

Inhalt

Schubert

Entstehung des Berliner Mietspiegels 2017	1
Die Arbeitsgruppe Mietspiegel beim Berliner Senat	1
Die Sitzungen der AG Mietspiegel	2
Entscheidung für einen Tabellenmietspiegel	3
Zeilen und Spalten	4
Baualtersklassen (Spalten)	4
Größenklassen (Zeilen)	4
Wohnlagen (Spalten)	5
Diskussion zum Thema „Wohnlage“	5
Zentren der Stadt	8
Wegfall der Sondermerkmale	10
Änderungen der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung	11
Kappung von erfassten Daten am oberen und unteren Rand	11
Begrenzung des Spannenbereiches als politische Begrenzung der Mieterhöhungsmöglichkeiten	13
Der Berliner Mietspiegel 2017 mit 100-%-Spanne	13
Quelle zur 100-%-Mietspiegeltabelle	14

Martini

I. Allgemein	15
1. Die Grundlage: § 558 BGB	15
Die 12- und 15-Monatsfrist	16
Die Kappungsgrenze	16
BGH: Berechnung der Kappungsgrenze von der Bruttomiete	17
BGH: Maßgeblich für die Berechnung der Kappungsgrenze ist die im Vergleichszeitraum tatsächlich geltende Ausgangsmiete, ohne dass es darauf ankommt, wie sie zustande gekommen ist	17
LG Berlin: Kappungsgrenze bei Mieterhöhung für eine Bruttowarmmiete	18
Mietrechtsreform zum 1. Mai 2013 und Mietspiegel	19
Energetische Ausstattung und Beschaffenheit	19
Kappungsgrenze für fünf Jahre auf 15 %	19
BVerfG: Unzulässige Verfassungsbeschwerde gegen Berliner Kappungsgrenzen-Verordnung	20
BGH: Berliner Kappungsgrenzen-Verordnung ist rechtmäßig	21
Mietpreisbremse und Mietspiegel	22

LG Berlin: Die Mietpreisbremse wird konkret durch Spanneneinordnung im Mietspiegel- feld zzgl. 10 % bestimmt.....	23
BGH: Stichtagszuschlag bei ungewöhnlichem Steigen der Mieten	25
Sonderkündigungsrecht des Mieters aufgrund einer Mieterhöhung	26
2. Form und Begründung eines Mieterhöhungsverlangens.....	26
BGH: Textform genügt trotz Schriftformvereinbarung (AGB)	27
LG Berlin: Textform genügt trotz Schriftformvereinbarung (AGB).....	28
BGH: Angabe der juristischen Person genügt	28
LG Berlin: Angabe der juristischen Person genügt.....	29
Widerrufsrecht des Mieters	29
LG Berlin: Widerrufsrecht widerspricht Sinn und Zweck der Mieterhöhung.....	29
LG Berlin: Kein Widerrufsrecht gegenüber dem gewerblichen Vermieter ohne ein für Fernabsatz organisiertes Vertriebs- oder Dienstleistungssystem.....	30
Erklärungs-Formalien	31
BGH: Mieterhöhungserklärung durch Hausverwaltung ohne Offenlegung der Bevoll- mächtigung und ohne Benennung des Vermieters	31
LG Berlin: Ungenügendes Zustimmungsverlangen einer GbR, wenn Vermieter nur die Gesellschafter sind.....	32
LG Berlin: Bei Vermietung durch Ehegatten müssen beide verlangen.....	32
Mieterhöhung unter einer Rechtsbedingung	33
LG Berlin: Hilfswisees Erhöhungsverlangen, falls vorheriges scheitert, zulässig.....	33
LG Berlin: Zustimmungsverlangen unter Vorbehalt (Rechtsbedingung)	33
Begründungs-Formalien.....	34
BGH: Bezugnahme auf veralteten Mietspiegel reicht formal aus	34
BGH: Anforderungen an die Begründung eines auf einen qualifizierten Mietspiegel Be- zug nehmenden Mieterhöhungsverlangens	35
BGH: Angebot zur Einsichtnahme reicht	36
BGH: Keine Beifügung bei allgemeiner Zugänglichkeit des Mietspiegels.....	36
BGH: Allgemeine Zugänglichkeit auch bei Erwerb gegen geringes Entgelt	36
LG Berlin: Falsche Ausgangsmiete im Erhöhungsverlangen nur materieller Fehler	37
Nicht notwendige Angaben der Mieterhöhung	37
LG Berlin: Keine Angabe des Erhöhungsbeitrages oder der Ausgangsmiete.....	38
Die Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung	38
BGH: Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen eines Mieterhöhungsver- fahrens mit Hilfe der Spanneneinordnung.....	38
Weitere Ausstattungsmerkmale außerhalb der Orientierungshilfe	41
Der Unterschied zwischen qualifiziertem und einfachem Mietspiegel	41
Sachverständigungsgutachten beim qualifizierten Mietspiegel und einfachen Miet- spiegel	42
LG Berlin: Kein Sachverständigungsgutachten bei Vorliegen eines qualifizierten Mietspie- gels.....	42

LG Berlin: Die Indizwirkung des einfachen Mietspiegels muss erschüttert werden, andernfalls ist er anzuwenden.....	43
LG Berlin: Berliner Mietspiegel 2015 als einfacher Mietspiegel anwendbar	45
LG Berlin: „Die ortsübliche Miete“ für eine konkrete Wohnung kann selbst mit maximalem Aufwand niemals wissenschaftlich exakt ermittelt werden.....	45
LG Berlin: Schätzung nach § 287 ZPO mit einem einfachen Mietspiegel ohne Sachverständigungsgutachten zulässig (Mietspiegel 2015).....	46
LG Berlin: Gerichtliche Schätzung nach § 287 ZPO auch bei einem einfachen Mietspiegel gem. § 558c BGB zulässig (Mietspiegel 2013).....	48
Ausnahmsweise doch Sachverständigungsgutachten?.....	48
3. Die Zustimmung zur Mieterhöhung	49
AG Schöneberg: Kein Anspruch auf Schriftlichkeit der Zustimmung, zweimalige Zahlung der erhöhten Miete reicht aus.....	50
Exkurs: Die Zuständigkeitsverteilung der Mietberufungskammern des Landgerichts Berlin.....	50
II. Geltungsbereich des Berliner Mietspiegels 2017	51
1. Räumlicher und zeitlicher Geltungsbereich.....	51
BGH: Anwendung des Mietspiegels auf Einfamilienhäuser	52
LG Berlin: Anwendung des Mietspiegels auf Zweifamilienhäuser	53
LG Berlin: Anwendung des Mietspiegels auf Zweifamilienhäuser	53
LG Berlin: Anwendung des Mietspiegels auf ein Einfamilienhaus	53
BGH: Berliner Mietspiegel 2011 als Begründungsmittel auch für Reihenendhaus	54
Wohnlage	55
Ab wann gilt der Mietspiegel 2017?	55
BGH: Zugang des Mieterhöhungsverlangens entscheidend	56
LG Berlin: Zugang des Mieterhöhungsverlangens entscheidend.....	56
LG Berlin: Zugang des Mieterhöhungsverlangens nach Erhebungsstichtag	56
LG Berlin: Maßgeblicher Zeitpunkt für die Feststellung der ortsüblichen Miete.....	57
KG: Mietspiegel mit Erhebungsstichtag nach Zugang des Erhöhungsverlangens bleibt außer Betracht.....	57
2. Qualifizierung i.S.d. § 558d BGB.....	58
BGH: Voraussetzung für das Eingreifen der gesetzlichen Vermutung der Wiedergabe der ortsüblichen Vergleichsmiete	59
LG Berlin: Anforderungen an substantiertes Bestreiten der Qualifikation	60
BGH: Die Einhaltung/Nichteinhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze wird sich häufig nur durch ein Sachverständigungsgutachten klären lassen.....	60
AG Charlottenburg: Berliner Mietspiegel 2013 ist nicht qualifiziert	61
AG Charlottenburg: Feld K1 des Mietspiegels 2013 keine Schätzungsgrundlage	62
LG Berlin: Unverwertbares Statistikgutachten	63
3. Der Umgang mit den Sternchenfeldern und Leerfeldern.....	64

