

Wann kippt der Berliner Mietspiegel 2015?

Es scheint nur noch eine Frage der Zeit zu sein, bis auch der Berliner Mietspiegel 2015 als nicht qualifiziert bewertet wird.

Den Anfang machte der **Berliner Mietspiegel 2013**. In seinem Urteil vom 11. Mai 2015 – 235 C 133/13, GE 10/2015, Sonderbeilage zum Mietspiegel - stellte das Amtsgericht Charlottenburg fest, dass es sich bei dem Berliner Mietspiegel 2013 nicht um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558 d BGB handelt, weil er nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde.

Als nicht vollziehbar sieht das Amtsgericht Charlottenburg insbesondere die Extremwertbereinigung und die Einordnung der verschiedenen Wohnlagen in die Kategorien „einfach“, „mittel“ und „gut“ an.

Nun hat die 63. Kammer des Landgerichts Berlin den **Berliner Mietspiegel 2009** in seinem Urteil vom 17. Juli 2015 – 63 S 220/11, GE 17/2015, 1097 - ebenfalls als nicht qualifiziert bewertet. Das Besondere an beiden Urteilen ist aber, dass den **Mietspiegeln nicht nur die Qualifizierung abgesprochen wurde, sondern auch die Eignung als einfacher Mietspiegel**.

Im Rechtsstreit um den Berliner Mietspiegel 2009 konnte die Klägerin belegen, dass von 30 Wohnungen in ihrem Bestand, nur drei innerhalb der im einschlägigen Mietspiegelfeld ausgewiesenen Spanne liegen. Die Klägerin hat damit die Richtigkeit und Repräsentativität des dem Mietspiegel zugrunde gelegten Datenmaterials substantiiert in Frage gestellt.

Zudem wurden wiederum die Methoden zur Extremwertbereinigung durch das Gutachten des Sachverständigen für Statistik Herrn Prof. Dr. Krämer kritisiert.

Unter anderem aus diesen Gründen schied für das Landgericht Berlin die Heranziehung des Berliner Mietspiegels 2009 für die Ermittlung der ortsüblichen Miete als Schätzgrundlage im Sinne eines einfachen Mietspiegels gemäß § 287 ZPO im vorliegenden Fall aus. **Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete musste daher - wie vom Amtsgericht Charlottenburg – Beweis durch ein Gutachten eines Mietsachverständigen erhoben werden.**

Auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/>) kann seit kurzem unter „Downloads“ der Endbericht zum Berliner Mietspiegel 2015 eingesehen werden.

Die Grundgesamtheit der mietspiegelrelevanten Wohnungen umfasst demnach 1.347.700 Wohnungen. Zur Erlangung der Daten wurden rd. 85.900 Mieter bzw. Haushalte und rd. 13.000 Vermieter kontaktiert. Die Rücklaufquote bei den Mietern betrug allerdings nur 10 %.

Im Urteil des Landgerichts Berlin vom 17. Juli 2015 – 63 S 220/11, GE 17/2015, 1097 – zum Berliner Mietspiegel 2009, wird ausgeführt, dass eine Rücklaufquote von nur 10 % in der Sozialwissenschaft bereits als Disqualifikation zu werten sei, weil zwar das Ergebnis – unter anderem aus Zufallsgründen – repräsentativ sein könne, jedoch den Regelungen des Zustandekommens widerspreche.

In der Mietspiegeltabelle zum Berliner Mietspiegel 2015 werden letztendlich lediglich 7.557 Datensätze erfasst.

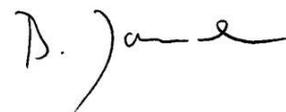
Aus dem Endbericht geht des Weiteren hervor, dass die für die Mietspiegelauswertung herangezogenen Daten in etwa in gleichen Teilen von städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungs(bau)genossenschaften (48,80 %) und von privaten Vermietern stammen (49,20 %) stammen, obwohl der Eigentumsanteil der privaten Vermieter am gesamten Wohnungsbestand gemäß dem Zensus 2011 (aktuellere Daten wurden bisher noch nicht erhoben) 72,20 % beträgt.

Es sind also überdurchschnittlich viele gedeckelte Mieten in den Mietspiegel 2015 eingeflossen.

Werden die Kriterien des Amtsgerichts Charlottenburg und des Landgerichts Berlin zur Bewertung der Berliner Mietspiegels 2009 und 2013 auch an den Mietspiegel 2015 angelegt, so drängen sich auch für den Berliner Mietspiegel 2015 erhebliche Zweifel an dessen Qualifizierung auf.

So erscheint die Repräsentativität des Datenmaterials des Berliner Mietspiegels 2015 auf Grund der geringen Rücklaufquote nicht gewährleistet zu sein. Da der Mietspiegel 2015 eine Fortschreibung des Mietspiegels 2013 ist, hat sich auch die Bewertung der Kriterien der Wohnlagen nicht geändert. Die vom Amtsgericht Charlottenburg berücksichtigten Bedenken hinsichtlich der Differenzierung der Wohnlagen bestehen folglich weiter.

Zusammenfassend ist es somit sehr wahrscheinlich, dass auch dem Berliner Mietspiegel 2015 seine Qualifizierung aberkannt wird.



Dipl.-Geol. Björn Jansen

Berlin, den 19.09.2015