



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Holzkastendoppelfenster: Keine Einfachverglasung im Sinne des Berliner Mietspiegels 2015

11.11.2016 Fachinformation

Das Amtsgericht Schöneberg hat mit Urteil vom 15. Juni 2016 (Az. 7 C 38/16) entschieden, dass es sich bei Holzkastendoppelfenstern nicht um eine Einfachverglasung im Sinne des Berliner Mietspiegels 2015 handelt. Darüber hinaus hat es entschieden, dass eine Straße in Berlin-Nikolassee zwar nicht in einer bevorzugten Citylage im Sinne des Berliner Mietspiegels 2015 liege, aber in einer Umgebung, die von villenartigen Mehrfamilienhäusern geprägt sei, was ein Positivmerkmal darstelle.

Sachverhalt

Im zu entscheidenden Fall begehrte der Vermieter die Zustimmung zur Mieterhöhung, gestützt auf den Mietspiegel 2015. Der Mieter stimmte der Mieterhöhung nicht zu. Im Klageverfahren erläuterte der Vermieter, dass die Wohnung überwiegend mit Doppelkastenfenstern ausgestattet sei und somit keine Einfachverglasung vorliege und die Umgebung durch villenartige Mehrfamilienhäuser geprägt sei, sodass eine bevorzugte Citylage vorliege. Der Mieter hingegen behauptete die Wohnung liege an einer besonders verkehrsbelasteten Straße und behauptete, dass es sich bei den Fenstern um eine Einfachverglasung handele.

Holzkastendoppelfenster kein Negativmerkmal nach Mietspiegel

Das Amtsgericht Schöneberg hat ausgeführt, dass die vorhandenen Holzkastendoppelfenster nicht als Einfachverglasung im Sinne des Mietspiegels anzusehen seien und daher nicht das Negativmerkmal nach dem Mietspiegel erfüllten. Auch liege das Gebäude nicht an einer besonders verkehrsbelasteten Straße. Die besonders verkehrsbelasteten Straßen seien im Mietspiegel ausdrücklich ausgewiesen, wozu die Straße nicht gehöre. Eine Straße sei nicht schon dadurch besonders verkehrsbelastet, dass ein Bus fahre und man ein Grundrauschen von der Autobahn sowie bei geöffnetem Fenster Geräusche von der Bahnstrecke hören könne. In einer Großstadt höre man fast immer irgendwelche Geräusche.

Umgebung hier Positivmerkmal nach Mietspiegel

Ein Negativmerkmal lag im vorliegenden Fall nicht vor. Die Wohnung liegt zwar nicht in einer bevorzugten Citylage, jedoch in einer Umgebung, die von villenartigen Mehrfamilienhäusern geprägt sei, was ein Positivmerkmal darstelle. Von daher hielt das Gericht die Mieterhöhung für gerechtfertigt, sodass eine Zustimmung erteilt werden musste.

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

