



Landgericht Berlin

Im Namen des Volkes

Urteil

Geschäftsnummer: 18 S 411/13
210 C 209/13 Amtsgericht
Charlottenburg

verkündet am: 20.04.2015
■■■■
Justizbeschäftigte

In dem Rechtsstreit

des Herrn Dipl.-Ing. ■■■■■■ ,
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ ,

Klägers und Berufungsklägers,

- Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte
■■■ ,
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ -

g e g e n

1. die Frau ■■■■■■ ,

Beklagte und Berufungsbeklagte,

2. den Herrn Dr. ■■■■■■ ,

beide: ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ ,

Beklagten und Berufungsbeklagten,

- Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte
■■■■■■■■■ ,
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ -

hat die Zivilkammer 18 des Landgerichts Berlin in Berlin-Charlottenburg, Tegeler Weg 17 - 21,
10589 Berlin, auf die mündliche Verhandlung vom 20.04.2015 durch den Richter am Landgericht
Dr. ■■■■ als Einzelrichter **f ü r R e c h t e r k a n n t :**

1. Die Berufung des Klägers gegen das am 14.11.2013 verkündete Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg - 210 C 209/13 - wird zurückgewiesen.
2. Der Kläger hat die Kosten der Berufung zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
4. Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe

I.

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gem. §§ 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 Satz 1 ZPO abgesehen.

II.

Die gem. §§ 511 ff. ZPO zulässige Berufung hat in der Sache keinen Erfolg.

Zu Recht und mit zutreffender Begründung hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen, da der Kläger keinen Anspruch auf Zustimmung zur begehrten Mieterhöhung hat. Denn nach dem Berliner Mietspiegel 2013 übersteigt die aktuelle Nettokaltmiete der Beklagten bereits die ortsübliche Vergleichsmiete, wie das Amtsgericht im Einzelnen zutreffend ausgeführt hat. Bei dem Berliner Mietspiegel 2013 handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558 d Abs. 1 BGB, da er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist und vom Land Berlin sowie Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden ist. Hiervon geht das Gericht entsprechend der Veröffentlichung des Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel sowie des Methodenberichts betreffend die Dokumentation der Arbeitsschritte und Ergebnisse dieses Mietspiegels aus, da substantiierte Einwände gegen das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels nicht vorgebracht worden sind. Denn von der Partei, die das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels in Abrede stellt, ist zu verlangen, dass sie im Rahmen des Möglichen substantiierte Angriffe gegen den Mietspiegel vorbringt, sofern die Erstellung des Mietspiegels - wie dies vorliegend der Fall ist - in allgemein zugänglichen Quellen dokumentiert ist. Dabei muss sie sich mit dem Inhalt der Dokumentation substantiiert auseinandersetzen, soweit dies ohne Fachkenntnisse möglich ist (BGH NJW 2014, 79). Dies ist vorliegend nicht geschehen.

Soweit der Kläger meint, die unterschiedliche Einordnung der Grundstücke ■■■■■■■■■■■■ und ■ bei der Wohnlage sei fehlerhaft und auch nicht begründet worden oder sachlich begründbar, ist nicht erkennbar, weshalb dies gegen die Erstellung des Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen sprechen sollte. Selbst unterstellt, der Mietspiegel enthielte insoweit einen Fehler, ist nicht erkennbar, weshalb durch einen solchen Einzelfall die Erstellung nach wissenschaftlichen Grundsätzen in Frage zu stellen wäre. Hinzukommt, dass es für die Lagebestimmung nach den Bewertungskriterien entsprechend dem Methodenbericht maßgeblich auch auf das Straßenbild ankommt, welches bei einem Eckhaus anders sein kann, als bei dessen Nachbarhaus, worauf das Amtsgericht zutreffend hingewiesen hat.

