



Gepflegte Müllstandsfläche nach der Orientierungshilfe des Berliner Mietspiegels 2015

19.07.2016 Fachinformation

Das Amtsgericht Köpenick hat durch Urteil vom 25. Mai 2016 (6 C 14/16) entschieden, dass eine gepflegte Müllstandsfläche im Sinne der Orientierungshilfe des Berliner Mietspiegels keine Überdachung und keine separate Abschließbarkeit erfordert, wenn sie nur den Mietern zugänglich ist.

Darüber hinaus hat sich das Amtsgericht Köpenick mit der Frage eines repräsentativen Eingangsbereichs beschäftigt. Ein solcher liegt nach seiner Auffassung vor, wenn er großzügig, an der gewölbten Decke mit Stuckkassetten verziert und an den Wänden der Aufgänge gefliest ist.

In dem Verfahren ging es um eine Mieterhöhung eines Vermieters, gestützt auf den Berliner Mietspiegel 2015. Der Vermieter hatte in der Orientierungshilfe darauf abgestellt, dass der Eingangsbereich repräsentativ sei, weil er großzügig, an der gewölbten Decke mit Stuckkassetten verziert und an den Wänden der Aufgänge gefliest sei. Die Müllstandsfläche sei darüber hinaus gepflegt und sichtbegrenzend gestaltet. Sie sei gepflastert und mit Wänden aus Holzlatten mit Rankhilfen umgeben.

Die Fläche sei nur den Mietern zugänglich, weil auf dem Grundstück nur Inhaber des Haustürschlüssels gelangen können und der Mietspiegel keine separate Abschließbarkeit verlange.

Der Vermieter hatte seinen Vortrag mit Fotos belegt. Das Amtsgericht Köpenick hat dann im vorliegenden Rechtsstreit die wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale nach den Fotos beurteilt, jedoch darauf hingewiesen, dass Fotos alleine kein Beweismittel nach der Zivilprozessordnung sind. Sie können jedoch den Augenscheinsbeweis ersetzen und insofern Eingang in die Rechtsfindung erlangen.

Das Amtsgericht Köpenick kam zu dem Ergebnis, dass die vom Vermieter vorgenommene Einstufung des Eingangsbereichs als repräsentativ, sowie der Müllstandsfläche als gepflegt und mit sichtbegrenzender Gestaltung, erfüllt sind. Er teilt die Auffassung der Vermieterin, dass eine Überdachung nicht erforderlich ist, sondern lediglich eine Sichtbegrenzung. Die Müllstandsfläche ist auch nur den Mietern zugänglich, weil auf das Grundstück nur Inhaber des Haustürschlüssels gelangen konnten. Eine separate Abschließbarkeit des Müllstandsplatzes verlangt der Mietspiegel nicht. Sie wäre bei einem Müllstandsplatz im nur den Mietern zugänglichen Hof auch keine Wohnwertverbesserung.