

MSP 2019 - Vorwort zur Urteilssammlung

Die Verschiedenheit von Gebäuden, Wohnungen und Ausstattungen erlaubt es nicht, alle wohnwertrelevanten Merkmale trennscharf in den der Orientierungshilfen zum Mietspiegel abzubilden. Es wird meist einer einfallbezogenen Bewertung dieser Merkmale bedürfen. Mancher Streitfall kann erst gerichtlich geklärt werden. Eine Hilfe zur Einordnung sollen die nachfolgenden Fallbeispiele aus der Rechtsprechung bieten.

Die Sammlung beinhaltet nur eine Auswahl an Urteilen. Sie erhebt weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Aktualität der Angaben.

Es werden hauptsächlich Urteile aufgeführt, die ab dem Mietspiegel 2017 relevant sind, da hier z.B. die Merkmale der Orientierungshilfen angepasst wurden. Sondermerkmale werden nicht mehr abgebildet und sind somit auch in der Rechtsprechung zu den Mietspiegeln 2017 und 2019 grundsätzlich nicht mehr zutreffend.

Urteilssammlung zum Mietspiegel

27.06.2019

Betreff	Urteil	vom	AZ	Rechtsprechung
Merkmalgruppe 1: Bad/WC				
Innen liegendes Bad mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z.B. mittels Feuchtigkeitssensor) (+)	AG Mitte	07.03.2018	9 C 324/17	Eine bloß über den Lichtschalter gesteuerte Entlüftung des Bades ist nicht "modern" im Sinne der Spanneneinordnung zum Berliner Mietspiegel 2017
	AG Lichtenberg	02.02.2016	20 C 450/15	Ein automatischer Ventilator (in der Regel am Lichtschalter und / oder zeitgesteuert) ist nicht mit einer bedarfsgerechten Steuerung mittels Feuchtigkeitssensor vergleichbar.
Bad ohne separate Dusche mit frei stehender Badewanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad (-)	AG Mitte	16.02.2017	117 C 183/16	Die bloße Möglichkeit, sich in einer Wanne kniend oder sitzend abzubrausen, stellt keine separate Dusche im Sinne der Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel dar
	LG Berlin	24.01.2017	67 S 317/16	Merkmal liegt nicht vor, wenn eine Wanne nicht frei im Raum steht, sondern unmittelbar an die verfliesene Wand anschließt. Weder ist für die Verneinung des Negativmerkmals eine Einbauwanne erforderlich, noch hätte ein Fehlen einer Verblendung einen Einfluss auf die Einordnung der Wanne als nicht „frei stehend“. Auch eine zum Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens fehlende Silikonfuge oder mangelhafte Abdichtung zwischen Badewanne und Wand würde nicht dazu führen, dass die Wanne als „frei stehend“ zu qualifizieren wäre
	AG Charlottenburg	13.10.2014	213 C 106/14	Nicht verkleidete Rohre, freihängender Spülkasten, unmoderne Fliesen und fehlender Strukturheizkörper weisen auf ein nicht modernisiertes Bad hin
Keine Duscharmöglichkeit (-)	LG Berlin	28.08.2018	64 S 71/18	Das Merkmal liegt nicht vor, wenn der Vermieter eine Badewanne mit Duscharmatur zur Verfügung stellt. Ein Duschvorhang oder eine ähnliche Abtrennung sind nicht erforderlich.
	AG Köpenick	17.03.2015	3 C 267/14	Duschen mittels Handbrause in der Badewanne im Sitzen ist keine zeitgemäße Duschgelegenheit. Eine Duschatrennung ist erforderlich.

	AG Neukölln	13.03.2014	16 C 451 /13	Das Merkmal keine Duschkabine ist nicht erfüllt, wenn sich eine Handbrause in der Wanne befindet, mit der das Duschen möglich ist. Das Fehlen einer Wandhalterung für die Handbrause macht das Duschen nicht unmöglich
	AG Mitte	07.02.2014	16 C 130/13	Merkmal liegt nicht vor, wenn ein Badezimmer über eine Badewanne verfügt, die mit einer Silikonfuge an eine geflieste Wand angeschlossen ist; auf das Vorhandensein eines Duschvorhangs oder Duschkabine kommt es nicht an
Wandbekleidung und Bodenbelag hochwertig (+)	LG Berlin	21.09.2018	65 S 127/18	Merkmal liegt vor, wenn Fliesen nicht einheitlich, sondern durch Akzente und Verzierungen aufgewertet oder Natursteine wie Marmor, Schiefer oder Granit verwendet wurden
	AG Schöneberg	12.03.2014	103 C 238/13	"hochwertige Fliesen im Bad" liegen nicht vor, wenn sämtliche Fliesen in weiß gehalten sind
WC ohne Lüftungsmöglichkeit und Entlüftung (-)	AG Tempelhof-Kreuzberg		3 C 181/17	Ist das Fenster eines Bades mit WC allenfalls "mit akrobatischem Können "erreichbar und kann ohne solches nicht geöffnet oder geschlossen werden, liegt das Merkmal "WC ohne Lüftungsmöglichkeit" vor.
Merkmalgruppe 2: Küche				
Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung (-)	AG Lichtenberg	02.02.2017	4 C 169/16	Merkmal liegt nicht vor, wenn eine frühere Trennwand zum Nachbarzimmer (mit Fenster und Heizung) entfernt wurde
Keine Spüle (-)	LG Berlin	20.02.2019	66 S 153/18	Der Vermieter muss nachweisen, dass er eine Spüle gestellt hat. Das Vorbringen über fehlende Unterlagen stellt ein unzulässiges Bestreiten mit Nichtwissen dar.
	AG Lichtenberg	02.02.2017	4 C 169/16	Hat der Mieter eine Küchenspüle eingebaut, der Vermieter aber die Genehmigung davon abhängig gemacht, dass dies ohne Einfluss auf die Orientierungshilfe sein soll, weil auf Verlangen des Mieters eine Spüle vom Vermieter eingebaut worden wäre, liegt kein wohnwertminderndes Merkmal vor

Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar (-)	LG Berlin	28.08.2018	64 S 71/18	Merkmal liegt nicht vor, wenn lediglich geeignete Kupplungen zum Anstecken oder Anschrauben der Verbindungsschläuche fehlen. Die geschätzten Montagekosten von ca. 80,00 € bedeuten keinen besonderen baulichen Aufwand, der die Annahme eines wohnwertmindernden Merkmals rechtfertigen könnte.
	AG Lichtenberg	04.11.2016	15 C 10/16	Merkmal liegt vor, wenn der Mieter in der Küche eine Waschmaschine - welcher Vorrang vor einem Geschirrspüler zukommt - angeschlossen hat, weil für diese kein Stell - und Anschlussplatz im Bad besteht.
	AG Schöneberg	18.08.2016	106 C 419/15	Merkmal liegt nicht vor, wenn der Mieter in der Küche ein Waschmaschine angeschlossen hat, weil er stattdessen auch einen Geschirrspüler hätte anschließen können
	AG Mitte	25.04.2016	20 C 324/15	Plant der Vermieter im Rahmen einer Modernisierung die Schaffung eines Spülmaschinenanschlusses in der Küche, setzt diesen Plan jedoch auf ausdrücklichen Wunsch des Mieters nicht um, kann sich der Mieter später nicht auf das Fehlen eines solchen Anschlusses als wohnwertminderndes Merkmal berufen
	AG Charlottenburg	23.11.2015	211 C 515/14	Der Geschirrspüleranschluss reicht nicht aus, es muss auch Platz zum Hinstellen sein.
	LG Berlin	05.06.2015	65 S 252/14	In der Küche fehlt auch dann eine Anschlussmöglichkeit für einen Geschirrspüler, wenn lediglich ein Eckventil fehlt und dieses Pfennigartikel darstellt. Maßgeblich ist nicht die Höhe der Kosten für die Herstellung der Anschlussmöglichkeit, sondern das Fehlen einer vom Vermieter gestellten Installation.
Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung (-)	AG Lichtenberg	02.02.2017	4 C 169/16	Merkmal liegt nicht vor, wenn eine frühere Trennwand zum Nachbarzimmer (mit Fenster und Heizung) entfernt wurde
	AG Lichtenberg	02.02.2016	20 C 450/15	Für Ostplattenbau: Küche mit Durchreiche ist nicht beheizbar, Merkmal trifft zu
	AG Tempelhof-Kreuzberg	30.07.2014	2 C 23/14	Ein fest montierter Elektroheizstrahler ist keine Heizung.
Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle (+)	AG Wedding	11.02.2015	13 C 48/14	Es kommt es nicht auf das Alter dieser Einrichtungsgegenstände an, wenn sie noch funktionstüchtig sind.
Dunstabzug (+)	LG Berlin	11.07.2014	65 S 94/14	Es reicht aus, wenn der Wrasen nicht durch ein Abluftrohr nach außen abgeleitet wird, sondern nur im Umluftverfahren über ein Fettfilter die Luft zirkulieren lässt.

Hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett, Terrazzo als Bodenbelag jeweils in gutem Zustand (+)	AG Charlottenhof	17.05.2017	231 C 46/17	Die Behauptung des Vermieters, die in der Küche als Bodenbelag verlegten Fliesen seien hochwertig, ist im Bestreitensfall durch konkreten Vortrag etwa zu Art und Güte zu beweisen
	LG Berlin	01.04.2016	63 S 259/15	Auch Verlegung des Materials ist relevant. (z.B. Linoleum auf Verlegeplatten mit Trittschalldämmung, verschweißte Nähte und vollflächige Verklebung ohne Fugen sind Indiz für Hochwertigkeit)
	AG Tempelhof-Kreuzberg	24.02.2016	19 C 246/15	Entscheidend sind Faktoren wie Qualität des Materials, Haltbarkeit oder Verlegung. Hochwertig heißt nicht nur "mehr als einfach", sondern "über dem Durchschnitt."
	AG Charlottenhof	27.02.2015	232 C 262/14	Das Alter des Bodenbelags ist nicht relevant.

Merkmalsgruppe 3: Wohnung

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) (-)	LG Berlin	05.04.2016	63S 273/15	Der Hinweis des Vermieters, dass sich das Gebäude in einem denkmalgeschütztem Ensemble befindet, reicht nicht aus. Hieraus ergäbe sich nicht, dass ein Balkon grundsätzlich nicht genehmigungsfähig sei. Der Vermieter müsse darlegen, dass eine Genehmigung / Vorabfrage abschlägig beschieden worden sei.
	AG Schöneberg	12.03.2014	103 C 238/13	Ein fehlender Balkon ist wohnwertmindernd, sofern der Vermieter nicht den Beweis für die Behauptung antritt, dass ein Anbau von Balkonen aus baulichen und/oder rechtlichen Gründen nicht möglich oder nicht zulässig ist

Schlechter Schnitt (z. B. gefangener Raum und/oder Durchgangsraum) (-)	AG Wedding	31.08.2018	16 C 192/18	Das Merkmal trifft zu, wenn die Küche nur betreten werden kann, wenn das Schlafzimmer durchquert wird.
	AG Tempelhof-Kreuzberg	07.05.2018	7 C 369/17	Bereits ein Durchgangszimmer reicht für die Annahme eines "schlechten Schnitts" der Wohnung .

Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume (+)	LG Berlin	07.12.2017	67 S 218/17	Abgezogene Dielen reichen nicht für das Merkmal aus. Nach dem für die Einordnung maßgeblichen Gesamteindruck sind abgezogene - und in Berliner Altbauwohnungen typische - Dielen bereits qualitativ weder mit den im Mietspiegel ausdrücklich genannten Bodenbelägen noch mit PVC- Boden gleichzusetzen, da sie in Bezug auf die entscheidenden Kriterien der Qualität, Ästhetik und Haltbarkeit nicht mit diesen vergleichbar sind.
	AG Charlottenburg	07.12.2017	211 C 236/16	Historisches Fischgrät-Parkett ist unabhängig vom Zustand hochwertig
	AG Schöneberg	20.09.2017	7 C 118/17	Dielenböden sind jedenfalls dann, wenn sie abgezogen, das heißt in einem gepflegten Zustand sind, als hochwertiger Bodenbelag im Sinne des Berliner Mietspiegels anzusehen
	LG Berlin	16.11.2016	65 S 187/16	Abgezogene, gepflegte Dielen sind heutzutage hochwertig.
Überwiegend Einfachverglasung (-)	AG Schöneberg	15.06.2016	7 C 38/16	Holzkastendoppelfenster sind keine "Einfachverglasung" i.S. d. Mietspiegels 2015
Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung (+)	AG Schöneberg	09.03.2018	17 C 188/17	Eine Nische innerhalb der Wohnung mit einer Größe von 0,52 m x 0,73 m ist ein Abstellraum und somit wohnwerterhöhend.
	LG Berlin	15.01.2016	65 S 145/15	Eine Flurnische (50 x 170 x 25 cm) mit Tür ist als Einbauschränk wohnwerterhöhend
	LG Berlin	05.06.2015	65 S 252 /14	Auch eine Speisekammer ist ein Abstellraum.
	AG Charlottenburg	04.06.2015	210 C 42/15	Sofern der Abstellraum durch Umbaumaßnahmen des Mieters beseitigt worden sein sollte, führe das nicht zum Wegfall. Die Ausstattung bleibt wohnwerterhöhend.
Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Winter-/Dachgarten (ab 4 m²) (+)	LG Berlin	09.02.2015	67 S 299/14	Ein Balkon mit 4,19 m² gilt als groß und geräumig , die Orientierungshilfe knüpft an die Grundfläche an, nicht an die Stellfläche.
Aufwändige Decken- und/oder Wandverkleidung (z.B. Stuck, Täfelung) in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume (+)	AG Wedding	18.12.2018	7 C 69/18	Alte Stuckverzierungen, die nur noch teilweise unter Farb- und Lackschichten erkennbar bzw. erahnbar sind, befinden sich nicht in gutem Zustand.

	LG Berlin	24.01.2017	67 S 317/16	Stuck (hier Mittelrosette und umlaufendes Band) ist eine aufwendige Deckenverkleidung im Sinne des Berliner Mietspiegels. Das Vorhandensein eines etwaigen Deckenrisses spricht nicht gegen einen guten Zustand des Stucks, ein Riss führt nicht dazu, dass der Stuck als solcher tatsächlich nicht mehr als in einem guten Zustand angesehen werden kann
	AG Mitte	18.11.2015	15 C 45/15	Eine Stuckdecke, die infolge diverser Farb- und Lackschichten kaum noch als solche erkennbar ist und erst vom Mieter gereinigt und wiederhergestellt wird, kann nicht als Positivmerkmal im Sinne des Berliner Mietspiegels herangezogen werden
Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler in vor 1998 bezugsfertigen Gebäuden/Wohnungen, wenn der Mieter nicht die Kosten für Miete oder Leasing im Rahmen der Betriebskosten trägt (+)	AG Tempelhof-Kreuzberg	19.05.2016	8 C 452/15	Ein vorhandener Kaltwasserzähler ist nicht wohnwerterhöhend, wenn die Kosten für Kaltwasser vom Vermieter nicht nach Verbrauch abgerechnet werden.

Merkmalgruppe 4: Gebäude

Abschließbarer leicht zugänglicher Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes oder Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück (+)	LG Berlin	16.10.2018	67 S 150/18	Sichert die Abstellvorrichtung lediglich die Vorderräder, ist dies nur ein simpler und unzureichender Diebstahlschutz und somit nicht wohnwerterhöhend, Fahrradständer für 5 Fahrräder im MFH sind unterdimensioniert und somit nicht wohnwerterhöhend
	AG Schöneberg	24.09.2018	5 C 53/18	Ein Verhältnis von 1 : 2 Wohnungen / Fahrradstellplätze außerhalb des Gebäudes rechtfertigt Wohnwerterhöhung.
	LG Berlin	12.09.2018	67 S 152/18	Merkmal gilt nicht, wenn der Fahrradständer das Anschließen des Rades am Rahmen nicht ohne Weiteres ermöglicht. (hier Einschubständer nicht wohnwerterhöhend)
	AG Charlottenburg	17.08.2018	219 C 66/18	Ein leicht zugänglicher Fahrradabstellraum liegt nicht vor, wenn dieser nur über eine schmale Außentreppe mit unterschiedlich hohen Treppenstufen von 17 bis 22 cm sowie einem Abbiegen zu erreichen ist.
	LG Berlin	05.07.2018	66 S 35/18	Ein Abstellplatz auf dem Grundstück müsse hinsichtlich Örtlichkeit, Erreichbarkeit, Dimensionierung und Sicherheit vergleichbare Eigenschaften haben wie ein Abstellplatz innerhalb des Gebäudes. Einfache Fahrradständer zur Aufnahme der Vorderräder in zwei sich jeweils abwechselnden Höhen erfüllten diese Voraussetzung nicht.

