



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

SPANNENEINORDNUNGSMERKMALE DES BERLINER MIETSPIEGELS

11.05.2009 Fachinformation

Das AG Wedding hat mit Urteil vom 25. Februar 2009 – 19 C 246/08 – entschieden, dass Rollläden an Hochparterrewohnungen wohnwerterhöhend zu werten sind und ein fehlender Balkon nicht mit einem nicht nutzbaren Balkon gleichzusetzen ist. Für das Merkmal einer abschließbaren Müllstandsfläche reicht es nicht aus, wenn sich diese in einem abgeschlossenen Innenhof des Gebäudekomplexes befindet. Im zu entscheidenden Fall stritten die Parteien um die Miethöhe, die sich anhand der Spanneneinordnungsmerkmale errechnete. Das Gericht hat es in der Merkmalsgruppe 3 (Wohnung) positiv beurteilt, dass Rollläden im Erdgeschoss vorhanden waren. Zwar lag die Wohnung nicht auf dem Höhenniveau des umliegenden Geländes, sondern war eine Hochparterrewohnung, die auch nicht vollständig den gleichen Nachteilen wie eine ebenerdig gelegene Wohnung ausgesetzt war. Dennoch handele es sich nach Auffassung des Gerichtes auch bei einer Hochparterrewohnung um eine Erdgeschosswohnung, was sich schon aus dem Wort "Hochparterre" ergebe. Zudem werde ein Gebäude regelmäßig über das Erdgeschoss erschlossen, was auch bei einem "Hochparterre", bei dem man zum Betreten des Hauses einige Treppenstufen steigen müsse, der Fall sei. Darüber hinaus hat das Gericht entschieden, dass in der Merkmalgruppe 3 (Wohnung) das Negativmerkmal "nicht nutzbarer Balkon" nicht vorlag. Dieses Merkmal sei nur dann zu bejahen, wenn ein Balkon vorliege, für den der Mieter zwar Miete zahle, den er aufgrund der Besonderheit des Einzelfalles jedoch nicht nutzen könne. Es komme insoweit nicht darauf an, ob wohnwerterhöhend noch eine Abstellkammer in der Wohnung in Anrechnung zu bringen sei. Zur Merkmalgruppe 5 war eine abschließbare und gestaltete Müllstandsfläche nach Auffassung des Gerichts nicht vorhanden. Zwar sei die Müllstandsfläche gestaltet gewesen, jedoch war sie nicht gesondert abschließbar. Abschließbar war nur der Innenhof, in dem sich die Müllstandsfläche befunden hatte. Die Urteilsgründe können im BBU-Fachbereich Recht angefordert werden.

<https://bbu.de/beitraege/spanneneinordnungsmerkmale-des-berliner-mietspiegels>