LG Berlin: Die ortsübliche Vergleichsmiete eines **-Feldes kann nach § 287 ZPO geschätzt werden	64
LG Berlin: Nicht qualifiziertes Rasterfeld kann Gutachten erforderlich machen.....	64
KG: Nicht qualifizierte Sternchenfelder des Mietspiegels als Schätzgrundlage	65
KG: Schätzgrundlage zumindest der Felder mit 15 bis 29 Datensätzen.....	65
LG Berlin: Leeres Rasterfeld führt zur Unanwendbarkeit des Mietspiegels.....	66
AG Köpenick: Für Substandard-Altbauwohnung Mietspiegel unverwendbar	66
LG Berlin: Auch für Wohnungen mit „***-Substandard kann die ortsübliche Vergleichsmiete mit dem Mietspiegel als einfachem Mietspiegel bestimmt werden.....	67
LG Berlin: Parteivergleich über die Qualifizierung des Mietspiegels.....	67
4. Weitere Aspekte.....	67
Unwirksame Schönheitsreparaturklausel	67
BGH: Kein Mietzuschlag bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel	69
AG Neukölln: Kein Mietzuschlag bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel	72
Unwirksame oder fehlende Kleinreparaturklausel.....	72
BGH: Kein Mietzuschlag wegen unwirksamer oder fehlender Kleinreparatur- oder Schönheitsreparaturklausel.....	72
Das Verhältnis zwischen § 558 und § 559 BGB	75
LG Berlin: Kombination von Mieterhöhung nach § 559 BGB und § 558 BGB bei begonnenen, aber noch nicht beendeten Modernisierungsmaßnahmen.....	76
LG Berlin: Konkretisierungspflicht bei zeitlich versetzter Mieterhöhung nach § 559 BGB und § 558 BGB nach Abschluss der Modernisierung.....	78
LG Berlin: Konkludenter Verzicht auf Mieterhöhung nach § 559 BGB nach vorausgegangener Mieterhöhung nach § 558 BGB bei fehlendem Vorbehalt	78
LG Berlin: Einstufung einer Wohnung mit später eingebauter Sammelheizung bei Verzicht auf die Modernisierungsumlage	79
LG Berlin: Verzicht auf Modernisierungszuschlag ist noch kein Verzicht auf Mietspiegel-erhöhung	79
LG Berlin: Genaue Anweisungen zum Umgang mit Mieterhöhungen und Modernisierungszuschlägen.....	79
LG Berlin: Modernisierungszuschlag als Bestandteil der Netto-Kaltmiete	80
BGH: Modernisierungszuschlag als Teil der Ausgangsmiete.....	80
Teilgewerbliche Nutzung	81
KG: Gewerbezuschlag bei überwiegender Wohnnutzung wird nicht Mietzinsbestandteil	81
AG Mitte: Teilgewerbezuschlag ohne gewerbliche Nutzungsabsicht	82
LG Berlin: Teilgewerbezuschlag auch nach Aufgabe der teilgewerblichen Nutzung	82
LG Berlin: Teilgewerbezuschlag auch ohne teilgewerbliche Nutzung	82
LG Berlin: Teilgewerbezuschlag unabhängig von der teilgewerblichen Nutzung	82
Zum Umgang mit Mängeln.....	82
BGH: Mieterhöhung nur nach tatsächlicher Wohnfläche.....	83
BGH: Erhöhte Verkehrslärmbelastung nach Mietspiegel ist kein Mangel.....	84

LG Berlin: Behebbare Mängel bleiben außer Betracht	84
AG Neukölln: Geringfügiger Wasserschaden unerheblich	85
LG Berlin: Mängel an wohnwerterhöhenden Merkmalen sind unerheblich	85
Berücksichtigung von Mietereinbauten.....	86
LG Berlin: „Bad“ gilt als vermieterseits gestellt, auch wenn Ausstattungsmerkmale später vom Mieter verbessert wurden.....	86
AG Schöneberg: Beweislast für selbst geschaffene Merkmale	86
AG Wedding: Mieter trägt für falsches Übergabeprotokoll Beweislast.....	86
LG Berlin: Häftige Teilung des Erhöhungsbetrages bei je hälftigem Eigentum an der Heizung von Mieter und Vermieter.....	86
LG Berlin: Keine Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale des (Vor-) Mieters.....	87
Anrechnung von Drittmitteln.....	87
BGH: Drittmittelangabe nur bei Anrechnungspflicht, Dauer der Anrechnungspflicht...	88
LG Berlin: Berücksichtigung von Drittmitteln für Modernisierung.....	89
LG Berlin: Angabepflicht für Baukostenzuschüsse	89
LG Berlin: Angabepflicht für Fördermittel.....	90
III. Kriterien der Mietspiegeltabelle und Sondermerkmale	90
1. Der Mietenbegriff im Mietspiegel: „Netto-Kaltmiete“	90
Abweichende Mietstruktur: Brutto- oder Teilinklusivmieten umrechnen.....	90
LG Berlin: Zustimmung zur Erhöhung einer Bruttowarmmiete	91
LG Berlin: Erhöhung einer Bruttowarmmiete	91
LG Berlin: Versehentliche Falschbezeichnung einer Bruttomiete als Nettomiete.....	92
LG Berlin: Bei Bruttokaltmiete Darlegung des Betriebskostenteils anhand der letzten Betriebskostenaufstellung; einfaches Bestreiten genügt nicht.....	92
LG Berlin: Anforderungen an Ausweis der enthaltenen Betriebskosten.....	95
LG Berlin: Bezugnahme auf die Betriebskostenabrechnung des vorletzten Jahres	96
LG Berlin: Nicht nachvollziehbar ausgewiesener Betriebskostenanteil	97
LG Berlin: Notwendige Angaben zur Erläuterung des Betriebskostenabzugs	98
LG Berlin: Anforderungen an Form und Inhalt des Betriebskostenabzugs	99
LG Berlin: Unzulässige Begründung mit Betriebskostenpauschalen	100
LG Berlin: Aktualität angesetzter Betriebskostenanteile zur Umrechnung einer Bruttomiete und Nachbesserung im Prozess.....	101
BGH: Höhe des Abzugs aufgrund des Betriebskostenanteils maßgeblich für materielle Berechtigung	102
BGH: Herausrechnung der konkreten Betriebskosten (keine Pauschal- oder Durchschnittsbeträge)	102
AG Schöneberg: Klageumstellung von Netto- auf Bruttoerhöhung nur innerhalb der Klagefrist zulässig	104
Möblierungszuschläge	105
LG Berlin: Anwendbarkeit des Mietspiegels bei möbliertem Wohnraum.....	105

