

Mietspiegel - Vorwort zur Urteilssammlung

Die Verschiedenheit von Gebäuden, Wohnungen und Ausstattungen erlaubt es nicht, alle wohnwertrelevanten Merkmale trennscharf in der Orientierungshilfe 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. Die genannten Entscheidungen der AG / LG / BGH stellen zudem Einzelfälle dar und sind nur eine Orientierung.

Urteilssammlung zum Mietspiegel

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 (-)	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
Keine Duschkabine (-)	LG Berlin	28.05.2021	65 S 247/20	Eine Duschkabine liegt auch dann vor, wenn eine bündig verbaute Badewanne eingebaut ist. Auf eine gesonderte Duschkabine oder eine Glasabtrennung kommt es nicht an.
	LG Berlin	10.06.2020	65 S 55/20	Ein Duschen ist auch im Sitzen in einer Badewanne möglich. Eine Duschkabine als Spritzwasserschutz ist nicht erforderlich.
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
WC ohne Lüftungsmöglichkeit und Entlüftung (-)	LG Berlin	10.09.2018	66 S 109/18	Ein Bad mit WC verfügt über keine Entlüftung, wenn sich das vorhandene Fenster nur mit erheblichem Aufwand und nicht gefahrlos öffnen und schließen lässt
Bad mit WC ohne Fenster (-)	LG Berlin	08.07.2020	64 S 194/19	Merkmal liegt nicht vor, wenn das Bad über ein Fenster belichtet und belüftet werden kann, auch wenn das nur über einen Schacht über dem benachbarten Abstellraum möglich ist und das Fenster nicht direkt vom Bad aus erreicht werden kann.

Merkmalgruppe 2: Küche

Keine Spüle (-)	LG Berlin	13.03.2019	66 S 153/18	Vermieter muss nachweisen, dass Spüle vorhanden war, wenn Mieter das bestreitet
	LG Berlin	14.02.2018	64 S 74/17	Wird auf Wunsch des Mieters keine Spüle gestellt, so ist das nicht wohnwertmindernd
	LG Berlin	07.12.2017	67 S 218/17	Merkmal liegt vor, auch wenn Mieter auf Spüle verzichtet hat. Tatsächlich vorhandene Ausstattung ist maßgebend
	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 stellar oder anschließbar (-)	LG Berlin	14.09.2021	65 S 281/20	Auch wenn Herstellung des Anschlusses nur mit erheblichen Bauaufwand seitens des Vermieters möglich ist, bleibt Merkmal wohnwertmindernd, solange der Anschluss nicht vorhanden ist oder vom Mieter hergestellt wird.
	LG Berlin	24.05.2019	64 S 253/18	Merkmal liegt nicht vor, wenn nur die Kupplungen an den vorhandenen Leitungen fehlen, die ohne besonderen baulichen Aufwand installiert werden können
	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.
Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle (+)	AG Charlottenburg	03.06.2020	227 C 115/19	Bei einem Anschaffungszuschuss für eine Küche von 1.500 € gelten Ausstattung mit Herd und Spüle oder Einbauküche als gegeben.
	AG Tempelhof-Kreuzberg	11.12.2019	24 C 95/19	Das Vorhandensein von Unterschränken und einem Oberteil erfüllt dieses Merkmal nicht.
	AG Wedding	11.02.2015	13 C 48/14	Es kommt es nicht auf das Alter dieser Einrichtungsgegenstände an, wenn sie noch funktionstüchtig sind.
Hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett, Terrazzo als Bodenbelag jeweils in gutem Zustand (+)	LG Berlin	21.09.2018	65 S 127/18	Fliesen sind hochwertig, wenn diese nicht einheitlich sind, sondern durch Akzente und Verzierungen aufgewertet sind. Außerdem zählen hierzu Natursteine wie beispielsweise Marmor, Schiefer oder Granit
	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)

