

Dipl.-Geol. Björn Jansen

Von der Industrie- und Handelskammer zu
Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Mieten für Grundstücke und Gebäude

Monopolstraße 45, D-12109 Berlin

Der Berliner Mietspiegel 2013 auf dem Prüfstand

Nach den Berliner Mietspiegeln 2009 und 2011 steht nun auch der Berliner Mietspiegel 2013 auf dem Prüfstand.

So hat das Amtsgericht Charlottenburg in seinem Beschluss vom 10.02.2014 verfügt, dass der Berliner Mietspiegel 2013 hinsichtlich seiner Einordnung der Wohngebiete überprüft werden muss (siehe auch folgende Seite). Erhebliche Zweifel an der Wohnlageneinordnung hat auch der Unterzeichner, da seit Jahren Lagen in der Innenstadt und Lagen am Stadtrand gleich bewertet werden (siehe auch „Die Wohnlagen des Berliner Mietspiegels“ unter Werkstattberichte auf der Homepage www.berlinermietdatenbank.de).

Des Weiteren muss die neue Systematik zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete überprüft werden. So sollten derzeit zur Berechnung der Vergleichsmiete erst die Sondermerkmale berücksichtigt und lediglich verbleibende Spielräume zu den Spannenendwerten durch die Anwendung der Orientierungshilfe ausgeschöpft werden.

Etwaige wohnwertmindernde oder wohnwerterhöhende Merkmale nach der Orientierungshilfe bleiben somit vielfach unberücksichtigt. So wird für Wohnungen, die zwar dieselben Sondermerkmale, aber völlig unterschiedliche Merkmale nach der Orientierungshilfe aufweisen, eine identische Vergleichsmiete ermittelt. Auch diese Vorgehensweise wird nun durch einen Sachverständigen für Statistik überprüft.



Amtsgericht Charlottenburg

Beschluss

Geschäftsnummer: 235 C 133/13

10.02.2014

In dem Rechtsstreit

Rauch Seelingstraße 34,36 GbR ./.

1. Es soll Beweis erhoben werden über

a) die Behauptung des Klägers der Berliner Mietspiegel 2013 beruhe hinsichtlich der Einnordung der Wohngebiete nicht auf anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen,

sowie

b) die Behauptung der Beklagten der Berliner Mietspiegel 2013 beruhe hinsichtlich der Festlegung, dass bei Vorhandensein von Sondermerkmalen die ortsübliche Vergleichsmiete ungeachtet etwaiger wohnwertmindernder Merkmale dem oberen Spannwert entspricht (soweit diese durch Addition positiver Sondermerkmale zum Mittelwert erreicht oder überschritten wird) nicht auf anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen

durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens.

Dipl.-Geol. Björn Jansen

Berlin, den 24.03.2014