LG Berlin: Lineare Bewertung des Möblierungszuschlags nach Zeitwert	106
LG Berlin: Möblierungszuschlag im Untermietverhältnis.....	106
2. Zur Struktur der Mietspiegeltabelle	106
Baualter/Bezugsfertigkeit	107
LG Berlin: Ursprüngliche Bezugsfertigkeit für die Einordnung bei Wohnungserweiterung ins Dachgeschoss hinein maßgeblich.....	108
LG Berlin: Zwischenzeitliche Gewerbenutzung ändert die Baualtersklasse nicht.....	108
AG Mitte: Einordnung einer sanierten Altbauwohnung in eine jüngere Baualtersklasse nicht ohne Weiteres möglich	109
AG Wedding: Ursprüngliches Baualter bei späterem Wiederaufbau in weitgehend identischer Bauweise maßgebend	109
AG Charlottenburg: Zur Frage der Bezugsfertigkeit bei Kriegsschäden	110
Wohnungsgröße	110
BGH: Maßgeblichkeit geltender gesetzlicher Wohnflächenberechnungsvorschriften zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses.....	110
BGH: Mieterhöhung nur nach der tatsächlichen Wohnfläche.....	111
BGH: Bei der II. BV sind die Flächen für Balkone, Loggien, Dachgärten und gedeckte Freisitze zur Bestimmung der Wohnfläche zur Hälfte anzurechnen	112
Achtung: <i>Rechtsprechungsänderung! Nicht mehr anwendbare Urteile</i>	114
BGH: Mieterhöhungsberechnung bei kleinerer tatsächlicher Wohnfläche als vertraglich vereinbarter Wohnfläche	114
BGH: Mieterhöhungsberechnung bei größerer tatsächlicher Wohnfläche als vertraglich vereinbarter Wohnfläche	114
Falsche Angaben zur Wohnfläche nur materieller Fehler	114
LG Berlin: Falsche Ausgangsmiete nur materieller Fehler des Mieterhöhungsbegriffs	114
BGH: Falsches Rasterfeld führt nicht zu einer formell unwirksamen Mieterhöhungserklärung.....	115
BGH: Ausreichend formale Begründung auch bei unzutreffend angegebenem Rasterfeld	115
BGH: Rückzahlung überzahlter Miete bei erheblicher Abweichung der der Mieterhöhung zugrunde gelegten Fläche von der tatsächlichen.....	116
Ausstattung	117
„Bad“	117
AG Wedding: Zur Definition eines „Bades“ nach dem Mietspiegel 2009	118
LG Berlin: Voraussetzungen für ein Bad im Sinne des Berliner Mietspiegels	119
KG: Begriff des Bades im Berliner Mietspiegel 2007.....	121
AG Charlottenburg: Toilette und Waschbecken kein „Bad“ i.S.d. Mietspiegels 2007	122
AG Mitte: Voraussetzungen für ein Bad im Sinne des Berliner Mietspiegels 2007	122
AG Charlottenburg: Raum mit Toilette und Waschbecken kein „Bad“ i.S.d. Mietspiegels 2007	123
LG Berlin: Nur über die Küche erreichbares Bad	124

„Sammelheizung“	124
AG Tempelhof-Kreuzberg: Berücksichtigung von Mieterinvestitionen (Einbau einer Gas- etagenheizung)	124
BGH: Berücksichtigung von Mietereinbauten (Gasetagenheizung).....	125
LG Berlin: Keine „Sammelheizung“, wenn teilweise vom Mieter eingebaut.....	126
AG Tempelhof-Kreuzberg: Verwendung von Heizkörpern des Mieters bei neu eingebau- ter Therme.....	127
LG Berlin: Verwendung von Heizkörpern und Rohren des Mieters bei Neuanschluss der Wohnung an eine Zentralheizung	127
Wohnlage	128
LG Berlin: Mietspiegelvermutung gilt auch für den 22. Stock.....	128
3. Sondermerkmale sind nicht mehr Inhalt des Berliner Mietspiegels 2017.	129
Warum sind die Sondermerkmale weggefallen?	130
Keine Fortgeltung alter Sondermerkmale im Geltungsbereich des neuen Mietspie- gels 2017.....	131
LG Berlin: Wegfall von Sondermerkmalen in Folge-Mietspiegeln.....	131
Scheidacker	
IV. Die Merkmalgruppen der Spanneneinordnung	132
1. Bad/WC	133
- 1.1 Kein Handwaschbecken in Bad oder WC oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner).....	133
AG Lichtenberg: Zur Waschbeckengröße „oder kleiner“	133
AG Schöneberg: Fehlendes Bad hindert weitere Abschläge in Merkmalgruppe 1 (Bad/ WC) nicht.....	134
LG Berlin: Zweites kleines Handwaschbecken	134
AG Charlottenburg: Waschbecken à 49 x 35 cm	135
- 1.2 WC ohne Lüftungsmöglichkeit und Entlüftung	135
AG Charlottenburg: Ventilator ist kein Fenster	135
AG Wedding: Schwer erreichbares und kleines Fenster über Hängeboden	136
AG Mitte: Nicht zu öffnendes Oberlicht zur Küche kein „Fenster“	136
LG Berlin: Fehlende Entlüftungsmöglichkeit des WCs auch dann negativ zu berücksich- tigen, wenn die Wohnung kein Bad hat.....	136
LG Berlin: Toilettenraum ohne Waschbecken und Verfliesung reicht nicht.....	136
AG Mitte: Entlüftung in Küche und Bad nicht vergleichbar.....	137
- 1.3 Dielenfußboden im Bad	137
- 1.4 Bad oder WC nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung oder Elektro- heizstrahler.....	137
LG Berlin: Nicht beheizbares separates WC.....	138

- 1.5 Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)	138
LG Berlin: separates WC ohne Warmwasserversorgung	138
AG Köpenick: 80-l-Boiler für Bad und Küche	138
- 1.6 Bad ohne separate Dusche mit freistehender Wanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad	139
AG Charlottenburg: Ein vor 15 Jahren modernisiertes Bad ist „nicht modernisiert“ ..	139
AG Mitte: Durch Silikonfuge mit der Wand verbundene Wanne nicht „freistehend“ ..	139
AG Schöneberg: Schürzenbadewanne keine „freistehende Wanne“	139
AG Schöneberg: Freistehende unverblendete Wanne negativ	139
- 1.7 Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest	139
LG Berlin: Zur notwendigen Höhe der Verfliesung für das Merkmal „überwiegend“..	140
AG Tempelhof-Kreuzberg: Keine Berücksichtigung überstricher Badezimmerfliesen..	141
KG: Keine Berücksichtigung von Mieterfliesen.....	141
AG Schöneberg: Nicht überwiegend gefliest, wenn eine Wand mit Ölpaneel versehen ist	142
AG Tempelhof-Kreuzberg: Fliesenhöhe von 1,50 m nicht „überwiegend“.....	142
AG Lichtenberg: Türhohe Verfliesung als „modernes Bad“ i.S.d. Berliner Mietspiegels 2007	142
AG Schöneberg: Kunststofffliesen nicht ausreichend	143
- 1.8 Bad mit WC ohne Fenster.....	143
AG Tempelhof-Kreuzberg: Oberlicht ist kein Fenster.....	143
- 1.9 Keine Duschmöglichkeit	143
- 1.10 Kleines Bad (kleiner als 4 m ²).....	144
AG Mitte: Darlegungs- und Substantierungslast zur Badgröße	144
+ 1.1 Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken	145
+ 1.2 Besondere und hochwertige Ausstattung (z. B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne).....	145
+ 1.3 Innenliegendes Bad mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z. B. mittels Feuchtigkeitssensor)	146
AG Lichtenberg: Kopplung der Lüftung an Lichtschalter nicht „modern“	146
AG Tempelhof-Kreuzberg: Kopplung der Lüftung an Lichtschalter nicht „modern“ ..	146
AG Charlottenburg: Ventilator nicht wohnwerterhöhend	146
LG Berlin: Entlüftung durch Intervallschaltung modern, Feuchtigkeitssensor nicht notwendig.....	147
AG Tempelhof-Kreuzberg: Zu den Anforderungen an eine „moderne“ Entlüftung.....	147
+ 1.4 Zweites WC in der Wohnung/Bad und WC getrennt	147

