

Berliner Mietspiegel 2015

Ist der Vermieter der Ansicht, dass der Berliner Mietspiegel 2015 kein Mietspiegel im Sinne der §§ 558 c, d BGB ist, kann er diesen auch nicht zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens heranziehen, sondern muss eines der anderen Begründungsmittel des § 558 a BGB nutzen.

AG Neukölln vom 12.4.2016 – 18 C 288/15 –, mitgeteilt von RA Reinhard Lebek

➔ Langfassung im Internet

Die Vermieterin, eine große private Berliner Wohnungsbaugesellschaft, verlangte vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach § 558 BGB. Sie hatte sich zur Begründung des Erhöhungsverlangens gemäß § 558 a Abs. 2 Nr. 1 BGB auf den Berliner Mietspiegel 2015 berufen. Der Mieter erklärte aber nur eine Teilzustimmung, so dass es zum Zustimmungsprozess kam. Im Prozess behauptete die Vermieterin, die geforderte Miete von 6,14 Euro pro Quadratmeter sei ortsüblich. Zum Beweis der Ortsüblichkeit berief sie sich im Prozess nicht auf den Berliner Mietspiegel 2015, sondern auf ein vom Gericht einzuholendes Sachverständigengutachten. Sie begründete dies damit, dass die Aufstellung des Berliner Mietspiegels 2015 nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erfolgt sei und daher die Begründetheit des streitgegenständlichen Erhöhungsverlangens nicht mit dem Berliner Mietspiegel 2015 als Erkenntnisquelle beurteilt werden könne und dass die Mängel bei der Erstellung des Berliner

Mietspiegel 2015 dazu führen, dass dieser auch nicht als einfacher Mietspiegel taugliche Erkenntnisquelle für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete sein könne.

Das Gericht wies die Klage als unzulässig ab. Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung sei, dass ihr ein wirksames Mieterhöhungsverlangen vorausgegangen ist. An einem solchen fehle es vorliegend. Das Mieterhöhungsverlangen sei mangels einer den formellen Anforderungen des § 558 a Abs. 1, 2, 4 BGB genügenden Begründung unwirksam. Die Vermieterin habe sich zur Begründung des Erhöhungsverlangens gemäß § 558 a Abs. 2 Nr. 1 BGB auf den Berliner Mietspiegel 2015 berufen. Es sei der Vermieterin jedoch in dem vorliegenden Fall unter Berücksichtigung ihres prozessualen Vortrags, nach dem es sich bei dem Berliner Mietspiegel 2015 nicht um einen qualifizierten handeln soll und dieser auch nicht als einfacher Mietspiegel eine taugliche Erkenntnisquelle für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete sein soll, verwehrt, den Berliner Mietspiegel 2015 zur Begründung ihres Mieterhöhungsverlangens heranzuziehen. Denn nach Ansicht der Vermieterin existiert dementsprechend kein Berliner Mietspiegel 2015 im Sinne der §§ 558 c, d, der gemäß § 558 a Abs. 2 Nr. 1 zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens herangezogen werden könnte. Wenn jedoch – wie die Vermieterin meint – der Berliner Mietspiegel 2015 keine sachgerechte Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne des § 558 c BGB wiedergebe, so könne dieser auch kein geeignetes Mittel zur Begründung des Erhöhungsverlangens sein. Mit ihrem Vortrag im Prozess habe die Vermieterin damit ihrer eigenen Begründung die Grundlage entzogen. Da sie sich auch auf keine andere Begründung im Sinne des § 558 a Abs. 2 BGB gestützt habe, fehle es im Prozess an der Darlegung eines formell ordnungsgemäßen Mieterhöhungsverlangens im Sinne des § 558 a BGB.

Weiterhin führt das Gericht aus, dass die Vermieterin sich mit ihrem Vor-

trag widersprüchlich und auch treuwidrig gegenüber ihren Mietern verhalte. Sie nutze vorliegend eine kostengünstige Möglichkeit zur formellen Begründung ihres Mieterhöhungsverlangens und wolle dem betroffenen Mieter durch die von ihr vertretene Rechtsauffassung dann das Kostenrisiko für den Nachweis der Qualifiziertheit des Mietspiegels im Prozess allein zuweisen. Denn hier behaupte sie, dass der Mietspiegel nicht anwendbar sei. Der Mieter müsste, soweit er der Ansicht sei, dass sich die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Berliner Mietspiegel 2015 richte, im Rahmen der Begründetheit beweisen, dass es sich bei diesem um einen qualifizierten beispielsweise zumindest um einen einfachen Mietspiegel handle, obwohl die Vermieterin sich selbst in ihrem Mieterhöhungsverlangen auf diesen gestützt habe und ihm dieser von der Vermieterin an die Hand gegeben worden ist, um die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens zu überprüfen. Damit werde die Vermieterin mit ihrer Begründung des Mieterhöhungsbegehrens nicht dem Sinn und Zweck der Vorschrift des § 558 a BGB gerecht. Sinn und Zweck dieser Vorschrift sei es nämlich, dem Mieter in dem Erhöhungsverlangen die Möglichkeit zu geben, die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens zu überprüfen, um überflüssige Prozesse zu vermeiden.

Anmerkung: Im Ergebnis ebenso: AG Neukölln vom 3.1.2016 – 7 C 352/15 –; AG Köpenick vom 9.2.2016 – 2 C 258/15 –; AG Köpenick vom 23.2.2016 – 14 C 179/15 –; AG Köpenick vom 17.3.2016 – 13 C 203/15 –