

## **Die Berliner Mietspiegel 2009 und 2011 auf dem Prüfstand**

Der BGH führt in seinem Urteil vom 21. November 2012 – VIII ZR 46/12 (GE 3/2013, 197) u.a. folgendes aus:

„Auf die Prüfung, ob ein Mietspiegel die Anforderungen des § 558 d Abs. 1 BGB erfüllt, kann im Bestreitensfall nicht schon deswegen verzichtet werden, weil der Mietspiegel von seinem Ersteller als qualifizierter Mietspiegel bezeichnet oder von der Gemeinde und/oder von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter als solcher anerkannt und veröffentlicht worden ist.

Denn diese Umstände beweisen noch nicht, dass die Voraussetzungen des § 558 d Abs. 1 BGB auch tatsächlich erfüllt sind, insbesondere der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist.

Von der Partei, die das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels in Abrede stellt, ist zunächst zu verlangen, dass sie im Rahmen des Möglichen substantiierte Angriffe gegen den Mietspiegel vorbringt, sofern die Erstellung des Mietspiegels in allgemein zugänglichen Quellen dokumentiert ist.“

Im vorliegenden Fall hat die Klägerin moniert, dass die Einordnung der Wohngebiete im Berliner Mietspiegel 2009 – anders als etwa beim Münchner Mietspiegel – nicht auf überprüfbaren anerkannten wissenschaftlichen Erkenntnissen beruht, sondern auf einer willkürlichen und realitätsfremden, nicht am tatsächlichen Mietniveau orientierten Einteilung einzelner Straßen und Gebiete in die drei Wohnlagen „einfach“, „mittel“ und „gut“, wobei die im Münchener Mietspiegel vorgesehene Kategorie „beste Wohnlage“ gar nicht vorgesehen sei.

Diese Einschätzung muss man als Sachverständiger leider oftmals teilen. Gemäß der Broschüre "Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 1. Juli 2002 sollte die Differenzierung der Lage in Abhängigkeit von der Größe und Verschiedenartigkeit des Wohnungsmarktes vorgenommen werden. Dies kann entweder im Rahmen der Mietspiegel-erhebung oder durch zusätzliche Erhebungen bzw. Auswertungen (z. B. Bodenrichtwertkarte) geschehen.

Wie die Klägerin ausführt, gibt es aber trotz der Größe und Verschiedenartigkeit des Berliner Wohnungsmarktes nur die drei üblichen Lageklassen und so **werden z. B. Wohnungen in Stadtrandlage mit Wohnungen in der Innenstadt gleichgestellt , obwohl dort ein ganz anderes Mietniveau herrscht.**

Vergleicht man - wie vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vorgeschlagen - die Bodenrichtwerte in einfacher oder mittlerer Lage am Stadtrand und in der Innenstadt, so ergeben sich **enorme Unterschiede, die oftmals den Faktor 10 aufweisen.** Derartige Lagen gleichwertig zu behandeln entspricht nicht den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln.

Folglich hat die Klägerin auch die im Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2009 vorgenommene Einordnung der streitgegenständlichen Wohnung bemängelt und dazu vorgetragen: „Die Wohnung liege in einem – vor allem wegen seiner Infrastruktur – besonders beliebten Innenstadtgebiet (Berlin-Mitte), in dem deutlich über dem einschlägigen Höchstwert des Berliner Mietspiegels 2009 liegende Mieten erzielt würden.“

Die **Richtigkeit und Repräsentativität des dem Mietspiegel zugrundegelegten Datenmaterials konnte die Klägerin substantiiert in Frage stellen** durch den Nachweis, dass **von 30 Wohnungen** in ihrem Bestand **nur drei innerhalb der im einschlägigen Mietspiegelfeld ausgewiesenen Spanne liegen.**

Mit diesen Einwänden hat sich das Landgericht Berlin in seinem Urteil vom 9. Dezember 2011 – 63 S 220/11 (GE 4/2012, 271) nicht hinreichend befasst. Daher hob der BGH das Urteil auf und verwies die Sache zurück an das Landgericht. Dieses wird nun durch ein Gutachten überprüfen lassen, ob der Mietspiegel 2009 nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist.

Die Mietspiegel 2009, 2011 und 2013 wurden bzw. werden von demselben Institut erstellt. Wird nun der Mietspiegel 2009 nicht als qualifiziert eingestuft, so entfällt auch für den Mietspiegel 2011 die Qualifikation, weil er im Sinne von § 558 d Abs. 2 BGB ein fortgeschriebener ist. Da der Mietspiegel 2013 nach der gleichen Methodik erstellt wurde, müsste auch für diesen die Qualifikation fortfallen.

