



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

NEUE AUSLEGUNG VON ZUSATZMERKMALEN IM BERLINER MIETSPIEGEL DURCH DAS LANDGERICHT BERLIN

17.08.2006 Fachinformation

Maßgeblich für die Einstufung des Zusatzmerkmals "Be- und Entwässerungsleitung überwiegend nicht unter Putz" sind nur die Räume in der Wohnung, die einen Wasseranschluss haben. Das Landgericht Berlin hat mit Urteil vom 9. Juni 2006, veröffentlicht in "Das Grundeigentum" 2006, S. 917, im Rahmen einer Zustimmungsklage eines Vermieters zu verschiedenen Merkmalsgruppen Stellung genommen. Streitig war hier, ob das Zusatzmerkmal "Be- und Entwässerungsleitung überwiegend nicht unter Putz" als Negativmerkmal erfüllt war. In Bad und Küche war dies unstrittig der Fall. Das Landgericht stellt dann fest, dass es nicht darauf ankomme, ob alle Leitungen in der Wohnung auf Putz liegen, sondern darauf, ob die maßgeblichen Installationen unter oder über Putz verlegt seien. Davon sei aber auszugehen, da in der Regel die Be- und Entwässerungsleitung in Strängen innerhalb des Hauses in den Räumlichkeiten verlaufen, die einen Wasseranschluss haben. Dort wo Wasserinstallationen in der Wohnung vorhanden waren, liefen die Leitungen über Putz. Weiter setzt sich das Landgericht Berlin mit dem Merkmal "Überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Hauses" auseinander. In dem entschiedenen Fall war die Fassade erneuert worden. Daher sah das Landgericht Berlin dieses Merkmal als erfüllt an. Allein die Behauptung des Mieters, es sei keine Wärmedämmung vorhanden, reiche nicht aus. Letztlich besitze jedes Haus durch den Bau eine Wärmedämmung. Es komme mithin darauf an, ob das Haus aufgrund seiner Konstruktion gegenüber vergleichbaren Häusern signifikant schlechter gedämmt sei. Weiter sei auch das Merkmal "Bevorzugte Citylage" gegeben. Die Wohnung liegt im Einzugsbereich der "City-West" mit Nähe zum Olivaer Platz, Hohenzollerndamm, Lietzenburger Straßen und Kufürstendamm. Die bevorzugte Citylage sei gegeben. Diese sei dadurch gekennzeichnet, dass in fußläufiger Nähe Läden, Restaurants und/oder Veranstaltungsörtlichkeiten vorhanden seien.

<https://bbu.de/beitraege/neue-auslegung-von-zusatzmerkmalen-im-berliner-mietspiegel-durch-das-landgericht-berlin>