AG Lichtenberg: Waschbeckengröße oder Bodenbelag im Gäste-WC nicht relevant	148
LG Berlin: WC ohne Waschbecken und Verfliesung genügt nicht	148
AG Tiergarten: Winziger unverfliester Raum ohne Waschbecken genügt.....	148
+ 1.5 mindestens ein Bad größer als 8 m²	148
+ 1.6 Fußbodenheizung.....	149
+ 1.7 Wandbekleidung und Bodenbelag hochwertig	149
+ 1.8 Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten .	149
LG Berlin: Wandhängendes WC führt nicht zwangsläufig zu „modernem Bad“	150
AG Lichtenberg: Wandhängendes WC nicht doppelt zu berücksichtigen	150
+ 1.9 Strukturheizkörper als Handtuchwärmer	150
LG Berlin: Nicht jeder Heizkörper ist als Handtuchwärmer geeignet	150
+ 1.10 Von der Badewanne getrennte Dusche	150
AG Köpenick: Liegt nicht vor beim Kniestall in der Wanne.....	151
AG Tempelhof-Kreuzberg: Als Sondermerkmal: zwei Nasszellen im Altbau genügen	151
2. Küche	152
- 2.1 Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung	152
LG Berlin: Entlüftung über Loggia reicht aus.....	152
AG Mitte: Entlüftung in Küche und Bad nicht vergleichbar	152
- 2.2 Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen	153
LG Berlin: Kochmöglichkeit auch bei 50 %iger Vermieterkostenbeteiligung	153
AG Köpenick: Keine Berücksichtigung mieterseits gestellter Kochmöglichkeit.....	153
LG Berlin: Auch defekter Herd ist eine Kochmöglichkeit.....	153
- 2.3 Keine Spüle.....	153
AG Lichtenberg: Die Parteien können sich individuell darüber einigen, dass fehlende Merkmale nicht wohnwertmindernd sind (hier: keine Spüle auf Wunsch des Mieters)	154
AG Köpenick: Eine Spüle ist vorhanden, wenn es im Mietvertrag steht	154
LG Berlin: Halbrundes Waschbecken als Spüle.....	154
AG Schöneberg: Stufenausgussbecken keine Spüle.....	155
AG Lichtenberg: Zur Definition des Begriffs „Spüle“.....	155
AG Tempelhof-Kreuzberg: Emailausguss ist keine Spüle	156
AG Tempelhof-Kreuzberg: Vom Vermieter mitbezahlte Spüle zählt.....	156
LG Berlin: Warum die Spüle fehlt, ist unerheblich (hier: Mieterwunsch)	156
- 2.4 Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler).....	156
AG Köpenick: 80-l-Boiler für Bad und Küche	157
- 2.5 Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung	157
AG Lichtenberg: Auch eine offene, über das Wohnzimmer mitbeheizte Küche ist ohne eigene Heizung „nicht beheizbar“	157

LG Berlin: Schlechte Heizung ist nicht keine Heizung	157
AG Tempelhof-Kreuzberg: Elektroheizlüfter zählt nicht als Beheizung	158
LG Berlin: Ein Herd ist keine Heizung	158
- 2.6 Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar	158
AG Lichtenberg: Geschirrspüler nicht stellbar, wenn sonst die Waschmaschine nirgendwo angeschlossen werden kann	158
AG Schöneberg: Geschirrspüleranschluss auch dann vorhanden, wenn durch die Waschmaschine belegt	159
AG Charlottenburg: Geschirrspüleranschluss reicht nicht, es muss auch Platz zum Hinstellen sein	159
LG Berlin: Geschirrspüler auch dann nicht anschließbar, wenn nur ein Eckventil fehlt	159
AG Charlottenburg: Fehlender Wasseranschluss für Geschirrspüler reicht	159
+ 2.1 Hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett, Terrazzo als Bodenbelag jeweils in gutem Zustand ...	160
LG Berlin: Vollflächig verklebter und nahtverschweißter Linoleumboden immer hochwertig	161
AG Tempelhof-Kreuzberg: Entscheidend sind Eigenschaften wie Abrieb, Material, Glasur; die Hochwertigkeit ist eine Rechtsfrage und kann von einem Sachverständigen nicht beantwortet werden	161
AG Charlottenburg: Neue Fliesen nicht automatisch auch „hochwertig“	162
AG Schöneberg: Zur „Hochwertigkeit“ von Fliesen	162
LG Berlin: Anforderungen an den Vortrag zu „gutem Zustand“	162
LG Berlin: Zur „Hochwertigkeit“ von Fliesen	162
LG Berlin: Terrazzoboden 81 Jahre alt	163
AG Schöneberg: Terrazzoboden in schlechtem Zustand	163
LG Berlin: Terrazzoboden in schlechtem Zustand	163
KG: Hochwertiger Bodenbelag in der Küche	164
AG Schöneberg: 70 Jahre alte Fliesen	164
+ 2.2 Separate Küche mit mindestens 14 m² Grundfläche	165
LG Berlin: Berliner Zimmer als Küche reicht (bei entsprechender Größe des Raums)	165
LG Berlin: „Wohnküche“ auch dann, wenn keine Küchenausstattung dabei ist	165
AG Mitte: Bei Bestreiten ist exaktes Aufmaß und Beweis notwendig	165
AG Mitte: Wohnküche mit Nebeneingang zur Wohnung	166
+ 2.3 Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle	166
AG Tempelhof-Kreuzberg: Alte Küchenmöbel aus Pressspan ausreichend	166
AG Wedding: Beweislast für Vorhandensein der Einbauküche bei Einzug	167
LG Berlin: Einbauküche vom Vermieter	167
AG Charlottenburg: Austausch der Einbauküche durch den Mieter	167

AG Schöneberg: Küche aus 1950er Jahren	167
AG Tempelhof-Kreuzberg: Vermieterzuschuss bei Anschaffung durch Mieter	167
+ 2.4 Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld	168
+ 2.5 Dunstabzug	168
+ 2.6 Kühlschrank	168
LG Berlin: Umluftgerät als Dunstabzug reicht aus.....	168
AG Mitte: Kühlschrank muss nicht hochwertig oder energiesparend sein.....	168
LG Berlin: 4 Kochfelder	168
3. Wohnung	169
- 3.1 überwiegend Einfachverglasung	169
AG Schöneberg: Holzkastendoppelfenster sind keine Einfachverglasung	169
LG Berlin: Räume, die keine Wohnräume sind (hier: Küche und Kammer), sind nicht zu berücksichtigen	169
AG Tiergarten: Holzverbundfenster sind keine Einfachverglasung.....	169
- 3.2 Unzureichende Elektroinstallation, z. B. keine ausreichende Elektrosteileitung und/oder VDE-gerechte Elektroinstallation (z. B. kein FI-Schalter, Potentialausgleich)	170
LG Berlin: Anforderungen an den Vortrag.....	171
LG Berlin: Im Bad keine und in der Küche nur eine Steckdose.....	171
LG Berlin: Keine Steckdose im Bad	171
LG Berlin: Keine Steckdose im Bad, nur Wandauslass.....	171
AG Schöneberg: Fehlende Steckdose im Bad ist insgesamt unzureichend	172
AG Tempelhof-Kreuzberg: Fehlende Steckdose im Bad ist insgesamt unzureichend.....	172
LG Berlin: Stoffummantelte Leitungen nicht notwendigerweise unzureichend.....	172
AG Wedding: In jedem Zimmer nur eine Steckdose	172
AG Schöneberg: Zur notwendigen Steckdosenanzahl	172
- 3.3 Elektroinstallation überwiegend sichtbar auf Putz	173
AG Mitte: Zur „überwiegenden Sichtbarkeit“	173
AG Tiergarten: Leitungen im Kabelkanal	173
AG Tempelhof-Kreuzberg: Detaillierter Vortrag zu den einzelnen Leitungen erforderlich ..	173
AG Lichtenberg: Leitungen in Kabelkanälen sind nicht mit Leitungen auf Putz gleichzusetzen.....	173
- 3.4 Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz.....	174
LG Berlin: Auf Putz nur im Bad ausreichend.....	174
LG Berlin: Merkmal bezieht sich nur auf Feuchträume.....	174
LG Berlin: Zum Begriff „überwiegend“	175
AG Schöneberg: Entscheidend ist die Gesamtheit der Rohre in der Wohnung	175
- 3.5 Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar.....	175