	AG Mitte	07.03.2018	9 C 324/17	Ein Fahrradabstellraum mit der Grundfläche von 4 x 2,3 m ist für 20 Mietparteien zu klein und stellt deshalb kein wohnwerterhöhendes Merkmal dar
	LG Berlin	14.02.2018	64 S 74/17	Wenn für den Zugang 17 Treppenstufen zu überwinden sind, kann von einem leichten Zugang zum Zwecke des Fahrradtransportes keine Rede mehr sein. Ständer mit Vorderradeinstellbügel sind zwar eine Abstellmöglichkeit, aber keine ausreichende Anschließmöglichkeit i.S. des Berliner Mietspiegels.
	AG Schöneberg	28.02.2018	14 C 139/17	Merkmal gilt nicht, wenn der Fahrradständer das Anschließen des Rades am Rahmen nicht ohne Weiteres ermöglicht. (hier Einschubständer nicht wohnwerterhöhend)
	LG Berlin	02.03.2017	67 S 375/16	Für das wohnwerterhöhende Merkmal "abschließbarer Fahrradabstellraum" bedarf es der hinreichenden Dimensionierung desselben (hier 6 Kreuzberger Bügel für 30 Mietparteien)
<hr/>				
Überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäude (-teil-)s, in dem sich die Wohnung befindet (z.B. erneuerte Fassade, Dach) (+)	AG Charlottenburg	17.08.2018	219 C 66/18	Instandsetzung vor 20 Jahren rechtfertigt nicht überdurchschnittlich guten Instandhaltungszustand, auch Anstrich der Hoffassade nicht ausreichend
	AG Tempelhof-Kreuzberg	18.04.2018	19 C 339/17	Allein ein neuer Farbanstrich löst keinen überdurchschnittlichen guten Instandhaltungszustand aus.
	LG Berlin	14.02.2018	64 S 74/17	Liegt eine umfangreiche Sanierung und Modernisierung bereits deutlich über zehn Jahre zurück, kann die Annahme eines überdurchschnittlichen Instandhaltungszustandes nicht mehr begründet werden.
	AG Schöneberg	12.03.2014	103 C 238/13	Einen vor 6 Jahren gestrichene Fassade rechtfertigt nicht die Annahme eines überdurchschnittlichen Instandhaltungszustandes des Gebäudes.
<hr/>				
Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung (-)	LG Berlin	10.04.2015	65 S 476/14	Liegt die Wohnung im Seitenflügel oder Quergebäude an einem rundherum geschlossenen Innenhof mit Randmaßen von 13,50 m auf 18,00 m, liegt das Negativmerkmal vor.
	AG Schöneberg	12.03.2014	103 C 238/13	Ein Abstand von 20 m zwischen den Seitenflügeln und von unter 10 m zwischen Vorder- und Hinterhaus rechtfertigt bei einem geschlossenen rechteckig bebautem Mietwohngrundstück die Annahme einer verdichteten Bebauung
<hr/>				

Hauseingangstür nicht abschließbar (-)	AG Köpenick	02.02.2016	14 C 181/15	Eine "abschließbare Hauseingangstür" dient dazu, Nichtmieter den Zutritt zum Gebäude zu verwehren. Insofern ist eine gesonderte Abschließbarkeit des Aufgangs zum Hinterhaus unnötig.
Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag, Läufer im gesamten Flur- und Treppenbereich) (+)	AG Charlottenburg	17.08.2018	219 C 66/18	Merkmal liegt nicht vor, wenn lediglich die Treppenstufen mit Sisal belegt sind, die Podeste mit Fliesen (diverse Abplatzungen), Marmorverkleidung im Wandbereich nur mit niedriger Höhe und vereinzelte Stuckelemente vorhanden sind.
	AG Tempelhof-Kreuzberg	11.04.2018	3 C 213/17	Stuck im Deckenbereich und ein an der Decke angebrachter Leuchter qualifizieren den Eingangsbereich eines Altbaus nicht als "repräsentativ"
	AG Köpenick	25.05.2016	6 C 14/16	Ein repräsentativer Eingangsbereich liegt vor, wenn er großzügig ist, an der gewölbten Decke mit Stuckkassetten verziert und an den Wänden der Aufgänge gefliest ist.
	AG Charlottenburg	04.06.2015	210 C 42/15	Abnutzungserscheinungen, die über übliche Gebrauchsspuren nicht hinausgehen, machen Merkmal nicht zu nichte
	AG Charlottenburg	14.03.2014	234 C 273/12	Merkmal ist auch für Wohnungen im Seitenflügel gegeben, wenn diese über den repräsentativen Eingangsbereich des Vorderhauses zu erreichen sind.
	LG Berlin	27.03.2013	67 S 510/12	Es reicht nicht aus, dass die Mieter über den repräsentativen Eingangsbereich des Vorderhauses in ihr Quergebäude gelangen. Wenn mehrerer Eingangsbereiche oder Treppenhäuser vorhanden sind, müsse dieses Merkmal gerade für das <i>jeweilige</i> Treppenhaus zutreffen. An der Repräsentanz und Hochwertigkeit des VH nähmen die Bewohner des QG nicht teil.
Schlechter Instandhaltungszustand (z.B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks - auch Keller -, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung) (-)	LG Berlin	05.04.2016	63 S 273/15	Das Merkmal setzt voraus, dass sich aus Anzahl und Umfang der Schäden der Gesamteindruck eines insgesamt überwiegend schlechten Instandhaltungszustandes ergibt; leichte Feuchtigkeit im Keller eines Altbaus reicht dafür nicht
	AG Köpenick	02.02.2016	14 C 181/15	Ein etwaige „Vermüllung“ des Treppenhauses durch mieterseits abgestellte Gegenstände führt weder zum Vorliegen des wohnwertmindernden Merkmals „schlechtem Zustand“ noch zum Vorliegen des wohnwertmindernden Merkmals „schlechter Instandhaltungszustand (z.B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks - auch Keller - große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)“ - bei diesen Negativmerkmalen geht es nur um die Bausubstanz

