

Entscheidungen

## **BERLINER LANDGERICHT KIPPT MIETSPIEGEL 2015**

07.05.2019

**Das Landgericht Berlin stellt in seinem Urteil fest, dass der Berliner Mietspiegel 2015 keine geeignete Schätzgrundlage für die Ortsüblichkeit der Miete darstelle, da er nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden sei.**

Landgericht Berlin – Az.: 63 S 230/16

Die GEHAG GmbH, ein Tochterunternehmen des Immobilienkonzerns Deutsche Wohnen SE hatte einem Mieter zunächst – wie in der Praxis üblich – eine Mieterhöhung mit Verweis auf den Berliner Mietspiegel übersandt. Im Prozess um die Rechtmäßigkeit der Mieterhöhung stellte die GEHAG den für sie nachteiligen Mietspiegel infrage und legte stattdessen ein eigenes Sachverständigengutachten zur Bestimmung der ihr zustehenden Miete vor, während sich der Mieter auf die Verbindlichkeit des Mietspiegels berief.

### **ENTSCHEIDUNG**

Die 63. Kammer des Landgerichts Berlin gab der GEHAG Recht. Ein vom Gericht bestellter Sachverständiger sei zu der Feststellung gekommen, „dass der Mietspiegel nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde“. Im Prozess konnte die Deutsche Wohnen SE, die in Berlin über 100.000 Wohnungen besitzt, mit Verweis auf in ihrem Eigentum stehende Wohnungen eine höhere Vergleichsmiete nachweisen, als ihr dies mithilfe des Mietspiegels 2015 möglich gewesen wäre. Insbesondere im Hinblick auf zahlreiche teuer neu vermietete Wohnungen im Bestand sind so drastische Erhöhungen möglich.

Zu beachten ist jedoch, dass das Urteil lediglich den Mietspiegel 2015 betrifft und die 63. Kammer lediglich für die Bezirke Wedding, Köpenick und Wilmersdorf zuständig ist. Die anderen drei Kammern des Landgerichts, die sich mit Mietrechtsfragen beschäftigen, haben bislang keinen Zweifel an der Verbindlichkeit des Mietspiegels 2015 geäußert. Auch das Landesverfassungsgericht hatte eine Beschwerde der Deutschen Wohnen SE gegen ein Urteil, das die Verbindlichkeit des Mietspiegels bekräftigte, im Dezember 2018 als unbegründet zurückgewiesen.

### **PRAXISHINWEIS**

Da der Mietspiegel 2017 und auch der zeitnah erscheinende Mietspiegel 2019 im Hinblick auf die Kritik unter anderem der Deutschen Wohnen SE mit mehr Sorgfalt erstellt wurde, ist davon auszugehen, dass diese weniger angreifbar sind. Die Berufspraxis zeigt jedoch, dass sich die Deutsche Wohnen SE auch in Bezug auf den Mietspiegel 2017 nach wie vor beharrlich auf dessen Unanwendbarkeit beruft. Das Urteil wird die mittlerweile nicht nur in Berlin geführte Debatte um bezahlbaren Wohnraum weiter befeuern. Die Entscheidung des Gerichts wird von Mietervertretern kritisiert. Die stellvertretende Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins fordert eine bundesweite Rechtsverordnung für die Erstellung von Mietspiegeln. Die Urteilsbegründung als auch der neue Mietspiegel werden im Mai 2019 veröffentlicht.

Mit Spannung dürfen die Reaktionen auf Seiten der Vermieter sowie Mieter erwartet werden.

Martin Krahl  
Rechtsanwalt