LG Berlin: Keine Doppelberücksichtigung der unzureichenden Elektroinstallation	175
AG Mitte: Zum Begriff „nicht anschließbar“ bei fehlendem Wasserablauf	176
- 3.6 Schlechter Schnitt (z. B. gefangener Raum und/oder Durchgangsraum)	176
LG Berlin: Schlechter Schnitt auch nur bei einem gefangenen Zimmer.....	177
AG Tempelhof-Kreuzberg: Nur durch die Küche erreichbares Zimmer.....	177
LG Berlin: Durchgangszimmer nicht ausreichend	177
AG Wedding: Zwei zusammenhängend gefangene Zimmer sind ein „schlechter Schnitt“	177
LG Berlin: Anzahl der Türen für das Merkmal „schlechter Schnitt“ unerheblich	178
- 3.7 Kein Balkon, (Dach-) Terrasse, Loggia und Winter-/Dachgarten (gilt nicht, wenn das Merkmal aus baulichen und/oder rechtlichen Gründen nicht möglich oder nicht zulässig ist)	178
LG Berlin: Zu den Anforderungen an den Vortrag, dass ein Balkon nicht genehmigungsfähig ist.....	178
LG Berlin: Zur Frage, wann ein Balkon aus baulichen Gründen nicht zulässig ist	178
AG Schöneberg: Vermieter darf Gegenbeweis antreten.....	180
+ 3.1 Einbauschrank oder Abstellraum innerhalb der Wohnung	181
LG Berlin: Flurnische 50 x 25 x 170 cm ist ein Abstellraum	181
LG Berlin: Speisekammer ist ein Abstellraum	181
AG Charlottenburg: In Mietvertrag genannte Kammer genügt, selbst wenn sie (nicht mehr) vorhanden ist	181
AG Mitte: Auch vom Mieter entfernte Abstellkammer wird berücksichtigt	182
AG Tempelhof-Kreuzberg: Stauraum in abgehängter Decke reicht nicht.....	182
LG Berlin: Keine Mindestgröße, 0,66 m ² reichen aus.....	182
AG Charlottenburg: Auch eine Kammer, die fast so groß ist wie ein eigenes Zimmer, bleibt ein Abstellraum.....	182
AG Charlottenburg: Auch eine Speisekammer, die fast so groß ist wie ein eigenes Zimmer, bleibt ein Abstellraum	182
AG Tempelhof-Kreuzberg: Separater Raum unter 1 m ² und Schrägen ausreichend.	183
AG Wedding: Vorhandensein einer baulichen Nische entscheidend.....	183
AG Köpenick: Speisekammer à 40 x 60 cm	183
LG Berlin: Ein vermietetes halbes Zimmer ist kein Abstellraum	183
AG Schöneberg: Abstellnische.....	184
AG Köpenick: Verschlag von 0,84 m ² mit reduzierter Raumhöhe.....	184
AG Schöneberg: Abschließbarkeit zwingende Voraussetzung	184
LG Berlin: Von der Küche aus zugängliche Speisekammer.....	185
AG Mitte: Hängeboden keine Abstellkammer	185
+ 3.2 Großer, geräumiger Balkon, (Dach-) Terrasse, Loggia oder Winter-/Dachgarten (ab 4 m²)	185
LG Berlin: Grundfläche maßgeblich, kein Abzug wegen Regenrohr, konkrete Nutzbarkeit unerheblich.....	185

AG Köpenick: Geräumiger Balkon bei Platz für Tisch und 3 Personen	186
LG Berlin: Loggia über 4 m ² = groß.....	186
LG Berlin: Grundfläche von 4 m ² ausreichend	186
LG Berlin: Grundfläche von 4 m ² ausreichend, wenn 1,20 m breit.....	186
AG Schöneberg: Balkon von 1,20 m Breite.....	186
AG Hohenschönhausen: Balkon 1,17 x 6,0 m	187
AG Schöneberg: 2,5 m ² Loggia	187
AG Mitte: Balkon 1,7 x 3,0 m.....	187
AG Neukölln: 1,40 m breiter Balkon nicht „groß und geräumig“.....	187
+ 3.3 überwiegend Fußbodenheizung	187
+ 3.4 Aufwendige Decken- und/oder Wandverkleidung (z. B. Stuck, Täfelung) in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume ...	188
AG Mitte: Vielfach übermalter Stuck nicht in „gutem Zustand“.....	188
LG Berlin: Vielfach übergepinselter Stuck nicht in „gutem Zustand“.....	188
AG Charlottenburg: Auch nicht aufwendiger Stuck ist eine aufwendige Deckenverkleidung.....	188
LG Berlin: Guter Zustand der Stuckdecke erforderlich.....	189
LG Berlin: Stuck allein reicht nicht, er muss auch eine aufwendige Deckenverkleidung darstellen.....	189
+ 3.5 Heizungsrohre überwiegend nicht sichtbar	189
+ 3.6 Rollläden	189
AG Tempelhof-Kreuzberg: Hofseitige Rollläden ebenso relevant wie straßenseitige ..	189
AG Wedding: Rollläden im Hochparterre.....	190
AG Köpenick: Rollläden im 1. OG	190
AG Schöneberg: Rollläden in Hochparterrewohnung nicht wohnwerterhöhend	190
+ 3.7 Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler in vor 1998 bezugsfertigen Gebäuden/Wohnungen, wenn der Mieter nicht die Kosten für Miete oder Leasing im Rahmen der Betriebskosten trägt.....	191
LG Berlin: Kaltwasserzähler und Bruttonmiete.....	191
LG Berlin: Geleaster Wasserzähler	191
AG Köpenick: Geleaster Wasserzähler	191
LG Berlin: Geleaster Wasserzähler	192
+ 3.8 Ein Wohnraum größer als 40 m².....	192
AG Charlottenburg: Pauschales Bestreiten genügt nicht, wenn der Vermieter ein Aufmaß vorträgt	192
+ 3.9 Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und/oder barrierearme Badgestaltung).....	192
+ 3.10 Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden-/belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume	193
LG Berlin: Abgezogene, gepflegte Dielen sind heutzutage hochwertig.....	193