	AG Mitte	15.01.2015	21 C 43/14	Kleinere Putzschäden, Graffiti an der Straßenfassade und Abnutzungen im und am Gebäude stellen noch keinen schlechten Instandhaltungszustand dar.
	AG Schöneberg	12.03.2014	103 C 238/13	Feuchte Kellerwände rechtfertigen Merkmal
Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand (-)	AG Wedding	18.12.2018	7 C 69/18	Merkmal liegt vor, wenn der Gesamteindruck eine Renovierungsbedürftigkeit dieser Bereiche nahelegt, ein besonders schlechter Zustand ist dagegen nicht erforderlich
	LG Berlin	05.04.2016	63 S 273/15	Anzahl und Umfang der Schäden im Eingangsbereich müssen überwiegend schlechten Gesamteindruck hinterlassen
	LG Berlin	05.08.2015	67 S 75/15	Graffiti allein genügt nicht für das Merkmal
	AG Mitte	04.02.2015	7 C 43/14	Vereinzelte Putzschäden sowie kleinere Farbabplatzungen führen noch nicht zu einem schlechten Zustand
Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1988) (-)	AG Tempelhof-Kreuzberg	18.04.2018	19 C 339/17	Auch eine Gasetagenheizung aus dem Jahr 1968 begründet die Annahme dieses Negativmerkmals
Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage ab 01.01.2003 (wenn Bezugfertigkeit des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt) (+)	LG Berlin	26.08.2016	65 S 291/16	Merkmal gilt auch, wenn nur die Wärmeerzeugungsanlage und nicht auch die vorhandenen Rohre und Heizkörper ausgetauscht wurden
	LG Berlin	05.04.2016	63 S 273/15	Bei Fernwärme zählt Merkmal nicht, denn das Halten auf den neuesten Stand ist keine Maßnahme des Vermieters
Energieverbrauchskennwert	AG Lichtenberg	02.02.2016	20 C 450/15	Ein nach § 17 Abs. 6 EnEV noch gültiger Energieausweis ist geeignet, den Energieverbrauchskennwert des Gebäudes zu belegen; das Einfache Bestreiten des Wertes ist insoweit nicht ausreichend
	AG Mitte	15.01.2015	21 C 43/14	Angaben aus dem Energieausweis sind ausreichend
	LG Berlin	07.11.2014	65 S 527/13	Wenn es aktuelle Zahlen gibt, sind diese dem älteren Energieausweis vorzuziehen.

Merkmalsgruppe 5: Wohnumfeld

Lage in stark vernachlässigter Umgebung (-)	AG Tempelhof-Kreuzberg	16.08.2018	14 C 418/17	Hier reicht es aus, dass die Wohnung in einem von der Polizei ausgewiesenen Gefahrengebiet (kriminalitätsbelastete Orte) liegt.
Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten) (+)	LG Berlin	09.07.2018	64 S 12/18	Ku-Damm mit Seitenstraßen ab Adenauer Platz/ Lewishamstr./Brandenburgische Str. sind keine bevorzugte Citylage
	LG Berlin	20.06.2018	64 S 199/17	Der Ludwigkirchplatz liegt in bevorzugter Citylage (20 min Fußweg vom Breitscheidplatz)
	AG Tempelhof-Kreuzberg	11.04.2018	3 C 213/17	Die Fürbringerstraße in Kreuzberg ist keine bevorzugte Citylage
	AG Mitte	07.03.2018	9 C 324/17	Die Metzger Straße in 10405 Berlin liegt nicht in bevorzugter Citylage.
	AG Tempelhof-Kreuzberg	08.02.2018	14 C 317/17	Die Frankfurter Allee ist keine bevorzugte Citylage.
	AG Charlottenburg	22.12.2017	233 C 389/17	Der Lehniner Platz und die Markgraf-Albrecht-Straße sind nicht als bevorzugte Citylage im Sinne des Berliner Mietspiegel einzustufen
	AG Charlottenburg	07.12.2017	211 C 236/16	Wohnungen zwischen Olivaer Platz und Adenauer Platz sind bevorzugte Citylage.
	AG Charlottenburg	07.12.2017	210 C 286/17	Die Joachim-Friedrich-Str. in 10711 Berlin erfüllt das Merkmal der „bevorzugten Citylage“
	LG Berlin	26.09.2016	65 S 252/16	Eine im Kreuzberger Teil der Friedrichstraße befindliche Wohnung liegt nicht in einer „bevorzugten Citylage“
	AG Schöneberg	15.06.2016	7 C 38/16	Nikolassee ist keine bevorzugte Citylage, aber aufgrund der villenartigen Mehrfamilienhäuser als Positivmerkmal zu bewerten
	AG Tempelhof-Kreuzberg	16.02.2016	6 C 227/15	Die Dieffenbachstraße in Kreuzberg ist keine bevorzugte Citylage.
	LG Berlin	31.08.2015	18 S 12/15	Bei einer Entfernung von 2,5 km zum Kurfürstendamm ist nicht mehr von einer „bevorzugten Citylage“ auszugehen. Auch die Nähe zur Wilmersdorfer Straße begründet eine solche Lage nicht
	LG Berlin	16.07.2015	67 S 120/15	Die Wohnungen im OT Prenzlauer Berg liegen nicht in bevorzugter Citylage.