Merkmalgruppe 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	29.11.2019	66 S 69/19	fehlender Balkon ist wohnwertmindernd, wenn ein Anbau aus baulichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich ist. Maßgebend ist, dass kein Balkon vorhanden 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.
	LG Berlin	23.09.2015	65 S 175/15	Merkmal wirkt nicht wohnwertmindernd, wenn ein Balkon aus baulichen Gründen nicht zulässig ist
Schlechter Schnitt (z. B. gefangener Raum und/oder Durchgangsraum) (-)	AG Tempelhof-Kreuzberg		7 C 117/17	Bereits ein Durchgangszimmer reicht für die Annahme eines "schlechten Schnitts" der Wohnung .
	AG Lichtenberg	06.02.2019	15 C270/15	Eine nur durch das Wohnzimmer betretbare Küche mit Durchreiche ist kein Negativmerkmal (gefangenes Zimmer), sondern eine moderne Grundrissgestaltung
Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume (+)	LG Berlin	11.02.2019	65 S 214/18	Dielenfußboden kann ausnahmsweise wohnwerterhöhend zählen, wenn Qualität des Holzes und Verlegung mit Parkett vergleichbar ist, in der Regel jedoch Standardausstattung
	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
Überwiegend Einfachverglasung (-)	AG Schöneberg	15.06.2016	7 C 38/16	Holzkestendoppelfenster 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.

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	Stuckverzerrungen, die nur noch teilweise unter Farb-und Lackschichten erkennbar, zum großen Teil aber nur noch zu erahnen sind, befinden sich nicht in einem guten 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

Merkmalgruppe 4: Gebäude

Abschließbarer leicht zugänglicher Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes oder Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück (ausreichend dimensioniert) (+)	AG Mitte	02.07.2020	10 C 5076/19	Eine "leichte Zugänglichkeit" liegt nicht vor, wenn der Abstellraum nur über eine 1m breite Kellertreppe zu erreichen ist.
	LG Berlin	13.03.2019	66 S 153/18	Ein einfacher Fahrradständer auf dem Hof entspricht nicht diesem Merkmal
	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 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 erfüllen 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.
	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
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.
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.
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
Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand (-)	AG Wedding	18.12.2018	7 (69/18	Merkmal trifft zu, wenn der Gesamteindruck eine Renovierungsbedürftigkeit dieser Bereiche nahelegt, ein besonders schlechter Zustand ist hierfür nicht erforderlich
	LG Berlin	05.04.2016	63 S 273/15	Anzahl und Umfang der Schäden im Eingangsbereich müssen überwiegend schlechten Gesamteindruck hinterlassen
Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen (+)	BGH	14.06.2022	VIII ZR 24/21	Merkmal liegt auch vor, wenn der Aufzug nach dem Erdgeschoss erstmals auf dem Podest zwischen dem ersten und zweiten Obergeschoss hält.
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	14.09.2021	65 S 281/20	Wärmedämmung an nur einem Gebäudeteil muss Bezug auf die betreffende Wohnung ergeben. Wärmedämmung an einem entfernt liegenden Gebäudeteil ist nicht wohnwerterhöhend auf die energetische Ausstattung der gegenständlichen Wohnung zu bewerten
Energieverbrauchskennwert	LG Berlin	08.07.2020	64 S 194/19	Dem Energiebedarf ist keine Pauschale von 20 kWh/(m²a) hinzuzurechnen, wenn das Gebäude nur über eine dezentrale Warmwasseraufbereitung verfügt und dies schon im Energieausweis berücksichtigt ist

