

Aktuelles Gerichtsurteil

Berliner Mietspiegel ist ungültig – Prof. Dr. Steffen Sebastian, Vorsitzender der gif-Mietspiegelkommission, erklärt die Folgen

Der Berliner Mietspiegel 2021 ist ungültig: Das entsprechende Urteil (AZ 6 C395/21) des Amtsgerichts Spandau wurde 6. April 2022 veröffentlicht. Konkret heißt es in dem Urteil: „Der Berliner Mietspiegel 2021 ist kein qualifizierter Mietspiegel. [...] Der Berliner Mietspiegel ist auch kein einfacher Mietspiegel.“ Folglich hat das Gericht das dem Gerichtsverfahren zugrundeliegende Mieterhöhungsverlangen, in dem auf diesen Mietspiegel verwiesen wurde, als unbegründet zurückgewiesen. Berlin hat damit erstmals seit 1987 keinen gültigen Mietspiegel mehr.



Prof. Dr. Steffen Sebastian ist Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der IREBS International Real Estate Business School der Universität Regensburg und Research Associate am Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW). Als Vorsitzender der gif-Mietspiegelkommission begleitet er seit mehreren Jahren die Mietspiegelreform aus wissenschaftlicher Sicht. Der Deutsche Bundestag hatte ihn als Sachverständiger für das parlamentarische Verfahren zur Mietspiegelreform und weiterer mietrechtlicher Reformvorschläge bestellt. Foto: Christian Buck, www.ch-buck.de

Die Ungültigkeit des Berliner Mietspiegels hat weitreichende Folgen für Mieter und Vermieter. Prof. Dr. Steffen Sebastian, Professor am IREBS Institut für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg und Vorsitzender der Mietspiegelkommission der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung erläutert: „Gut organisierte Großvermieter, die drei passende Vergleichsmieten finden können, dürfen mit

diesen Mieten nunmehr auch Mieterhöhungen weit über dem Niveau des Mietspiegels begründen. Private Kleinvermieter können hingegen weder den Mietspiegel 2019 noch 2021 anwenden, da eine Mieterhöhung dann formal unbegründet wäre. Ein Mieter müsste dann nicht zustimmen. Mieter und private Kleinvermieter verlieren gleichermaßen.“

Auch bei Neuvermietungen könnte es zu deutlichen Preissprüngen kommen: Denn wahrscheinlich sind die Berliner Mieter auch nicht mehr durch die Mietspreisbremse geschützt. Nach einem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 18.07.2019 und der einschlägigen Kommentarliteratur ist Voraussetzung, dass Mieter und Vermieter in zumutbarer Weise die gesetzlich zulässige Miete ermitteln können. Gibt es keinen Mietspiegel, so ist es zweifelhaft, ob die Mietpreisbremse verfassungsgemäß ist. Sebastian hierzu: „Ohne gültigen Mietspiegel läuft die Mietpreisbremse bereits de facto ins Leere. Dazu ist auch noch fraglich, ob die Mietpreisbremse ohne Mietspiegel überhaupt verfassungsgemäß ist. Der Mieterschutz ist in Berlin stark eingeschränkt. Das wäre vermeidbar gewesen.“

Am 6. Mai 2021 hatte der Berliner Senat einen neuen Mietspiegel veröffentlicht, den er als sogenannten qualifizierten Mietspiegel ansieht. Tatsächlich ist aber dieser eine zweite Fortschreibung des Mietspiegels 2017. Nach geltendem Bundesrecht ist aber nur eine einmalige Fortschreibung erlaubt. Der Berliner Mietspiegel 2021 ist auch kein einfacher Mietspiegel, da er sich noch aus Mieten eines Vier-Jahres-Zeitraums berechnet. Seit dem 1.1.2020 ist aber auch für einfache Mietspiegel ein Zeitraum von sechs Jahren vorgeschrieben.

Gravierende statistische Fehler

Der Berliner Mietspiegel 2021 fügt sich damit in die Vielzahl der Berliner Mietspiegel ein, die erfolgreich vor Gericht angegriffen wurden. Professor Sebastian erläutert: „Kein anderer qualifizierter Mietspiegel wurde vor Gericht so häufig zum ‚einfachen‘ Mietspiegel degradiert wie der Berliner. In den letzten 20 Jahren wurden in fast jedem Berliner Mietspiegel gravierende statistische Fehler festgestellt. Das hat eine Serie von gerichtlichen und außergerichtlichen Streitigkeiten verursacht. Das Vertrauen in den Berliner Mietspiegel ist zerstört.“

Aus Sicht des Wissenschaftlers sollte sich der zuständige Senator für Stadtentwicklung, Andreas Geisel, der völlig verfahrenen Sache persönlich annehmen und aus der Serie von Problemen die Konsequenzen ziehen. „Die Verantwortung für den Mietspiegel sollte federführend dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg übertragen werden. Hiermit wäre nicht nur erstmals eine Erstellung unabhängig von politischer oder interessensgeleiteter Einflussnahme gesichert. Es wäre zudem endlich auch einmal gewährleistet, dass die erforderliche statistische Sachkenntnis vorhanden ist. Nur so lässt sich das Vertrauen in den Berliner Mietspiegel wieder herstellen.“ Dabei müsste das Amt den Mietspiegel noch nicht einmal selbst berechnen. Auch bei einer Vergabe an externe Mietspiegelersteller durch das Amt für Statistik könne dieses in jedem Fall die statistische Qualität besser sicherstellen als die Senatsverwaltung.

Prof. Dr. Steffen Sebastian

Lesen Sie auch die Vorschichte

Prof. Dr. Steffen Sebastian kritisiert Berliner Mietspiegel 2021: „[Berlin hat einen besseren Mietspiegel verdient!](#)“ - [Er fordert methodischen Neuanfang für 2023](#)
[Fueko-Berliner-Mietspiegel-2021.pdf](#) (wohnungswirtschaft-heute.de)