AG Mitte	25.03.2015	5 C 267/14	Die Waldstraße in 10551 Berlin liegt nicht in bevorzugter Citylage im Sinne des Berliner Mietspiegels 2013. Als "City" definiert sind in Berlin der Bereich um den Bahnhof Zoologischer Garten und Savignyplatz im Westen und um den Bahnhof Friedrichstraße und den Alexanderplatz im Osten. Die Waldstraße liegt weit außerhalb dieser beiden Gebiete.
LG Berlin	12.02.2014	18 S 281/13	Die Nürnberger Straße ist eine bevorzugte Citylage.
LG Berlin	12.12.2013	67 S 629/12	Der Stuttgarter Platz ist keine bevorzugte Citylage.
AG Charlottenburg	17.10.2013	211 C 567/12	Die Charlottenburger Goethestraße ist eine bevorzugte Citylage.
LG Berlin	19.03.2013	63 S 557/12	Die im Geviert der Chaussee-, Tor-, Berg- und Invalidenstraße gelegenen Wohnungen befinden sich in bevorzugter Citylage.
LG Berlin	12.03.2013	63 S 261/12	Die Schlosstraße in Steglitz ist keine bevorzugte Citylage.

Vom Vermieter zur Verfügung gestelltes PKW-Parkplatzangebot in der Nähe (+)	LG Berlin	13.03.2019	66 S 153/18	Merkmal liegt nicht vor, wenn Parkmöglichkeit nur gegen eine gesonderte Bezahlung angeboten wird
	LG Berlin	16.10.2018	67 S 150/18	Merkmal trifft auch im Falle seiner Entgeltlichkeit zu. Das setzt allerdings eine tatsächliche Nutzungsmöglichkeit durch den Mieter voraus. D.h. tatsächliche Anmietung oder der Vermieter hat erfolglos die Anmietung eines Parkplatzes angeboten.
	AG Lichtenberg	27.08.2018	13 C 25/18	Merkmal liegt nicht vor, wenn Parkplätze jedermann, allen Benutzern der Straße, der öffentlichen Einrichtungen und Mietern anderer Häuser zu Verfügung stehen und der Mieter nur nach Verfügbarkeit einen Parkplatz findet
	AG Lichtenberg	04.07.2018	16 C 273/17	Das direkt vor dem Haus befindliche Parkplatzangebot ist auch dann wohnwerterhöhend zu werten, wenn die Parkplätze nur gegen Entgelt zur Verfügung gestellt werden
	AG Neukölln	04.04.2018	13 C 450/17	Auch ein separat gegen Entgelt gemieteter Stellplatz werde im Sinn der Merkmalgruppe "zur Verfügung gestellt".
	AG Wedding	21.03.2018	6a C 8/18	Merkmal liegt nicht vor, wenn die Stellplätze nicht kostenlos zur Verfügung gestellt werden, sondern kostenpflichtig von den Mietern zu mieten sind
	AG Schöneberg	09.03.2018	17 C 188/17	Auch ein separat gegen Entgelt gemieteter Stellplatz werde im Sinn der Merkmalgruppe "zur Verfügung gestellt".

	AG Wedding	30.11.2017	13 C 227/17	Merkmal liegt nicht vor, wenn die Stellplätze nicht kostenlos zur Verfügung gestellt werden, sondern kostenpflichtig von den Mietern zu mieten sind
	AG Charlottenburg	17.05.2017	231 C 46/17	Das Vorhandensein von 20 Kfz-Stellplätzen für 100 Wohnungen, wobei die Stellplätze nicht einzelnen Wohnungen zugewiesen sind, bedeutet keinen echten Mehrwert und ist daher nicht wohnwerterhöhend
Besonders lärmbelastete Lage (-)	LG Berlin	13.07.2018	63 S 175/18	Merkmal liegt nicht vor, wenn die strategische Lärmkarte lediglich für eine fensterlose Fassade des Gebäudes eine als erheblich einzustufende Lärmbelastung aufweist.
	AG Charlottenburg	07.12.2017	210 C 286/17	Auch wenn der Verkehrslärm unstreitig in der Wohnung nicht zu hören ist, kann das negative Merkmal der „besonders lärmbelasteten Lage“ gegeben sein. Es reicht aus, wenn die hohe Verkehrslärmast auf dem Grundstück bzw. unmittelbar vor diesem wahrnehmbar ist
	AG Mitte	01.06.2017	122 C 182/16	Eine besonders hohe Verkehrslärmbelastung ist nicht anzunehmen, wenn eine Wohnung vollständig zum Innenhof hin liegt; dies gilt auch dann, wenn das Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel die Adresse als besonders verkehrslärmbelastet ausweist. Gleichzeitig ist auch eine „besonders ruhige Innenlage“ in diesem Fall nicht gegeben
	LG Berlin	02.03.2017	67 S 375/16	Geräuschbeeinträchtigungen aufgrund von Rettungsfahrzeugen in einer Häufigkeit von 5 - 20mal täglich in einer Großstadt führen zu keiner besonders lärmbelastenden Gegend
	AG Schöneberg	15.06.2016	7 C 38/16	Straße ist nicht besonders verkehrsbelastet, wenn auf ihr ein Bus fährt und Autobahngeräusche bei geöffnetem Fenster zu hören sind. Das ist berlintypisch.
Besonders ruhige Lage (+)	AG Charlottenburg	17.05.2017	231 C 46/17	Eine Straße ist nicht „besonders ruhig“, wenn sie zwar besonders eng ist und vorwiegend Anliegerverkehr aufweist, aber dennoch Durchgangsverkehr nicht ausgeschlossen ist und Kopfsteinpflaster sowie wegen der Enge erforderliche Ausweichmanöver eher zu erhöhter Lärmbelastung führen
	AG Köpenick	22.12.2016	5 C 104/16	Eine Straße, die in der Mittagszeit von 12 Kfz pro Stunde befahren wird, ist vielleicht ruhig, aber nicht besonders ruhig.
	AG Mitte	16.08.2016	8 C 56/16	Merkmal trifft zu bei Wohnung im Gartenhaus, welches durch das Vorderhaus vom Straßenverkehr abgeschirmt wird

Keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück (-)	LG Berlin	02.03.2017	67 S 375/16	Merkmal trifft nicht zu, wenn die Abstellmöglichkeit gegeben ist, eine Überdachung und /oder Abschließbarkeit ist nicht Voraussetzung (Hier Abstellen in der Tordurchfahrt; Durchgang zum Hinterhaus möglich)
	AG Köpenick	22.12.2016	5 C 104/16	Merkmal liegt auch dann nicht vor, wenn die Fahrradständer auf dem Grundstück von den Mietern angeschafft worden sind und der Vermieter keine Fahrradständer zur Verfügung gestellt hat. Entscheidend ist allein, ob Fahrräder auf dem Gelände des Mietgrundstücks abgestellt werden können.
	LG Berlin	27.05.2016	63 S 335/15	Wenn Fahrradkeller vorhanden ist (auch , wenn er nur über Treppe zu erreichen und nicht abschließbar ist), ist eine Abstellmöglichkeit auf dem Grundstück vorhanden
	AG Mitte	04.08.2014	20 C 50/14	Weder Überdachung noch Abschließbarkeit sind relevant, Abstellmöglichkeit ist ausreichend
Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (+)	AG Charlottenburg	01.02.2016	213 C 160/15	Merkmal liegt vor, wenn Hofweg aufwändig mit Terrakottasteinen im Mosaikverbund angelegt, der begrünte Innenhof sich mit Pflanzengestaltung deutlich von einer standardmäßigen Gestaltung hervorhebt....
	LG Berlin	15.01.2016	65 S 145/15	Im Innenhof aufgestellte beleuchtete Statuen können Merkmal erfüllen.
	LG Berlin	12.03.2013	63 S 261/12	Merkmal liegt nur bei über das übliche Maß hinausgehende Gestaltung vor. Irgendeine Ruhebänk und irgendein Spielplatz reichen nicht aus.
Garten zur alleinigen Nutzung/Mietergarten ohne Entgelt oder zur Wohnung gehörender Garten mit direktem Zugang (+)	LG Berlin	19.05.2015	63 S 371/14	Der zur Wohnung gehörende Garten mit direktem Zugang kommt nur bei EG - Wohnungen in Betracht. Er muss, anders als der Mietergarten, nicht entgeltfrei sein.
Anerkennung des Mietspiegels - einfacher bzw. qualifizierter Mietspiegel	LG Berlin	11.04.2019	67 S 21/19	Berufungsgericht darf ortsübliche Vergleichsmiete trotz eines erstinstanzlich eingeholten abweichenden Sachverständigengutachtens auf Mietspiegel begründen, der Mietspiegel 2017 kann als einfacher Mietspiegel im Sinne des § 558c BGB zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden
	LG Berlin	01.03.2019	63 S 230/16	Der Mietspiegel 2015 bietet keine rechtssichere Orientierung für die Preisgestaltung, es kann über ein Gutachten die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden

BGH	13.02.2019	VIII ZR 245/17	Es ist von untergeordneter Bedeutung, ob ein Mietspiegel qualifiziert oder einfach ist. Beide haben die Indizwirkung, wonach die angegebenen Entgelte die ortsüblichen Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben.
VerfGH Berlin	19.12.2018	122/16	Klageabweisung verstößt nicht gegen die Verfassung, Eigentumsgarantie und Willkürverbot ist nicht verletzt, auch nicht der Anspruch auf rechtliches Gehör, einfacher Mietspiegel ist Indiz für die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete
AG Spandau	31.05.2018	10 C 507/17	Der Berliner Mietspiegel 2017 ist zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete anwendbar.
VerfGH Berlin	16.05.2018	171/16	Eigentumsgarantie und Willkürverbot ist nicht verletzt, einfacher Mietspiegel ist Indiz für die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete
LG Berlin	12.04.2018	67 S 328/17	Mietspiegel 2017 entspricht den Anforderungen des § 558c BGB und kann daher als einfacher Mietspiegel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden.
AG Mitte	07.03.2018	9 C 324/17	Mietspiegel ist qualifiziert
LG Berlin	14.02.2018	64 S 74/17	Mietspiegel 2017 ist als Schätzgrundlage geeignet, um die ortsübliche Vergleichsmiete im Rahmen eines Mieterhöhungsverfahrens zu bestimmen; ein Sachverständigengutachten ist nicht einzuholen
LG Berlin	07.12.2017	67 S 218/17	Mietspiegel 2015 stellt eine taugliche Schätzgrundlage zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Dies trifft einschränkungslos auch für den Mietspiegel 2017 zu.
AG Schöneberg	20.09.2017	7 C 118/17	Berliner Mietspiegel 2015 entspricht den Anforderungen des § 558 c BGB.
AG Wedding	05.07.2017	8a C 74/17	Dem Berliner Mietspiegel 2015 kommt zumindest als einfacher Mietspiegel i.S. des § 558c BGB Indizwirkung zu
AG Neukölln	16.08.2017	17 C 224/16	Mietspiegel 2015 ist zumindest als einfacher Mietspiegel i.S. d. § 558c BGB anwendbar

