



Mietspiegel-Sondermerkmal „Aufzug im Haus“ gilt auch für Erdgeschossmieter

11.11.2016 Fachinformation

Das Amtsgericht Charlottenburg hat mit Urteil vom 1. Februar 2016 (Az. 213 C 160/15) und das Landgericht Berlin durch Hinweisbeschluss vom 18. Juli 2016 (Az. 18 S 73/16) entschieden, dass das Sondermerkmal „Aufzug im Haus“ auch dann gegeben ist, wenn die Wohnung im Erdgeschoss liegt. Des Weiteren setzt eine Müllstandsfläche mit sichtbegrenzender Gestaltung keinen vollständigen Sichtschutz von allen Seiten voraus.

Sachverhalt

Im zu entscheidenden Fall beehrte der Vermieter die Zustimmung zur Mieterhöhung für die im Erdgeschoss gelegene Wohnung mit einer Größe von 162,32 Quadratmeter. Der Mieter stimmte nicht zu und wandte ein, dass der Vermieter für den Aufzug keinen Schlüssel ausgehändigt habe und es zu Geräuschbeeinträchtigungen durch den Fahrstuhl komme. Des Weiteren sei die seitliche Begrenzung der Müllstandsfläche nur im Sommer berankt und von vorne nicht sichtbegrenzt.

Benutzbarkeit des Aufzuges nicht ausschlaggebend für Sondermerkmal

Das Amtsgericht Charlottenburg urteilte, dass es nur darauf ankomme, dass ein Aufzug vorhanden sei, sodass dieser auch zum Mietgebrauch gehöre. Sofern er nur mit einem Schlüssel benutzbar sei und dieser nicht vorliege, könne allenfalls ein Mangel der Mietsache vorliegen, der aber als behebbarer Umstand im Bereich der Mieterhöhung nicht zu berücksichtigen sei.

Vollständiger Sichtschutz für Mülltonne nicht erforderlich

Hinsichtlich der Müllstandsfläche sei es unerheblich, dass der Sichtschutz nicht vollständig vorhanden sei, da lediglich eine sichtbegrenzende, nicht aber sichtausschließende Gestaltung notwendig sei, die im entscheidenden Fall vorlag. Auf die seitens des Mieters eingelegte Berufung zum Landgericht teilte dieses durch Beschluss mit, dass es beabsichtige, die Berufung durch einstimmigen Beschluss zurückzuweisen, da für das Sondermerkmal „Aufzug im Haus“ nach dem Berliner Mietspiegel 2015 keine Unterscheidung nach Wohntage oder Benutzbarkeit des Aufzugs gemacht werde. Für das Vorliegen des Sondermerkmals „Aufzug im Haus“ komme es nicht darauf an, ob die von der Mieterhöhung betroffene Wohnung unmittelbar davon profitiere. Für die Müllstandsfläche sei ein vollständiger Sichtschutz der Mülltonnen nicht erforderlich.

Das Gericht hatte aufgrund der in den Akten befindlichen Lichtbilder entschieden, dass die geschmackvoll eingerahmte, begrünte und überdachte Unterstellmöglichkeit der Mülltonnen den Anforderungen ebenso genüge, wie die gärtnerisch gepflegte mit gepflasterten Gehwegen versehene Situation des Vor- und Hintergartens. Von daher war die Mieterhöhung berechtigt und der Mieter auch zur Zustimmung verpflichtet.

Die Urteilsgründe können bei Bedarf im Bereich Recht des BBU angefordert werden.