Merkmalsgruppe 5: Wohnumfeld

Lage in stark vernachlässigter Umgebung (-)	AG Tempelhof-Kreuzberg	16.08.2018	14 C 418/17	es reicht aus, dass die Wohnung in einem von der Polizei ausgewiesenen Gefahrengbiet (kriminalitätsbelastete Orte) liegt
Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten) (+)	AG Mitte	14.05.2020	25 C 5019/19	Eine Wohnlage ist nicht allein wegen der gegebenen Nähe zum Schloss Bellevue, zum Tiergarten oder S-Bahnstation Bellevue eine bevorzugte Citylage.
	AG Tempelhof-Kreuzberg	05.11.2019	13 C 119/19	Die Straße Planufer in Kreuzberg liegt nicht in einer bevorzugten Citylage.
	LG Berlin	09.04.2019	67 S 50/19	Spandauer Vorstadt in Berlin-Mitte ist bevorzugte Citylage.
	AG Wedding	31.08.2018	16 C 192/18	Die Guineastrasse im Wedding ist keine bevorzugte Citylage.
	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“
	AG Charlottenburg	23.11.2017	226 C 157/17	Die Wilmersdorfer Straße 66 ist keine bevorzugte 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 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 nicht in bevorzugter Citylage.
	LG Berlin	12.03.2013	63 S 261/12	Die Schlossstraße in Steglitz ist keine bevorzugte Citylage.
<hr/>				
Vom Vermieter zur Verfügung gestelltes PKW-Parkplatzangebot in der Nähe (ausreichend dimensioniert) (+)	AG Charlottenburg	03.06.2020	227 C 115/19	Für das Positivmerkmal i.S.d. Mietspiegels 2019 kommt es nicht darauf an, dass der Parkplatz "unentgeltlich" zur Verfügung gestellt wird oder die vorhandenen Parkplatzzapazitäten für alle Mieter ausreichend sind.
	AG Charlottenburg	23.05.2019	226 C 14/19	Stellplatzkontingent muss so groß sein, dass allen interessierten Mietern ein Stellplatz zur Verfügung gestellt werden kann, 11 Plätze für 28 Wohnungen ist unzureichend, Merkmal trifft hier nicht zu
	LG Berlin	13.03.2019	66 S 153/18	Merkmal gilt nur für kostenfreie Parkplätze
	LG Berlin	14.01.2019	64 S 92/18	Merkmal gilt auch dann, wenn für den Stellplatz eine zusätzliche Miete zu entrichten ist
<hr/>				
Besonders lärmbelastete Lage (-)	LG Berlin	20.02.2019	65 S 169 /18	53 dB(A) machen noch keine Lärmbelastung aus, der Grenzwert liegt bei 55 dB(A)
	AG Charlottenburg	07.12.2017	211 C 236/16	wenn alle Fenster zum Hof führen, ist eine Verkehrsbelastung im Straßenverzeichnis kein Indiz
	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

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	07.02.2017	14 C 138/16	Tempo 30 heißt nicht besonders ruhig, Straßenlärm kann trotzdem bestehen
--	-------------	------------	-------------	--

Keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück (-)	AG Wedding	30.11.2017	13 C 227/17	Überdachung und Fahrradständer sind nicht nötig, bloße Abstellmöglichkeit ist ausreichend
--	------------	------------	-------------	---

	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
--	-----------	------------	-------------	---

Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (+)	LG Berlin	09.12.2022	66 S 108/22	Merkmal liegt nicht vor, wenn das Hofgelände zur bloßen Durchquerung nutzbar und die Anlage insgesamt strukturiert und instand gehalten ist. Erforderlich wären Maßnahmen wie bautechnisch besonders eingefasste Beete, eigenständige Aufenthaltsbereiche und besondere Einrichtungen wie Brunnen, Rondelle, Laubengänge usw.
---	-----------	------------	-------------	---

	AG Tempelhof-Kreuzberg	11.12.2019	24 C 95/19	Merkmal liegt vor, sofern die gärtnerische Gestaltung, sauber gefasste Zuwege, Sitzbank und optisch ansprechende Lampen entlang der Wege eine sehr großzügig angelegte Grünanlage ergeben, die das Gebäude von dem innerstädtischen Verkehr abschirmen.
--	------------------------	------------	------------	---

