



Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e.V. - Die clevere Alternative für Berlin und Brandenburg -

Alternativer Mieter- und
Verbraucherschutzbund e.V.

Beratungsbüro:
Bürgerbüro Falkenhagener Feld
Westerwaldstraße 9
13589 Berlin

Pressemitteilung 36/2015

Ist der Berliner Mietspiegel 2013 doch ein qualifizierter Mietspiegel? Herrscht wieder Rechtssicherheit in Berlin? Die Antwort auf die zweite Frage lautet: Nein!

Postanschrift:
AMV - Alternativer Mieter- und
Verbraucherschutzbund e.V.
Pillnitzer Weg 35
13593 Berlin

Tel: 030 / 68 83 74 92
Handy: 0170 / 237 17 90

Mail: information.amv@gmail.com
www.mieter-verbraucherschutz.berlin

Das Amtsgericht Charlottenburg - 235 C 133/13, Urteil vom 11.05.2015 - hatte am 11.05.2014 entschieden, dass dem Berliner Mietspiegel 2013 keine gesetzliche Vermutungswirkung gemäß § 558 d Abs. 3 BGB zukomme, da die von den Erstellern des Mietspiegels vorgenommene Extremwertbereinigung nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erfolgt sei. Außerdem entspreche die Einordnung der verschiedenen Wohnlagen in die Kategorien „einfach“, „mittel“ und „gut“ nicht anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen. Aufgrund der festgestellten fehlerhaften Extremwertbereinigung könne der Mietspiegel auch nicht als sogenannter einfacher Mietspiegel im Sinne von § 558 c Abs. 1 BGB zur Ermittlung der Vergleichsmiete herangezogen werden. Vielmehr sei die ortsübliche Vergleichsmiete durch Einholung eines Sachverständigengutachtens zu ermitteln.

Das Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg ist unter <http://www.berlin.de/sen/justiz/gerichte/kg/presse/> verfügbar. Es ist nicht rechtskräftig, da am 02.06.2015 Berufung beim Landgericht Berlin eingelebt worden ist. Über die Berufung wird beim Landgericht Berlin die 18. Kammer entscheiden.

Nunmehr wurde bekannt, dass die 18. Kammer bereits am 20.04.2015 - also vor der zur Verunsicherung führenden Entscheidung des Amtsgerichts Charlottenburg - in dem Verfahren 18 S 411/13 die Berufung eines Vermieters in einem Mieterhöhungsprozess zurückgewiesen und in seinem Urteil die Auffassung vertreten hat, dass es sich bei dem Berliner Mietspiegel 2013 um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558 d Abs. 1 BGB handele. Zur Begründung argumentiert die 18. Kammer in seinem Urteil auf der Seite 2 wie folgt:

"Zu Recht und mit zutreffender Begründung hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen, da der Kläger keinen Anspruch auf Zustimmung zur begehrten Mieterhöhung hat. Denn nach dem Berliner Mietspiegel 2013 übersteigt die aktuelle Nettokaltmiete der Beklagten bereits die ortsübliche Vergleichsmiete, wie das Amtsgericht im Einzelnen zutreffend ausgeführt hat. Bei dem Berliner Mietspiegel 2013 handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558 d Abs. 1 BGB, da er nach anerkannten wissenschaftlichen

Vorstand: 1. Vorsitzender RA Uwe Piper, 2. Vorsitzender Ass. jur. Marcel Eupen

Vereinsregister: Amtsgericht Charlottenburg - VR 33611 B

Gerichtsstand: Amtsgericht Spandau, Finanzamt für Körperschaften I, St.-Nr. 27/660/64338

Bankverbindung: Postbank Berlin, IBAN: DE05100100100850579106, BIC: PBNKDEFF

Grundsätzen erstellt worden ist und vom Land Berlin sowie Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden ist. Hiervon geht das Gericht entsprechend der Veröffentlichung des Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel sowie des Methodenberichts betreffend die Dokumentation der Arbeitsschritte und Ergebnisse dieses Mietspiegels aus, da substantiierte Einwände gegen das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels nicht vorgebracht worden sind. Denn von der Partei, die das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels in Abrede stellt, ist zu verlangen, dass sie im Rahmen des Möglichen substantiierte Angriffe gegen den Mietspiegel vorbringt, sofern die Erstellung des Mietspiegels - wie dies vorliegend der Fall ist - in allgemein zugänglichen Quellen dokumentiert ist. Dabei muss sie sich mit dem Inhalt der Dokumentation substantiiert auseinandersetzen, soweit dies ohne Fachkenntnisse möglich ist (BGH NJW 2014, 79). Dies ist vorliegend nicht geschehen."

Fraglich ist, ob durch diese Entscheidung des Landgerichts Berlin vom 20.04.2015 die durch das Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg - 235 C 133/13 - vom 11.05.2015 verursachte allgemeine Verunsicherung über die Wirksamkeit des Berliner Mietspiegels 2013 beseitigt ist und wieder Rechtssicherheit in Berlin herrscht.

"Dies ist leider keineswegs der Fall", sagt RA Uwe Piper, der 1. Vorsitzende des AMV. "Das Landgericht Berlin musste sich in seinem Urteil vom 20.04.2015 nicht im Einzelnen konkret damit beschäftigen, ob tatsächlich der Berliner Mietspiegel 2013 nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist, da in diesem Verfahren substantiierte Einwände gegen das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels nicht vorgebracht worden waren. Der dortige Vermieter hatte es schlichtweg unterlassen, substantiierte Angriffe gegen den Mietspiegel vorzubringen und sich mit dem Inhalt der Dokumentation substantiiert auseinanderzusetzen. Dies ist hingegen in dem Verfahren des Amtsgerichts Charlottenburg, in dem der Mietspiegel gekippt worden ist, der Fall; dort gibt es substantiierte Einwände gegen das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels. Folglich ist es durchaus möglich und realistisch, dass die 18. Kammer des Landgerichts Berlin in diesem Berufungsverfahren anders entscheiden wird. Von Rechtssicherheit kann also nicht die Rede sein; die Unsicherheit bleibt. Es ist abzuwarten, ob tatsächlich der Berliner Mietspiegel weiterhin zur Kontrolle von Mieterhöhungen wie auch bei der Ermittlung der preisrechtlich zulässigen Miete bei Wiedervermietung (Mietpreisbremse) genutzt werden kann, wie es der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild, am heutigen Tag erklärt hat", ergänzt Uwe Piper. "Ich bin da nicht so optimistisch und wäre nicht verwundert, wenn die 18. Kammer den Berliner Mietspiegel 2013 bei dem substantiierten Vortrag, so wie er in dem Verfahren Amtsgericht Charlottenburg - 235 C 133/13, Urteil vom 11.05.2015 - erfolgt ist, kippen würde."

Berlin, den 03.06.2015

Marcel Eupen, Pressesprecher