Auch der pauschale Hinweis, dass es im Gegensatz zum Münchener Mietspiegel in Berlin an einer Dokumentation von den drei Wohnlagen fehle, ist nicht nachvollziehbar. Die Definition der Wohnlagen sowie die Bewertungskriterien für die Zuordnung der Wohnungen zu diesen Wohnlagen finden sich auf den Seiten 65 ff. des Methodenberichts. Unklar bleibt auch, weshalb der Umstand, dass es im Gegensatz zu „München, wo es vier Wohnlagen gebe, an einer besten Lage fehle“, gegen die Annahme der Erstellung des Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen sprechen sollte (vgl. auch Schmidt/Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 11. Auflage, §§ 558 c 558 d BGB Rn. 103). Auch die von dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen herausgegebenen Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln 2002 (abgedruckt bei Schmidt-Futterer/Börstinghaus, a.a.O, Anhang zu §§ 558 c, 558 d BGB) stellen ausdrücklich fest, dass sich in der Praxis die Unterteilung in zwei oder drei Wohnlagen (z. B. einfach, mittel, gut) bewährt habe. Auch der Einwand des Klägers, bei den Grundlagendaten handele es sich um reine Zufallsstichproben, welche besonders beliebte Quartierswohnlagen außer Acht ließen, ist nicht stichhaltig. Bereits auf Seite 10 in Ziffer 4.3 des Methodenberichts wird ausdrücklich klargestellt, dass es sich bei der Neuerhebung um eine disproportionale Zufallsstichprobe handelt, also eine Differenzierung nach der Wohnlage erfolgte und die Stichprobengröße so angelegt werde, dass für alle Wohnlagen eine ausreichende Auswahl von Mietpreisangaben erzielt werden konnten. Entgegen der Behauptung des Klägers ist auch nicht erkennbar, dass sich die Datenpanne, die es bei der Erstellung des Berliner Mietspiegels 2011 gegeben hat, auf die nachfolgenden Jahrgänge auswirkt, da die Mieter- und Vermieterbefragungen erneut erfolgten und nicht lediglich die Ergebnisse für 2013 fortgeschrieben wurden. Unklar bleibt schließlich, weshalb der Umstand, dass Wohnungsbaugesellschaften bei rund 60.000 Wohnungen Mieterhöhungserklärungen nicht hätten „verschicken dürfen“, auf die Wissenschaftlichkeit der Erstellung des Mietspiegels irgendeinen Einfluss haben sollte. Wenn sich bei 60.000 Wohnungen die Miete nicht verändert, hat dies offensichtlich auch Einfluss auf das Mietenbild, welches durch den Mietspiegel wiedergegeben werden soll.

Schließlich hat der Kläger substantiierte Einwände gegen die Vermutungswirkung des Berliner Mietspiegels 2013 im Sinne von § 558 d Abs. 3 BGB nicht vorgebracht. Soweit er darauf verweist, dass sich die fehlerhafte Einordnung der Wohnung ■■■■■■■■■■■■ aus dem Vergleich zur Einordnung der Wohnung ■■■■■■■■■■■■ ergebe, spricht gerade der Vergleich dieser beiden Häuser für eine unterschiedliche Einordnung betreffend die Wohnlage. Bei dem Grundstück ■■■■■■■■■■■■ handelt es sich um ein Eckhaus, dessen eine Seite zur ■■■■■■■■■■ liegt, deren Wohnungen sich durchweg in guter Wohnlage befinden, so dass die Abgrenzung zum Nachbargrundstück mit der Hausnummer ■ sachlich gerechtfertigt erscheint. Im Übrigen fehlt es auch an einem Beweisantritt des Klägers für seine Behauptung, dass die verlangte Miete ortsüblich sei. Die benannten fünf Wohnungen stellen eine zu geringe Datengrundlage dar, um die ortsübliche Miete zu beweisen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Die Revision ist nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO nicht gegeben sind. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Es ist auch nicht erforderlich, die Revision zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung an einer einheitlichen Rechtsprechung zuzulassen.

Dr. ■■■■