	AG Tempelhof-Kreuzberg	16.01.2019	5 C 235/18	Sitzbank, Spielplatz und Ruhezone allein reichen nicht für das Merkmal aus, einzelne Bestandteile müssen aufwendig gestaltet sein
--	------------------------	------------	------------	---

Anerkennung des Mietspiegels - einfacher bzw. qualifizierter Mietspiegel

	LG Berlin	07.09.2022 und 09.11.2022	64 S 99/21	Der Berliner Mietspiegel 2021 durfte gemäß Art. 229 § 50 Abs. 1 Satz 2 EGBGB als Fortschreibung des Mietspiegels 2019 auf den Vierjahreszeitraum des § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB a.F. bezogen werden und darf vom Zeitpunkt der Veröffentlichung an bis zu zwei Jahren angewendet werden.
--	-----------	------------------------------	------------	---

LG Berlin	16.08.2022	67 S 107/22	Dem Gericht kann Vergleichsmiete unter Zugrundelegung des für eine richterliche Schätzung geeigneten Berliner Mietspiegels 2019 bestimmen. Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Zugrundelegung des Berliner Mietspiegels 2019 ist es unerheblich, dass diesem ein Bezugszeitraum von lediglich vier Jahren zu Grunde liegt.
LG Berlin	02.08.2022	63 S 137/22	für Begründung Mieterhöhung ist es unerheblich, ob Mietspiegel 21 ein MSP nach § 558a (2) Nr. 1 ist. Kammer teilt Auffassung der 65. Kammer, dass Mietspiegel 19 angepasst werden durfte und dem MSP 21 noch ein 4-jähriger Zeitraum zugrunde gelegt werden durfte
LG Berlin	20.07.2022	66 S 47/22	MSP 2021 ist geeignete Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 287 ZPO, er stellt eine zulässige Anpassung des MSP 2019 nach Überleitungsvorschrift Art. 229 § 50(1), Satz 2 dar.
LG Berlin	09.06.2022	67 S 50/22	Der Berliner MSP 2021 ist taugliches Begründungsmittel i.S.d. § 558a Abs. 2 BGB. Ob ein formales Begründungsmittel tauglicher Mietspiegel auch für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete geeignet ist, kann dahinstehen, wenn gemäß § 287 ZPO eine richterliche Schätzung auf Grundlage des Vorgängermietspiegels möglich ist.
LG Berlin	24.05.2022	65 S 189/21	Der Berliner Mietspiegel ist ein ordnungsgemäß angepasster "einfacher" Mietspiegel, der den Anforderungen des § 558c Abs. 1,3 BGB entspricht. Dem Mietspiegel liegt weder ein unzutreffender Betrachtungszeitraum zu Grunde noch wurde er ein zweites Mal fortgeschrieben.
AG Wedding	16.05.2022	12b C 523/21	Der Berliner Mietspiegel 2021 stellt eine hinreichende Schätzgrundlage zur Miethöheermittlung dar. Seine Indizwirkung wurde nicht erschüttert.
AG Spandau	10.01.2022	6 C 395/21	Der Berliner MSP 2021 ist als Begründungsmittel für eine Mieterhöhung nicht geeignet, da er weder ein qualifizierter noch ein einfacher Mietspiegel ist.
BGH	24.04.2019	VIII ZR 62/18	Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist über Sachverständigengutachten nach bestimmten Vorgaben möglich, die Wahl der Bewertungsmethoden obliegt dem Tatrichter. Ergibt sich bei den Vergleichswohnungen eine Streuung, so ist der obere Wert nicht maßgebend.
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
BGH	13.02.2019	VIII ZR 245/17	Auch ein einfacher Mietspiegel kann zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete genügend Erkenntniswert besitzen. Es hängt von den Umständen des Einzelfalls ab.

