



Berliner Mietspiegel 2021: Grundlage zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

01.09.2022 Fachinformation

Der BBU hatte über die Entwicklung der Rechtsprechung zum Berliner Mietspiegel 2021 berichtet. Es liegt nun eine weitere Entscheidung des Landgerichts Berlin (66. Zivilkammer) vom 20. Juli 2022 vor.

Das Landgericht Berlin bestätigte die Entscheidung des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg vom Februar 2022 (Az.: 16 C 203/21), das den Zustimmungsanspruch des Vermieters gegen den Mieter aufgrund eines Mieterhöhungsverlangens, gestützt auf den Berliner Mietspiegel 2021, abgewiesen hatte. Hiergegen war der Vermieter in Berufung gegangen, u. a. stützte er sich darauf, dass der Berliner Mietspiegel 2021 als solcher keine geeignete Schätzgrundlage für eine ortsübliche Vergleichsmiete sei.

Dies beurteilte das Landgericht Berlin anders. Es kommt zu demselben Ergebnis wie das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg. Dieses hatte das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters als unbegründet angesehen, weil der Mieter bereits mit 7,28 Euro/qm eine Nettokaltmiete zahlte, welche die Spannen in dem maßgeblichen Feld (H3) des Berliner Mietspiegel 2021 übersteigt.

Das Landgericht Berlin beschäftigt sich dann mit der Diskussion über die Frage, ob der Berliner Mietspiegel 2021 überhaupt als solcher einen Mietspiegel im Sinne von § 558 c Abs. 1 BGB darstelle und für das Mieterhöhungsverlangen herangezogen werden könne.

Die insbesondere in einigen veröffentlichten Beiträgen vertretenen Auffassungen, der Berliner Mietspiegel 2021 erfülle weder die allgemeinen Voraussetzungen für einen qualifizierten Mietspiegel, noch diejenigen, für einen einfachen Mietspiegel, weist das Landgericht Berlin zurück.

Es stützt sich auf die Übergangsbestimmungen des Artikel 229 § 50 Abs. 2 Satz 1 EGBGB: „*Mietspiegel, die (...) bereits am 31. Dezember 2019 existierten, können entsprechend § 558d Abs. 2 BGB innerhalb von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.*“ Genau dies ist bei der Schaffung des Berliner Mietspiegel 2021 geschehen. Ein tauglicher Einwand gegen seine Anwendbarkeit läge nach der Überleitungsvorschrift nur vor, wenn der vorherige Berliner Mietspiegel 2019 am 31. Dezember 2019 nicht existiert hätte, oder, wenn die Anpassung an die Marktentwicklung nicht innerhalb von zwei Jahren stattgefunden hätte. Beides ist weder behauptet noch ersichtlich.

Die von verschiedenen Autoren vorgebrachte Lesart, dass der zum Stichtag 31. Dezember 2019 existierende Mietspiegel selbst ein neu erstellter Mietspiegel sein müsse, weil andernfalls eine (unzulässige) zweite Fortschreibung stattfinde, findet keine Stütze im Gesetz. Der Text der Überleitungsvorschrift stellt alleine auf die Existenz des Mietspiegels am 31. Dezember 2019 ab. In keiner Weise aber auf die Art seines Zustandekommens oder seiner Qualifikation als qualifiziert oder einfach.

Auch diese Entscheidung des Landgerichts Berlin festigt die Auffassung, dass der Berliner Mietspiegel 2021 für Mieterhöhungsverlangen unverändert herangezogen werden kann.

Download: LG Berlin, Urteil vom 20. Juli 2022 – 66 S 47/22 –, juris

Downloads

<https://bbu.de/beitraege/berliner-mietspiegel-2021-grundlage-zur-ermittlung-der-ortsueblichen-vergleichsmiete>