AG Charlottenburg: Abstellkammer zählt nicht mit; Alterserscheinungen bei Parkett	194
AG Köpenick: Laminat, auch hochwertiges, ist kein hochwertiger Bodenbelag	194
+ 3.11 Überwiegend Wärmeschutzverglasung (Einbau ab 1995) oder Schallschutzfenster für Wohngebäude/Wohnungen, die vor 1995 bezugsfertig geworden sind	195
AG Tempelhof-Kreuzberg: K-Wert von 1,8	196
LG Berlin: Anzahl der Fenster entscheidend	196
LG Berlin: Fenster zur Straße	196
AG Schöneberg: Doppelglasfenster trotz gleicher Isolierfähigkeit nicht ausreichend	197
+ 3.12 Zusätzliche Einbruchssicherung für die Wohnungstür (z. B. hochwertige Sperrbügel und/oder Türschlösser mit Mehrfachverriegelung) bei verstärkten Türen	197
AG Köpenick: Zusätzliche Sicherungsmaßnahmen nötig	197
AG Lichtenberg: Wohnwertverbesserung nur bei Einhaltung der maßgeblichen DIN-Normen	197
LG Berlin: Nicht notwendig, dass Einbrüche mit Sicherheit ausgeschlossen werden können	198
4. Gebäude	199
- 4.1 Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand....	199
LG Berlin: Graffiti kein „überwiegend“ schlechter Zustand	199
AG Mitte: Schlechter Zustand nur bei besonderen Schäden; vereinzelte Putzschäden und kleinere Farbabplatzungen unerheblich	199
AG Mitte: Übliche Abnutzungsspuren in einem Altbau noch kein schlechter Zustand	200
AG Mitte: Anforderungen an die Darlegung dieses Merkmals	200
AG Charlottenburg: Zu den Anforderungen an einen überwiegend schlechten Zustand	200
KG: Hochstehende Kanten des Fußbodenbelages	201
LG Berlin: Kleinere Abplatzungen sind Bagatellschäden	201
LG Berlin: Graffiti und vergraute und verschmutzte Wände	201
- 4.2 Kein Mieterkeller oder Kellerersatzraum zur alleinigen Nutzung des Mieters vorhanden	201
LG Berlin: Nur auf Umwegen erreichbarer Keller ausreichend	202
AG Köpenick: Keller, zu dem auch der Hausmeister einen Schlüssel hat	203
AG Wedding: Durchgangs-Kellerraum nicht ausreichend	203
- 4.3 Hauseingangstür nicht abschließbar	204
AG Köpenick: „Hauseingangstür“ ist die Tür zur Straße	204
AG Tiergarten: Elektronischer Türöffner	204
AG Charlottenburg: Schlecht schließende Tür	204

- 4.4 Schlechter Instandhaltungszustand (z. B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks – auch Keller –, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)	204
LG Berlin: Feuchter Keller reicht nicht	205
AG Mitte: Kleinere Graffiti machen noch nichts schlecht.....	205
AG Mitte: Durchschnittlicher Instandhaltungszustand mit Abnutzungsspuren nicht „schlecht“	205
AG Charlottenburg: Baualtertypisch feuchter Keller ist kein schlechter Instandhaltungszustand.....	206
AG Tempelhof-Kreuzberg: Merkmal liegt nur dann vor, wenn in erheblichem Umfang Instandsetzungsarbeiten vernachlässigt wurden	206
AG Neukölln: Geringfügiger Wasserschaden reicht nicht für schlechten Instandhaltungszustand.....	206
AG Charlottenburg: Anforderungen an den Sachvortrag des Mieters	206
LG Berlin: Anforderungen an den Sachvortrag des Mieters	207
LG Berlin: Dauerhaft feuchter Keller stellt einen schlechten Instandhaltungszustand dar	207
- 4.5 Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung.....	207
LG Berlin: Ja bei Innenhofmaßen von 13,50 x 18 m	207
AG Schöneberg: Ja bei Innenhofmaßen von 20 x 10 m	208
AG Schöneberg: Abstand von 14 m zum Vorderhaus nicht „verdichtet“	208
KG: Dass Teile der Wohnung im Seitenflügel liegen, reicht nicht.....	208
LG Berlin: Maßgeblich für die Zuordnung zu Vorderhaus oder Seitenflügel sind die Wohnungstür und der Treppenaufgang	208
AG Neukölln: Definition des Merkmals „verdichtete Bebauung“	208
- 4.6 Wohnung ab fünftem Obergeschoß ohne Personenaufzug	209
LG Berlin: 6. Stock nicht mit Fahrstuhl erreichbar.....	210
- 4.7 Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner	210
LG Berlin: Fehlende Gegensprechanlage nicht wohnwertmindernd, wenn Wohnungstür zugleich Haustür ist.....	210
AG Tempelhof-Kreuzberg: Technische Zusatzfunktionen nicht erforderlich	210
AG Tempelhof-Kreuzberg: Moderne Gegensprechanlage.....	211
- 4.8 Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1988) oder Energieverbrauchskennwert größer als 155/195/235 kWh/m ² a.....	211
LG Berlin: Gültiger Energieausweis nicht maßgeblich, wenn aktuellere Werte vorliegen; Rechenweg bei streitigen Energieverbrauchskennwerten	212
LG Berlin: Vergleichsmaßstab sind in Baualter und Ausstattung vergleichbare Häuser ..	212
LG Berlin: Darlegung von Innen- und Außentemperaturen.....	213
LG Berlin: Zur Frage, wann eine schlechte Wärmedämmung vorliegt	213

AG Schöneberg: Konkreter Vortrag von Temperaturen notwendig.....	213
AG Wedding: Einrohrheizung generell ineffektiv.....	213
AG Tiergarten: Putz aus dem Baujahr nicht notwendigerweise unzureichend.....	213
+ 4.1 Abschließbarer leicht zugänglicher Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes oder Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück.....	214
LG Berlin: Unzureichende Dimensionierung nicht wohnwerterhöhend; 6 Bügel für maximal 12 bis 15 Räder genügen bei 30 Mietparteien nicht.....	215
AG Tempelhof-Kreuzberg: Bei Umwidmung Merkmal nur relevant, wenn der Mieter davon weiß	215
LG Berlin: Nicht abschließbare Kellernische reicht nicht.....	216
AG Mitte: Kleiner Fahrradraum reicht aus, jedenfalls wenn nicht grob unterdimensioniert	216
LG Berlin: Nur von innen abschließbar reicht nicht aus	217
LG Berlin: Sehr kleiner Fahrradabstellraum.....	217
LG Berlin: Unterdimensionierung.....	217
KG: Raumgröße und Schlüsselbesitz des Mieters unerheblich	217
AG Charlottenburg: Pauschales Bestreiten des Mieters unerheblich.....	218
LG Berlin: Zum Trockenraum umfunktionierter Fahrradabstellraum.....	218
+ 4.2 Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z. B. Partyraum).....	218
LG Berlin: Mehrere 100 m entfernte Waschküche reicht nicht	218
AG Tempelhof-Kreuzberg: Gästewohnung außerhalb des Gebäudes	219
AG Schöneberg: Waschküche	219
AG Wedding: Durchgangskellerraum	219
AG Tempelhof-Kreuzberg: 250 m entfernte Gästewohnung	219
LG Berlin: Gemeinschaftswaschküche	220
LG Berlin: 200 m entfernt liegende Waschküche.....	220
LG Berlin: Trockenraum außerhalb der Wohnung	220
AG Charlottenburg: Gästewohnung außerhalb des Gebäudes	220
+ 4.3 Repräsentativer/s oder hochwertig saniert/s Eingangsbereich/Treppenhaus (z. B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag, Läufer im gesamten Flur- und Treppenbereich).....	221
AG Köpenick: Gewölbte Decke mit Stuckkassetten	221
AG Charlottenburg: Jugendstiltypisch verzierte Kassettendecke, wandhohe Holzpaneelie, Eichenparkett, Kokosvelour	221
AG Charlottenburg: Abnutzungerscheinungen beseitigen nicht den repräsentativen Charakter.....	221
AG Schöneberg: Flämische Wandleuchten, Bleiglasfenster, Stuck, edle Farbgebung, Terrazzo	221
AG Tempelhof-Kreuzberg: Stuck und ansprechende Farbgestaltung reichen nicht..	222

