

Dipl.-Geol. Björn Jansen

Von der Industrie- und Handelskammer zu
Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Mieten für Grundstücke und Gebäude

Monopolstraße 45, D-12109 Berlin

Berliner Mietspiegel: Ein Dielenboden ist kein hochwertiger Bodenbelag?

Das Landgericht Berlin führt in seinem Urteil vom 9. Dezember 2011 - 63 S 220/11- (veröffentlicht im Grundeigentum 4/2012, S. 271 ff.) zu dem Sondermerkmal „hochwertiger Bodenbelag“ im Berliner Mietspiegel 2011 Folgendes aus:

„Das positive Sondermerkmal „hochwertiger Bodenbelag“ ist hingegen nicht einschlägig. Ein abgeschliffener und gewachster Dielenboden ist nicht mit dem Sondermerkmal gleichzusetzen, denn er ist in Bezug auf Qualität, Ästhetik und Haltbarkeit nicht mit den dort genannten Beispielen und insbesondere nicht mit einem Parkettboden vergleichbar (LG Berlin v. 27.11.2007 – 63 S 144/07, GE 2008, 124).“

Diese Bewertung deckt sich allerdings nicht mit den Erfahrungen, die ich als Mietsachverständiger tagtäglich auf dem Berliner Mietmarkt mache. Dort wird ein abgeschliffener, behandelter Dielenboden in guter Qualität durchaus als hochwertiger Bodenbelag wahrgenommen. Da ich aber kein Experte in Sachen Bodenbeläge bin, habe ich solche angeschrieben und um ihre Meinung zu dieser Thematik gebeten.

Diese Stellungnahmen zeigen auf, dass eine pauschale Bewertung eines Fußbodenbelages, sei es ein Dielenboden, Parkett oder ein anderer Belag, nicht sachgerecht ist. Dementsprechend schließt z. B. auch der Münchner Mietspiegel 2011 Holzdielen als hochwertigen Bodenbelag nicht aus.

Letztendlich sollten aber die Marktteilnehmer entscheiden was sie als hochwertigen Bodenbelag ansehen. Durch eine zu restriktive Rechtsprechung wird dem Markt eine Richtung aufgezwungen, die weder dem Mieter noch dem Vermieter nutzt (z. B. unterlassene Instandhaltung von Dielenböden, weil sich diese nur bei Neuvermietung rentiert).