Begründung Mieterhöhung

BGH	14.06.2022	VIII ZR 24/21	Enthält ein Mietspiegel Orientierungshilfen für die Spanneneinordnung, darf der Tatrichter diese als Schätzungsgrundlage nach § 287 Abs. 2 ZPO zugrunde legen. Er entscheidet, ob zusätzliche Aspekte in die Bewertung einzubeziehen sind und ob ein Sachverständigengutachten erforderlich ist.
BGH	28.04.2021	VIII ZR 22/20	Gerichte sind grundsätzlich dazu berechtigt, zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein Sachverständigengutachten einzuholen, auch wenn ein anerkannter Mietspiegel vorliegt und die ortsübliche Vergleichsmiete unstrittig innerhalb der ausgewiesenen Spannen des Mietspiegelfeldes liegt. Maßgebend ist Zeitpunkt der Zustellung des Erhöhungsverlangens , nicht der Zeitpunkt der Erhöhung.
LG Berlin	18.08.2020	67 S 129/20	Eine auf Vergleichswohnungen gestützte Mieterhöhung ist formell nur wirksam, wenn die drei Vergleichswohnungen zum Zeitpunkt des Zugangs des Erhöhungsverlangens auch vermietet sind.

Bezugsfertigkeit

LG Berlin	17.05.2022	63 S 199/21	Umfangreich ist eine Modernisierung dann, wenn sie einen solchen Umfang aufweist, dass eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheint. Die Investition muss mindestens ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Kostenaufwandes betragen. Es ist nicht nur quantitatives, sondern auch qualitatives Kriterium. Durch die Modernisierungsmaßnahmen muss ein Zustand geschaffen werden, der einer Neubauwohnung entspricht.
AG Köpenick	23.03.2022	4 C 312/21	Eine Einstufung eines kriegsbeschädigten Gebäudes in eine jüngere Baualterklasse kommt nur dann in Betracht, wenn die Wohnung bzw. das Haus nach vollständiger Zerstörung wieder neu aufgebaut wurde, die Wohnung nicht mehr zu Wohnzwecken geeignet war. Bei erstmaliger Umwandlung von Gewerbe- in Wohnraum erfolgt die Einordnung in die Baualterklasse des Zeitpunktes der Umwandlung nur dann, wenn die Wohnung durch die Modernisierung den baulichen Standard einer Neubauwohnung aufweise.
LG Berlin	11.05.2021	65 S 195/20	Maisonette - Wohnung ist in das Baualter einzuordnen, in der sie fertiggestellt wurde. Hier zählt nachträglicher Ausbau und Erweiterung des bestehenden Gebäudes, somit ist Zuordnung in jüngere Baualterklasse gerechtfertigt.
BGH	11.11.2020	VIII ZR 369/18	Umfassend ist eine Modernisierung dann, wenn eine Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt ist. Dies erfordert einerseits einen wesentlichen Bauaufwand und andererseits auch die qualitative Auswirkung auf die Gesamtwohnung, so dass sie einem Neubau entspricht. Ein wesentlicher Bauaufwand liegt vor, wenn er mindestens ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen finanziellen Aufwands (ohne Grundstücksanteil) erreicht.
LG Berlin	24.06.2020	65 S 149/19	Nicht jede Nutzungsänderung (hier Gewerbe in Wohnraum) führt zu einer jüngeren Baualterklasse, einzelne Modernisierungsmaßnahmen reichen hierfür nicht aus, es muss der bauliche Standard einer Neubauwohnung erreicht werden

BGH	27.05.2020	VIII ZR 73/19	Umfassend ist eine Modernisierung dann, wenn sie einen wesentlichen Aufwand erfordert und einen solchen Umfang aufweist, dass die Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt ist. Umfassend betrifft nicht nur den Investitionsaufwand, sondern auch die qualitative Auswirkung auf die Gesamtwohnung (insbesondere Sanitär, Heizung, Fenster, Fußboden, Elektro und energetische Eigenschaften)
-----	------------	---------------	--