AG Mitte: Hochwertige Mosaikfliesen auf Boden und halber Wandhöhe nicht ausreichend	222
LG Berlin: Nicht repräsentativ im Quergebäude.....	222
AG Charlottenburg: Repräsentativer Vorderhauseingang bei Seitenflügelwohnung ..	222
LG Berlin: Stuck und Marmor.....	223
AG Schöneberg: Zustand des Eingangsbereichs	223
AG Schöneberg: Wohnung nicht über repräsentatives Treppenhaus erreichbar.....	223
+ 4.4 Überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäudeteils, in dem sich die Wohnung befindet (z. B. erneuerte Fassade, Dach)	224
AG Schöneberg: Vor sechs Jahren gestrichen ist nicht überdurchschnittlich	224
LG Berlin: Liegt Dach- und Fassadenerneuerung 5 Jahre zurück, ist das nicht mehr „überdurchschnittlich“	224
AG Schöneberg: Strangsanierung reicht nicht.....	225
LG Berlin: Streichen der Fassade nicht „überdurchschnittlich“.....	225
AG Mitte: Erneuerte Fassade (1)	225
LG Berlin: Erneuerte Fassade (2).....	225
+ 4.5 Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner	225
+ 4.6 Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen	226
AG Charlottenburg: Aufzug auch für Erdgeschosswohnung wohnwerterhöhend.....	226
AG Schöneberg: Wohnung nicht mit Fahrstuhl erreichbar	227
+ 4.7 Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage ab 1. Januar 2003 (wenn Bezugsfertigkeit des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt) oder Energieverbrauchskennwert kleiner als 120/100/80 kWh/m²a	227
LG Berlin: Merkmal setzt nicht voraus, dass auch Rohre und Leitungen nach dem Stichtag getauscht wurden	228
LG Berlin: Maßgeblicher Stichtag bei Fernwärmeanschluss ist die Installation des Wärmetauschers.....	229
AG Lichtenberg: Einfaches Bestreiten der Werte eines Energieausweises genügt nicht.	229
LG Berlin: Weder ein späterer Fernwärmeanschluss noch Verkauf der Heizanlage (Factoring) lassen das Merkmal entfallen, wenn es einmal vorlag	229
AG Mitte: Verbrauchsabhängiger Energieausweis genügt.....	230
AG Mitte: Anschluss der Wohnung an vorhandene Heizanlage ist kein Einbau/Installation; Modernisierungsumlage mietenpiegelschädlich	230
AG Tempelhof-Kreuzberg: Liegt der Wert zwischen 80 und 100 kWh/m ² a, ist er doppelt zu berücksichtigen	231
LG Berlin: Nach 1994 eingebaute Etagenheizung wohnwerterhöhend	231
AG Neukölln: Berechnungsdaten zu den Energieverbrauchs-Kennwerten	231
LG Berlin: Fernwärmeanschluss keine Installation einer modernen Heizungsanlage	231

LG Berlin: Fernwärmeanschluss nicht stets moderne Heizung	232
LG Berlin: Fernwärmeanschluss nicht stets moderne Heizung	232
LG Berlin: Heizungseinbau aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften.....	232
AG Charlottenburg: Anschluss einer Gasetagenheizung an Fernwärme ist moderne Heizung	232
5. Wohnumfeld	233
- 5.1 Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage ..	233
AG Köpenick: Gelegentliches Herumliegen von Müll macht eine ansonsten ordentliche Umgebung nicht zu einer stark vernachlässigten.....	233
AG Neukölln: Merkmal gegeben bei permanent abfallgeprägtem Erscheinungsbild der Gegend	233
AG Neukölln: Anforderungen an den Vortrag „starker“ Vernachlässigung	233
AG Mitte: Zum Inhalt des Begriffs „stark vernachlässigt“	234
LG Berlin: Zum Inhalt des Begriffs „stark vernachlässigt“	234
AG Tiergarten: Zum Begriff „stark vernachlässigt“	235
AG Mitte: Lagetypische Graffiti nicht ausreichend.....	235
- 5.2 Besonders lärmelastete Lage (ein Indiz hierfür kann die Ausweisung einer hohen Verkehrslärmelastung gemäß Erläuterungen unter Nr. 12 dieses Mietspiegels sein)	235
LG Berlin: 5 bis 20 Rettungswagen pro Abend sind noch nicht „besonders“	236
AG Schöneberg: Eine „besondere“ Lärmelastung liegt nicht in großstadtypischer Geräuschkulisse	236
LG Berlin: In einfacher Wohnlage kann man nicht erwarten, bei offenem Fenster straßenseitig schlafen zu können; „besonders“ lärmelastet ist das noch nicht	236
AG Mitte: Ungeschickter Beweisantritt durch Augenschein, wenn die Markthalle zum Zeitpunkt der Beweisaufnahme geschlossen ist	237
LG Berlin: Besonders lärmelastete Nachbarstraße reicht nicht	237
AG Tempelhof-Kreuzberg: Bei Gartenhauswohnung bedarf es konkreten Vortrags..	238
LG Berlin: Bei Seitenflügelwohnung bedarf es konkreten Vortrags.....	238
AG Schöneberg: Substanzielter Vortrag des Mieters zu konkreter Lärmelastung nötig	238
LG Berlin: Keine Geräuschbelästigung bei ortsüblichem innerstädtischen Pegel (hier: Kollwitzplatz).....	238
AG Tiergarten: Lage im Seitenflügel	239
LG Berlin: Behebbare Geräusche (hier: Klimaanlage) bleiben außer Betracht.....	239
LG Berlin: Grenzwerte nach dem Straßenverzeichnis maßgeblich	239
LG Berlin: Wenn die Kennzeichnung als lärmelastet im Straßenverzeichnis fehlt, gilt die Wohnung als nicht lärmelastet im Sinne dieses Kriteriums.....	240
AG Schöneberg: Deutlich vernehmbarer Kinderlärm und übliche Umgebungsgeräusche sind keine erhebliche Beeinträchtigung i.S.d. Mietspiegels	240
LG Berlin: Zu den Anforderungen an die Stärke der Lärmelastung	240
LG Berlin: Anforderungen an den Vortrag des Mieters zur Lärmelastigung	241

AG Schöneberg: Geräuschbelästigung durch Supermarkt	241
AG Pankow-Weißensee: Hoher Geräuschpegel durch Flugverkehr und Biergarten trotz fehlender Kennzeichnung im Straßenverzeichnis.....	241
AG Neukölln: Zur erforderlichen Stärke der Geräuschbelastung	242
AG Köpenick: Großküche in der Nähe ausreichend.....	242
AG Charlottenburg: Halbstündige, nicht starke Fluggeräusche.....	243
AG Tiergarten: Vom Balkon aus vernehmbarer S-Bahnhof	243
LG Berlin: Nahegelegene Feuerwache nicht zwingend ausreichend	243
LG Berlin: Lediglicher Hinweis auf Kneipe im Haus nicht ausreichend	243
AG Charlottenburg: Lage am Südwestkorso einschlägig.....	244
AG Mitte: Zum Umfang der notwendigen Darlegungen des Mieters, wenn die Straße im Straßenverzeichnis nicht als verkehrslärmelastet gekennzeichnet ist	244
LG Berlin: Allein das Vorhandensein von Autowerkstätten reicht nicht aus.....	244
AG Mitte: Zum Umfang der notwendigen Darlegungen des Mieters, wenn die Straße im Straßenverzeichnis nicht als verkehrslärmelastet gekennzeichnet ist	245
LG Berlin: Hinterhauslage auch bei einschlägigem Straßenverzeichnis nicht lärmelastet.....	245
- 5.3 Besonders geruchsbelastete Lage.....	246
LG Berlin: Phasenweise Essensgerüche wegen Kneipen- und Restaurantbetrieb sind in einfacher Wohnlage nicht „besonders“	246
LG Berlin: Bei Seitenflügelwohnung bedarf es konkreten Vortrags zu Gerüchen aus Vorderhausrestaurant.....	246
- 5.4 Keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück	247
LG Berlin: Allein entscheidend, ob Fahrräder abgestellt werden können oder nicht ..	247
AG Köpenick: Allein entscheidend, ob Fahrräder abgestellt werden können oder nicht ..	248
LG Berlin: Anforderungen an die Fahrradabstellmöglichkeit	248
AG Mitte: Weder Überdachung noch Abschließbarkeit relevant	249
+ 5.1 Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten)	250
AG Tempelhof-Kreuzberg: Dieffenbachstraße bzw. Kreuzberg generell keine „bevorzugte Citylage“	250
LG Berlin: Prenzlauer Berg keine „bevorzugte Citylage“.....	251
AG Mitte: Definition der Citylage, Waldstraße gehört nicht dazu	251
AG Neukölln: Berlin-Neukölln ist keine bevorzugte Citylage	251
AG Tempelhof-Kreuzberg: Fußläufig zum Potsdamer Platz reicht nicht.....	251
LG Berlin: Nürnberger Straße ist bevorzugte Citylage.....	251
LG Berlin: Stuttgarter Platz keine bevorzugte Citylage.....	252
AG Charlottenburg: Goethestraße optimal	253
LG Berlin: Marinesiedlung am Schlachtensee keine bevorzugte Citylage	253
LG Berlin: Keine bevorzugte Citylage, wenn Ku'Damm oder Friedrichstraße nicht fußläufig sind	253

LG Berlin: Tor- und Invalidenstraße keine bevorzugte Citylage	253
LG Berlin: Schloßstraße in Steglitz keine bevorzugte Citylage, da nicht zentral	254
AG Schöneberg: Bezirk Schlachtensee keine bevorzugte Citylage	254
AG Charlottenburg: Zu den Kriterien dieses Merkmals	254
AG Mitte: Greifenhagener Straße ist bevorzugte Citylage	255
AG Mitte: Keine Citylage der Wörther Straße.....	255
LG Berlin: Keine Citylage bei nur durchschnittlicher touristischer Anziehungskraft ...	255
AG Mitte: Kopenhagener Straße keine bevorzugte Citylage.....	255
AG Neukölln: Alt-Rixdorf keine bevorzugte Citylage.....	256
AG Charlottenburg: Entfernung von 2 km keine ausreichende Nähe	256
LG Berlin: Bevorzugte Citylage = postalische Anschrift + tatsächliche Umstände....	256
AG Schöneberg: Schloßstraße keine bevorzugte Citylage	256
AG Schöneberg: Beurteilung der bevorzugten Citylage anhand des näheren Wohnumfelds.....	257
LG Berlin: Citylage Steglitz.....	257
AG Schöneberg: Maßgeblich ist die Attraktivität der unmittelbaren Umgebung	257
+ 5.2 Besonders ruhige Lage	257
AG Köpenick: Fahren pro Stunde zwölf Kfz die Straße lang, ist sie nicht „besonders ruhig“.....	257
AG Mitte: Gartenhauslage im Spreebogen ist auch bei Innenhofparkplatz besonders ruhig	257
AG Mitte: Besonders ruhige Lage nur, wenn Lärmpegel jederzeit unter 45 dB (A)....	258
LG Berlin: Dritte Reihe Ostpreußendamm: Besonders ruhige Lage, wenn die Wohnung keinem Lärm ausgesetzt ist	258
LG Berlin: Keine ruhige Lage, wenn das Nachbargebäude lärmbelastet ist	258
AG Schöneberg: S-Bahn oder Durchgangsstraße in der Nähe nicht ruhig.....	259
AG Mitte: Wörther Straße keine „besonders ruhige“ Straße.....	259
AG Neukölln: Eckgebäude einer Durchgangsstraße parallel zur S-Bahn	259
AG Tempelhof-Kreuzberg: Lage in verkehrsberuhigtem Bereich (1)	259
AG Tempelhof-Kreuzberg: Lage in verkehrsberuhigtem Bereich (2)	259
AG Schöneberg: Anliegerverkehr allein genügt nicht	259
AG Schöneberg: Kneipen in der Nähe schließen ruhige Lage aus	260
+ 5.3 Aufwendig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z. B. Kinderspielplatz – bei Bezugsfertigkeit des Gebäudes vor 2003, Sitzbänke oder Ruhezonen, gute Gehwegbefestigung mit Grünflächen und Beleuchtung)....	260
AG Charlottenburg: Aufwendig gepflasterter Hofweg aus Terrakotta/Mosaik sowie Begrünung	261
LG Berlin: Zwei beleuchtete Statuen im Innenhof sind eine aufwendige Gestaltung, jedenfalls wenn der Rest der Fläche nicht dagegen spricht.....	261
AG Köpenick: Aufwendige Gestaltung setzt Pflege und Erhaltung voraus	261

LG Berlin: Ist das Wohnumfeld ungepflegt, fehlt es an der „aufwendigen“ Gestaltung ...	261
AG Neukölln: Liebenvoll gestalteter Gartenbereich	262
LG Berlin: Ein paar einzelne Gestaltungselemente reichen nicht aus.....	262
AG Schöneberg: Etliche Gestaltungselemente	263
AG Schöneberg: Liege- und Spielwiesen sind keine Gestaltungselemente.....	263
LG Berlin: Nur bei freier und kostenloser Verfügung	263
LG Berlin: Spielplätze, Sitzbänke, Grünanlagen.....	263
AG Lichtenberg: Zum Begriff „aufwendig“	264
LG Berlin: Begrünter Garten mit Sitzgelegenheiten.....	264
AG Tempelhof-Kreuzberg: Rasen und Blumenrabatte	264
+ 5.4 Vom Vermieter zur Verfügung gestelltes Pkw-Parkplatzangebot in der Nähe	265
LG Berlin: Allen Mietern zur Verfügung stehender Parkplatz	265
+ 5.5 Garten zur alleinigen Nutzung/Mietergarten ohne Entgelt oder zur Wohnung gehörender Garten mit direktem Zugang	265
LG Berlin: Auch entgeltlicher Garten wohnwerterhöhend	265
LG Berlin: Vorgarten oder gemeinsamer Garten reicht nicht	266
6. Merkmale außerhalb der Spanneneinordnung	266
LG Berlin: Großes Fenster an der Badewanne mögliches Merkmal in der Gruppe Bad..	267
LG Berlin: Im Bad vorhandene Mängel sind kein eigenes Merkmal, sondern lösen allenfalls Gewährleistungsansprüche aus	268
LG Berlin: Besonders wenige Mietparteien im Haus	268
LG Berlin: Gute infrastrukturelle Lage des Hauses.....	268
Mögliche weitere Merkmale.....	269
Grafik zur Frist zwischen Mieterhöhungen.....	270