



ORIENTIERUNGSHILFE ZUM SONDERMERKMAL "MODERNES BAD" DES BERLINER MIETSPIEGELS

22.03.2007 Fachinformation

Das AG Berlin-Lichtenberg und das LG Berlin haben sich in neuen Urteilen u. a. mit dem Sondermerkmal "modernes Bad" beschäftigt. Durch Urteil vom 14. Dezember 2006 hat das AG Berlin-Lichtenberg, veröffentlicht in Das Grundeigentum 2006, S. 299 entschieden, dass eine "gestaltete Müllstandsfläche" im Sinne der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung des Mietspiegels 2005 dann vorliegt, wenn die Fläche nicht Natur belassen, sondern zum Zweck des Abstellens von Müllbehältern verändert wurde. Hierzu reiche eine gepflasterte Fläche aus. Zum Sondermerkmal "modernes Bad" im Sinne des Berliner Mietspiegels 2005 führte das Gericht aus, dass sich dieses lediglich auf die insoweit genannten Ausstattungsmerkmale und nicht auf das Bad insgesamt beziehe. Über Putz liegende Heizungsrohre und die Art der Heizkörper spielten dabei keine Rolle. Ebenso sei hierfür kein wandhängendes WC mit in die Wand eingelassenem Spülkasten erforderlich. Im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens ging es um die Frage, ob der Vermieter sich zu Recht auf wohnwerterhöhende Merkmale, wie etwa eine abschließbare und "gestaltete Müllstandsfläche" sowie das Sondermerkmal "modernes Bad" berufen durfte. Das AG Berlin-Lichtenberg führt hierzu aus, dass anhand der eingereichten Fotos eindeutig erkennbar sei, dass die Müllstandsfläche vom Straßenland oder der Grünfläche nicht nur durch Einzäunung abgetrennt worden sei, sondern vielmehr durch Pflasterarbeiten auch optisch verändert und damit gestaltet wurden. Auch hinsichtlich des Sondermerkmals "modernes Bad" hielt das AG Berlin-Lichtenberg einen Zuschlag für gerechtfertigt. Es führte aus, dass der Berliner Mietspiegel hierfür voraussetze, dass die Wände türhoch gefliest seien, das Bad über Bodenfliesen verfüge und eine Einbauwanne oder Dusche vorhanden sei. Die Ausstattungsmerkmale müssten neuzeitlichen Standards entsprechen. Das Gericht kam zu dem Ergebnis, dass Fliesen und Wannen neuzeitlich zu bewerten waren. Gerade Sanitärausstattungen unterlägen keinen schnelllebigen modebedingten Veränderungen, sodass auch ein zu Beginn der 90er-Jahre eingebautes Bad noch neuzeitlichen Standards entspräche. Das Amtsgericht lehnte es allerdings ab, diesen neuzeitlichen Standard auch auf andere Ausstattungsmerkmale des Bades zu übertragen. Zwar sei in der ersten Merkmalsgruppe geregelt, dass ein wandhängendes WC mit eingebautem Spülkasten dann nicht wohnwerterhöhend sei, wenn bereits das Sondermerkmal "modernes Bad" gegeben sei. Dies bedeute aber nicht im Umkehrschluss, dass ein wandhängendes WC oder ein eingelassener Spülkasten zu den Voraussetzungen des Sondermerkmals zählten. Vielmehr sei wohl in den meisten modernen Bädern ein solches WC vorhanden und würde insofern zu einer doppelten Veranschlagung im Mietspiegel führen. Im Mietspiegel sei ausdrücklich formuliert, "die Ausstattungsmerkmale müssen neuzeitlichen Standards entsprechen" und nicht "das Bad muss neuzeitlichem Standard entsprechen". Insofern seien auf Putz liegende Heizungsrohre oder die Art der Heizkörper nicht von Bedeutung. Insbesondere sei ein moderner Heizkörper als so genannter Handtuchwärmer als wohnwerterhöhendes Merkmal geregelt, das selbst bei einem gegebenen Sondermerkmal "modernes Bad" zusätzlich veranschlagt werden könne. Für eine besondere Ausstattung, wie etwa eine hochwertige Sanitärausstattung, könne der Vermieter neben dem Sondermerkmal auch ein wohnwerterhöhendes Merkmal in der ersten Merkmalsgruppe ansetzen. Zuvor hatte bereits das LG Berlin durch Urteil vom 30. November 2006, veröffentlicht in Mieterecho 2007, Seite 320 entschieden, dass das Sondermerkmal "modernes Bad" im Sinne des Berliner Mietspiegels auch dann gegeben sei, wenn die dort eingebauten Sanitärobjekte und Fliesen bereits 20 Jahre alt sind. Das zur Wohnung gehörende Badezimmer war unstreitig rundum türhoch gefliest und mit einer Einbauwanne und Bodenfliesen versehen. Insofern sei es ausreichend, wenn das Badezimmer einem neuzeitlichen Standard entspräche. Neuzeitlich bedeute, dass die

Ausstattung den Anforderungen entspräche, die gegenwärtig an ein Badezimmer gestellt würden. Eine besondere, über dem Durchschnitt liegende Gestaltung sei nicht erforderlich. Dies ergebe sich insbesondere daraus, dass die Verfasser des Berliner Mietspiegels 2005 anderenfalls auf die überdurchschnittlichen Anforderungen hingewiesen und etwa ein wandhängendes WC oder ähnliches als notwendigen Bestandteil eines modernen Bades erwähnt hätten. Weiter sei es unerheblich, dass im Badezimmer zum Zeitpunkt der Überlassung der Mietsache keine Steckdose vorhanden war. Das Urteil des LG Berlin vom 30. November 2006 liegt im Internet im PDF-Format vor und kann von den Mitgliedsunternehmen im BBU-Net abgerufen werden. Dazu wird das PDF-PlugIn benötigt. Urteil des LG Berlin vom 30.11.2006

Downloads

1ED3A_06-07%20orientierungshilfe	162
	PDF

<https://bbu.de/beitraege/orientierungshilfe-zum-sondermerkmal-modernes-bad-des-berliner-mietspiegels-2>