



AKTUELLES URTEIL DES LG BERLIN ZU MERKMALEN DER ORIENTIERUNGSHILFE DES BERLINER MIETSPIEGELS 2005

08.04.2008 Fachinformation

Fortsetzung der Auslegung der Orientierungshilfe des Berliner Mietspiegels durch das Berliner LG. Das LG Berlin hat durch Urteil vom 14. Januar 2008 (62 S 313/07), veröffentlicht in "Das Grundeigentum" 2008, Seite 266 f., entschieden, dass auch ein gemieteter Kaltwasserzähler wohnwerterhöhend im Sinne der Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel ist. Wandfliesen im Bereich der Küche sind nur dann wohnwerterhöhend, wenn der gesamte Arbeitsbereich einschließlich Spüle abgedeckt ist. Ein modernes Bad i. S. d. Berliner Mietspiegels 2005 setzt kein wandhängendes WC mit unter Putz verlegtem Spülkasten voraus. Vielmehr reicht eine Verfliesung des Bodens und der Wände sowie der Badewanne aus. Die Verfliesung der Wände ist als "türhoch" anzusehen, wenn sie eine Höhe von etwa 2 m erreicht. Streitgegenstand war ein Mieterhöhungsverlangen des Vermieters, dem die Mieter nicht zustimmten. Streitig war insbesondere, ob ein gemieteter Kaltwasserzähler wohnwerterhöhend ist, ob große Lücken in der Verfliesung des Arbeitsbereiches in der Küche unschädlich sind und ob ein "modernes Bad" anzunehmen ist im Sinne des Sondermerkmals, wenn ein wandhängendes WC mit unter Putz verlegtem Spülkasten nicht vorhanden ist. Das LG Berlin 62. Zivilkammer hält an seiner eigenen Rechtsprechung, die der BBU in der Vergangenheit bereits veröffentlicht hatte (Urteil vom 30. Oktober 2006 - 62 S 162/06 -, Das Grundeigentum 2007, Seite 55) fest. Auch der Umstand, dass die Zählermiete im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung umgelegt werde, ändere daran nichts. Weiter bestätigt diese Entscheidung auch die Rechtsprechung der 67. Zivilkammer im Urteil vom 12. Juli 2007 (Das Grundeigentum 2007, Seite 1255), wonach Wandfliesen im Arbeitsbereich nur dann wohnwerterhöhend sind, wenn der gesamte Arbeitsbereich einschließlich Spüle abgedeckt ist. Wenn es zu großen Lücken kommt, ist das Merkmal nicht erfüllt. In dem entschiedenen Fall gab es zwischen Herd und Spüle eine große Lücke und oberhalb dieser Lücke gab es keine Verfliesung. Auch hier sei jedoch ein Spritzschutz in Form von Fliesen notwendig und somit ein zu verfliesender Arbeitsbereich. Hinsichtlich des Merkmals "modernes Bad" sah das LG Berlin die Voraussetzung als erfüllt an. Es bezieht sich auf die Definition, wie sie im Mietspiegel 2005 zum Sondermerkmal enthalten ist. Voraussetzung ist ein Bad, dessen Wände türhoch verfliesen sind, welches über Bodenfliesen und eine Einbauwanne oder -dusche verfügt. Das von den Mietern vorgelegte Foto zeigte, dass die Verfliesung zwar die Höhe des Türblattes übersteigt, aber ca. 5 bis 7 cm unterhalb des Türrahmens endet. Der Mieter hatte darauf seinen Einwand, die Verfliesung sei also nicht türzargenhoch begründet, dies hielt das LG nicht für richtig. Mit der Verwendung des Adjektivs "türhoch" bringe der Mietspiegel nicht zum Ausdruck, dass es auf die Höhe der konkret vorhandenen Tür ankomme. Nach dem allgemeinen Sprachgebrauch ... "türhoch" sei eine Höhe von etwa zwei Metern gemeint. Das Türblatt habe aber nach Angaben der Mieter bereits eine Höhe von 2,02 Metern, die Verfliesung erreiche demnach eine noch größere Höhe. Es sei damit ein ausreichender Spritzschutz der Wände gewährleistet. Das Merkmal sei auch dann erfüllt, wenn der Mieter selber noch einen ca. 5 cm hohen Streifen dazu gefliest habe. Hinsichtlich der modernen Ausstattung des Bades verweist das LG Berlin darauf, dass nur die ausdrücklich in der Definition genannten Ausstattungsmerkmale neuzeitlichen Standard entsprechen müssten, nicht jedoch alle im Bad vorhandenen Sanitärobjekte. Zwar sei in der Orientierungshilfe zur Merkmalsgruppe I ein wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten nur dann wohnwerterhöhend zu berücksichtigen, wenn das Sondermerkmal "modernes Bad" nicht zutreffe. Im Umkehrschluss bedeute das jedoch nicht, dass das Sondermerkmal "modernes Bad" ein entsprechendes WC voraussetze. Ähnlich hatte auch bereits das AG Lichtenberg im Urteil vom 14. Dezember 2006 (4 C 205/06, Das Grundeigentum, Seite

299) entschieden. Auch über Putz liegende Heizungsrohre und die Art des Heizkörpers spielten keine Rolle.

<https://bbu.de/beitraege/aktuelles-urteil-des-ig-berlin-zu-merkmalen-der-orientierungshilfe-des-berliner-mietspiegels-2005>