ZfIR 2015, A 5

AG Charlottenburg: Zum Berliner Mietspiegel 2013

Das AG Charlottenburg gab der Klage einer Vermieterin auf Zustimmung der Mieter zu einem Mieterhöhungsverlangen von statt. Nach durchgeführter Beweisaufnahme durch Einholung eines Sachverständigengutachtens entschied das AG, dass dem Berliner Mietspiegel 2013 keine gesetzliche Vermutungswirkung gemäß §558d Abs.3 BGB zukomme, da die von den Erstellern des Mietspiegels vorgenommene Extremwertbereinigung nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erfolgt sei (**AG Charlottenburg, Urt. v. 11.5.2015-- 235 C 133/13**). Dadurch seien relevante vergleichbare Mieten in dem hier maßgeblichen Mietspiegelfeld K 1 (Altbau, bezugsfertig vor 1918, Größe der Wohnung über 90 m^2, mittlere Wohnlage, mit Sammelheizung, Bad und WC in der Wohnung) mit Mieten von 7,00 EUR bis 11,00 EUR pro m^2 zu Unrecht als Wucher eingestuft worden und unberücksichtigt geblieben. Außerdem entspreche die Einordnung der verschiedenen Wohnlagen in die Kategorien „einfach“, „mittel“ und „gut„ nicht anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen.

Aufgrund der festgestellten fehlerhaften Extremwertbereinigung könne der Mietspiegel auch nicht als sogenannter einfacher Mietspiegel im Sinne von § 558c Abs. 1 BGB zur Ermittlung der Vergleichsmiete herangezogen werden. Vielmehr habe dies durch Einholung eines (weiteren) Sachverständigengutachtens zu erfolgen. Das Urteil ist nicht rechtskräftig; es kann Berufung beim LG Berlin eingelegt werden.

(Quelle: Pressemitteilung des KG Berlin 22/2015 vom 11.5.2015)

(c) 2024 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG