

Inhalt

Schubert

Entstehung des Berliner Mietspiegels 2019	1
Die Arbeitsgruppe Mietspiegel beim Berliner Senat	2
Die Sitzungen der AG Mietspiegel	3
Entscheidung für einen Tabellenmietspiegel	3
Zeilen und Spalten	5
Baualtersklassen (Spalten)	5
Größenklassen (Zeilen)	5
Wohnlagen (Zeilen)	6
Zentren der Stadt	7
Völlig neue Vorgehensweise zur Definition von Wohnlagen	7
Erläuterungen der Ausprägung von Wohnlagen	12
Änderungen der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung	13
Kappung von erfassten Daten am oberen und unteren Rand	14
Begrenzung des Spannenbereiches als politische Begrenzung der Mieterhöhungs- möglichkeiten	16
Übersicht der Änderungen der Mietspiegelfelder im Vergleich zu 2017	18

Martini

I. Allgemein	25
1. Die Grundlage: § 558 BGB	25
Die 12- und 15-Monatsfrist	26
Die Kappungsgrenze	26
BGH: Berechnung der Kappungsgrenze von der Bruttomiete	27
BGH: Maßgeblich für die Berechnung der Kappungsgrenze ist die im Vergleichszeitraum tatsächlich geltende Ausgangsmiete, ohne dass es darauf ankommt, wie sie zustande gekommen ist	27
BGH: Eine Mietminderung wegen eines nicht behebbaren Mangels bleibt für die Be- rechnung der Kappungsgrenze unberücksichtigt	28
LG Berlin: Kappungsgrenze bei Mieterhöhung für eine Bruttowarmmiete	28
Mietrechtsreform zum 1. Mai 2013 und Mietspiegel	29
Energetische Ausstattung und Beschaffenheit	29
Kappungsgrenze für zehn Jahre auf 15 %	30
BVerfG: Unzulässige Verfassungsbeschwerde gegen Berliner Kappungsgrenzen-Ver- ordnung	31
BGH: Berliner Kappungsgrenzen-Verordnung ist rechtmäßig	31

Mietpreisbremse und Mietspiegel	32
LG Berlin: Die Mietpreisbremse wird konkret durch Spanneneinordnung im Mietspiegel- feld zzgl. 10 % bestimmt.....	34
BGH: Stichtagszuschlag bei ungewöhnlichem Steigen der Mieten	35
LG Berlin: Interpolationsberechnung auch mittels Abschlags auf die Werte des erst im Laufe des Rechtsstreits veröffentlichten Mietspiegels möglich.....	36
LG Berlin: Stichtagszuschlag durch lineare Mietspiegelinterpolation	37
AG Schöneberg: Bei der Berücksichtigung eines Stichtagszuschlags ist nicht von der Differenz der Oberwerte der Berliner Mietspiegel 2015 und 2017, sondern von der Dif- ferenz der Mittelwerte auszugehen.....	37
LG Berlin: Kein „Stichtagszuschlag“ für eine Steigerung um 0,10 €.....	37
LG Berlin: Kein „Stichtagszuschlag“ für eine Steigerung von 3,35 % p.a.	38
LG Berlin: Kein „Stichtagszuschlag“ insbesondere für das Feld „E1“ im Mietspiegel 2017 und generell auch nicht	38
Sonderkündigungsrecht des Mieters aufgrund einer Mieterhöhung	39
2. Form und Begründung eines Mieterhöhungsverlangens.....	39
BGH: Textform genügt trotz Schriftformvereinbarung (AGB)	40
LG Berlin: Textform genügt trotz Schriftformvereinbarung (AGB).....	41
BGH: Angabe der juristischen Person genügt	41
LG Berlin: Angabe der juristischen Person genügt.....	42

Kein Widerrufsrecht des Mieters	42
BGH: Kein Widerrufsrecht des Mieters nach erklärter Zustimmung zur Mieterhöhung auf die ortsübliche Miete, im Fernabsatz geschlossene Verbraucherverträge, organisiertes Vertriebs- und Dienstleistungssystem	43
Erklärungs-Formalien	43
BGH: Mieterhöhungserklärung durch Hausverwaltung ohne Offenlegung der Bevollmächtigung und ohne Benennung des Vermieters	44
LG Berlin: Ungenügendes Zustimmungsverlangen einer GbR, wenn Vermieter nur die Gesellschafter sind	44
LG Berlin: Bei Vermietung durch Ehegatten müssen beide verlangen	45
Mieterhöhung unter einer Rechtsbedingung	45
LG Berlin: Hilfsweises Erhöhungsverlangen, falls vorheriges scheitert, zulässig	45
LG Berlin: Zustimmungsverlangen unter Vorbehalt (Rechtsbedingung)	46
Begründungs-Formalien	46
BGH: Bezugnahme auf veralteten Mietspiegel reicht formal aus	47
BGH: 20 Jahre alter Mietspiegel kann zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens nicht verwendet werden	47
BGH: Nur bei vergleichbaren Gemeinden kann der Mietspiegel einer anderen Gemeinde für eine Mieterhöhungserklärung herangezogen werden	47
BGH: Anforderungen an die Begründung eines auf einen qualifizierten Mietspiegel Bezug nehmenden Mieterhöhungsverlangens	48
BGH: Angebot zur Einsichtnahme reicht	49
BGH: Keine Befügung bei allgemeiner Zugänglichkeit des Mietspiegels	50
BGH: Allgemeine Zugänglichkeit auch bei Erwerb gegen geringes Entgelt	50
LG Berlin: Bezug auf das einschlägige Mietspiegelfeld reicht für formale Wirksamkeit aus. Irrtümliche zusätzliche Bezugnahme auf veralteten Mietspiegel ist unschädlich ..	50
LG Berlin: Falsche Ausgangsmiete nur materieller Fehler des Mieterhöhungsbegehrens	51
BGH: Falsches Rasterfeld führt nicht zu einer formell unwirksamen Mieterhöhungserklärung	52
BGH: Ausreichend formale Begründung auch bei unzutreffend angegebenem Rasterfeld	52
Nicht notwendige Angaben der Mieterhöhung	52
LG Berlin: Keine Angabe des Erhöhungsbetrages oder der Ausgangsmiete	53
Die Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung	53
BGH: Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen eines Mieterhöhungsverfahrens mit Hilfe der Spanneneinordnung	53
Weitere Ausstattungsmerkmale außerhalb der Orientierungshilfe	56
3. Die Zustimmung zur Mieterhöhung	56
Die Fristen im Einzelnen	56
BGH: Konkludente Zustimmung zur Mieterhöhung durch dreimaliges vorbehaltloses Zahlen des Erhöhungsbetrages in Folge	57

AG Schöneberg: Kein Anspruch auf Schriftlichkeit der Zustimmung, zweimalige Zahlung der erhöhten Miete reicht aus.....	58
Exkurs: Die Zuständigkeitsverteilung der Berufungskammern in Wohnraumsachen des Landgerichts Berlin.....	59
Achtung: Mieterhöhungsverfahren vor dem Familiengericht sind möglich	59
BGH: Streitigkeiten aus Mietverträgen können sonstige Familiensachen gem. § 266 Abs. 1 Nr. 3 FamFG darstellen	59
BGH: Streitigkeiten aus Mietverträgen können sonstige Familiensachen gem. § 266 Abs. 1 Nr. 3 FamFG darstellen	60
II. Geltungsbereich des Berliner Mietspiegels 2019.....	62
1. Räumlicher und zeitlicher Geltungsbereich.....	62
BGH: Anwendung des Mietspiegels auf Einfamilienhäuser	64
LG Berlin: Anwendung des Mietspiegels auf Zweifamilienhäuser	64
LG Berlin: Anwendung des Mietspiegels auf Zweifamilienhäuser	65
LG Berlin: Anwendung des Mietspiegels auf ein Einfamilienhaus	65
LG Berlin: Formale Begründung eines Mieterhöhungsverlangens für ein Einfamilienhaus mit für solche Objekte nicht einschlägigem Mietspiegel	66
BGH: Berliner Mietspiegel 2011 als Begründungsmittel auch für Reihenendhaus	67
Ab wann gilt der Mietspiegel 2019?	67
BGH: Zugang des Mieterhöhungsverlangens entscheidend	67
LG Berlin: Zugang des Mieterhöhungsverlangens entscheidend.....	68
LG Berlin: Zugang des Mieterhöhungsverlangens nach Erhebungsstichtag.....	68
LG Berlin: Maßgeblicher Zeitpunkt für die Feststellung der ortsüblichen Miete.....	69
KG: Mietspiegel mit Erhebungsstichtag nach Zugang des Erhöhungsverlangens bleibt außer Betracht	69
2. Qualifizierung i.S.d. § 558d BGB.....	70
Aus dem Berliner Mietspiegel 2019	70
Der Unterschied zwischen qualifiziertem und einfachem Mietspiegel	71
Berliner Mietspiegel als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB.....	72
AG Charlottenburg: Berliner Mietspiegel 2013 kein qualifizierter Mietspiegel.....	72
LG Berlin: Unverwertbares Statistikgutachten	73
LG Berlin: Berliner Mietspiegel 2009 kein qualifizierter Mietspiegel.....	74
LG Berlin: Mietspiegel 2015 auch als einfacher Mietspiegel mangels Geeignetheit keine geeignete Schätzgrundlage.....	75
§ 287 ZPO, die Schätzungsgrundlage für das Gericht.....	76
BGH: Zur Indizwirkung eines einfachen Mietspiegels (Dresdener Mietspiegel 2015)...	77
BGH: Zum Ausüben des Ermessens gemäß § 287 ZPO	78
LG Berlin: Berliner Mietspiegel 2011 ist qualifiziert im Sinne von § 558d BGB	79
LG Berlin: Berliner Mietspiegel 2017 auch als einfacher Mietspiegel einem Sachverständigengutachten zur Miethöhe vorzuziehen	80

BGH: Die Darlegungs- und Beweislast trägt derjenige, der sich auf die Qualifikation beruft.....	82
BGH: Voraussetzung für das Eingreifen der gesetzlichen Vermutung der Wiedergabe der ortsüblichen Vergleichsmiete.....	82
LG Berlin: Anforderungen an substantiiertes Bestreiten der Qualifikation	83
BGH: Die Einhaltung/Nichteinhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze wird sich häufig nur durch ein Sachverständigengutachten klären lassen.....	83

3. Sachverständigengutachten beim qualifizierten und einfachen Mietspiegel .

.....	85
LG Berlin: Kein Sachverständigengutachten bei Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels.....	85
LG Berlin: Die Indizwirkung des einfachen Mietspiegels muss erschüttert werden, andernfalls ist er anzuwenden.....	86
LG Berlin: Berliner Mietspiegel 2015 als einfacher Mietspiegel anwendbar	87
LG Berlin: „Die ortsübliche Miete“ für eine konkrete Wohnung kann selbst mit maximalem Aufwand niemals wissenschaftlich exakt ermittelt werden.....	88
LG Berlin: Schätzung nach § 287 ZPO mit einem einfachen Mietspiegel ohne Sachverständigengutachten zulässig (Mietspiegel 2015).....	89
LG Berlin: Gerichtliche Schätzung nach § 287 ZPO auch bei einem einfachen Mietspiegel gem. § 558c BGB zulässig (Mietspiegel 2013).....	90
BerlVerfGH: Die Anwendung des Berliner Mietspiegels 2015 zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mieterhöhungsverfahren verletzt weder die Eigentumsgarantie noch ist sie willkürlich.....	91
BerlVerfGH: Der Berliner Mietspiegel 2013 ist auch als einfacher Mietspiegel zur Schätzung der ortsüblichen Miete geeignet.....	92
Ausnahmsweise doch Sachverständigengutachten!	92

4. Der Umgang mit den Sternchenfeldern und Leerfeldern.....

LG Berlin: Die ortsübliche Vergleichsmiete eines **-Feldes kann nach § 287 ZPO geschätzt werden	93
LG Berlin: Nicht qualifiziertes Rasterfeld kann Gutachten erforderlich machen.....	93
KG: Nicht qualifizierte Sternchenfelder des Mietspiegels als Schätzgrundlage.....	94
KG: Schätzgrundlage zumindest der Felder mit 15 bis 29 Datensätzen.....	95
LG Berlin: Leeres Rasterfeld führt zur Unanwendbarkeit des Mietspiegels.....	95
AG Köpenick: Für Substandard-Altbauwohnung Mietspiegel unverwendbar	96
LG Berlin: Auch für Wohnungen mit „****“-Substandard kann die ortsübliche Vergleichsmiete mit dem Mietspiegel als einfachem Mietspiegel bestimmt werden.....	96
LG Berlin: Parteivergleich über die Qualifizierung des Mietspiegels.....	97

5. Weitere Aspekte der ortsüblichen Vergleichsmiete

Unwirksame Schönheitsreparaturklausel.....	97
BGH: Kein Mietzuschlag bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel	98/99
AG Neukölln: Kein Mietzuschlag bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel	101
Unwirksame oder fehlende Kleinreparaturklausel.....	101

BGH: Kein Mietzuschlag wegen unwirksamer oder fehlender Kleinreparatur- oder Schönheitsreparaturklausel	102
Das Verhältnis zwischen § 558 und § 559 BGB	104
LG Berlin: Konkludenter Verzicht auf Mieterhöhung nach § 559 BGB nach vorausgegangener Mieterhöhung nach § 558 BGB bei fehlendem Vorbehalt	106
LG Berlin: Kombination von Mieterhöhung nach § 559 BGB und § 558 BGB bei begonnenen, aber noch nicht beendeten Modernisierungsmaßnahmen.....	106
LG Berlin: Konkretisierungspflicht bei zeitlich versetzter Mieterhöhung nach § 559 BGB und § 558 BGB nach Abschluss der Modernisierung	108
LG Berlin: Einstufung einer Wohnung mit später eingebauter Sammelheizung bei Verzicht auf die Modernisierungsumlage	108
LG Berlin: Verzicht auf Modernisierungszuschlag ist noch kein Verzicht auf Mietspiegel-erhöhung.....	109
LG Berlin: Genaue Anweisungen zum Umgang mit Mieterhöhungen und Modernisierungszuschlägen.....	109
LG Berlin: Modernisierungszuschlag als Bestandteil der Netto-Kaltmiete	110
BGH: Modernisierungszuschlag als Teil der Ausgangsmiete.....	110
Teilgewerbliche Nutzung	111
KG: Gewerbezuschlag bei überwiegender Wohnnutzung wird nicht Mietzinsbestandteil	111
AG Mitte: Teilgewerbezuschlag ohne gewerbliche Nutzungsabsicht	112
LG Berlin: Teilgewerbezuschlag auch nach Aufgabe der teilgewerblichen Nutzung..	112
LG Berlin: Teilgewerbezuschlag auch ohne teilgewerbliche Nutzung	112
LG Berlin: Teilgewerbezuschlag unabhängig von der teilgewerblichen Nutzung	112
Zum Umgang mit Mängeln.....	112
BGH: Mieterhöhung nur nach tatsächlicher Wohnfläche.....	112
BGH: Erhöhte Verkehrslärmbelastung nach Mietspiegel ist kein Mangel.....	114
LG Berlin: Behebbarer Mängel bleiben außer Betracht	114

AG Neukölln: Geringfügiger Wasserschaden unerheblich	114
LG Berlin: Mängel an wohnwerterhöhenden Merkmalen sind unerheblich	115
Berücksichtigung von Mietereinbauten.....	115
LG Berlin: „Bad“ gilt als vermietetseits gestellt, auch wenn Ausstattungsmerkmale später vom Mieter verbessert wurden.....	115
AG Schöneberg: Beweislast für selbst geschaffene Merkmale	116
AG Wedding: Mieter trägt für falsches Übergabeprotokoll Beweislast.....	116
LG Berlin: Häftige Teilung des Erhöhungsbetrages bei je hälftigem Eigentum an der Heizung von Mieter und Vermieter.....	116
LG Berlin: Keine Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale des (Vor-) Mieters....	117
Anrechnung von Drittmitteln	117
BGH: Fehlende Angabe zu Drittmitteln führt zur Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens.....	117
BGH: Drittmittelangabe nur bei Anrechnungspflicht, Dauer der Anrechnungspflicht.	118
LG Berlin: Berücksichtigung von Drittmitteln für Modernisierung.....	119
LG Berlin: Angabepflicht für Baukostenzuschüsse	119
LG Berlin: Angabepflicht für Fördermittel	120
III. Kriterien der Mietspiegeltabelle	121
1. Der Mietenbegriff im Mietspiegel: „Netto-Kaltmiete“	121
Abweichende Mietstruktur: Brutto- oder Teilinklusionsmieten umrechnen.....	122
LG Berlin: Zustimmung zur Erhöhung einer Bruttowarmmiete	122
LG Berlin: Erhöhung einer Bruttowarmmiete	123
LG Berlin: Versehentliche Falschbezeichnung einer Bruttomiete als Nettomiete.....	123
LG Berlin: Bei Bruttokaltmiete Darlegung des Betriebskostenteils anhand der letzten Betriebskostenaufstellung; einfaches Bestreiten genügt nicht.....	124
LG Berlin: Anforderungen an Ausweis der enthaltenen Betriebskosten.....	126
LG Berlin: Bezugnahme auf die Betriebskostenabrechnung des vorletzten Jahres ..	128
LG Berlin: Nicht nachvollziehbar ausgewiesener Betriebskostenanteil	129
LG Berlin: Notwendige Angaben zur Erläuterung des Betriebskostenabzugs	129
LG Berlin: Anforderungen an Form und Inhalt des Betriebskostenabzugs	130
LG Berlin: Unzulässige Begründung mit Betriebskostenpauschalen	131
LG Berlin: Aktualität angesetzter Betriebskostenanteile zur Umrechnung einer Bruttomiete und Nachbesserung im Prozess	132
BGH: Höhe des Abzugs aufgrund des Betriebskostenanteils maßgeblich für materielle Berechtigung	133
BGH: Herausrechnung der konkreten Betriebskosten (keine Pauschal- oder Durchschnittsbeträge)	134
AG Schöneberg: Klageumstellung von Netto- auf Bruttoerhöhung nur innerhalb der Klagefrist zulässig	136
Möbliierungszuschläge	136
LG Berlin: Anwendbarkeit des Mietspiegels bei möbliertem Wohnraum.....	136

LG Berlin: Lineare Bewertung des Möblierungszuschlags nach Zeitwert	137
LG Berlin: Möblierungszuschlag im Untermietverhältnis.....	137
2. Zur Struktur der Mietspiegeltabelle	138
Baualter/Bezugsfertigkeit	138
LG Berlin: Feststellung des Gebäudealters bei nicht mehr vorhandenen Bauakten..	139
LG Berlin: Zusammenlegung von Wohnungen keine „neubaugleiche Modernisierung“ ..	139
LG Berlin: Ursprüngliche Bezugsfertigkeit für die Einordnung bei Wohnungserweiterung ins Dachgeschoss hinein maßgeblich.....	141
LG Berlin: Zwischenzeitliche Gewerbenutzung ändert die Baualtersklasse nicht.....	141
AG Mitte: Einordnung einer sanierten Altbauwohnung in eine jüngere Baualtersklasse nicht ohne Weiteres möglich	142
AG Wedding: Ursprüngliches Baualter bei späterem Wiederaufbau in weitgehend identischer Bauweise maßgebend	142
AG Charlottenburg: Zur Frage der Bezugsfertigkeit bei Kriegsschäden	143
Wohnungsgröße	143
BGH: Mieterhöhung nur nach der tatsächlichen Wohnfläche.....	143
BGH: Ungenügendes einfaches Bestreiten der vom Vermieter vorgetragenen Wohnfläche im Mieterhöhungsverfahren	145
BGH: Hobbyraum mit einer Höhe von 2 m und mehr ist vollständig als Wohnraum nach § 4 Nr. 1 WoFIV zu berücksichtigen.....	146
LG Berlin: Volle anrechenbare Fläche von Hobbyräumen ab einer Lichthöhe von 2 m	147
BGH: Bei der II. BV sind die Flächen für Balkone, Loggien, Dachgärten und gedeckte Freisitze zur Bestimmung der Wohnfläche zur Hälfte anzurechnen	147
BGH: Für die Wohnflächenverordnung gilt, dass regelmäßig eine Balkonfläche nur noch zu einem Viertel berücksichtigt wird	149
LG Berlin: In Berlin ist nach Inkrafttreten der Wohnflächenverordnung die Berechnung für die Fläche einer Terrasse von einem Viertel ortsublich	149
LG Berlin: Regelmäßige Berücksichtigung der Flächen von Wintergärten, Balkonen und Terrassen zu einem Viertel der Grundfläche.....	149

Falsche Angaben zur Wohnfläche nur materieller Fehler	151
BGH: Rückzahlung überzahlter Miete bei erheblicher Abweichung der der Mieterhöhung zugrunde gelegten Fläche von der tatsächlichen	151
Ausstattung	152
„Bad“	153
LG Berlin: Sammelheizung i.S.d. Berliner Mietspiegels bereits ausreichend bei Beheizung nur der Wohnräume	153
AG Wedding: Zur Definition eines „Bades“ nach dem Mietspiegel 2009	154
LG Berlin: Voraussetzungen für ein Bad im Sinne des Berliner Mietspiegels	155
KG: Begriff des Bades im Berliner Mietspiegel 2007	157
AG Charlottenburg: Toilette und Waschbecken kein „Bad“ i.S.d. Mietspiegels 2007	158
AG Mitte: Voraussetzungen für ein Bad i.S.d. Berliner Mietspiegels 2007	158
AG Charlottenburg: Raum mit Toilette und Waschbecken kein „Bad“ i.S.d. Mietspiegels 2007	159
LG Berlin: Nur über die Küche erreichbares Bad	160
„Sammelheizung“	160
AG Tempelhof-Kreuzberg: Berücksichtigung von Mieterinvestitionen (Einbau einer Gas- etagenheizung)	160
BGH: Berücksichtigung von Mietereinbauten (Gasetagenheizung)	161
LG Berlin: Keine „Sammelheizung“, wenn teilweise vom Mieter eingebaut	162
AG Tempelhof-Kreuzberg: Verwendung von Heizkörpern des Mieters bei neu eingebauter Therme	163
LG Berlin: Verwendung von Heizkörpern und Rohren des Mieters bei Neuanschluss der Wohnung an eine Zentralheizung	163
LG Berlin: Sammelheizungs-begriff im Berliner Mietspiegel 2017	164
Wohnlage	164
LG Berlin: Mietspiegelvermutung gilt auch für den 22. Stock	166
Verkehrslärmbelastung	166
3. Sondermerkmale sind nicht mehr Inhalt des Berliner Mietspiegels 2019.	168
Warum sind die Sondermerkmale weggefallen?	170
Keine Fortgeltung alter Sondermerkmale im Geltungsbereich des neuen Mietspiegels ab 2017	170
LG Berlin: Wegfall von Sondermerkmalen in Folge-Mietspiegeln	170

Scheidacker

IV. Die Merkmalgruppen der Spanneneinordnung	172
Einführung	172
Erhobene und nicht erhobene Kriterien	172
(Un-) dogmatische Grundlage der Spanneneinordnung	173
Median statt arithmetisches Mittel	174

Kappung von 12,5 % der Werte unten und oben	175
Öffnungsklausel	176
Einwertung bei Neuvermietung; Zulässige Miete bei Mietpreisbremse	177
Struktur der Spanneneinordnung	177
1. Bad/WC	179
- 1.1 Kein Handwaschbecken in Bad oder WC oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner)	179
AG Lichtenberg: Zur Waschbeckengröße „oder kleiner“	179
AG Schöneberg: Fehlendes Bad hindert weitere Abschlüsse in Merkmalgruppe 1 (Bad/WC) nicht	180
LG Berlin: Zweites kleines Handwaschbecken	180
- 1.2 WC ohne Lüftungsmöglichkeit und Entlüftung	181
AG Charlottenburg: Ventilator ist kein Fenster	181
LG Berlin: Fehlende Entlüftungsmöglichkeit des WCs auch dann negativ zu berücksichtigen, wenn die Wohnung kein Bad hat	181
LG Berlin: Toilettenraum ohne Waschbecken und Verfließen reicht nicht	182
AG Wedding: Schwer erreichbares und kleines Fenster über Hängeboden	182
- 1.3 Dielenfußboden im Bad (wenn nicht feuchtraumgeeignet)	182
- 1.4 Bad oder WC nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung oder Elektroheizstrahler	183
- 1.5 Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)	183
LG Berlin: Separates WC ohne Warmwasserversorgung	183
- 1.6 Bad ohne separate Dusche mit freistehender Badewanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad	184
LG Berlin: Fehlende Silikonfuge macht Wanne nicht „freistehend“	185
AG Charlottenburg: Ein vor 15 Jahren modernisiertes Bad ist „nicht modernisiert“ ..	185
AG Mitte: Durch Silikonfuge mit der Wand verbundene Wanne nicht „freistehend“ ..	185
AG Schöneberg: Schürzenbadewanne keine „freistehende Wanne“	185

- 1.7 Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest	186
LG Berlin: Zur notwendigen Höhe der Verfliesung für das Merkmal „überwiegend“ ..	186
AG Tempelhof-Kreuzberg: Keine Berücksichtigung überstrichener Badezimmerfliesen ..	186
KG: Keine Berücksichtigung von Mieterfliesen.....	187
AG Schöneberg: Nicht überwiegend gefliest, wenn eine Wand mit Ölpaneel versehen ist	187
- 1.8 Bad mit WC ohne Fenster	187
AG Tempelhof-Kreuzberg: Oberlicht ist kein Fenster.....	187
- 1.9 Keine Duschmöglichkeit	188
- 1.10 Kleines Bad (kleiner als 4 m²).....	188
AG Mitte: Darlegungs- und Substantierungslast zur Badgröße	188
+ 1.1 Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken	189
+ 1.2 Besondere und hochwertige Ausstattung (z. B. hochwertige Sanitär- ausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne).....	189
+ 1.3 Innenliegendes Bad mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z. B. mittels Feuchtigkeitssensor)	190
AG Lichtenberg: Kopplung der Lüftung an Lichtschalter nicht „modern“	190
AG Tempelhof-Kreuzberg: Kopplung der Lüftung an Lichtschalter nicht „modern“ ..	190
AG Charlottenburg: Ventilator nicht wohnwerterhöhend	190
LG Berlin: Entlüftung durch Intervallschaltung modern, Feuchtigkeitssensor nicht notwendig.....	191
+ 1.4 Zweites WC in der Wohnung/Bad und WC getrennt	191
AG Lichtenberg: Waschbeckengröße oder Bodenbelag im Gäste-WC nicht relevant	191
LG Berlin: WC ohne Waschbecken und Verfliesung genügt nicht	191
AG Tiergarten: Winziger unverfliefter Raum ohne Waschbecken genügt	192
+ 1.5 Mindestens ein Bad größer als 8 m².....	192
+ 1.6 Fußbodenheizung.....	192
+ 1.7 Wandbekleidung und Bodenbelag hochwertig	192
+ 1.8 Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten ..	193
+ 1.9 Strukturheizkörper als Handtuchwärmer	193
+ 1.10 Von der Badewanne getrennte Dusche	193
AG Köpenick: Liegt nicht vor beim Kniefall in der Wanne.....	194
AG Tempelhof-Kreuzberg: Als Sondermerkmal: zwei Nasszellen im Altbau genügen	194
2. Küche	194
- 2.1 Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung	195

- 2.2 Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen	195
LG Berlin: Kochmöglichkeit auch bei 50 %iger Vermieterkostenbeteiligung	195
- 2.3 Keine Spüle.....	195
LG Berlin: Vermieter muss darlegen und notfalls beweisen, dass Spüle da war, wenn der Mieter das bestreitet	195
LG Berlin: Fehlt die Spüle nur auf Wunsch des Mieters, kann er sich nicht wohnwertmindernd darauf berufen.....	195
AG Lichtenberg: Die Parteien können sich individuell darüber einigen, dass fehlende Merkmale nicht wohnwertmindernd sind (hier: keine Spüle auf Wunsch des Mieters)	196
AG Köpenick: Eine Spüle ist vorhanden, wenn es im Mietvertrag steht	197
LG Berlin: Halbrundes Waschbecken als Spüle.....	197
AG Schöneberg: Stufenabgussbecken keine Spüle.....	197
- 2.4 Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler).....	197
- 2.5 Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung	197
AG Lichtenberg: Auch eine offene, über das Wohnzimmer mitbeheizte Küche ist ohne eigene Heizung „nicht beheizbar“	198
LG Berlin: Schlechte Heizung ist nicht „keine Heizung“	198
AG Tempelhof-Kreuzberg: Elektroheizlüfter zählt nicht als Beheizung	198
- 2.6 Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar	199
AG Charlottenburg: Entscheidend ist, ob ein Anschluss vorhanden ist	199
AG Lichtenberg: Geschirrspüler nicht stellbar, wenn sonst die Waschmaschine nirgendwo angeschlossen werden kann	199
AG Schöneberg: Geschirrspüleranschluss auch dann vorhanden, wenn durch die Waschmaschine belegt	199
AG Charlottenburg: Geschirrspüleranschluss reicht nicht, es muss auch Platz zum Hinstellen sein	199
LG Berlin: Geschirrspüler auch dann nicht anschließbar, wenn nur ein Eckventil fehlt	200
AG Charlottenburg: Fehlender Wasseranschluss für Geschirrspüler reicht.....	200

+ 2.1 Hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett, Terrazzo als Bodenbelag jeweils in gutem Zustand ...	201
LG Berlin: Dazu, wann Fliesen „hochwertig“ sind	201
AG Charlottenburg: Antikes Fischgrät-Echtholzparkett im Altbau ist unabhängig von seinem Zustand hochwertig	202
LG Berlin: Vollflächig verklebter und nahtverschweißter Linoleumboden immer hochwertig	202
AG Tempelhof-Kreuzberg: Entscheidend sind Eigenschaften wie Abrieb, Material, Glasur; die Hochwertigkeit ist eine Rechtsfrage und kann von einem Sachverständigen nicht beantwortet werden	203
AG Charlottenburg: Neue Fliesen nicht automatisch auch „hochwertig“	203
AG Schöneberg: Zur „Hochwertigkeit“ von Fliesen	203
LG Berlin: Anforderungen an den Vortrag zu „gutem Zustand“	203
LG Berlin: Zur „Hochwertigkeit“ von Fliesen	203
LG Berlin: Terrazzoboden 81 Jahre alt	204
AG Schöneberg: Terrazzoboden in schlechtem Zustand	204
LG Berlin: Terrazzoboden in schlechtem Zustand	204
+ 2.2 Separate Küche mit mindestens 14 m² Grundfläche	205
LG Berlin: Berliner Zimmer als Küche reicht (bei entsprechender Größe des Raums)	205
LG Berlin: „Wohnküche“ auch dann, wenn keine Küchenausstattung dabei ist	206
AG Mitte: Bei Bestreiten ist exaktes Aufmaß und Beweis notwendig	206
+ 2.3 Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle	206
AG Tempelhof-Kreuzberg: Alte Küchenmöbel aus Pressspan ausreichend	207
AG Wedding: Beweislast für Vorhandensein der Einbauküche bei Einzug	207
LG Berlin: Einbauküche vom Vermieter	207
AG Charlottenburg: Austausch der Einbauküche durch den Mieter	207
+ 2.4 Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld	208
+ 2.5 Dunstabzug	208
+ 2.6 Kühlschrank	208
LG Berlin: Umluftgerät als Dunstabzug reicht aus	208
AG Mitte: Kühlschrank muss nicht hochwertig oder energiesparend sein	208
3. Wohnung	209
- 3.1 Überwiegend Einfachverglasung	209
AG Schöneberg: Holzkastendoppelfenster sind keine Einfachverglasung	209
- 3.2 Unzureichende Elektroinstallation, z. B. keine ausreichende Elektrosteigleitung und/oder VDE-gerechte Elektroinstallation (z. B. kein FI-Schalter, Potentialausgleich)	209
LG Berlin: Anforderungen an den Vortrag	210

LG Berlin: Im Bad keine und in der Küche nur eine Steckdose	211
LG Berlin: Keine Steckdose im Bad	211
LG Berlin: Keine Steckdose im Bad, nur Wandauslass	211
- 3.3 Elektroinstallation überwiegend sichtbar auf Putz	211
AG Mitte: Zur „überwiegenden Sichtbarkeit“	211
AG Tiergarten: Leitungen im Kabelkanal	212
AG Tempelhof-Kreuzberg: Detaillierter Vortrag zu den einzelnen Leitungen erforderlich	212
- 3.4 Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz.....	212
- 3.5 Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht an- schließbar.....	212
LG Berlin: Keine Doppelberücksichtigung der unzureichenden Elektroinstallation....	212
AG Mitte: Zum Begriff „nicht anschließbar“ bei fehlendem Wasserablauf	213
- 3.6 Schlechter Schnitt (z. B. gefangenes Zimmer und/oder Durchgangs- zimmer).....	213
LG Berlin: Schlechter Schnitt auch nur bei einem gefangenen Zimmer.....	214
AG Tempelhof-Kreuzberg: Nur durch die Küche erreichbares Zimmer.....	214
LG Berlin: Durchgangszimmer nicht ausreichend	214
AG Wedding: Zwei zusammenhängend gefangene Zimmer sind ein „schlechter Schnitt“	214
- 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)	215
LG Berlin: Zu den Anforderungen an den Vortrag, dass ein Balkon nicht genehmigungs- fähig ist	215
LG Berlin: Zur Frage, wann ein Balkon aus baulichen Gründen nicht zulässig ist	215
AG Schöneberg: Vermieter darf Gegenbeweis antreten.....	216
+ 3.1 Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung	217
AG Schöneberg: Nische mit 52 x 73 cm reicht.....	218
AG Schöneberg: Speisekammer mit 40 x 40 cm reicht, auch wenn sich darin ein Durch- lauferhitzer befindet.	218

LG Berlin: Flurnische 50 x 25 x 170 cm ist ein Abstellraum	218
LG Berlin: Speisekammer ist ein Abstellraum	219
AG Charlottenburg: In Mietvertrag genannte Kammer genügt, selbst wenn sie (nicht mehr) vorhanden ist	219
AG Mitte: Auch vom Mieter entfernte Abstellkammer wird berücksichtigt	219
AG Tempelhof-Kreuzberg: Stauraum in abgehangter Decke reicht nicht	219
LG Berlin: Keine Mindestgröße, 0,66 m ² reichen aus	219
AG Charlottenburg: Auch eine Kammer, die fast so groß ist wie ein eigenes Zimmer, bleibt ein Abstellraum	219
AG Charlottenburg: Auch eine Speisekammer, die fast so groß ist wie ein eigenes Zimmer, bleibt ein Abstellraum	220
AG Tempelhof-Kreuzberg: Separater Raum unter 1 m ² und Schrägen ausreichend	220
AG Wedding: Vorhandensein einer baulichen Nische entscheidend	220
AG Köpenick: Speisekammer à 40 x 60 cm	220
+ 3.2 Großer, geräumiger Balkon, (Dach-) Terrasse, Loggia oder Winter-/Dachgarten (ab 4 m²)	221
LG Berlin: Grundfläche maßgeblich, kein Abzug wegen Regenrohr, konkrete Nutzbarkeit unerheblich	221
AG Köpenick: Geräumiger Balkon bei Platz für Tisch und 3 Personen	221
LG Berlin: Loggia über 4 m ² = groß	221
+ 3.3 Überwiegend Fußbodenheizung	221
+ 3.4 Aufwendige Decken- und/oder Wandverkleidung (z. B. Stuck, Täfelung) in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume ...	222
AG Schöneberg: Stuck ist immer „aufwendig“. „Mehrzahl der Räume“ bedeutet, dass es nicht auf die Fläche ankommt	222
LG Berlin: Stuck ist auch dann wohnwerterhöhend, wenn er mehrfach überstrichen wurde	222
AG Mitte: Vielfach übermalter Stuck nicht in „gutem Zustand“	223
LG Berlin: Vielfach übergepinselter Stuck nicht in „gutem Zustand“	223
AG Charlottenburg: Auch nicht aufwendiger Stuck ist eine aufwendige Deckenverkleidung	223
+ 3.5 Heizungsrohre überwiegend nicht sichtbar	224
+ 3.6 Rollläden	224
AG Tempelhof-Kreuzberg: Hofseitige Rollläden ebenso relevant wie straßenseitige	224
+ 3.7 Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler in vor 1991 bezugsfertigen Gebäuden/Wohnungen, wenn der Mieter nicht die Kosten für Miete oder Leasing im Rahmen der Betriebskosten trägt	224
+ 3.8 Ein Wohnraum größer als 40 m²	225
AG Charlottenburg: Pauschales Bestreiten genügt nicht, wenn der Vermieter ein Aufmaß vorträgt	225
+ 3.9 Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und/oder barrierearme Badgestaltung)	225

+ 3.10 Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume	226
LG Berlin: Dielenfußboden nur ausnahmsweise, nicht standardmäßig, wohnwerterhöhend	226
LG Berlin: Abgezogene, gepflegte Dielen sind heutzutage hochwertig.....	227
AG Charlottenburg: Abstellkammer zählt nicht mit; Alterserscheinungen bei Parkett	227
AG Köpenick: Laminat, auch hochwertiges, ist kein hochwertiger Bodenbelag	227
+ 3.11 Wohngebäude/Wohnungen, die vor 2002 bezugsfertig geworden sind: überwiegend Wärmeschutzverglasung (Einbau ab 2002) oder Schallschutzfenster	228
+ 3.12 Zusätzliche Einbruchsisicherung für die Wohnungstür (z. B. hochwertige Sperrbügel und/oder Türschlösser mit Mehrfachverriegelung) bei verstärkten Türen	229
AG Köpenick: Zusätzliche Sicherungsmaßnahmen nötig.....	230
4. Gebäude.....	230
- 4.1 Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand....	230
LG Berlin: Graffiti kein „überwiegend“ schlechter Zustand	231
AG Mitte: Schlechter Zustand nur bei besonderen Schäden; vereinzelte Putzschäden und kleinere Farbabplatzungen unerheblich	231
AG Mitte: Übliche Abnutzungsspuren in einem Altbau noch kein schlechter Zustand	231
AG Mitte: Anforderungen an die Darlegung dieses Merkmals	231
AG Charlottenburg: Zu den Anforderungen an einen überwiegend schlechten Zustand	232
- 4.2 Kein Mieterkeller oder Kellerersatzraum zur alleinigen Nutzung des Mieters vorhanden	232
LG Berlin: Nur auf Umwegen erreichbarer Keller ausreichend	233
AG Köpenick: Keller, zu dem auch der Hausmeister einen Schlüssel hat.....	234
AG Wedding: Durchgangs-Kellerraum nicht ausreichend	234
- 4.3 Hauseingangstür nicht abschließbar	234
AG Köpenick: „Hauseingangstür“ ist die Tür zur Straße.....	235

- 4.4 Schlechter Instandhaltungszustand (z. B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks – auch Keller –, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)	235
LG Berlin: Zu den Anforderungen an den Parteivortrag	235
LG Berlin: Feuchter Keller reicht nicht	235
AG Mitte: Kleinere Graffiti machen noch nichts schlecht.....	236
AG Mitte: Durchschnittlicher Instandhaltungszustand mit Abnutzungsspuren nicht „schlecht“	236
AG Charlottenburg: Baualterstypisch feuchter Keller ist kein schlechter Instandhaltungszustand.....	236
AG Tempelhof-Kreuzberg: Merkmal liegt nur dann vor, wenn in erheblichem Umfang Instandsetzungsarbeiten vernachlässigt wurden	237
AG Neukölln: Geringfügiger Wasserschaden reicht nicht für schlechten Instandhaltungszustand.....	237
AG Charlottenburg: Anforderungen an den Sachvortrag des Mieters	237
- 4.5 Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung.....	238
LG Berlin: Ja bei Innenhofmaßen von 13,50 x 18 m	238
AG Schöneberg: Ja bei Innenhofmaßen von 20 x 10 m	238
AG Schöneberg: Abstand von 14 m zum Vorderhaus nicht „verdichtet“	238
KG: Dass Teile der Wohnung im Seitenflügel liegen, reicht nicht	238
- 4.6 Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Personenaufzug	239
- 4.7 Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner	239
LG Berlin: Fehlende Gegensprechanlage nicht wohnwertmindernd, wenn Wohnungstür zugleich Haustür ist.....	239
AG Tempelhof-Kreuzberg: Technische Zusatzfunktionen nicht erforderlich	239
AG Tempelhof-Kreuzberg: Moderne Gegensprechanlage.....	240
- 4.8 Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1988) oder Energieverbrauchskennwert größer als 155/195/235 kWh/m²a.....	240
LG Berlin: Baualtersspezifische Wärmedämmung bei Altbau nicht „unzureichend“ ..	241
LG Berlin: Gültiger Energieausweis nicht maßgeblich, wenn aktuellere Werte vorliegen; Rechenweg bei streitigen Energieverbrauchskennwerten	241
LG Berlin: Vergleichsmaßstab sind in Baualter und Ausstattung vergleichbare Häuser ..	242
LG Berlin: Darlegung von Innen- und Außentemperaturen.....	242
LG Berlin: Zur Frage, wann eine schlechte Wärmedämmung vorliegt	242
AG Schöneberg: Konkreter Vortrag von Temperaturen notwendig.....	242
+ 4.1 Abschließbarer leicht zugänglicher Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes oder Fahrradabstellplätze mit Anschliebmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück.....	243
AG Schöneberg: Anzahl von Wohnungen zu Fahrradstellplätzen 2 : 1 ausreichend.	244

LG Berlin: Außerhalb des Gebäudes sind nur Anlehnbügel wohnwerterhöhend.....	244
LG Berlin: Einstellbügel auf dem Hof sind nicht wohnwerterhöhend, weil nicht vergleichbar sicher wie ein Fahrradabstellraum.....	245
AG Schöneberg: Anschließbarkeit des Fahrradrahmens notwendig	246
LG Berlin: Fahrradraum nach 17 Treppenstufen ist nicht „leicht zugänglich“; Anschließbarkeit auf dem Hof muss den vorhandenen Bedarf im Haus annähernd befriedigen können	246
LG Berlin: Unzureichende Dimensionierung nicht wohnwerterhöhend; 6 Bügel für maximal 12 bis 15 Räder genügen bei 30 Mietparteien nicht.....	247
AG Tempelhof-Kreuzberg: Bei Umwidmung Merkmal nur relevant, wenn der Mieter davon weiß	247
LG Berlin: Nicht abschließbare Kellermische reicht nicht.....	248
AG Mitte: Kleiner Fahrradraum reicht aus, jedenfalls wenn nicht grob unterdimensioniert	248
LG Berlin: Nur von innen abschließbar reicht nicht aus.....	248
LG Berlin: Sehr kleiner Fahrradabstellraum.....	248
LG Berlin: Unterdimensionierung.....	249
KG: Raumgröße und Schlüsselbesitz des Mieters unerheblich	249
+ 4.2 Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z. B. Partyraum)	249
LG Berlin: Mehrere 100 m entfernte Waschküche reicht nicht	250
AG Tempelhof-Kreuzberg: Gästewohnung außerhalb des Gebäudes	250
AG Schöneberg: Waschküche	250
AG Wedding: Durchgangskellerraum	250
AG Tempelhof-Kreuzberg: 250 m entfernte Gästewohnung	251
LG Berlin: Gemeinschaftswaschküche.....	251
LG Berlin: 200 m entfernt liegende Waschküche.....	251
+ 4.3 Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/Treppenhaus (z. B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag, Läufer im gesamten Flur- und Treppenbereich)	252
AG Köpenick: Gewölbte Decke mit Stuckkassetten	252

AG Charlottenburg: Jugendstiltypisch verzierte Kassettendecke, wandhohe Holzpaneele, Eichenparkett, Kokosvelour	252
AG Charlottenburg: Abnutzungserscheinungen beseitigen nicht den repräsentativen Charakter	252
AG Schöneberg: Flämische Wandleuchten, Bleiglasfenster, Stuck, edle Farbgebung, Terrazzo	252
AG Tempelhof-Kreuzberg: Stuck und ansprechende Farbgestaltung reichen nicht..	252
AG Mitte: Hochwertige Mosaikfliesen auf Boden und halber Wandhöhe nicht ausreichend	253
LG Berlin: Nicht repräsentativ im Quergebäude.....	253
AG Charlottenburg: Repräsentativer Vorderhauseingang bei Seitenflügelwohnung..	253
LG Berlin: Stuck und Marmor.....	254
+ 4.4 Überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäu- de(teil)s, in dem sich die Wohnung befindet (z. B. erneuerte Fassade, Dach)	254
LG Berlin: Zehn Jahre zurückliegende Modernisierung reicht nicht mehr für „überdurchschnittlich“	254
AG Schöneberg: Vor sechs Jahren gestrichen ist nicht überdurchschnittlich	254
LG Berlin: Liegt Dach- und Fassadenerneuerung 5 Jahre zurück, ist das nicht mehr „überdurchschnittlich“	254
AG Schöneberg: Strangsanieurung reicht nicht.....	255
LG Berlin: Streichen der Fassade nicht „überdurchschnittlich“	255
+ 4.5 Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Tür- öffner	255
+ 4.6 Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen	255
AG Charlottenburg: Aufzug auch für Erdgeschosswohnung wohnwerterhöhend.....	255
+ 4.7 Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Ein- bau/Installation einer modernen Heizanlage ab 1. Januar 2003 (wenn Be- zugsfertigkeit des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt) oder Energieverbrauchskennwert kleiner als 120/100/80 kWh/m²a	257
AG Köpenick: Lediglicher Hinweis auf Modernisierung reicht nicht, es muss konkret zu Dämmmaterialien und Zeiträumen vorgetragen werden.....	257
LG Berlin: Merkmal setzt nicht voraus, dass auch Rohre und Leitungen nach dem Stich- tag getauscht wurden	258
LG Berlin: Maßgeblicher Stichtag bei Fernwärmeanschluss ist die Installation des Wär- metauschers.....	258
AG Lichtenberg: Einfaches Bestreiten der Werte eines Energieausweises genügt nicht.	259
LG Berlin: Weder ein späterer Fernwärmeanschluss noch Verkauf der Heizanlage (Fac- toring) lassen das Merkmal entfallen, wenn es einmal vorlag	259
AG Mitte: Verbrauchsabhängiger Energieausweis genügt.....	260
AG Mitte: Anschluss der Wohnung an vorhandene Heizanlage ist kein Einbau/Installa- tion; Modernisierungsumlage mietspiegelschädlich	260

AG Tempelhof-Kreuzberg: Liegt der Wert zwischen 80 und 100 kWh/m ² a, ist er doppelt zu berücksichtigen	260
LG Berlin: Nach 1994 eingebaute Etagenheizung wohnwerterhöhend	260
AG Neukölln: Berechnungsdaten zu den Energieverbrauchs-Kennwerten	260
LG Berlin: Fernwärmeanschluss keine Installation einer modernen Heizungsanlage	261
5. Wohnumfeld	261
- 5.1 Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage ..	261
AG Köpenick: Gelegentliches Herumliegen von Müll macht eine ansonsten ordentliche Umgebung nicht zu einer stark vernachlässigten	262
AG Neukölln: Merkmal gegeben bei permanent abfallgeprägtem Erscheinungsbild der Gegend	262
AG Neukölln: Anforderungen an den Vortrag „starker“ Vernachlässigung	262
- 5.2 Besonders lärmbelastete Lage (ein Indiz hierfür kann die Ausweisung einer hohen Verkehrslärmbelastung gemäß Erläuterungen unter Nr. 12 dieses Mietspiegels sein)	262
AG Charlottenburg: Wenn alle Fenster zum Hof führen, ist eine Verkehrslärmbelastung im Straßenverzeichnis kein Indiz	263
AG Charlottenburg: Bei durch Wohnungslage im Innenhof nicht hörbarem Verkehrslärm kann die Lage trotzdem „besonders lärmbelastet“ sein	263
AG Wedding: Warenanlieferungen eines Möbelhauses tagsüber sind in einfacher Wohnlage nicht „erheblich“ oder „besonders“, auch wenn der Mieter tagsüber schlafen muss	264
LG Berlin: 5 bis 20 Rettungswagen pro Abend sind noch nicht „besonders“	265
AG Schöneberg: Eine „besondere“ Lärmbelastung liegt nicht in großstadttypischer Geräuschkulisse	265
LG Berlin: In einfacher Wohnlage kann man nicht erwarten, bei offenem Fenster straßenseitig schlafen zu können; „besonders“ lärmbelastet ist das noch nicht	265
AG Mitte: Ungeschickter Beweisantritt durch Augenschein, wenn die Markthalle zum Zeitpunkt der Beweisaufnahme geschlossen ist	266
LG Berlin: Besonders lärmbelastete Nachbarstraße reicht nicht	266
AG Tempelhof-Kreuzberg: Bei Gartenhauswohnung bedarf es konkreten Vortrags..	266
LG Berlin: Bei Seitenflügelwohnung bedarf es konkreten Vortrags	266

AG Schöneberg: Substanzieller Vortrag des Mieters zu konkreter Lärmbelastung nötig	266
LG Berlin: Keine Geräuschbelästigung bei ortsüblichem innerstädtischen Pegel (hier: Kollwitzplatz)	267
AG Tiergarten: Lage im Seitenflügel	267
LG Berlin: Behebbarer Geräusche (hier: Klimaanlage) bleiben außer Betracht	267
LG Berlin: Grenzwerte nach dem Straßenverzeichnis maßgeblich	268
LG Berlin: Wenn die Kennzeichnung als lärmbelastet im Straßenverzeichnis fehlt, gilt die Wohnung als nicht lärmbelastet im Sinne dieses Kriteriums	268
- 5.3 Besonders geruchsbelastete Lage	269
LG Berlin: Phasenweise Essenserüche wegen Kneipen- und Restaurantbetrieb sind in einfacher Wohnlage nicht „besonders“	269
LG Berlin: Bei Seitenflügelwohnung bedarf es konkreten Vortrags zu Gerüchen aus Vorderhausrestaurant	269
- 5.4 Keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück	270
AG Wedding: Überdachung oder Fahrradständer o. Ä. nicht nötig	270
LG Berlin: Allein entscheidend, ob Fahrräder abgestellt werden können oder nicht	271
AG Köpenick: Allein entscheidend, ob Fahrräder abgestellt werden können oder nicht.	272
LG Berlin: Anforderungen an die Fahrradabstellmöglichkeit	272
AG Mitte: Weder Überdachung noch Abschließbarkeit relevant	273
+ 5.1 Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten)	273
LG Berlin: Bestätigt als Berufungsinstanz nachstehende Entscheidung des AG Charlottenburg	273
AG Charlottenburg: Bevorzugte Citylage am Ku'Damm endet am Adenauerplatz/Lewis-hamstraße/Brandenburgische Straße	274
AG Charlottenburg: Ku'Damm zwischen Olivaer und Adenauer Platz ist „bevorzugte Citylage“	274
AG Schöneberg: Fahrraddistanz oder wenige ÖPNV-Stationen zur City-West reicht	274
AG Tempelhof-Kreuzberg: Dieffenbachstraße bzw. Kreuzberg generell keine „bevorzugte Citylage“	275
LG Berlin: Prenzlauer Berg keine „bevorzugte Citylage“	275
AG Mitte: Definition der Citylage, Waldstraße gehört nicht dazu	275
AG Neukölln: Berlin-Neukölln ist keine bevorzugte Citylage	276
AG Tempelhof-Kreuzberg: Fußläufig zum Potsdamer Platz reicht nicht	276
LG Berlin: Nürnberger Straße ist bevorzugte Citylage	276
LG Berlin: Stuttgarter Platz keine bevorzugte Citylage	277
AG Charlottenburg: Goethestraße optimal	277
LG Berlin: Marinesiedlung am Schlachtensee keine bevorzugte Citylage	277
LG Berlin: Keine bevorzugte Citylage, wenn Ku'Damm oder Friedrichstraße nicht fußläufig sind	278
LG Berlin: Tor- und Invalidenstraße keine bevorzugte Citylage	278

LG Berlin: Schloßstraße in Steglitz keine bevorzugte Citylage, da nicht zentral	278
AG Schöneberg: Bezirk Schlachtensee keine bevorzugte Citylage	279
AG Charlottenburg: Zu den Kriterien dieses Merkmals	279
AG Mitte: Greifenhagener Straße ist bevorzugte Citylage	279
AG Mitte: Keine Citylage der Wörther Straße.....	279
LG Berlin: Keine Citylage bei nur durchschnittlicher touristischer Anziehungskraft ...	280
AG Mitte: Kopenhagener Straße keine bevorzugte Citylage.....	280
AG Neukölln: Alt-Rixdorf keine bevorzugte Citylage.....	280
AG Charlottenburg: Entfernung von 2 km keine ausreichende Nähe	280
LG Berlin: Bevorzugte Citylage = postalische Anschrift + tatsächliche Umstände	281
+ 5.2 Besonders ruhige Lage	281
AG Köpenick: Tempo-30-Zone ist als solches nicht „besonders ruhig“, naher Straßen- und Schienenverkehr sind merkmalschädlich	281
AG Köpenick: Fahren pro Stunde zwölf Kfz die Straße lang, ist sie nicht „besonders ruhig“	282
AG Mitte: Gartenhauslage im Spreebogen ist auch bei Innenhofparkplatz besonders ruhig	282
LG Berlin: „Vollkommene Stille“ nicht nötig.....	282
AG Mitte: Besonders ruhige Lage nur, wenn Lärmpegel jederzeit unter 45 dB (A)....	282
LG Berlin: Dritte Reihe Ostpreußendamm: Besonders ruhige Lage, wenn die Wohnung keinem Lärm ausgesetzt ist	283
LG Berlin: Keine ruhige Lage, wenn das Nachbargebäude lärmbelastet ist	283
AG Schöneberg: S-Bahn oder Durchgangsstraße in der Nähe nicht ruhig.....	283
AG Mitte: Wörther Straße keine „besonders ruhige“ Straße.....	283
AG Neukölln: Eckgebäude einer Durchgangsstraße parallel zur S-Bahn.....	284
AG Tempelhof-Kreuzberg: Lage in verkehrsberuhigtem Bereich (1)	284
AG Tempelhof-Kreuzberg: Lage in verkehrsberuhigtem Bereich (2)	284
+ 5.3 Aufwendig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z. B. Kinderspielfeld – bei Bezugsfertigkeit des Gebäudes vor 2003, Sitzbänke oder Ruhezonen, gute Gehwegbefestigung mit Grünflächen und Beleuchtung)....	284

AG Charlottenburg: Begrüner Innenhof reicht nicht	284
AG Charlottenburg: Aufwendig gepflasterter Hofweg aus Terrakotta/Mosaik sowie Begrünung	284
LG Berlin: Zwei beleuchtete Statuen im Innenhof sind eine aufwendige Gestaltung, jedenfalls wenn der Rest der Fläche nicht dagegen spricht	285
AG Köpenick: Aufwendige Gestaltung setzt Pflege und Erhaltung voraus	285
LG Berlin: Ist das Wohnumfeld ungepflegt, fehlt es an der „aufwendigen“ Gestaltung	285
AG Neukölln: Liebevoll gestalteter Gartenbereich	286
LG Berlin: Ein paar einzelne Gestaltungselemente reichen nicht aus.....	286
AG Schöneberg: Etliche Gestaltungselemente	286
AG Schöneberg: Liege- und Spielwiesen sind keine Gestaltungselemente.....	287
LG Berlin: Nur bei freier und kostenloser Verfügung	287
LG Berlin: Spielplätze, Sitzbänke, Grünanlagen	287
AG Lichtenberg: Zum Begriff „aufwendig“	288
+ 5.4 Vom Vermieter zur Verfügung gestelltes Pkw-Parkplatzangebot in der Nähe	288
LG Berlin: Nur kostenfreie Parkplätze erfüllen das Merkmal.....	290
LG Berlin: Auch kostenpflichtiges Parkplatzangebot erfüllt das Merkmal, wenn der Mieter ihn tatsächlich anmieten kann oder bei Mietvertragsbeginn konnte	291
AG Lichtenberg: Kein Parkplatzangebot, wenn nicht permanent verfügbar	291
AG Schöneberg: Auch kostenpflichtiges Parkplatzangebot erfüllt das Merkmal.....	292
AG Wedding: Nur kostenfreie Parkplätze erfüllen das Merkmal	292
AG Wedding: Kostenpflichtiges Parkplatzangebot erfüllt nicht das Positivmerkmal im Mietspiegel 2017	293
+ 5.5 Garten zur alleinigen Nutzung/Mietergarten ohne Entgelt oder zur Wohnung gehörender Garten mit direktem Zugang	293
LG Berlin: Mangelhafter Garten ist trotzdem ein Garten.....	293
LG Berlin: Auch entgeltlicher Garten wohnwerterhöhend	293
LG Berlin: Vorgarten oder gemeinsamer Garten reicht nicht	294
6. Merkmale außerhalb der Spanneneinordnung	294
LG Berlin: Großes Fenster an der Badewanne mögliches Merkmal in der Gruppe Bad.. ..	296
LG Berlin: Im Bad vorhandene Mängel sind kein eigenes Merkmal, sondern lösen allenfalls Gewährleistungsansprüche aus	296
LG Berlin: Besonders wenige Mietparteien im Haus	296
LG Berlin: Gute infrastrukturelle Lage des Hauses.....	297
Mögliche weitere Merkmale.....	297
 Grafik zur Frist zwischen Mieterhöhungen	 299

Beck

Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln).....	300
1. Überblick über das Berliner MietenWoG	300
2. Verfassungswidrigkeit des Gesetzes.....	300
2.1 Die Verteilung der Gesetzgebungsbefugnis zwischen Bund und Ländern ..	301
2.2 Zuständigkeit für das Wohnungswesen	301
2.3 Vorrang des Bundesrechts gem. Art. 31 GG, Widerspruch des Mietenmoratoriums zu § 571 BGB.....	302
Das Vergleichsmietensystem	303
2.4 Widerspruch des Berliner MietenWoG zu den mietrechtlichen Regelungen des BGB	304
3. Zukünftige Entwicklung des Mietrechts.....	305
3.1 Verschärfung der Mietpreisbremse	305
3.2 Aufteilung in Eigentumswohnungen	305
3.3 Forderung der SPD-Bundestagsfraktion	305
3.4 Die Partei Bündnis 90/Die Grünen	306
3.5 Gesetzesentwurf des Bundesrats zur Verschärfung von § 5 WiStG	306
4. Sachlicher Geltungsbereich des § 1 MietenWoG Bln	307
4.1 Überblick.....	307
4.2 Betroffener Wohnraum	307
4.3 Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus.....	308
4.4 Neubauten	308
4.5 Wohnheime.....	309
4.6 Trägerwohnungen	310
4.7 Ein- und Zweifamilienhäuser	310
5. Zuständigkeit, Aufgaben und Befugnisse.....	310
5.1 Senatsverwaltung.....	310

5.2	Investitionsbank Berlin	310
5.3	Bezirksämter	310
6.	Mietenstopp (§ 3 Abs. 1 Satz 1)	311
6.1	Die Regelung des BGB.....	311
6.2	Mietenstopp	311
6.2.1	Unechte Rückwirkung	311
6.2.2	Zulässigkeit der unechten Rückwirkung.....	312
6.2.3	Der richtige Stichtag	312
6.3	Auswirkungen der unechten Rückwirkung	313
6.3.1	Einschränkung der Forderung bei Inkrafttreten des Gesetzes	313
6.3.2	Mieterhöhung nach § 558 BGB	314
6.3.2.1	Verlangen auf Zustimmung vor Inkrafttreten des Gesetzes.....	314
6.3.2.2	Verlangen auf Zustimmung zur Erhöhung der Miete nach Inkrafttreten des Gesetzes.....	316
	Betriebskostenpauschale	317
6.4	Einziehungsermächtigung und Dauerauftrag.....	317
6.5	Verwalterhonorar	318
7.	Staffelmiete und Indexmiete (§ 3 Abs. 1 Satz 2).....	318
7.1	Staffelmiete und Indexmiete nach dem BGB.....	318
7.1.1	Staffelmiete, § 557a Abs. 4 BGB	318
7.1.2	Indexmieten, § 557b BGB	319
7.2	Die Regelung des § 3 Abs. 1 Satz 2 MietenWoG Bln.....	319
7.2.1	Staffelmieten	319
7.2.2	Indexmieten.....	320
7.3	Vereinbarung von Staffelmieten und Indexmieten.....	320
8.	Die zulässige Miethöhe in Berlin.....	321
8.1	Geltung der Mietpreisbremse in Berlin	321
8.2	Die Grenze des § 5 WiStG.....	322
9.	Abschluss eines Mietvertrages nach dem Stichtag und vor Inkrafttreten des Gesetzes	323
9.1	Erstmalige Vermietung nach dem Stichtag.....	323
9.2	Wiedervermietung	324
	Wiedervermietung nach Modernisierung.....	325
10.	Abschluss eines Mietvertrages nach Inkrafttreten des Gesetzes	326
10.1	Wirksamkeit der vereinbarten Miete nach Ablauf des Berliner MietenWoG und trotz seiner Aufhebung	326
10.2	Anspruch auf Änderung der Miete nach § 313 BGB	327
10.3	Anfechtung des Mietvertrages gem. § 123 BGB.....	327

10.4	Vereinbarung der Tabellenmiete nur für die Zeit der Geltung des Berliner MietenWoG.....	327
10.5	Alleinige Vereinbarung der Miete, die ohne das Berliner MietenWoG zulässig wäre.....	328
11.	Mietspiegel.....	331
12.	Mitteilung der Stichtagsmiete.....	331
13.	Erstvermietung nach Inkrafttreten des Gesetzes	332
13.1	Selbstgenutzte Wohnungen.....	332
13.2	Leerstehende Wohnungen	332
13.3	Umwandlung von Gewerberäumen	332
13.4	Neue Mietsache	333
14.	Wiedervermietung nach Inkrafttreten des Gesetzes	334
	Absenkung der Miete	334
	Vormiete (Stichtagsmiete) niedriger als Tabellenmiete.....	334
15.	Anhebung von Kleinstmieten	335
16.	Erhöhung der Stichtagsmiete	336
16.1	Erhöhung der Forderung einer vereinbarten Miete	336
16.2	Erhöhung der Miete.....	337
17.	Zuschläge für Mobiliar etc.....	338
17.1	Definition der Miete.....	338
17.2	Gesonderte Vermietung der Möbel oder der Garage.....	340
	Garage.....	340
	Gewerbezuschlag, Untermietzuschlag.....	340
18.	Absenkung erhöhter Mieten.....	341
18.1	Die Kappungsgrenze	341
18.2	Kündigung des Mietverhältnisses wegen Störung der Geschäftsgrundlage.....	344
	Wirtschaftliche Überlegung.....	345
18.3	Inkrafttreten der Absenkung	345
19.	Mietentabelle.....	345
19.1	Die Mietentabelle.....	345
19.2	Ein- und Zweifamilienhaus	346
19.3	Moderne Ausstattung.....	346
19.4	Auskunftspflicht.....	346
20.	Modernisierungen.....	348
20.1	Begrenzung der Modernisierungsmieterhöhung.....	348
20.2	Änderung des BGB durch das Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG) zum 1. Januar 2019.....	348

20.3	Begrenzung der Mieterhöhung	349
	Alternative Vertragsgestaltung	349
20.4	Wirkung der Modernisierungsmieterhöhung bei Wiedervermietung.....	350
20.5	Modernisierung bei Leerstand	351
20.6	Zeitlicher Anwendungsbereich des § 7	351
20.6.1	Modernisierungsmieterhöhung vor dem 18. Juni 2019	351
20.6.2	Modernisierungsmieterhöhung nach dem Inkrafttreten des Gesetzes	352
20.6.3	Modernisierungsmieterhöhung in der Zeit zwischen dem 18. Juni 2019 und dem Inkrafttreten des Gesetzes.....	352
20.6.3.1	Der Entwurf bis zum 22. Januar 2020.....	352
20.6.3.2	Endgültige Fassung	353
21.	Härtefall.....	353
	Genehmigung einer Erhöhung der zulässigen Miete.....	353
22.	Mietzuschuss	354
23.	Anfechtung von Verwaltungsakten und insbesondere von Bußgeldbescheiden	354
23.1	Widerspruchsverfahren.....	354
23.2	Aufschiebende Wirkung.....	355
24.	Bruttomiete	355
24.1	Teilklausivmiete	355
	Zulässigkeit einer Bruttomiete.....	356
24.2	Bruttowarmmiete.....	357
25.	Ordnungswidrigkeit, Bußgeldbescheid.....	358
26.	Nachzahlung	359

Anhang

Der Berliner Mietendeckel – Fahrplan für Vermieter	361
AH-Drs. 18/2347 vom 28. November 2019	366
AH-Drs. 18/2437 vom 23. Januar 2020.....	402
AH-Drs. 18/2437 vom 23. Januar 2020 – Begründung.....	407
Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung	414