Ausstattung

LG Berlin	09.12.2022	66 S 108/22	Ein wohnwertminderndes Merkmal ist auch dann zu berücksichtigen, wenn der Mieter hierfür eine früherer Modernisierung durch den Vermieter abgelehnt hatte. Es zählt die zum maßgeblichen Zeitpunkt tatsächlich vorliegende Ausstattung.
LG Berlin	18.06.2021	65 S 340/20	Maßgeblich ist die im Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens vertragsgemäße Beschaffenheit der Wohnung (hier Einbauküche mieterseits nach Entfernung von vorh. Herd und Spüle mit Genehmigung vermierterseits).
LG Berlin	30.10.2019	66 S 16/19	Eine dezentrale Nachtspeicherheizung steht einer Sammelheizung i.S.d. Berliner MSP 2017 gleich

Wohnfläche

BGH	22.06.2021	VIII ZR 26/20	Bei einer Mieterhöhung ist stets die tatsächliche Wohnfläche maßgeblich, eine im Mietvertrag abweichend vereinbarte Mietfläche bleibt ohne Bedeutung.
LG Berlin	27.05.2020	65 S 233/19	Eine im Mietvertrag getroffene Vereinbarung, welche Flächen in die Wohnfläche einzubeziehen sind, ist vorrangig zu berücksichtigen. Auf dieser Grundlage ist die Wohnfläche nach WFIV zu berechnen. (Hobbyräume im Keller)
BGH	11.12.2019	VIII ZR 234/18	Mieter kann die Miete mindern, wenn die tatsächliche Wohnfläche mehr als 10 % geringer ist als die vereinbarte. Für Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen ist dagegen die exakte Wohnfläche maßgeblich. Hat der Mieter der auf falscher Fläche basierenden Mieterhöhung zugestimmt, ist dies i.d.R. bindend.
BGH	17.04.2019	VIII ZR 33/18	Ausgangsmiete ist auch im Falle einer Mietminderung wegen erheblicher Wohnflächenabweichung die vertraglich vereinbarte Miete. Wohnfläche ist grundsätzlich anhand der zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses geltenden Bestimmungen auszulegen. Abweichende Berechnung erfolgt nach ortsüblicher maßgeblicher Verkehrssitte. Eine Balkonfläche ist somit mit 1/4 zu berücksichtigen.
BGH	27.02.2019	VIII ZR 255/17	Für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist die tatsächliche Größe der Wohnung maßgeblich. Sofern keine Wohnfläche vertraglich vereinbart ist, liegt die Beweislast hierbei beim Vermieter.

Stichtagszuschlag

LG Berlin	17.05.2022	63 S 199/21	Soweit zwischen Erhebungsstichtag des Mietspiegels und dem Mietvertragsbeginn eine Mietsteigerung eingetreten ist, muss zu den Werten ein Stichtagszuschlag hinzugerechnet werden. Für erhebliche Mietsteigerung ist der Vermieter darlegungs- und beweispflichtig.
LG Berlin	20.04.2021	63 S 109/20	Bei der Ermittlung der zulässigen Wiedervermietungsmiete ist ein Stichtagszuschlag hinzuzurechnen, wenn zwischen Erhebungsstichtag des Mietspiegels und dem Mietvertragsbeginn eine Mietsteigerung stattgefunden hat.
LG Berlin	10.10.2019	65 S 107/19	Ein Stichtagszuschlag kommt nur in Betracht, wenn die maßgeblichen Einzelvergleichsmieten einer Wohnung sich zwischen den Erhebungszeitpunkten zweier Mietspiegel erheblich gesteigert haben. Das trifft nicht zu bei 3,35 % p.a.

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

LG Berlin	11.08.2020	67 S 140/20	Es ist grundsätzlich auf die tatsächliche Ausstattung der Mietsache abzustellen. Vorhandene Ausstattungsmerkmale sind auch dann zu berücksichtigen, wenn der Mieter sie zwar selbst eingebracht hat, der Vermieter jedoch Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht übernommen hat.
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.