Mit einer - lt. der Zeitschrift DAS GRUNDEIGENTUM - **BGH-Bypass-Rechtsprechung** kontert die ZK 63 des Landgerichts Berlin in dem Urteil vom 19. März 2013 – 63 S 557/12 (GE 7/2013, 483) wie folgt:

„Es steht der Kammer frei, den Berliner Mietspiegel 2011 unabhängig von seiner Qualifizierungswirkung als sogenannten einfachen Mietspiegel für die Ermittlung der zwischen den Parteien streitigen ortsüblichen Vergleichsmiete heranzuziehen. **Auch ein einfacher Mietspiegel im Sinne des § 558 c Abs. 1**

**BGB, der die Voraussetzungen des § 558 d BGB nicht erfüllt, darf in die Überzeugungsbildung des Tatrichters einfließen.“**

Wie die ZK 63 aber weiter ausführt setzt dies allerdings voraus, dass die Berliner Mietspiegel die Anforderungen gemäß § 558 c Abs. 1 BGB erfüllen und die ortsübliche Vergleichsmiete korrekt ermittelt wurde.

Gemäß § 558 Abs. 2 BGB wird die ortsübliche Vergleichsmiete aus den **üblichen Entgelten einer Gemeinde gebildet.**

In die Grundgesamtheit der mietspiegelrelevanten Wohnungen fließen allerdings auch jene der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften ein. Diese sind aber an das vom Berliner Senat am 4.09.2012 beschlossene „**Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten**“ gebunden.

In seinen Nachrichten führt die Zeitschrift DAS GRUNDEIGENTUM in seiner Ausgabe 21/2012, 1399 dazu folgendes aus:

„Erst mit rund einem Jahr Verspätung durften die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften – Degewo, Gesobau, Howoge, Gewobag, WBM und Stadt und Land – die Segnungen des Mietspiegels 2011 nutzen und rd. 60.000 Mieterhöhungserklärungen verschicken. Das man damit ein ganzes Jahr gewartet hat, hat nicht nur damit zu tun, dass das Land Berlin mit seinen Wohnungsunternehmen Anfang September ein so genanntes Mietenbündnis unterzeichnet hat, das auf Kosten der Berliner Steuerzahler faktisch Mietrabatte für Bewohner landeseigener Wohnungen gewährt und den **Wettbewerb auf dem Markt verzerrt.**

Das **Mieten-Moratorium war gezielt auch so angelegt, das es den Berliner Mietspiegel 2013 beeinflusst.** Im September oder Oktober 2012 zugegangene Mieterhöhungen werden bekanntlich erst am 1. Dezember 2012 bzw. 1. Januar 2013 wirksam. Erhebungsstichtag für den kommenden Mietspiegel ist aber der 1. September 2012.“

**Die Mieten im Berliner Mietspiegel 2013 wurden somit bewusst gedämpft. Gemäß Seite 16 der Broschüre zum „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ ist dies auch zukünftig ausdrücklich das Ziel.**

Gemäß Punkt 2 d der „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln 2012“ soll Wohnraum, der zwar nicht nach §§ 558 ff. BGB ausgenommen ist, **bei dem die Vertragsgestaltung jedoch vom Üblichen abweicht** und deshalb keinen geeigneten Vergleichsmaßstab für einen Mietspiegel darstellt, nicht für die Erstellung eines Mietspiegels herangezogen werden.

Gemäß dem „**Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten**“ müssen die **sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften in der Vertragsgestaltung vom Üblichen abweichen.**

So sind u. a. folgende Regelungen umzusetzen:

- Bei Mieterhöhungsverfahren Beschränkung der individuellen Nettokaltmiete auf 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens sowie Härtefallregelungen bei individuellen Härten,
- Mieterhöhungen maximal um 15 % in 4 Jahren entsprechend Berliner Bundesratsinitiative,
- Mietbegrenzung bei Wiedervermietung (Orientierung an der ortsüblichen Vergleichsmiete),
- Modernisierungsumlage maximal 9 %.

**Die Vertragsgestaltung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften weicht somit deutlich vom Üblichen ab. Diese daraus resultieren Mieten sollten folglich nicht in die Erstellung der Mietspiegel einfließen.**

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass in Berlin zunehmend politische Erwägungen den Mietspiegel beeinflussen. Die Gerichte sollten sich davon aber freimachen, wenn Ermittlungen der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB (also die üblichen Entgelte wiedergespiegelt werden sollen) und nicht nur rasche und kostengünstige Entscheidungen gefragt sind.

Dipl.-Geol. Björn Jansen

Berlin, den 14.04.2013