

# Kann Berliner Mietspiegel 2021 weiterhin als Schätzgrundlage dienen?

1. Der Berliner Mietspiegel 2021 ist weder ein einfacher noch ein qualifizierter Mietspiegel.
2. Der Berliner Mietspiegel 2021 kann gleichwohl taugliche Schätzgrundlage i.S.d. § 287 ZPO sein.

AG Berlin-Mitte, Urteil vom 19.04.2022 – 8 C 189/21 (nicht rechtskräftig), Volltext: IMRRS 2022, 0697

BGB § 558; EGBGB Art. 229 § 50; ZPO § 287

## Problem/Sachverhalt

Der klagende Vermieter hat mit Schreiben im Juni 2021 die Zustimmung zu einer Mieterhöhung begehrt und dies mit der Angabe von 22 Vergleichswohnungen begründet. Da der Vermieter der Ansicht ist, dass es sich beim Berliner Mietspiegel weder um einen qualifizierten noch um einen einfachen Mietspiegel handelt, hat er zum Beweis für die Anspruchsvoraussetzungen ein gerichtliches Sachverständigengutachten angeboten.

## Entscheidung

Das Amtsgericht weist die Klage ab, weil nicht ersichtlich ist, dass die ortsübliche Vergleichsmiete über der bereits gezahlten liegen würde. Ein Sachverständigengutachten holt das Gericht trotz Beweisangebots nicht ein. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete hat sich das Gericht auf den Berliner Mietspiegel 2021 bezogen. Grundsätzlich kann ein Gericht auch bei Vorliegen eines Mietspiegels ein Sachverständigengutachten einholen, verpflichtet ist es aber nicht. Vielmehr kann das Gericht davon absehen, wenn für die Bestimmung der Einzelvergleichsmiete eine ausreichende Schätzungsgrundlage i.S.d. § 287 Abs. 2 ZPO vorhanden ist (vgl. BGH, IMR 2021, 56). Diese Schätzungsgrundlage hat das Gericht im (formunwirksamen) Berliner Mietspiegel 2021 gesehen. Dem Gericht ist bekannt, dass der **Berliner Mietspiegel 2021** im rechtlichen Sinne **weder ein qualifizierter noch einfacher Mietspiegel** ist und hat diesen gleichwohl (immer noch) als **taugliche Schätzungsgrundlage** i.S.d. § 287 ZPO erachtet. Begründet wird dies damit, dass es keine Rechtsvorschrift geben soll, die dies verbietet. Da der Berliner Mietspiegel unter den bekannten und gültigen Voraussetzungen zu Stande gekommen, jedoch (nur) der Geltungszeitraum „abgelaufen ist“, hat dieser trotz der formellen Mängel (§ 558 Abs. 2 BGB a.F.; Art. 229 § 50 Abs. 2 EGBGB) Akzeptanz bei den maßgeblichen Interessenvertretern gefunden. Da auch eine mehrfa-

che Fortschreibung eines einfachen Mietspiegels nicht ausgeschlossen ist (§ 558c BGB), ist es unerheblich, dass dies im vorliegenden Fall ausnahmsweise wegen Veränderung des Betrachtungszeitraums ausgeschlossen ist. Da keine Umstände, die gegen eine Anwendung des Mietspiegels 2021 als Schätzungsgrundlage sprechen, vorgetragen worden oder ersichtlich sind, kann dieser genutzt/herangezogen werden. Dies insbesondere zur Vermeidung des mit einer Beweisaufnahme einhergehenden Zeit- und Kostenaufwands für die Einholung des angebotenen Sachverständigengutachtens. Ergänzend hat das Gericht dann darauf hingewiesen, dass mangels schlüssigen Sachvortrags eine Beweiserhebung durch Einholung eines Sachverständigengutachtens auch nicht möglich gewesen wäre, da die Benennung der Vergleichswohnungen so nicht genügt. Der Vermieter soll sich nicht konkret mit dem Vorbringen des Mieters zur Frage der Vergleichbarkeit der Wohnungen auseinandergesetzt haben.

## Praxishinweis

Die Entscheidung ist ausführlich begründet, vermittelt jedoch den Eindruck, dass hier eine „ergebnisorientierte“ Entscheidung gewollt war. Über mehrere Seiten wird ausgeführt, warum der Berliner Mietspiegel 2021 trotz seiner Mängel als Schätzungsgrundlage dienen kann und dann kurz das Beweisangebot (Sachverständigengutachten) „abgebügelt“: Erstaunlicherweise beurteilt hier (nur) das Gericht, dass der Zeit- und Kostenaufwand eines Gutachtens vermeidbar ist. Dies ist ungewöhnlich, da diese Argumentation von vielen Gerichten genutzt wird, um die Vergleichsbereitschaft der Parteien zu fördern.

*RA Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe*

**Anm. d. Red.:** Gegen das Urteil wurde Berufung beim LG Berlin eingelegt (Az.: 67 S 107/22).