

ZfIR 2015, A 4

LG Berlin: Berliner Mietspiegel 2013 hinreichende Schätzungsgrundlage

Das LG Berlin wies die Berufung einer Vermieterin gegen ein Urteil des AG Mitte zurück, das eine auf Zustimmung zur Erhöhung der Wohnungsmiete von 310,36 € auf 356,91 EUR gerichtete Klage der Vermieterin abgewiesen hatte. Der Berliner Mietspiegel 2013 sei als einfacher Mietspiegel hinreichende Schätzungsgrundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (**LG Berlin, Urt. v. 16.7.2015 – 67 S 120/15**). Die Zivilkammer ließ die Frage offen, ob es sich bei dem Berliner Mietspiegel 2013, den die Klägerin zur Begründung ihrer Mieterhöhung vorgerichtlich herangezogen hatte, um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558 d Abs. 3 BGB mit der sich daraus ergebenden Vermutungswirkung für die ortsübliche Vergleichsmiete handele. Trotz der von der Klägerin im Rahmen des Rechtsstreits erhobenen methodischen und statistischen Einwände gegen den Berliner Mietspiegel 2013 könne die ortsübliche Miete allein anhand des Mietspiegels ohne Einholung eines Sach-

ZfIR 2015, A 5

verständigengutachtens ermittelt werden. Denn im Hinblick auf die Erstellungs- und Veröffentlichungshistorie biete er als einfacher Mietspiegel im Sinne von § 558 c Abs. 1 BGB hinreichende Grundlage für die Zivilgerichte, die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 287 ZPO zu schätzen. Die Zivilkammer 67 vertrat damit eine andere Rechtsauffassung als die Abteilung 235 des AG Charlottenburg in einem anderen, noch nicht rechtskräftig abgeschlossenen Erhöhungsrechtsstreit (AG Charlottenburg, Urt. v. 11.5.2015 – 235 C 133/15, Berufung beim LG Berlin – 18 S 183/15).

Nach den Ausführungen der Richter sei auch die vom AG vorgenommene Einordnung der streitgegenständlichen Mietwohnung in den Mietspiegel nicht zu beanstanden. Die Lage der Wohnung sei nicht wohnwerterhöhend als „bevorzugte Citylage“ zu berücksichtigen, da es sich beim dem Ortsteil um keinen zentral gelegenen Teilraum Berlins handele und es deshalb bereits räumlich an einer Citylage fehle. Die Revision gegen das Urteil wurde nicht zugelassen. (Pressemitteilung des KG Berlin Nr. 37/2015 vom 16.7.2015)