



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

AUSLEGUNG VON MIETSPIEGELMERKMALEN

22.04.2005 Fachinformation

Das AG Schöneberg hat zu einzelnen Merkmalsgruppen des Berliner Mietspiegels Feststellungen getroffen. Das AG Schöneberg stellt in einem Urteil, veröffentlicht in Das Grundeigentum 2005, Seite 311, fest, dass es in der Merkmalgruppe „Bad“ wohnwertmindernd zu bewerten sei, wenn das Bad nicht gefliest sei. Es reiche nicht aus, dass lediglich Kunststofffliesen vorhanden seien. Unter Fliesen im Sinne des Mietspiegels seien nach allgemeinem Sprachgebrauch Keramikfliesen zu verstehen. Zum Wohnwertmerkmal „Küche“ stellt es fest, dass es für die wohnwerterhöhende Einstufung ausreichend sei, wenn die Küche mit einem Kühlschrank ausgestattet sei. Wohnwertmindernd sei hingegen zu berücksichtigen, wenn die Be- und Entwässerungsleitungen lediglich über Putz gelegt seien. Für das wohnwerterhöhende Merkmal „isolierverglaste Fenster“ reiche das Vorhandensein von „Doppelglasfenstern“ nicht aus, selbst wenn sie die gleichen isolierenden Eigenschaften wie Isolierglasfenster hätten. Eine Nische im Hausflur der Wohnung sei nicht als Einbauschränk oder Abstellraum zu werten, da es an einer Tür fehle. Von einem geräumigen Balkon könne nicht die Rede sein, wenn nur ein kleiner Tisch und drei Stühle dort aufgestellt werden könnten und es um den Tisch herum so eng sei, dass nicht jeder Platz auf dem Balkon erreichbar sei, ohne mindestens einen Stuhl zu verrücken. Soweit das Gebäude über einen abschließbaren Fahrradstellraum und eine Wärmedämmung verfüge, sei dies wohnwerterhöhend zu berücksichtigen.

<https://bbu.de/beitraege/auslegung-von-mietspiegelmerkmalen>