Bezugsfertigkeit

LG Berlin	23.10.2018	63 S 293/17	umfassende Modernisierung i.S. § 556f, Satz 2 BGB, setzt Schaffung eines mit einem Neubau vergleichbaren Zustandes unter Einsatz eines wesentlichen Bauaufwandes voraus; Erneuerung komplette Elektrik, Heizungsrohre unter Putz, Bad und Küche fliesen, Parkett, Bad neu, EBK, mit mehr als 500 € /m ² Kosten heißt umfassende Modernisierung
LG Berlin	23.02.2018	63 S 230/17	Die Zusammenlegung von zwei Altbauwohnungen führt bei der daraus entstandenen Wohnung nicht zu einer veränderten Bezugstfertigkeit im Sinne des Berliner Mietspiegels
LG Berlin	25.10.2017	65 S 402/16	Sind keine Bauakten mehr vorhanden, kann die maßgebliche Baualtersklasse auch aufgrund von Indizien vorgenommen werden.
AG Köpenick	16.06.2017	2 C 85/17	Für die Annahme eines "wesentlichen Bauaufwandes" nach Pkt. 6.4 der Berliner Mietspiegels 2017 reicht die Aufwendung eines Drittels der Kosten eines Neubaus nicht aus.
LG Berlin	12.05.2017	63 S 276/16	Baualter bzw. bei ausgebauten Dachgeschossen nach Bezugstfertigkeit wird nicht immer durch die Bauabnahme bescheinigt.
LG Berlin	2013	67 S 40/13	Bei Zusammenlegung einer Altbauwohnung mit Dachausbau wird auf die überwiegende Fläche abgestellt, keine getrennte Berechnung

Ausstattung

LG Berlin	19.09.2017	67 S 149/17	Eine Sammelheizung liegt auch dann vor, wenn nur Wohn- und Schlafrum - nicht aber Küche und Bad - über eine Heizung erwärmt werden (hier Gasetagenheizung).
LG Berlin	02.03.2017	67 S 375/16	Bei der Mietermittlung dürfen auch in der Orientierungshilfe nicht genannte Ausstattungen berücksichtigt werden, sofern ihnen ein vergleichbares, den Wohnwert beeinflussendes Gewicht beigemessen werden kann
LG Berlin	01.02.2017	65 S 292/16	Berliner Mietspiegel 2015 gilt auch für Substandard-Wohnungen (hier ohne SH und ohne Bad), ein Gutachten ist nicht erforderlich

Wohnfläche

BGH	27.02.2019	VIII ZR 255/17	Die Beweislast für die tatsächliche Wohnungsgröße liegt beim Vermieter der Wohnung, der eine Mieterhöhung verlangt.
-----	------------	----------------	---

LG Berlin 17.01.2018 18 S 308/13 Wintergärten, Balkone und Terrassen sind nur mit einem Viertel der Grundfläche zu berücksichtigen. Dies entspricht der örtlichen Verkehrssitte in Berlin.

Stichtagszuschlag

AG Neukölln 14.12.2017 3 C 157/17 Ein Stichtagszuschlag auf die im Mietspiegel 2017 ausgewiesenen Werte kommt solange nicht in Betracht, wie über die Entwicklung der Mieten nach dem für den Mietspiegel 2017 maßgeblichen Stichtag keine gesicherten Erkenntnisse vorliegen.

LG Berlin 07.12.2017 67 S 218/17 Der Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete ist für die Erhebung eines Stichtagszuschlags nicht hinreichend signifikant, wenn er sich auf lediglich monatlich 0,236 % und jährlich auf 2,83 % beläuft.

AG Schöneberg 20.09.2017 7 C 118/17 Beim Stichtagszuschlag ist nicht von der Differenz der Oberwerte der Mietspiegel 2015 und 2017, sondern von der Differenz der Mittelwerte auszugehen.

AG Wedding 10.08.2017 2 C 200/16 Liegen zwischen dem Stichtag des auf das Mieterhöhungsverlangen anzuwendenden Mietspiegels und dem Zugang 18 Monate und ist es zwischen dem Stichtag des anzuwendenden Mietspiegels und des darauf folgenden Mietspiegels zu einer ungewöhnlichen Mietpreisentwicklung gekommen, ist ein Stichtagszuschlag zu den Werten des anzuwendenden Mietspiegels vorzunehmen.

BGH 15.03.2017 VIII ZR 295/15 Gibt es zwischen dem Stichtag eines Mietspiegel und dem Zugang einer Mieterhöhung ungewöhnliche Steigerungen der ortsübliche Vergleichsmiete, darf das Gericht einen Stichtagszuschlag vornehmen.

Zustimmung des Mieters

BGH 30.01.2018 VIII ZB 74/16 Die Zustimmung kann auch durch die vorbehaltlose dreimalige Zahlung der geforderten höheren Miete erfolgen.

mietereigene Einbauten

BGH

24.10.2018

VIII ZR 52/18

Eine vom Mieter auf eigene (vom Vermieter auch nicht erstattete) Kosten in die Mietwohnung eingebaute (Küchen-) Einrichtung bleibt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Dauer unberücksichtigt. Dies gilt auch, wenn dem Mieter gestattet wurde, eine vorhandene Einrichtung zu entfernen und durch eine auf eigene Kosten angeschaffte Einrichtung zu ersetzen.

AG Wedding

10.08.2017

2 C 200/16

Wurde vom Mieter eine Heizung auf eigene Kosten eingebaut, bei der er auch die Instandhaltungskosten trägt, ist auch dann ein Abschlag für fehlende Sammelheizung vorzunehmen, wenn mit dem Vermieter vereinbart wurde, dass sie in das Eigentum des Vermieters übergeht.

Widerrufsrecht des Mieters

BGH

17.10.2018

VIII ZR 94/17

Hat Mieter der Mieterhöhung nach § 558 BGB zugestimmt, kann er nicht mehr widerrufen