

## ZfIR 2016, A 4

### AG Lichtenberg: Urteil zur „Mietpreisbremse“

Das AG Lichtenberg wandte in einem am 28. 9. 2016 verkündeten Urteil die Vorschriften über die sog. Mietpreisbremse an. Eine Vermieterin wurde darin zur Rückzahlung von überhöhter Miete verurteilt. Damit liegt – soweit ersichtlich – erstmals ein Berliner Urteil vor, in dem es um Mietschutz in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt geht (**AG Lichtenberg, Urt. v. 28. 9. 2016 – 2 C 202/16**).

Die Parteien des Rechtsstreits hatten am 16. 10. 2015 einen Mietvertrag über die Vermietung einer 73,95 m<sup>2</sup> großen, in Berlin-Lichtenberg gelegenen Wohnung abgeschlossen. Danach betrug die von den Mietern zu zahlende Miete 562,02 €; dies entspricht einem Mietzins von 7,60 € netto kalt pro Quadratmeter. Mit Schreiben vom 12. 10. 2015 wandten sich die Mieter an die Vermieterin und beanstandeten, dass die zu zahlende Miete im Hinblick auf die seit 1. 6. 2015 in Berlin geltende Mietenbegrenzungsverordnung um 32,47 € monatlich zu hoch sei. Da die Vermieterin sich nicht auf eine Verringerung der Miete einließ, erhoben die Mieter nachfolgend Klage auf Rückzahlung überhöhter Miete für die Monate November 2015 bis einschließlich Mai 2016, also insgesamt 227,29 €.

Das AG Lichtenberg gab den Mietern in vollem Umfang Recht. Aufgrund der Mietenbegrenzungsverordnung sei das gesamte Gebiet der Stadt Berlin als ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt worden. Somit gelte § 556d Abs. 1 BGB, der für Bestandswohnungen wegen des überdurchschnittlichen Anstiegs der Mieten in diesen Gebieten, in denen das Angebot regelmäßig niedriger ist als die Nachfrage an freien Wohnungen, Beschränkungen vorsieht. In dem hier entschiedenen Fall liege ein Verstoß gegen § 556d Abs. 1 BGB vor. Die Miete für die streitgegenständliche Wohnung übersteige die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als zehn Prozent. Zulässig sei nur eine Höchstmiete von 7,161 €/m<sup>2</sup> (6,51 € + 10 %), d. h. von insgesamt von 529,55 € netto kalt. Die Differenz von je 32,47 € für die Monate November 2015 bis Mai 2016 müsse die Vermieterin daher an die Mieter zurückzahlen.

Der Vergleichsmietzins sei anhand des Berliner Mietspiegels 2015 zu ermitteln, der als einfache Schätzgrundlage angewendet werden könne. Denn er sei vom Land Berlin sowie von Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt worden. Die Berechnung der Miete anhand dieses Mietspiegels ergebe eine Vergleichsmiete von 6,51 €/m<sup>2</sup>.

Das Urteil ist nicht mit der Berufung anfechtbar, da der Wert der Beschwer (d. h. hier der Urteilssumme) nicht den erforderlichen Betrag von 600 € übersteigt und die Berufung auch nicht zugelassen worden ist.

(Quelle: Pressemitteilung des AG Lichtenberg Nr. 51/2016 vom 29. 9. 2016)