ZfIR 2016, A 4

LG Berlin: Berufung gegen das „Mietspiegel-Urteil“ zurückgewiesen

Das LG Berlin wies die Berufung der Mieter gegen das Urteil des AG Charlottenburg vom 11. 5. 2015 zum Mietspiegel 2013 zurück (**LG Berlin, Urt. v. 2. 12. 2015 – 18 S 183/15**).

Nach dem LG sei im konkreten Fall der Mietspiegel 2013 nicht heranzuziehen. Eine Bewertung des Mietspiegels könne unterbleiben. Insbesondere müsse nicht geklärt werden, ob das von dem Amtsgericht eingeholte Gutachten über die Einhaltung der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels 2013 zutreffend sei.

Die Beklagten hätten sich auf die Vermutungswirkung des Mietspiegels berufen. Dafür müssten sie darlegen und ggf. beweisen, dass sich die ortsübliche Miete allein anhand des Mietspiegels im Sinne eines sogenannten qualifizierten Mietspiegels bestimmen müsse. Dies hätten sie nicht getan. Im Gegenteil hätten sie diese Qualifizierung durch eigenen Sachvortrag selbst in Frage gestellt. So hätten sie u. a. gel-

tend gemacht, durch Berücksichtigung der sogenannten baualtersspezifischen Sondermerkmale (darunter fallen z. B. hochwertiges Parkett oder moderne Küchenausstattung) werde eine unzutreffende Vergleichsmiete ermittelt. Dadurch hätten die Beklagten die Erstellung des Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen angegriffen. Sowohl Klägerin als Vermieterin als auch die Beklagten seien davon ausgegangen, dass der Mietspiegel 2013 nicht hinreichend qualifiziert sei. Deshalb bedürfe es keiner Auseinandersetzung mit den Ausführungen des Sachverständigen in dem dazu vom Amtsgericht eingeholten Gutachten.

Soweit das Amtsgericht durch ein weiteres Gutachten festgestellt habe, wie hoch die ortsübliche Miete für die Wohnung der Beklagten sei, sei diese Beweiserhebung nach den für die Berufung geltenden prozessualen Vorschriften nicht zu beanstanden. Dem Amtsgericht habe ein Ermessensspielraum zugestanden, ob es ein Gutachten zu dieser Frage einhole oder ob es den Mietspiegel 2013 für eine Schätzung der konkreten Miete zugrunde lege.

Die Revision zum BGH wurde nicht zugelassen. Eine Nichtzulassungsbeschwerde an den BGH ist aufgrund des niedrigen Streitwerts nicht zulässig.

(Quelle: Pressemitteilung des KG Berlin 57/2105 vom 2. 12. 2015

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG