

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (Stand Juni 2017)

Wohnwertmindernde Merkmale	Wohnwerterhöhende Merkmale
Merkmalgruppe 1: Bad/WC	
<p><input type="checkbox"/> Kein Handwaschbecken in Bad oder WC oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner)</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 22.01.2010 - 63 S 256/09, GE 14/2010, 981 Merkmal liegt nicht vor, wenn ein vom Bad getrenntes WC nur ein kleines Handwaschbecken und keine Warmwasserversorgung aufweist und das Bad ein normales Handwaschbecken und eine Warmwasserversorgung aufweist.</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 3.11.2009 - 63 S 184/09, GE 11/2010, 767 Handwaschbecken, die in der Breite kleiner als 40 cm sind, sind wohnwertmindernd.</p> <p><input type="checkbox"/> WC ohne Lüftungsmöglichkeit oder Entlüftung</p> <p>AG Wedding, Urteil vom 10.05.2010 - 22b C 244/09, GE 19/2010, 1349 Ein relativ kleines Fenster oberhalb des Hängebodens eines Abstellraumes, welches zur Belichtung und Belüftung des Bades dient, ist nicht wohnwertmindernd.</p> <p><input type="checkbox"/> Dielenfußboden im Bad</p> <p><input type="checkbox"/> Badezimmer oder WC nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung oder Elektroheizstrahler</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 26.10.2000 - 62 S 157/00, GE 11/2001, 770 Ein mit einem Heizstrahler ausgestattetes Bad ist heizbar. Sollte dieser Heizstrahler nicht ausreichen, das Bad ausreichend zu erwärmen, handelt es sich dann um einen behebbaren Mangel, der auf die Spanneneinordnung keine Auswirkung hat.</p> <p><input type="checkbox"/> Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)</p> <p><input type="checkbox"/> Bad ohne separate Dusche mit frei stehender Wanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 24.01.2017 - 67 S 317/16, GE 9/2017, 535 Das Merkmal liegt nicht vor, wenn eine Wanne nicht frei im Raum steht, sondern unmittelbar an die verflieste 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.</p> <p>AG Charlottenburg, Urteil vom 13.10.2014 - 213 C 106/14, GE 24/2014, 1656 Ein vor 15 Jahren modernisiertes Bad mit unverkleideten Rohren, freihängendem Spülkasten, fehlendem Strukturheizkörper und unzeitgemäßen Fliesen ist als "nicht modernisiert" einzustufen.</p> <p>AG Mitte, Urteil vom 7.02.2014 - 16 C 130/13, GE 12/2014, 806 Eine an der Wand stehende und mit ihr verbundene Wanne, die mit einer Silikonfuge abgedichtet ist, ist keine freistehende Wanne.</p> <p>AG Schöneberg, Urteil vom 9.09.2011 - 15 C 141/10 - n.rkr., GE 21/2011, 1491 Eine Schürzenwanne ist keine freistehende Wanne.</p> <p>AG Schöneberg, Urteil vom 2.10.2008 - 10a C 116/07 - n.rkr., GE 23/2008, 1565 Eine frei stehende Wanne ohne Verblendung ist wohnwertmindernd.</p>	<p><input type="checkbox"/> Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken</p> <p><input type="checkbox"/> Besondere und hochwertige Ausstattung (z. B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne)</p> <p><input type="checkbox"/> Innen liegendes Badezimmer mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z. B. mittels Feuchtigkeitssensors)</p> <p>AG Charlottenburg, Urteil vom 22.08.2012 - 212 C 56/12, GE 19/2012, 1319 Eine einfache automatische Entlüftung mittels Ventilator ist keine moderne Entlüftung, die mit einer Steuerung mittels eines Feuchtigkeitssensors vergleichbar wäre.</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 13.06.2012 - 65 S 116/12, GE 17/2012, 1169 Das positive Merkmal liegt vor, wenn die Steuerung der Entlüftung nicht beschränkt ist auf eine nicht steuerbare Nachlaufzeit nach dem Ausschalten des Lichtes, sondern eine Intervallschaltung vorhanden ist, die sich nach der Dauer der Nutzung des Bades ergibt.</p> <p><input type="checkbox"/> Zweites WC in der Wohnung oder Bad und WC getrennt</p> <p>AG Lichtenberg, Urteil vom 19.11.2013 - 6 C 91/13, GE 3/2014, 199 Es kommt nicht darauf an, ob das zweite Handwaschbecken im Gäste-WC klein ist. Im übrigen liegt ein kleines Becken nur bei 50 x 25 cm oder kleiner vor. "Oder kleiner" dürfte in diesem Zusammenhang die Gesamtfläche des Beckens meinen, also unter 1250 cm². Auch ein etwaiger Dielenfußboden im WC-Raum ist unerheblich, da es nach der Orientierungshilfe insoweit auf das Bad ankommt.</p> <p><input type="checkbox"/> Mindestens ein Bad größer als 8 m²</p> <p><input type="checkbox"/> Fußbodenheizung</p> <p><input type="checkbox"/> Wandbekleidung und Bodenbelag hochwertig</p> <p>AG Schöneberg, Urteil vom 12.03.2014 - 103 C 238/13, GE 23/2014, 1591 Hochwertige Fliesen i.S. des Mietspiegels sollten nicht alle einheitlich, z.B. in der Farbe Weiß sein, sondern durch Akzente oder Verzierungen, beispielsweise farbige Bordüren oder Mosaikkacheln, aufgewertet sein. Als hochwertige Fliesen zählen ferner Natursteine wie Marmor, Schiefer oder Granit.</p> <p><input type="checkbox"/> Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten</p> <p><input type="checkbox"/> Strukturheizkörper als Handtuchwärmer</p> <p><input type="checkbox"/> Von der Badewanne getrennte zusätzliche Duschtasse oder -kabine</p> <p>AG Köpenick, Urteil vom 17.03.2015 - 3 C 267/14, GE 9/2015, 601 Das Vorhandensein einer Dusche setzt nicht nur voraus, dass eine Ganzkörperberegnung möglich ist, was auch mittels Wandhaken für eine Handbrause bewerkstelligt werden könnte, sondern es erfordert auch eine Duschabtrennung. Die bloße Möglichkeit sich in einer Wanne kniend oder sitzend abzubrausen, entspricht nicht heutigen Maßstäben für eine Duschmöglichkeit.</p>

- Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest

LG Berlin, Urteil vom 23.09.2014 - 63 S 43/14, GE 3/2015, 191
Die Beweislast für das Vorliegen dieses Merkmals liegt beim Mieter.
Nach Vortrag der Parteien ist aber davon auszugehen, dass der Vermieter die Kosten für normale Verfließung selbst übernommen und die Mieter nur den darüber hinausgehenden Betrag gezahlt haben.

LG Berlin, Urteil vom 27.11.2007 - 63 S 144/07, GE 2/2008, 124
Überstrichene Fliesen sind wohnwertmindernd.

AG Schöneberg, Urteil vom 3.02.2005 - 8 C 101/04, GE 5/2005, 311
Kunststofffliesen sind mit Keramikfliesen nicht gleichwertig und somit wohnwertmindernd.

- Bad mit WC ohne Fenster

- Keine Duschköglichkeit

AG Mitte, Urteil vom 7.02.2014 - 16 C 130/13, GE 12/2014, 806
Eine an der Wand stehende und mit ihr verbundene Wanne, die mit einer Silikonfuge abgedichtet ist, bietet eine hinreichende Duschköglichkeit.

- Kleines Bad (kleiner als 4 m²); gilt nicht in der Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost

Merkmalgruppe 2: Küche	
<p><input type="checkbox"/> Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung</p> <p>AG Lichtenberg, Urteil vom 02.02.2017 - 4 C 169/16, GE 5/2017, 300 Das Merkmal liegt nicht vor, wenn eine frühere Trennwand zum Nachbarzimmer mit Fenster entfernt wurde.</p> <p><input type="checkbox"/> Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 15.10.2010 - 63 S 110/10, GE 23/2010, 1688 Das Merkmal ist nicht gegeben, wenn der Mieter einen mietvertraglichen Anspruch darauf hat (auch bei missverständlicher Formulierung in der Übergabvereinbarung: "Ersatz des Herdes bei evtl. Neuvermietung").</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 11.07.2008 - 63 S 400/07, GE 19/2008, 1258 Das Merkmal ist nicht gegeben, wenn bei Vertragsbeginn ein Herd vorhanden war und der Mieter diesen gegen einen besseren austauscht, als der Vermieter als Ersatz eingebaut hätte.</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 27.11.2007 - 63 S 144/07, GE 2/2008, 124 Das Merkmal ist gegeben, wenn ein Herd auf Wunsch des Mieters entfernt und in der Wohnungsbeschreibung gestrichen wurde. Damit ist der Herd nicht als vertragsgemäße Leistung des Vermieters vereinbart, der danach auch nicht für die Instandhaltung oder Erneuerung verantwortlich ist.</p>	<p><input type="checkbox"/> Hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum/Feuchtraumlaminat, Parkett, Terrazzo als Bodenbelag jew. in gutem Zustand</p> <p>AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 24.02.2016 - 19 C 264/15, MM 7+8/2016, 38 Die Frage, ob eine Fliese hochwertig ist (hier wurde ein Preis von 40,00 DM/m² behauptet), sei nicht allein am Preis festzumachen, sondern es gehe um ihre Beschaffenheit und ihre Eigenschaften, u.a. hinsichtlich des Oberflächenverschleißes (Abrieb). Eine hochwertige Fliese müsse sich von einer durchschnittlichen Fliese und nicht von einer einfachen Fliese abheben. Dem Vortrag der Vermieterin, der gute Zustand nach sechzehn Jahren beweise die Hochwertigkeit, könne nicht gefolgt werden. Zum einen hätten die Mieter die Fliesen mit Teppichboden geschützt. Aber auch sonst sei ein Zeitraum von sechzehn Jahren nicht ausreichend, um die Hochwertigkeit der Fliese zu belegen. Auch durchschnittliche Fliesen wiesen nach sechzehn Jahren nicht zwingend Mängel auf. Mangels ausreichend substantiierten Vortrags zur Hochwertigkeit der Bodenfliesen sei dem Beweisangebot eines Sachverständigengutachtens nicht nachzugehen gewesen. Insbesondere habe die Vermieterin keine von einem Sachverständigen zu begutachtende Eigenschaften der Fliesen (wie den Abrieb, das Material, eine eventuelle Glasur oder ähnliches) behauptet, wodurch sich diese Fliese von durchschnittlichen Fliesen abhebe.</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 10.12.2013 - 63 S 141/13, GE 3/2014, 191 Zur Begründung eines guten Zustandes eines Bodens reicht es nicht aus, auf dessen einfachste Reinigungs- und Hygienemöglichkeiten hinzuweisen. Es muss zusätzlich zum Zustand des Bodens vorgetragen werden.</p>
<p><input type="checkbox"/> Kein Spüle</p> <p>AG Lichtenberg, Urteil vom 02.02.2017 - 4 C 169/16, GE 5/2017, 300 Das negative Merkmal Spüle liegt nicht vor. Der Bekl. kann hierfür sich nicht darauf berufen, eine eigene Spüle eingebaut zu haben. Die Parteien waren sich ausweislich des auch vom Bekl. unterschriebenen Wohnungsübergabeprotokolls vom 13.10.2014 darüber einig, dass eine Spüle zur Wohnungseinrichtung gehört. Da die Kl. ihre Genehmigung zum Einbau einer eigenen Spüle durch den Bekl. davon abhängig gemacht hat, dass dieser Sachverhalt keinen Einfluss auf die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung des jeweils geltenden Mietspiegels habe, weil die Kl. jederzeit auf Verlangen eine Spüle würde, verhält der Bekl. sich treuwidrig, wenn er sich nunmehr darauf beruft, dass von der Klägerin keine Spüle eingebaut sei.</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 19.05.2016 - 65 S 105/16, GE 15/2016, 981 Das wohnwertmindernde Merkmal "keine Spüle" ist nicht verwirklicht, da dem Mietvertrag zu entnehmen ist, dass die Küche mit einer Spüle nebst Unterschrank ausgestattet ist. Für den Mietvertrag gilt die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit.</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 15.10.2010 - 63 S 110/10, GE 23/2010, 1688 Das Merkmal ist nicht gegeben, wenn der Mieter einen mietvertraglichen Anspruch darauf hat (auch bei missverständlicher Formulierung in der Übergabvereinbarung: "Ersatz der Spüle bei evtl. Neuvermietung").</p> <p>AG Schöneberg, Urteil vom 13.08.2010 - 17 C 13/10, MM 3/2011, 30 Ein Stufenabgussbecken stellt keine Spüle im neuzeitlichen Sinne dar.</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 27.11.2007 - 63 S 144/07, GE 2/2008, 125 ff. Das Merkmal ist gegeben, wenn eine Spüle auf Wunsch des Mieters entfernt und in der Wohnungsbeschreibung gestrichen wurde. Damit ist die Spüle nicht als vertragsgemäße Leistung des Vermieters vereinbart, der danach auch nicht für die Instandhaltung oder Erneuerung verantwortlich ist.</p> <p>AG Köpenick, Urteil vom 1.02.2007 - 3 C 229/06, GE 9/2007, 659 Ein Abgussbecken genügt als Spüle. Unerheblich ist, wenn der Mieter dieses gegen eine Spüle austauscht.</p>	<p>LG Berlin, Urteil vom 12.03.2013 - 63 S 261/12, GE 14/2013, 947 Fliesen als solche sind noch nicht als wohnwerterhöhend zu berücksichtigen. So muss z. B. vorgetragen werden, zu welchem Preis die Fliesen angeschafft worden sind oder welche Eigenschaften sie aufweisen sollen, die sie ggf. unabhängig von ihrem Preis als hochwertig erscheinen lassen.</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 19.07.2011 - 65 S 472/10, GE 16/2011, 1084 Die Darlegungs- und Beweislast für den guten Zustand eines Bodenbelages trägt der Vermieter. Ansonsten wird davon ausgegangen, dass ein 81 Jahre alter Terrazzoboden nicht hochwertig ist.</p> <p>AG Schöneberg, Urteil vom 13.08.2010 - 17 C 13/10, MM 3/2011, 30 Ein Terrazzofußboden mit Rissen und Verfärbungen hat nicht den für ein wohnwerterhöhendes Merkmal erforderlichen guten Zustand.</p> <p>AG Schöneberg, Urteil vom 12.03.2008 - 104a C 544/07, GE 9/2008, 607 Bodenfliesen stellen wegen ihrer positiven Eigenschaften per se einen hochwertigen Bodenbelag dar, auch wenn sie 68 Jahre alt sind. Sollten die Fliesen instandsetzungsbedürftig sein, würde ein behebbarer Mangel vorliegen.</p>
<p><input type="checkbox"/> Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z.B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler)</p> <p>AG Köpenick, Urteil vom 28.10.2008 - 7 C 220/08, GE 24/2008, 1629 Die gemeinschaftliche Versorgung von Bad/WC und Küche mit einem lediglich 80 Liter fassenden Boiler ist wohnwertmindernd.</p> <p><input type="checkbox"/> Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung</p> <p>AG Lichtenberg, Urteil vom 02.02.2017 - 4 C 169/16, GE 5/2017, 300 Das Merkmal liegt nicht vor, wenn eine frühere Trennwand zum Nachbarzimmer mit Heizung entfernt wurde.</p>	<p><input type="checkbox"/> separate Küche mit mindestens 14 m² Grundfläche</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 5.03.2014 - 65 S 481/12, GE 9/2014, 591 Für das Wohnwertmerkmal "Wohnküche" kommt es lediglich darauf an, dass ein separater Raum mit mindestens 14 m² Grundfläche vorhanden ist, nicht hingegen, ob es weitere besondere Ausstattungsmerkmale in der Küche gibt.</p> <p><input type="checkbox"/> Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, Herd und Spüle</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 16.12.2011 - 63 S 170/11, GE 6/2012, 405 Eine vom Vormieter zurückgelassene Einbauküche ist dem Vermieter zuzurechnen, sofern sie nicht der Nachmieter erworben hat.</p> <p>AG Charlottenburg, Urteil vom 20.04.2011 - 212 C 17/11, GE 11/2011, 760 Eine unbrauchbare Einbauküche, die allein durch den Mieter in Abstimmung mit dem Vermieter ersetzt wurde, kann nicht als wohnwerterhöhendes Merkmal herangezogen werden.</p> <p>AG Schöneberg, Urteil vom 2.10.2008 - 10a C 116/07, GE 23/2008, 1565 Eine Einbauküche aus den 50iger Jahren ist nicht wohnwerterhöhend.</p>
	<p><input type="checkbox"/> Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld</p> <p><input type="checkbox"/> Dunstabzug</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 11.07.2014 - 65 S 94/14, GE 17/2014, 1140 Für das Merkmal genügt es, wenn es sich um ein Umluftgerät handelt.</p> <p><input type="checkbox"/> Kühlschrank</p>

AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 30.07.2014 - 2 C 23/14, MM 11/2014, 30

Die Beheizbarkeit mit einem Elektroheizlüfter ist so unzureichend, dass die Negativmerkmale Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung anzuwenden sind. Die Beheizung mittels Heizlüfter ist nicht nachhaltig und zudem aus Sicherheitsgründen nur in Anwesenheit des Mieters möglich. Ein Heizlüfter produziert darüberhinaus sehr trockene Luft. Diese Nachteile entsprechen einer Holz-

LG Berlin, Urteil vom 15.03.2007 - 67 S 418/06, GE 10/2007, 721
Ein zweiter Herd stellt keine Heizung dar.

Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar

AG Lichtenberg, Urteil vom 04.11.2016 - 15 C 10/16, MM 3/2017, 30
Das Merkmal liegt vor, wenn der Mieter in der Küche stattdessen eine Waschmaschine - welcher der Vorrang vor einem Geschirrspüler zukommt - angeschlossen hat, weil für diese kein Stell- und Anschlussplatz im Bad besteht.

AG Schöneberg, Urteil vom 18.08.2016 - 106 C 419/15, MM 3/2017, 30

Das Merkmal liegt nicht vor, wenn der Mieter in der Küche eine Waschmaschine angeschlossen hat, weil er stattdessen auch einen Geschirrspüler hätte anschließen können.

LG Berlin, Urteil vom 05.06.2015 - 65 S 252/14, MM 11/2015, 29
In der Küche fehlt auch dann eine Anschlussmöglichkeit für einen Geschirrspüler im Sinne des Berliner Mietspiegels, wenn lediglich ein Eckventil fehlt und dieses einen Pfennigartikel darstellt. Denn maßgeblich ist nicht die Höhe der Kosten für die Herstellung der Anschlussmöglichkeit, sondern das Fehlen einer vom Vermieter gestellten Installation.

AG Charlottenburg, Urteil vom 27.02.2014 - 239 C 251/13, MM 6/2014, 30

Fehlt ein Wasseranschluss ist das Negativmerkmal gegeben.

Merkmalgruppe 3: Wohnung	
<p><input type="checkbox"/> Überwiegend Einfachverglasung</p> <p>AG Schöneberg, Urteil vom 15.06.2016 - 7 C 38/16, GE 19/2016, 1219 Bei Kastendoppelfenstern handelt es sich nicht um eine Einfachverglasung.</p> <p>AG Tiergarten, Urteil vom 3.01.2007 - 4 C 397/06, GE 4/2007, 296 Holzverbundfenster sind keine Einfachverglasung. Diese sind aus doppeltem Glas und haben insoweit einen entscheidend höheren Schall- und Wärmeschutz gegenüber Einfachfenstern.</p> <p>KG Berlin, Urteil vom 30.09.2004 - 8 U 54/03, MM 2004, 409 Merkmal "Einfachverglasung" bezieht sich nicht nur auf reine Wohnräume. Daher ist die Verglasung von Küche und Bad mit Einfachfenstern bereits wohnwertmindernd.</p> <p><input type="checkbox"/> Unzureichende Elektroinstallation, z.B. keine ausreichende Elektrosteigeleitungen und/oder VDEgerechte Elektroinstallation (z.B. kein FI-Schalter, Potentialausgleich)</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 21.02.2012 - 63 S 276/11, GE 8/2012, 549 Der Mieter muss konkret darlegen welche zwei Großgeräte nicht gleichzeitig betrieben werden können und an welchen Steckdosen und Stromkreisen ein Betrieb versucht worden ist. Ansonsten ist der Vortrag unsubstantiiert.</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 22.01.2010 - 63 S 256/09, GE 14/2010, 981 Merkmal liegt vor, wenn nur ein Großgerät betrieben werden kann. Die verstärkte Steigleitung ist dann unerheblich (Ausstattung maßgeblich, nicht Erweiterungsmöglichkeiten).</p> <p>AG Schöneberg, Urteil vom 25.11.2009 - 12 C 370/09, GE 2/2010, 127 ähnlich LG Berlin, Urteil vom 19.07.2011 - 65 S 472/10, GE 16/2011, 1084 Merkmal liegt vor, wenn nur eine Steckdose im Wohnzimmer und keine Steckdose im Bad vorliegt.</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 3.11.2009 - 63 S 184/09, GE 11/2010, 767 Merkmal gegeben, wenn nur ein Großgerät betrieben werden kann.</p>	<p><input type="checkbox"/> Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 15.01.2016 - 65 S 145/15, GE 6/2016, 394 Im Flur ist eine ca. 50 cm breite, 25 cm tiefe und max. 1,70 m hohe Nische vorhanden, welche vermietenseits mit einer Tür ausgestattet ist. Der Umstand, dass sich im oberen Drittel ein Sicherungskasten befindet sowie alte Rohre durch die Nische verlaufen, steht der Annahme eines Einbauschranks bzw. Abstellraums i.S.d. Orientierungshilfe nicht entgegen. Die Orientierungshilfe setzt insoweit keine Mindestgröße voraus.</p> <p>AG Charlottenburg, Urteil vom 4.06.2015 - 210 C 42/15, GE 16/2015, 1035 Eine im Mietvertrag aufgeführte Kammer reicht als Nachweis für das wohnwerterhöhende Merkmal aus. Sofern der Abstellraum durch Umbaumaßnahmen des Mieters beseitigt worden sein sollte, führt das nicht zum Wegfall.</p> <p>AG Mitte, Urteil vom 26.08.2014 - 116 C 48/14, GE 3/2015, 193 Eine auf Wunsch des Mieters entfernte Besen- und Abstellkammer zur Vergrößerung der Küche, ist wohnwerterhöhend.</p> <p>AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 22.01.2013 - 13 C 552/11, GE 5/2013, 359 Ein Hängeboden stellt keinen Einbauschränk oder Abstellraum dar.</p> <p>AG Wedding, Urteil vom 19.06.2012 - 12b C 228/11, GE 15/2012, 1047 Eine Nische, die leicht zu verhüllen ist, stellt einen Abstellraum dar.</p> <p>AG Pankow/Weißensee, Urteil vom 4.11.2010 - 102 C 240/10, MM 9/2011, 30 Ein nur 0,38 m² großer Einbauschränk oder Abstellraum ist nicht wohnwerterhöhend.</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 25.10.2010 - 67 S 624/09, GE 24/2010, 1746 Auch ein direkt von der Wohnung erreichbarer Kellerraum kann nicht als Abstellraum angesehen werden.</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 22.01.2010 - 63 S 256/09, GE 14/2010, 981 Speisekammer zählt als Abstellraum.</p> <p>AG Schöneberg, Urteil vom 25.11.2009 - 12 C 370/09, GE 2/2010, 127 Nische im Flur ohne Sichtschutz ist kein Abstellraum.</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 10.09.2009 - 67 S 441/08, GE 9/2010, 622 Ein halbes Zimmer, welches auch als solches vermietet wurde, ist kein Abstellraum.</p> <p>AG Köpenick, Urteil vom 28.10.2008 - 7 C 220/08, GE 24/2008, 1629 Ein an die Küche angrenzender Verschlag von 0,84 m² ist nicht wohnwerterhöhend.</p> <p>AG Schöneberg, Urteil vom 2.10.2008 - 10a C 116/07 - n.rkr., GE 23/2008, 1565 Ein "Abstellraum" oder ein Einbauschränk ohne (Schränk-)Tür ist nicht wohnwerterhöhend.</p>
<p><input type="checkbox"/> Elektroinstallation überwiegend sichtbar auf Putz</p> <p>AG Tiergarten, Urteil vom 16.07.2012 - 603 C 97/12, GE 17/2012, 1173 Das negative Merkmal liegt nicht vor, wenn sich die Elektroinstallation überwiegend unter einer angebrachten weißen Holzleiste befindet, die überwiegend an der Decke verläuft.</p> <p>AG Lichtenberg, Urteil vom 19.03.2008 - 7 C 457/07, GE 19/2008, 1261 In Kabelkanälen gefasste, verschaltete oder abgekofferte Elektroinstallationen liegen nicht "auf Putz".</p>	<p><input type="checkbox"/> Großer, geräumiger Balkon, (Dach-) Terrasse, Loggia oder Winter-/Dachgarten (ab 4 m²)</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 15.10.2010 - 63 S 110/10, GE 23/2010, 1688 Ein Wintergarten in Form eines "verglasten Balkons" ist erst ab einer Größe von 4,00 m² als groß und geräumig zu bezeichnen.</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 3.12.2009 - 67 S 411/08, GE 3/2010, 204 Ein 4,00 m² großer Balkon ist groß und geräumig.</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 3.11.2009 - 63 S 184/09, GE 11/2010, 767 Maßgebliche Größe mind. 4,00 m², Breite von 1,20 m ausreichend.</p>
<p><input type="checkbox"/> Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 3.11.2009 - 63 S 184/09, GE 11/2010, 767 Merkmal liegt vor, wenn alle Rohre im Bad auf Putz liegen.</p>	<p><input type="checkbox"/> Überwiegend Fußbodenheizung</p>
<p><input type="checkbox"/> Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 25.11.2011 - 63 S 139/11, GE 2/2012, 130 Das Merkmal "nicht anschließbar" bezieht sich auf einen fehlenden Wasseranschluss und nicht auf eine fehlende Steckdose. Wenn im Bad keine Steckdose vorhanden ist, ist das wohnwertmindernde Merkmal der "unzureichenden Elektroinstallation" gegeben.</p> <p>AG Wedding, Urteil vom 10.05.2010 - 22b C 244/09, GE 19/2010, 1349 In einer ca. 4 m langen und ca. 2 m breiten Küche ist ausreichend Stellfläche für eine Waschmaschine und für weitere Küchengeräte und -schränke.</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 22.01.2010 - 63 S 256/09, GE 14/2010, 981 Eine nicht anschließbare Waschmaschine ist wohnwertmindernd.</p>	<p><input type="checkbox"/> Aufwändige Decken- und/oder Wandverkleidung (z. B. Stuck, Täfelung) in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Räume</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 24.01.2017 - 67 S 317/16, GE 9/2017, 535 Eine Mittelrosette und ein umlaufendes Band ist eine aufwändige Deckenbekleidung. Das Vorhandensein eines etwaigen Deckenrisses spricht nicht gegen einen guten Zustand des Stuckes.</p> <p><input type="checkbox"/> Heizungsrohre überwiegend nicht sichtbar</p>

- Schlechter Schnitt (z.B. gefangener Raum und/oder Durchgangszimmer)

AG Mitte, Urteil vom 5.12.2013 - 11 C 168/12, MM 4/2013, 30
Kann das Bad einer Zwei-Zimmer-Wohnung nur vom Schlafzimmer aus betreten werden, liegt das negative Merkmal vor.

LG Berlin, Urteil vom 16.01.2013 - 67 S 346/12, GE 4/2013, 269
Das negative Merkmal ist bei einer Zweizimmerwohnung gegeben, wenn ein von der Küche abgehendes und insoweit gefangenes, daneben unbestritten kleines Schlafzimmer vorliegt.

KG Berlin, Hinweisbeschluss vom 16.03.2009 - 8 U 216/08, GE 14/2009, 905

Wenn eine Wohnung über zwei Durchgangszimmer verfügt, von denen aber nur eines als Durchgangszimmer genutzt werden muss, so liegt kein schlechter Schnitt vor. Die Lage einer Küche am Ende einer Wohnung kann wegen der Ausbreitung von Küchengerüchen ebenfalls nicht als negativ gewertet werden.

LG Berlin, Urteil vom 06.03.2008 - 67 S 9/08, GE 19/2008, 1257
Ein gefangenes Zimmer liegt vor, wenn es nicht unmittelbar von der Diele oder dem Flur aus, sondern von einem weiteren Zimmer aus zu erreichen ist.

- Kein Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia und Winter-/Dachgarten (gilt nicht, wenn das Merkmal aus baulichen und/oder rechtlichen Gründen nicht möglich oder zulässig ist)

LG Berlin, Urteil vom 05.04.2016 - 63 S 273/15, GE 9/2016, 591
Wohnwertmindernd ist der fehlende Balkon zu werten. Die Kl. kann sich nicht mit Erfolg darauf berufen, dass ein solcher aus baulichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich ist. Hierzu genügt nicht der bloße Hinweis, dass sich das Gebäude in einem denkmalgeschützten Ensemble befinde. Denn hieraus ergibt sich nicht zwingend, dass ein Balkon grundsätzlich auch unter den Aspekten des Denkmalschutzes (etwa an der Gebäuderückseite) nicht genehmigungsfähig ist. Näheres trägt die Klägerin hierzu nicht vor, insbesondere nicht, dass sie sich beispielsweise um eine Genehmigung bemüht hat oder etwa eine Bauvoranfrage abschlägig beschieden worden ist. Deshalb stellte die Einholung einer amtlichen Auskunft eine unzulässige Ausforschung dar.

LG Berlin, Urteil vom 23.09.2015 - 65 S 175/15, GE 20/2015, 1292
Merkmal nicht gegeben, wenn der Anbau des Balkons nicht als werterhöhend anzusehen ist, sondern vielmehr zu einer Mietminderung führen könnte.

AG Schöneberg, Urteil vom 16.10.2014 - 107 C 434/12, GE 2/2015, 127
Merkmal liegt vor, wenn der Balkon zu einer lauten Straße liegt.

LG Berlin, Urteil vom 09.01.2009 - 63 S 189/08, GE 6/2009, 383
Das Fehlen eines Balkons ist nicht mit dem Merkmal "Kein nutzbarer Balkon" gleichzusetzen.

AG Lichtenberg, Urteil vom 19.03.2008 - 7 C 457/07, GE 19/2008, 1261
Ein Balkon mit Gefälle ist trotzdem ein nutzbarer Balkon.

LG Berlin, Hinweis des Gerichts vom 29.08.2005 - 67 S 247/05, MM 2005, 299
Merkmal kann vorliegen, wenn ein Balkon an einer Straße mit hoher Lärmbelästigung liegt (siehe Straßenverzeichnis zum Mietspiegel).

- Rollläden

AG Wedding, Urteil vom 25.02.2009 - 19 C 246/08, GE 8/2009, 521
Auch Rollläden an einer Wohnung im Hochparterre sind wohnwerterhöhend.

- Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler in vor 1998 bezugsfertigen Gebäuden/Wohnungen, wenn der Mieter nicht die Kosten für Miete oder Leasing im Rahmen der Betriebskosten trägt

LG Berlin, Urteil vom 23.11.2007 - 63 S 160/07, GE 19/2008, 1259 ff.
Es ist nicht maßgeblich, dass ein Kaltwasserzähler dem Mieter kostenfrei zur Verfügung gestellt wird. Daher kommt es nicht darauf an, ob der

LG Berlin, Urteil vom 24.06.2011 - 63 S 347/10, GE 15/2011, 1024
Ein Kaltwasserzähler ist bei einer Bruttokaltmietvereinbarung nicht wohnwerterhöhend.

- Ein Wohnraum größer als 40 m²

- Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit und/oder barrierearme Badgestaltung)

- Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume

LG Berlin, Urteil vom 16.11.2016 - 65 S 187/16, GE 1/2017, 53
Nach dem Interviewerhandbuch zum Berliner Mietspiegel 2015 kommt als gleichwertiger Bodenbelag etwa moderner PVC-Boden in Betracht. Abgezogene Holzdielen mögen zwar mit hochwertigem Parkett nicht vergleichbar sein (vgl. LG Berlin, Urt. v. 13.07.2012 - 65 S 116/12); sie sind es aber jedenfalls dann, wenn sie - wie hier - abgezogen, d.h. in einem gepflegten Zustand sind, als Naturbodenbelag einem modernen PVC-Boden gleichwertig anzusehen.

- Überwiegend Wärmeschutzverglasung (Einbau ab 1995) oder Schallschutzfenster für Wohngebäude/Wohnungen, die vor 1995 bezugsfertig geworden sind

AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 4.03.2010 - 18 C 326/09, GE 20/2010, 1423

Eine im Jahr 1995 eingebaute Isolierverglasung mit einem k-Wert von 1,8 ist **nicht** eine moderne Isolierverglasung. Standard ist heute ein U-Wert (hat den k-Wert 1998 abgelöst) von mindestens 1,3.

AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 26.01.2010 - 3 C 374/09, GE 9/2010, 625

Eine im Jahr 1995 eingebaute Isolierverglasung mit einem k-Wert von 1,8 **ist** eine moderne Isolierverglasung, da eine konventionelle Isolierverglasung einen k-Wert von 2,6 und eine Wärmeschutzverglasung einen k-Wert von 1,4 hat.

LG Berlin, Urteil vom 10.09.2009 - 67 S 441/08, GE 9/2010, 622 f
Für die Eigenschaft "überwiegend" ist nicht die Fensterfläche, sondern die Anzahl der Fenster entscheidend.

- Zusätzliche Einbruchsicherung für die Wohnungstür (z.B. hochwertige Sperrbügel und/oder Türschlösser mit Mehrfachverriegelung) bei verstärkten Türen

Merkmalgruppe 4: Gebäude	
<p><input type="checkbox"/> Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand</p> <p>AG Mitte, Urteil vom 04.02.2015 - 7 C 43/14, GE 7/2015, 462 Vereinzelte Putzschäden im Eingangsbereich, kleinere Farb- platzungen und ein älterer Farbanstrich im Treppenhaus sind nicht wohnerwertmindernd.</p> <p>AG Mitte, Urteil vom 26.08.2014 - 116 C 48/14, GE 3/2015, 193 Bei einem Altbau vor 1918 ist es nicht ungewöhnlich, dass einzelne Stellen (z. B. Türgriffe, Bodenfliesen, Handläufe), welche einem besonders intensiven täglichen Gebrauch ausgesetzt sind, vereinzelt abgenutzt und erneuerungsbedürftig sind. Die vorgelegten Bilder sind zudem nur Detailaufnahmen, welche nicht geeignet sind, den Gesamtzustand des Gebäudes zu dokumentieren.</p> <p>AG Mitte, Urteil vom 4.08.2014 - 20 C 50/14, GE 20/2014, 1341 Graffiti an den Außenwänden des Eingangsbereiches und an der Außenseite der Hauseingangstür begründen nicht das wohnerwertmindernde Merkmal. Der Mieter genügt des Weiteren nicht seiner Darlegungs- und Beweislast, wenn er den Zustand des Treppenhauses nicht umfassend darlegt. Einzelne Detailfotos sind nicht ausreichend.</p> <p>AG Neukölln, Urteil vom 19. August 2011 - 20 C 162/11, GE 20/2011, 1381 sowie AG Charlottenburg, Urteil vom 30.04.2008 - 239 C 158/07, GE 3/2009, 203 Einzelne Mängel, die nicht zu einem schlechten Gesamteindruck führen, sind nicht wohnerwertmindernd.</p>	<p><input type="checkbox"/> Abschließbarer, leicht zugänglicher Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes oder Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 2.03.2017 - 67 S 375/16, GE 10/2017, 595 Beim Vorliegen von 6 sogenannten Kreuzberger Bügeln für 12, allenfalls 15 Fahrrädern bei vorhandenen 30 Mietparteien ist ein Fahrradraum unterdimensioniert. Diesem kommt somit keine wohnerwerthöhen- de Wirkung zu.</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 11.07.2014 - 63 S 48/14, GE 24/2014, 1653 ff. Eine nicht abschließbare Fahrradabstellmöglichkeit (hier zwei Nischen im Keller eines Hauses) stellt kein wohnerwerthöhendes Merkmal dar.</p> <p>AG Mitte, Urteil vom 4.06.2014 - 11 C 13/14, GE 15/2014, 1013 Für das wohnerwerthöhen- de Merkmal kommt es nicht entscheidend auf die Größe des Raumes und die Frage an, ob er leicht erreicht werden kann. Insbesondere ist es nicht erforderlich, dass für alle Mieter mindestens ein Fahrradplatz in dem Raum vorhanden ist. Sicherlich würde sich die Frage der Größe stellen, wenn z. B. bei mehr als 200 Mietparteien ein kleiner Raum, in dem weniger als 10 Räder abgestellt werden können, zur Verfügung gestellt wird. Denn dann bestünde faktisch kaum eine Chance, sein Fahrrad jemals im Abstellraum unterzubringen.</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 26.04.2013 - 63 S 335/12, GE 12/2013, 812 Ein lediglich von innen, aber nicht von außen abschließbarer Fahrradabstellraum ist nicht wohnerwerthöhend.</p>
<p><input type="checkbox"/> Kein Mieterkeller oder Kellerersatzraum zur alleinigen Nutzung des Mieters vorhanden</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 09.11.2010 - 65 S 477/09, GE 3/2011, 202 Ein Abstellraum im Gebäude ist auch dann gegeben, wenn er in einem anderen Gebäudeteil liegt und über den Hof erreichbar ist.</p> <p>AG Köpenick, Urteil vom 27.08.2010 - 12 C 89/2010, GE 19/2010, 1347 Ein dem Mieter zugewiesener Kellerraum, für den der Hauswart einen Schlüssel für Notfälle auf Grund des vorliegenden Gashauptanschlusses hat, ist nicht wohnerwertmindernd.</p>	<p>AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 22.01.2013 - 13 C 552/11, GE 5/2013, 359 Auch wenn der Zugang zum Abstellraum lediglich eine Breite von 1,06 m aufweist und über eine steile Kellertreppe führt, ist das Merkmal gegeben.</p> <p>AG Schöneberg, Urteil vom 24.01.2002 - 13 C 394/01, GE 7/2002, 469 Ein mietvertraglich nicht mitvermieteter Fahrradkeller ist nicht wohnerwerthöhend.</p>
<p><input type="checkbox"/> Hauseingangstür nicht abschließbar</p> <p>AG Köpenick, Urteil vom 02.02.2016 - 14 C 181/15, GE 15/2016, 981 Mit der Hauseingangstür ist die Zutrittsmöglichkeit von der Straße gemeint, da es bei der Frage der Abschließbarkeit darum geht, Nichtmietern den Zutritt zum Gebäude zu verwehren. Eine Nichtabschließbarkeit der Tür zum Aufgang des Hinterhauses begründet dieses Merkmal nicht.</p> <p>AG Tiergarten, Urteil vom 3.01.2007 - 4 C 397/06, GE 4/2007, 296 Merkmal nicht gegeben, wenn die Tür zwar nicht abschließbar ist, aber erst auf Anforderung eines elektrischen Türöffners zu öffnen ist.</p>	<p><input type="checkbox"/> Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z. B. Partyraum)</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 26.04.2013 - 63 S 335/12, GE 12/2013, 812 Eine mehrere 100 m entfernt liegende Gemeinschaftswaschküche ist nicht wohnerwerthöhend.</p> <p>AG Tempelhof-Kreuzberg, Anerkenntnisurteil vom Oktober 2011 - 4 C 194/11, GE 22/2011, 1564 Auch etwas mehr als 500 m entfernt liegende Gästewohnungen sind wohnerwerthöhend.</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 6.06.2011 - 67 S 516/09, GE 18/2011, 1231 Der Nutzraum darf nicht schimmelig und feucht sein. Der Kläger ist diesbezüglich darlegungs- und beweisbelastet.</p> <p>AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 4.03.2010 - 18 C 326/09, GE 20/2010, 1423 Unter 300 m entfernt liegende Gästewohnungen sind wohnerwerthöhend.</p>
<p><input type="checkbox"/> Schlechter Instandhaltungszustand (z. B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks - auch Keller -, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 05.04.2016 - 63 S 273/15, GE 9/2016, 591 Die Annahme dieses wohnerwertmindernden Merkmals setzt voraus, dass sich aus Anzahl und Umfang der Schäden der Gesamteindruck eines insgesamt überwiegend schlechten Instandhaltungszustand ergibt. Entsprechendes gilt für die Feuchtigkeit im Keller. Der Keller mag in gewissem Umfang Feuchtigkeitsschäden aufweisen. Es ist aber nicht erkennbar, dass er über das in einem Altbau zu erwartende Maß durchfeuchtet ist. Zur Papierlagerung etwa ist ein Altbaukeller auch in ordnungsgemäßen Zustand ohne Frage nicht geeignet und auch von vornherein nicht vorgesehen.</p> <p>AG Köpenick, Urteil vom 02.02.2016 - 14 C 181/15, GE 15/2016, 981 In dieser Merkmalgruppe geht es um die Bausubstanz und nicht um eine etwaige Vermüllung. Es sind weder Putzabplatzungen noch Durchfeuchtungen des Mauerwerks zu erkennen, auch nicht im Keller. Auch die behaupteten Beschmierungen finden sich auf keinem der Lichtbilder.</p>	<p>LG Berlin, Urteil vom 3.11.2009 - 63 S 184/09, GE 11/2010, 767 Eine Waschküche, die 200 m entfernt liegt, ist nicht wohnerwerthöhend.</p> <p>AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 26.01.2010 - 3 C 374/09, GE 9/2010, 625 170 m bzw. 250 m entfernt liegende Gästewohnungen sind wohnerwerthöhend.</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 19.01.2010 - 63 S 249/09, GE 6/2010, 414 Eine 50 m entfernt liegende Gemeinschaftswaschküche ist wohnerwerthöhend.</p> <p>AG Schöneberg, Urteil vom 12.03.2008 - 104a C 544/07, GE 9/2008, 607 Eine Waschküche im Haus mit einer alten, aber funktionstüchtigen Waschmaschine ist ein wohnerwerthöhendes Merkmal. Dass der Raum angesichts seiner Nutzung und der Lage im Keller trotz der vorhandenen Lüftungsmöglichkeit feucht ist, steht seiner Eignung nicht entgegen.</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 12.07.2007 - 67 S 481/06, GE 18/2007, 1255 Ein Trockenraum ist wohnerwerthöhend.</p>

- Schlechter Instandhaltungszustand (z. B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks - auch Keller -, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)

AG Mitte, Urteil vom 26.08.2014 - 116 C 48/14, GE 3/2015, 193
Ausweillich der beigebrachten Fotos sind zwar Putzschäden, Graffiti und Abnutzungen in und am Gebäude erkennbar. Diese nehmen aber keinen derart erheblichen Umfang ein, dass ein schlechter - also ein deutlich hinter dem durchschnittlichen Instandhaltungszustand ähnlicher Gebäude zurückbleibender - Instandhaltungszustand anzunehmen ist. Zudem bestehen keine festen Renovierungsfristen und erhebliche Verunreinigungen im Treppenhaus sind nicht erkennbar.

AG Schöneberg, Urteil vom 12.03.2014 - 103 C 238/13, GE 23/2014, 1591
Ein schlechter Instandhaltungszustand liegt bei feuchten Kellerwänden vor.

AG Charlottenburg, Urteil vom 17.10.2013 - 211 C 567/12, GE 5/2014, 325
Ein schlechter Instandhaltungszustand liegt auch dann nicht vor, wenn durch aufsteigendes Grundwasser ein Keller immer wieder durchfeuchtet wird, da bauzeitgemäß keine Abdichtung gegen die Feuchtigkeit vorgesehen ist und ansonsten keine schlechte Instandhaltung vorliegt.

AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 13.02.2013 - 15 C 230/12, MM 6/2013, 29
Ein verschlissener Sisalteppich im Treppenhaus genügt nicht zur Annahme eines schlechten Instandhaltungszustandes.

AG Köpenick, Urteil vom 25.08.2011 - 17 C 407/10, GE 20/2011, 1377
Eine Mieterhöhung ist auch schon im Zuge und im Verlauf von Sanierungsarbeiten am Mietshaus, dem Grundstück oder der Mietwohnung gerechtfertigt, wenn die Arbeiten unterbrechungsfrei fortgeführt werden und ihr zeitnahes Ende absehbar ist. Die konkrete Miete im Verlauf dieser Arbeiten ist dann nach Maßgabe der mietrechtlichen Gewähr zu bestimmen.

AG Charlottenburg, Urteil vom 30.04.2008 - 239 C 158/07, GE 3/2009, 203
Einzelne Putzabplatzungen, die zwar deutlich sichtbar, aber angesichts der Gesamtgröße des Hauses mit vier Etagen nicht als groß zu bezeichnen sind, sind nicht wohnwertmindernd.

KG Berlin, Hinweisbeschluss vom 16.03.2009 - 8 U 216/08, GE 14/2009, 905
Feuchtigkeit in Teilbereichen des Mauerwerks ist nicht wohnwertmindernd.

LG Berlin, Urteil vom 23.11.2007 - 63 S 160/07, GE 19/2008, 1259
Ein dauerhaft durchfeuchteter Keller begründet bei Altbauten nicht zwangsläufig das streitige Merkmal. Keller in Altbauten weisen aufgrund der frühen Bauweise stets eine gewisse Feuchtigkeit auf und können insoweit nicht mit Neubauten verglichen werden.

LG Berlin, Urteil vom 7.08.2008 - 67 S 95/08, GE 22/2008, 1494
Das Vorhandensein einer Durchfeuchtung des Kellers hat nur zur Folge, dass das positive Merkmal eines überdurchschnittlichen Instandhaltungszustandes entfällt. Nicht erfüllt wäre damit das negative Merkmal eines schlechten Instandhaltungszustandes. Denn dazu müssten weitere Schäden an der Gebäudesubstanz vorhanden sein, wie z.B. große Putzschäden oder erhebliche Schäden an der Dacheindeckung.

LG Berlin, Urteil vom 11.07.2008 - 63 S 400/07, GE 19/2008, 1258
Das Merkmal liegt vor, wenn es im Keller mehrfach zu Wassereintritten kommt, sich Pfützen und Ausblühungen bilden und eine spürbar hohe Luftfeuchtigkeit vorliegt.

AG Schöneberg, Urteil vom 12.03.2008 - 104a C 544/07, GE 9/2008, 607
Eine Fassade mit großen Putzschäden, die seit längerer Zeit bestehen, begründen das Merkmal, zumal wenn weitere Instandsetzungsarbeiten anstehen (wie z. B. Erneuerung der Fallrohre und Blechabdeckungen, Sanierung der Balkone).

- Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/Treppenhaus (z. B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag, Läufer im gesamten Flur- und Treppenbereich)

AG Köpenick, Urteil vom 25.05.2016 - 6 C 14/16, GE 12/2016, 791
Ein Eingangsbereich ist repräsentativ, wenn er großzügig, an den gewölbten Decken mit Stuckkassetten verziert und an den Wänden der Aufgänge gefliest ist.

AG Charlottenburg, Urteil vom 4.06.2015 - 210 C 42/15, GE 16/2015, 1035
Es sind unstrittig Ausstattungsmerkmale gegeben, die einen repräsentativen Charakter begründen (Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, Bleiverglasung). Die vorgetragenen Abnutzungserscheinungen gehen über übliche Gebrauchsspuren nicht hinaus und sind daher nicht geeignet, den repräsentativen Charakter des Eingangsbereichs zunichte zu machen.

AG Mitte, Urteil vom 26.08.2014 - 116 C 48/14, GE 3/2015, 193
Die auf den vom Vermieter eingereichten Bildern zu erkennende auffällige Boden- und Halbwand-Verfliesung mit Mosaikfliesen des Eingangsbereichs ist nicht geeignet, das Merkmal eines repräsentativen und hochwertig sanierten Eingangsbereichs zu erfüllen. Keines der im Mietspiegel beispielhaft genannten Dekoelemente (Spiegel, Marmor, etc.) ist vorhanden, mag die Verfliesung selbst auch ausgefallen und hochwertig sein.

AG Schöneberg, Urteil vom 16.10.2014 - 107 C 434/12, GE 2/2015, 127
Ein Eingangsbereich mit Stuck, flämischen Kronleuchter, bunte Bleiglasfenster sowie Terrazzoboden ist als repräsentativ zu bezeichnen.

AG Charlottenburg, Urteil vom 14.03.2013 - 234 C 273/12, GE 21/2014, 1458

Merkmal liegt für eine Wohnung im Seitenflügel vor, wenn diese auch über den repräsentativen Eingangsbereich des Vorderhauses zu erreichen ist.

LG Berlin, Urteil vom 27.03.2013 - 67 S 510/12, GE 10/2013, 691
Merkmal "repräsentatives Treppenhaus" trifft nicht zu, wenn nach Durchschreiten des Eingangsbereiches des Vorderhauses und Betreten des einfachen Eingangsbereiches sowie Treppenhauses des Quergebäudes dessen Schlichtheit besonders augenscheinlich wird.

AG Schöneberg, Urteil vom 21.11.2008 - 16b C 185/08, GE 2/2009, 117
Merkmal "repräsentatives Treppenhaus" trifft nicht zu, wenn die Wohnung ausschließlich durch einen Nebengang zu erreichen ist, der nicht durch das repräsentative Treppenhaus führt.

LG Berlin, Urteil vom 23.11.2007 - 63 S 160/07, GE 19/2008, 1259 ff.
Ein repräsentatives Treppenhaus liegt vor, wenn Marmor an den Wänden, Läufer auf den Treppen und ein Kronleuchter vorliegen.

AG Mitte, Urteil vom 12.10.2006 - 7 C 315/05, GE 22/2006, 1485
Ein hochwertig sanierter Eingangsbereich liegt durch die umfangreichen Stuckornamente, die farblich abgesetzt wurden, die angedeuteten Säulen und Wandverkleidungen aus Naturstein, den Terrazzoboden und die Aufarbeitung der Eingangstür mit geschliffenen Glaselementen vor.

- Überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäude(-teil)-s, in dem sich die Wohnung befindet (z. B. erneuerte Fassade, Dach)

AG Schöneberg, Urteil vom 12.03.2014 - 103 C 238/13, GE 23/2014, 1591
Eine vor sechs Jahren gestrichene Fassade führt nicht zu einem überdurchschnittlichen Instandhaltungszustand (Die Fassade selbst, hier der Putz, wurde nicht erneuert).

AG Mitte, Urteil vom 5.12.2012 - 11 C 168/12, MM 4/2013, 30
Das Merkmal ist gegeben, wenn nicht nur die Fassade in einem gepflegten Zustand ist, sondern auch andere Instandhaltungsarbeiten erst vor kurzer Zeit durchgeführt wurden, zum Beispiel das Dach und Installationen (Elektroleitungen, Gas- und Wasserleitungen) vor Kurzem erneuert wurden.

LG Berlin, Urteil vom 25.11.2011 - 63 S 139/11, GE 2/2012, 130
Ein überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand ergibt sich nicht zwangsläufig aus der Ausbesserung von Putzschäden und dem Streichen der Fassade.

Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung

LG Berlin, Urteil vom 10.04.2015 - 65 S 476/14, GE 16/2015, 1034
Die Wohnung befindet sich im Seiten- bzw. Querflügel bei verdichteter Bebauung. Der Innenhof ist rundherum geschlossen. Bei Randmaßen von 13,50 m auf 18,00 m liegt eine verdichtete Bebauung vor. Die Belichtung und Besonnung wird erheblich von der Bebauung beeinflusst.

AG Schöneberg, Urteil vom 12.03.2014 - 103 C 238/13, GE 23/2014, 1591

Eine verdichtete Bebauung liegt vor, wenn der Abstand zwischen den Seitenflügeln 20 m und der Abstand zwischen Vorder- und Hinterhaus unter 10 m beträgt.

KG Berlin, Hinweisbeschluss vom 16.03.2009 - 8 U 216/08, GE 14/2009, 905

Wenn Teile der Wohnung im Seitenflügel liegen, der überwiegende Teil der Wohnung aber im Vorderhaus und die Wohnung auch über das Vorderhaus zu erreichen ist, liegt das Merkmal "Lage im Seitenflügel" nicht vor.

AG Neukölln, Urteil vom 10.03.2004 - 19 C 214/03, MM 2004, 221
Die Arbeitsgruppe Mietspiegel habe sich unter verdichtet vor allem die "typischen Berliner Hinterhöfe" vorgestellt. Nach Ansicht des Gerichts wird an mehrere, umliegende Gebäude und eben nicht nur an das betreffende Gebäude angeknüpft. Unter "verdichtet" ist als das "dicht geworden sein", mithin ein besonders enger Gebäudebestand auch der umliegenden Gebäude zu verstehen. Es handelt sich also um Häuser die "dicht an dicht" stehen, die einen Eindruck der Geschlossenheit, der Lichtferne und Dunkelheit erwecken. Ein entsprechendes Gebäude darf nicht an eine freie Fläche grenzen, sondern muss von Mauern umgeben, gleichsam "eingemauert" sein.

 Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Personenaufzug

 Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner

LG Berlin, Urteil vom 11.07.2014 - 63 S 48/14, GE 24/2014, 1653 ff.
Eine fehlende Gegensprechanlage ist nicht wohnwertmindernd, wenn Wohnungen wie Reihenhäuser nebeneinander liegen und die Haustür der Wohnungseingangstür entspricht.

AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 4.03.2010 - 18 C 326/09, GE 20/2010, 1423

Eine Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner und üblichem Funktionsablauf ist nicht wohnwertmindernd, wenn sie nicht modern ist.

 Überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Gebäude(-teil)-s, in dem sich die Wohnung befindet (z. B. erneuerte Fassade, Dach)

AG Schöneberg, Urteil vom 2.10.2008 - 10a C 116/07, - n.rkr. - GE 23/2008, 1565

Eine "Überholung" des Daches (Ausbessern von Löchern) und das Streichen der Fassade (ohne Verschließen von Rissen) ist nicht wohnwerterhöhend.

AG Mitte, Urteil vom 11.03.2008 - 5 C 152/07, GE 19/2008, 1263

Die alleinige Erneuerung der Fassade führt zu einem überdurchschnittlichen Instandhaltungszustand.

 Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner

 Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen

AG Charlottenburg, Urteil vom 01.02.2016 - 213 C 160/15 - LG Berlin, Hinweisbeschluss vom 18.07.2016 - 18 S 73/16, GE 19/2016, 1217
Zutreffend hat das Amtsgericht das Vorliegen des Sondermerkmals "Aufzug im Haus" auch für die Erdgeschosswohnung der Bekl. und in Ansehung der Tatsache bejaht, dass diese keinen Schlüssel für den Aufzug erhalten haben. Für das Vorliegen des Sondermerkmals "Aufzug im Haus" trifft der Berliner Mietspiegel 2015 nämlich keine Unterscheidung nach Wohntage oder Benutzbarkeit des Aufzugs, wie beispielsweise durch die Formulierung "Wohnung durch Aufzug erreichbar" anzunehmen wäre.

AG Schöneberg, Urteil vom 21.11.2008 - 16b C 185/08, GE 2/2009, 117

Merkmal nicht wohnwerterhöhend, wenn die Wohnung nicht von dem Personenaufzug erreicht wird.

Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1988)

Energieverbrauchskennwert größer als 155 kWh/(m²a)
 Energieverbrauchskennwert größer als 195 kWh/(m²a)
 Energieverbrauchskennwert größer als 235 kWh/(m²a)

AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 30.05.2014 - 25 C 188/14, GE 5/2015, 331

Ist der Heizkessel im Jahr 1993 erneuert worden, trifft weder das Positivmerkmal "Einbau einer modernen Heizungsanlage nach dem 1.7.1994", noch das Negativmerkmal "Heizungsanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1984)" zu.

Auch wenn vorliegend nicht die gesamte Heizung, sondern lediglich der Heizkessel ausgetauscht wurde, kann das Negativmerkmal vorliegend nicht mehr angenommen werden. Denn der ursprüngliche Heizkessel ist entsprechend § 10 EnEV durch Austausch des Heizkessels aufgerüstet worden, so dass sich der jetzige Wirkungsgrad nicht mit dem einer vor 1984 eingebauten und nicht nachgerüsteten Heizung gleichsetzen lässt.

LG Berlin, Urteil vom 23.09.2014 - 63 S 43/14, GE 3/2015, 191
 Eine nicht ordnungsgemäß beheizbare Küche, besagt nicht, dass der Wirkungsgrad einer Heizanlage unzureichend ist.

LG Berlin, Urteil vom 21.02.2012 - 63 S 276/11, GE 8/2012, 549

Maßstab für eine unzureichende Wärmedämmung von Altbauten sind nicht die Anforderungen der EnEV (Energieeinsparverordnung) an Neubauten, sondern der Vergleich mit anderen nach Baualter und Ausstattung vergleichbaren Häusern (z. B. mit dem Energieausweis).

LG Berlin, Urteil vom 17.08.2010 - 63 S 646/09, GE 21/2010, 1541
 Es gibt keinen Grundsatz, dass ein Fernwärmeanschluss stets als moderne Heizung im Sinne der Orientierungshilfe anzusehen ist, insbesondere wenn die Übergabestation nicht nach 1994 erneuert wurde.

AG Wedding, Urteil vom 11.04.2007 - 18 C 430/06, MM 2007, 263
 Die Ausführung der Heizungsanlage als Einrohrsystem ist wohnwertmindernd, auch dann, wenn Heizungskessel und Brenner im Jahr 1993 bzw. 1995 erneuert wurden.

LG Berlin, Urteil vom 15.02.2001 - 62 S 422/00, MM 2001, 151
 Bei Gebäuden der Baualtersklasse bis 1918 ist keine zusätzliche Wärmedämmung erforderlich.

Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage nach dem 01.01.2003 (wenn Bezugfertigkeit des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt)

oder

Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m²a)
 Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m²a)
 Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m²a)

LG Berlin, Beschluss vom 26.08.2016 - 65 S 291/16, GE 20/2016, 1276
 Das Merkmal "Einbau/Installation einer modernen Heizanlage nach dem 01.07.1994" ist auch dann gegeben, wenn nur die Wärmeerzeugungsanlage (z.B. der Heizkessel) und nicht auch die vorhandenen Leitungen und Heizkörper vor diesem Zeitpunkt ausgetauscht wurden.

LG Berlin, Urteil vom 9.02.2015 - 67 S 299/14, GE 6/2015, 387
 Das wohnwerterhöhende Merkmal des Einbaus einer modernen Heizungsanlage nach dem 1. Juli 1994 bleibt auch dann bestehen, wenn die Anlage nachträglich auf Fernwärme umgestellt wird.

AG Mitte, Urteil vom 26.08.2014 - 116 C 48/14, GE 3/2015, 193

Das Merkmal "Einbau/Installation einer modernen Heizungsanlage nach dem 01.07.1994 war schon deshalb nicht in Ansatz zu bringen, weil für die Modernisierung im Jahr 2011 ein Modernisierungszuschlag verlangt wird und es sich bei den Maßnahmen Ende 1996/1997 hinsichtlich der streitgegenständlichen Wohnung nur um einen Anschluss an eine Heizungsanlage und nicht um einen "Einbau" oder eine Installation handelt.

LG Berlin, Urteil vom 7.11.2014 - 65 S 527/13, GE 2/2015, 126
 Für die Berechnung der Energieverbrauchswerte sind die aktuellen Werte zugrunde zu legen, wenn die aufgrund eines älteren Energieausweises aufgestellten Behauptungen des Vermieters dazu erheblich bestritten worden sind (Berechnung im Urteil).

LG Berlin, Urteil vom 21.02.2012 - 63 S 276/11, GE 8/2012, 549
 Eine nach dem 01.07.1994 eingebaute Etagenheizung steht einer modernen Heizungsanlage gleich.

LG Berlin, Urteil vom 10.09.2009 - 67 S 441/08, GE 9/2010, 622 sowie LG Berlin, Urteil vom 19.11.2011 - 65 S 472/10, GE 16/2011, 1084
 Der Anschluss an das Fernwärmenetz steht **nicht** einer modernen Heizungsanlage nach dem 10.07.1994 gleich, wenn keine Veränderungen an der Heizungsanlage vorgenommen wurden.

AG Charlottenburg, Urteil vom 30.04.2008 - 239 C 158/07, GE 3/2009, 203 ff.
 Der Anschluss an das Fernwärmenetz **steht** einer modernen Heizungsanlage nach dem 10.07.1994 gleich.

Die Energieverbrauchskennwerte beziehen sich auf Energie für Heizung und Warmwasser.

Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Verbrauchsenergiekennwert-Grenzen um 20 Prozent zu erhöhen. Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 20 kWh/(m²a) auf den ausgewiesenen Energiekennwert aufzuschlagen.

Siehe hierzu auch ausführliche Erläuterungen durch Herrn Kinne (VRiLG a. D.), GE 14/2011, 931 und GE 17/2011, 1125.

Bei Wohnungen, die in denkmalgeschützten Gebäuden gelegen sind, werden die wohnwertmindernden Merkmale zur energetischen Beschaffenheit dann nicht berücksichtigt, wenn die Umsetzung von energetischen Sanierungen gegen denkmalschutzrechtliche Belange verstoßen würde oder deren Umsetzung durch denkmalschutzrechtliche Auflagen unverhältnismäßig (teuer) wäre.

Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld	
<p><input type="checkbox"/> Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage</p> <p>AG Tiergarten, Urteil vom 4.01.2008 - 9 C 190/07, GE 24/2008, 1631 Mit dem Merkmal "stark vernachlässigt" soll deutlich gemacht werden, dass das Wohnumfeld deutlich hinter dem zurückbleibt, was bereits mit der Einstufung als einfache Wohnlage umschrieben ist. Es muss sich mithin um einen Bereich handeln, der deutliche Züge von "Verslumung" trägt.</p> <p>AG Mitte, Urteil vom 11.03.2008 - 5 C 152/07, GE 19/2008, 1263 Für das Merkmal wird es als erforderlich erachtet, dass die Bausubstanz überwiegend erkennbar seit längerer Zeit nicht nur geringfügig instandsetzungsbedürftig ist und z. B. durch vermehrt auftretenden Leerstand bei Gewerbeflächen der Eindruck vermittelt wird, dass in der Wohngegend keine oder nur noch geringfügige Investitionen getätigt werden und diese Wohngegend weitestgehend sich selbst überlassen wird.</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 06.03.2008 - 67 S 9/08, GE 19/2008, 1257 Allein der Umstand, dass sich in dieser Gegend im Straßenbild alkoholranke Personen vor diversen Ausschankgelegenheiten zusammen mit einer Vielzahl von Hunden aufhalten, erfüllt dieses Merkmal nicht. Denn es kommt nicht auf das "vernachlässigte" Erscheinungsbild mancher Bewohner dieser Gegend, sondern auf das vernachlässigte Aussehen von Straßen, Plätzen, Vorgärten und Häusern an.</p>	<p><input type="checkbox"/> Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten)</p> <p>AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 16.02.2016 - 6 C 227/15, GE 05/2016, 337 Die Dieffenbachstraße in Berlin-Kreuzberg liegt nicht in einer bevorzugten Citylage. Sie ist zwar citynah gelegen, gehört aber weder zur City-West noch zur City-Ost und stellt insoweit schon keinen zentral gelegenen Teilraum Berlins dar.</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 16.07.2015 - 67 S 120/15, GE 15/2015, 971 Der Ortsteil Prenzlauer Berg und die in dessen Grenzen gelegenen Wohnungen sind Teil des Bezirks Pankow im Nordosten Berlins, der zwar im Westen und Südwesten an den Bezirk Mitte grenzt, jedoch keinen zentral gelegenen Teilraum Berlins darstellt. Damit fehlt es bereits räumlich an einer Citylage.</p> <p>AG Neukölln, Urteil vom 22.04.2014 - 5 C 311/13, MM 11/2014, 30 Die Friedelstraße in Berlin-Neukölln liegt nicht in einer bevorzugten Citylage, denn die derzeitigen Einkaufsmöglichkeiten und der Wohnstandort sind nicht als repräsentativ und überregional ausstrahlend</p> <p>AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 24.03.2014 - 20 C 303/13, GE 13/2014, 877 Das Tempelhofer Ufer liegt in einer einfachen Wohnlage und ist, auch wenn der Potsdamer Platz fußläufig zu erreichen ist, keine bevorzugte Wohnlage.</p>
<p><input type="checkbox"/> Besonders lärmbelastete Lage (ein Indiz hierfür kann die Ausweisung einer hohen Verkehrslärmbelastung sein (siehe auch Straßenverzeichnis zum Mietspiegel)</p> <p>AG Schöneberg, Urteil vom 15.06.16 - 7 C 38/16, GE 19/2016, 1219 Die besonders verkehrsbelasteten Straßen weist der Mietspiegel ausdrücklich aus. Die Straße wird auch nicht dadurch besonders verkehrsbelastet, dass auf der Straße ein Bus fährt und man ein Grundrauschen von der Autobahn sowie bei geöffnetem Fenster Geräusche von der Bahnstrecke hört. In einer Großstadt hört man fast immer irgendwelche Geräusche. Es wird auch kein Positivmerkmal für eine besonders ruhige Lage geltend gemacht.</p> <p>AG Lichtenberg, Urteil vom 19.11.2013 - 6 C 91/13, GE 3/2014, 199 Der gelegentliche Überflug von Rettungshubschraubern stellt keine dauerhafte Belastung durch Fluglärm dar.</p> <p>AG Tiergarten, Urteil vom 28.01.2011 - 3 C 70/10, GE 5/2011, 341 Ein wohnwertminderndes Merkmal ist nicht gegeben, wenn die Wohnung durch die Lage im Seitenflügel dem Straßenlärm nicht ausgesetzt ist.</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 06.03.2008 - 67 S 9/08, GE 19/2008, 1257 Eine 200 m zu der Wohnung verlaufende S-Bahnlinie führt nicht zu einer erheblichen Lärmbelastung.</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 26.02.2002 - 65 S 373/01, MM 2002, 184 Ein wohnwertminderndes Merkmal ist nicht gegeben, wenn die Wohnung durch die Lage im Quergebäude dem Straßenlärm nicht ausgesetzt ist.</p>	<p>LG Berlin, Hinweisbeschluss vom 12.02.2014 - 18 S 281/13, GE 11/2014, 745 Die Nürnberger Straße liegt in einer bevorzugten Citylage.</p> <p>AG Charlottenburg, Urteil vom 17.10.2013 - 211 C 567/12, GE 5/2014, 325 Die Goethestraße in Berlin-Charlottenburg liegt in einer bevorzugten Citylage.</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 12.12.2013 - 67 S 629/12, MM 3/2014, 29 Der Stuttgarter Platz liegt nicht in einer bevorzugten Citylage.</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 12.03.2013 - 63 S 261/12, GE 14/2013, 947 Die Schlossstraße in Steglitz ist keine bevorzugte Citylage.</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 26.04.2013 - 63 S 335/12, GE 12/2013, 812 Der Marinesteig in Nikolassee liegt nicht in einer bevorzugten Citylage.</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 19.03.2013 - 63 S 557/12, GE 7/2013, 483 Die im Geviert der Chaussee-, Tor-, Berg- und Invalidenstraße gelegenen Wohnungen befinden sich nicht in bevorzugter City-Lage.</p> <p>AG Mitte, Urteil vom 21.03.2012 - 17 C 380/11, MM 12/2012, 29 Die Wörther Straße in Berlin-Prenzlauer Berg liegt nicht in einer bevorzugten Citylage. Für das Merkmal bevorzugte Citylage fehlen repräsentative, historisch bedeutsame Sehenswürdigkeiten wie z. B. das Brandenburger Tor oder repräsentative Gebäude der Friedrichstraße.</p> <p>AG Charlottenburg, Urteil vom 29.08.2012 - 231 C 156/12, GE 19/2012, 1323 Die Schillerstraße in Berlin-Charlottenburg liegt in einer bevorzugten Citylage.</p>
<p><input type="checkbox"/> Besonders geruchsbelastete Lage</p> <p>AG Köpenick, Urteil vom 1.02.2007 - 3 C 229/06, GE 9/2007, 659 ff. Eine 30 m entfernt liegende Großküche stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar.</p> <p>AG Schöneberg, Urteil vom 3.02.2005 - 8 C 101/04, GE 5/2005, 311 Die auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandenen Kneipen, die im Sommer Stühle draußen stehen haben, schließen eine ruhige Wohnlage aus. Eine erhebliche Lärmbelastung ist aber nicht gegeben, da sich die Kneipen nicht im Haus oder im Nachbarhaus befinden und der Kneipenlärm sich auf einige Wochen im Jahr beschränkt. Dass in der Nähe der Wohnung ein größerer Kinderspielplatz ist, reicht als Lärmquelle für den Mietspiegel nicht aus, da dieser eine Beeinträchtigung durch Gewerbe oder durch Straßenverkehr verlangt.</p>	<p>AG Mitte, Urteil vom 2.05.2012 - 15 C 362/11, MM 9/2012, 29 Die Greifenhagener Straße in 10437 Berlin liegt in einer bevorzugten Citylage.</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 24.01.2012 - 63 S 239/11, GE 7/2011, 488 Die Leipziger Straße ist keine bevorzugte Citylage.</p> <p>AG Mitte, Urteil vom 29.11.2011 - 8 C 226/11, MM 4/2012, 29 Die Kopenhagener Straße in Berlin-Prenzlauer Berg ist keine bevorzugte Citylage.</p> <p>AG Neukölln, Urteil vom 19.08.2011 - 20 C 162/11, GE 20/2011, 1381 Der Richardplatz noch die Karl-Marx-Straße im Bereich des S-Bahnhofs Neukölln sind eine bevorzugte Citylage.</p>

Keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück

LG Berlin, Urteil vom 2.03.2017 - 67 S 375/16, GE 10/2017, 595
Das Merkmal ist nicht gegeben, wenn ausreichend Platz zum Abstellen von Fahrrädern gegeben ist. Auf die Anschließbarkeit kommt es nicht an.

AG Köpenick, Urteil vom 22.12.2016 - 5 C 104/16, MM 3/2017, 30
Das Merkmal liegt nicht vor, wenn die Fahrradständer auf dem Grundstück von den Mietern angeschafft worden sind und der Vermieter keine zur Verfügung gestellt hat. Entscheidend ist allein, ob Fahrräder auf dem Grundstück abgestellt werden können.

AG Mitte, Urteil vom 4.08.2014 - 20 C 50/14, GE 20/2014, 1341
Das wohnwertmindernde Merkmal liegt nur vor, wenn keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück gegeben ist. Auf eine Überdachung und/oder eine Abschließbarkeit und/oder Lage im Innenhof kommt es nicht an.

 Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten)

LG Berlin, Urteil vom 09.11.2010 - 65 S 477/09, GE 3/2011, 202
Die "bevorzugte Citylage" kennzeichnet die Lage der Wohnung in einem zentral gelegenen Teilraum der Großstadt Berlin, der sich durch eine besondere Dichte an Einkaufsmöglichkeiten, Kultureinrichtungen und Restaurants sowie anderen Einrichtungen auszeichnet, die eine über die typische Infrastruktur eines Wohngebietes hinausgehende Bedeutung und Anziehungskraft ausüben, etwa auch für in- und ausländische Besucher und Touristen. Diesen Anforderungen genügt der Hohenzollerndamm hier nicht. So liegt etwa die "City" um Kurfürstendamm und Tauentzienstraße mehr als 2 km entfernt. Der Fußweg zur Gedächtniskirche als einem zentralen Punkt in der City würde 19 Minuten in Anspruch nehmen (nach Bing Maps). Eine unmittelbare fußläufige Nähe zur "City" kann daher nicht angenommen werden.

AG Schöneberg, Urteil vom 27.05.2009 - 6 C 592/08, MM 3/2011, 30
Der Viktoria-Luise-Platz mit seinen anliegenden Straßen gehört zu den bevorzugten Wohngebieten Berlins. Es sei dort ruhig, grün und absolut citynah. In der Umgebung befänden sich Geschäfte des täglichen Lebens sowie eine Vielzahl von Gastronomiebetrieben. Der Fußweg zur Tauentzienstraße und zum KaDeWe betrage nur wenige Minuten.

AG Schöneberg, Urteil vom 21.11.2008 - 16b C 185/08, GE 2/2009, 117
Eine bevorzugte Citylage ist gegeben, wenn Nähe zu den Haupteinkaufsgebieten des(r) Tauentziens, Kurfürstendamms, Potsdamer Platzes, Friedrichstraße oder Schloßstraße vorliegt oder die Lage durch eine Vielzahl gastronomischer Betriebe, kultureller Einrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten geprägt ist.

AG Charlottenburg, Urteil vom 22.1.2004 - 210 C 394/03 - un veröffentlicht, MM 2004, 238

Durch die Lage an einer der Hauptverkehrsstraßen (hier Kantstraße) in S-Bahnhof-Nähe (hier Savignyplatz) ist keine bevorzugte Citylage gegeben, da sich diese durch die Lage in einer Nebenstraße und zugleich durch Citynähe auszeichnet.

LG Berlin, Urteil vom 9.06.2006 - 65 S 75/06, GE 14/2006, 917
Merkmal liegt vor, da die Wohnung im Einzugsbereich der "City-West" mit Nähe zum Olivaer Platz, Hohenzollerndamm, Lietzenburger Straße und Kurfürstendamm liegt. Damit ist eine bevorzugte City-Lage gegeben, die dadurch gekennzeichnet ist, dass in fußläufiger Nähe zur City Läden, Restaurants und/oder Veranstaltungsmöglichkeiten vorhanden sind.

 Besonders ruhige Lage

LG Berlin, Urteil vom 11.07.2014 - 63 S 48/14, GE 24/2014, 1653 ff.
Auch in dritter Baureihe liegende Wohnungen am Ostpreußendamm befinden sich nicht in einer besonders ruhigen Innenlage.

LG Berlin, Urteil vom 26.04.2013 - 63 S 335/12, GE 12/2013, 812
Liegt ein Haus in unmittelbarer Nähe zu einer lärmbelasteten Straße kann keine besonders ruhige Straße vorliegen

AG Neukölln, Urteil vom 19. August 2011 - 20 C 162/11, GE 20/2011, 1381
Eine Wohnung, die in einem Eckgebäude zu einer Durchgangsstraße liegt, welche zudem parallel zu einer S-Bahn-Trasse verläuft, weist keine Lage an einer besonders ruhigen Straße auf.

AG Mitte, Urteil vom 21.03.2012 - 17 C 380/11, MM 12/2012, 29
Die Wörther Straße in Berlin-Prenzlauer Berg ist keine besonders ruhige Straße.

LG Berlin, Urteil vom 5.06.2009 - 63 S 355/08, GE 16/2009, 1046
Eine Anwohnerstraße ohne Durchgangsverkehr ist als ruhig anzusehen.

AG Schöneberg, Urteil vom 21.11.2008 - 16b C 185/08, GE 2/2009, 117
Merkmal liegt vor, wenn die Straße eine Anliegerstraße ist sowie weitergehende Umstände vorliegen (Straßengestaltung, Nähe zu Hauptverkehrsstraße bzw. Bahnlinien, Parkplatzsuchverkehr, etc.), die die Straße in besonderem Maße als ruhig erscheinen lassen.

AG Schöneberg, Urteil vom 2.10.2008 - 10a C 116/07 - n.rkr. -, GE 23/2008, 1565
Ein nahegelegener Kindergarten bzw. Kinderhort mit deutlich vernehmbarem Kinderlärm sowie entfernte Verkehrsgerausche begründen keine besonders ruhige Straße.

- Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Kinderspielplatz - bei Bezugsfertigkeit des Gebäudes vor 2003, Sitzbänke oder Ruhezononen, gute Gehwegbefestigung mit Grünflächen und Beleuchtung)

LG Berlin, Urteil vom 15.01.2016 - 65 S 145/15, GE 6/2016, 394
Die Annahme dieses Wohnwertmerkmals setzt voraus, dass sich auch die in der Orientierungshilfe genannten Einzelmerkmale als "aufwändig gestaltet" darstellen. Von einer entsprechenden aufwändigen Gestaltung ist hier aber zumindest in Bezug auf die im Innenhof befindlichen (beleuchtbaren) Statuen auszugehen.

LG Berlin, Urteil vom 12.03.2013 - 63 S 261/12, GE 14/2013, 947
Eine Wohnwerterhöhung kann nicht schon angenommen werden, wenn im Umfeld irgendeine Ruhebänk oder irgendein Spielplatz vorhanden ist. Vielmehr müssen sich auch diese Einzelbeispiele unter das Merkmal "aufwändig gestaltet" subsumieren lassen.

LG Berlin, Urteil vom 26.04.2013 - 63 S 335/12, GE 12/2013, 812
Liegt ein ungepflegtes und verschmutztes Wohnumfeld vor und fehlen gezielte Anpflanzungen, Bänke oder andere Elemente besonderer Gartenpflege, so liegt kein aufwändig gestaltetes Wohnumfeld vor.

LG Berlin, Urteil vom 19.12.2012 - 67 S 363/12, GE 4/2013, 271
Der den Mietern überlassene Garten kann im Rahmen des Mietspiegels nicht zusätzlich berücksichtigt werden, Es kann offen bleiben, ob es Konstellationen gibt, bei denen eine Wohnung wegen eines Gartens aus dem Mietspiegel herausfällt. Es handelt sich hier um den jedenfalls teilweise auch für andere Personen als die Mieter zugänglichen Bereich vor dem Wohnungseingang, der einem Vorgarten zugleich dem Mieter keine allein ihm zur Verfügung stehende Rückzugsmöglichkeit bietet.

LG Berlin, Urteil vom 25.11.2011 - 63 S 139/11, GE 2/2012, 130
Eine Gartenanlage kann nur dann wohnwerterhöhend berücksichtigt werden, wenn deren Nutzung den Mietern frei und ohne zusätzliches Entgelt zur Verfügung steht.

LG Berlin, Urteil vom 17.12.2010 - 63 S 168/10, GE 3/2011, 206
Eine Wohnwerterhöhung kann nicht per se schon angenommen werden, wenn im Umfeld irgendeine Ruhebänk oder irgendein Spielplatz vorhanden ist. Vielmehr müssen sich auch diese Einzelbeispiele, die ja auch keineswegs abschließend sind, ebenfalls unter die Merkmale "aufwändig gestaltet" subsumieren lassen, d. h. dass eine über das übliche Maß hinausgehende Gestaltung vorhanden sein muss.

AG Lichtenberg, Urteil vom 4.05.10 - 6 C 442/09, GE 12/2010, 851
Merkmal gegeben, wenn z. B. aufwändige Wege- oder Sitzgestaltung vorliegt.

AG Schöneberg, Urteil vom 12.03.2008 - 104a C 544/07, GE 9/2008, 607
Eine gärtnerische Gestaltung von mittlerer Art und Güte mit einem gepflasterten Weg zum Hauseingang und eine nicht besonders ambitionierte gärtnerische Pflege begründen nicht das Merkmal.

- Vom Vermieter zur Verfügung gestelltes PKW-Parkplatzangebot in der Nähe
- Garten zur alleinigen Nutzung/Mietergarten ohne Entgelt oder zur Wohnung gehörender Garten mit direktem Zugang

LG Berlin, Urteil vom 19.05.2015 - 63 S 371/14, GE 13/2015, 858
Das wohnwerterhöhende Merkmal "Zur Wohnung gehörender Garten mit direktem Zugang" liegt auch dann vor, wenn dafür ein Entgelt zu entrichten ist.

Grundlegende Urteile zum Berliner Mietspiegel

Welcher Mietspiegel maßgeblich?

LG Aachen, Urteil vom 22.12.2016 - 2 S 30/16, GE 03/2017, 177

Trotz Begründung des Mieterhöhungsverlangens mit dem Mietspiegel der Stadt Aachen 2014 kann der Folgemietspiegel von Aachen 2015 für die Begründetheit des Erhöhungsverlangens herangezogen werden, wenn die für diesen Mietspiegel erhobenen und ausgewerteten Daten auch bzw. schon die ortsübliche Vergleichsmiete bei Zugang des Erhöhungsverlangens zutreffend abbilden (zeitnahe Datenerhebung im Verhältnis zum Zugang des Erhöhungsverlangens).

LG Berlin, Urteil vom 7.11.2014 - 65 S 527/13, GE 02/2015, 126

Für die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete ist auf den im Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens geltenden Mietspiegel auch dann abzustellen, wenn das Zustimmungsvorliegen nach dem für dessen Erstellung festgelegten Stichtag, aber vor dessen Inkrafttreten zugegangen ist.

LG Berlin, Hinweisbeschluss vom 17.01.2014 - 65 S 334/13, GE 04/2014, 254

Zum Zeitpunkt des Zugangs des Erhöhungsverlangens vom 14.11.2011 ist auf den Mietspiegel 2011 zurückzugreifen. Es nicht auf den Mietspiegel 2013 abzustellen, dessen Erhebungsstichtag mit dem 1.09.2012 um einige Wochen näher an dem 14.11.2011 liegt als der Erhebungsstichtag des Mietspiegels 2011 am 1.09.2010. Der 14.11.2011 liegt relativ mittig zwischen den beiden Erhebungsstichtagen. Es ist in keiner Weise ersichtlich, dass der Mietspiegel 2013 die bessere Erkenntnisquelle für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete darstellt. Auch aus anderen Entscheidungen folgt, dass allein auf den zum Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens gültigen Mietspiegel abzustellen ist.

Anmerkung von Harald Kinne, vorsitzender Richter am LG Berlin a. D.

Wenn der Vermieter sich bei einer Mieterhöhung auf den Mietspiegel stützt, sind notwendiger Weise die Daten veraltet. Es fragt sich daher, ob ein Zuschlag zu den Mietspiegelwerten vorgenommen werden darf. Insoweit haben durch Rechtsentscheide das OLG Stuttgart (GE 1994, 154) und das OLG Hamm (GE 1996, 1179) festgestellt, dass das Gericht - nicht der Vermieter - einen solchen Zuschlag vornehmen darf. Auch Börstinghaus in Schmidt-Futterer (11. Aufl. 2013, BGB Rn. 67) und Schach (in Kinne/Schach/Bieber, 7. Aufl. 2013, § 558 a BGB Rn. 6) favorisieren eine Stichtagsdifferenz. Demgegenüber hat die Berliner Rechtsprechung (LG Berlin, GE 2002, 192; LG Berlin, GE 2008, 1057; LG Berlin GE 2010, 61; LG Berlin, GE 2011, 411) eine Stichtagsdifferenz nicht für begründet gehalten. Die ortsübliche Miete feststellen muss der Richter. Kann der Vermieter gute Argumente für eine Stichtagsdifferenz vorbringen, wird das Gericht u. U. ein Sachverständigengutachten einholen.

Prüfung eines qualifizierten Mietspiegels

BGH, Urteil vom 21.11.2012 - VIII ZR 46/12, GE 03/2013, 197

Auf die Prüfung, ob ein Mietspiegel die Anforderungen des § 558 d Abs. 1 BGB erfüllt, kann im Bestreitensfall nicht schon deswegen verzichtet werden, weil der Mietspiegel von seinen Erstellern als qualifizierter Mietspiegel bezeichnet oder von der Gemeinde und/oder von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter als solcher anerkannt und veröffentlicht worden ist.

Denn diese Umstände beweisen noch nicht, dass die Voraussetzungen des § 558 d Abs. 1 BGB auch tatsächlich erfüllt sind, insbesondere der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist.

Im vorliegenden Fall wurde insbesondere die Einordnung der streitgegenständlichen Wohnung in die Kategorie "einfache Wohnlage" bemängelt und dazu vorgetragen, die Wohnung liege in einem - vor allem wegen seiner Infrastruktur - besonders beliebten Innenstadtdistrict (Berlin-Mitte), in dem deutlich über dem einschlägigen Höchstwert des Berliner Mietspiegels 2009 liegende Mieten erzielt würden. Dies werde exemplarisch dadurch belegt, dass von 30 Wohnungen im Bestand der Klägerin nur drei innerhalb der im einschlägigen Mietspiegelfeld ausgewiesenen Spanne lägen.

Baualter

LG Potsdam, Urteil vom 25.09.15 - 13 S 26/14, GE 01/2016, 63

Eine Änderung der Baualterklasse für die Anwendung des Mietspiegels wegen umfangreicher Sanierungsarbeiten nach Entkernung eines Plattenbaus ist im Mieterhöhungsverlangen zu erläutern.

Eine Wohnung, die nach Sanierung unter erheblichem Bauaufwand in einem Plattenbau nach längerem Leerstand und Entkernung des Gebäudes erstmals hergestellt wird, ist in eine jüngere Baualterklasse des Mietspiegels einzuordnen.

AG Köpenick, Urteil vom 4.11.14 - 3 C 29/14, GE 10/2015, 660

Ein im Krieg beschädigtes Gebäude stellt keinen Nachkriegsbau dar, wenn die Außenmauern noch komplett standen, Keller und Kellerdecken unbeschädigt, das Treppenhaus intakt und die Wohnungen noch begehbar waren.

LG Berlin, Urteil vom 26.09.2013 - 67 S 40/13, MM 12/2013, 28

Wird die Wohnung nicht durch Ausbau des Dachgeschosses errichtet, sondern nur erweitert, wobei 42,50 m² auf das Dachgeschoss und ca. 75,00 m² auf das 4. OG entfallen, das Teil des vor 1918 errichteten Gebäudes ist, ist die gesamte Wohnung in die Mietspiegelspalte "vor 1918" einzuordnen.

AG Mitte, Urteil vom 16.07.12 - 20 C 42/12, MM 06/2013, 29

Will ein Vermieter eine sanierte Altbauwohnung in eine jüngere Baualterklasse einordnen, so ist es erforderlich, dass er das ursprüngliche Baualter angibt (vgl. Stemel, Mietrecht, 4. Auflage, Rn. IV 208).

Ausweislich Ziffer 6.4 des Berliner Mietspiegels 2011 werden modernisierte Wohnungen grundsätzlich in die ursprüngliche Baualterklasse des Gebäudes eingeordnet, die hier unstrittig eine Bezugfertigkeit bis 1918 war. Anerkannt ist, dass eine spätere umfassende Modernisierung im Einzelfall zu einer Verschiebung in eine jüngere Baualterklasse führen kann. Allerdings sind hieran strenge Anforderungen zu stellen. Entsprechen Beschaffenheit, Ausstattung und Zuschnitt der Wohnung den Gegebenheiten einer - wieder aufgebauten - Altbauwohnung (Decken- und Fensterhöhe) und prägt mithin die Altbausubstanz den Eindruck vom Gebäude, so kann die Wohnung trotz Einbauküche und modernisierten Bades nicht eine jüngere Baualterklasse eingeordnet werden (vgl. Stemel, a. a. O., Rn. IV 180). Eine hoher Bauaufwand für den Umbau oder die Herstellung der Wohnung ist kein die Höhe der Vergleichsmiete prägendes Merkmal (vgl. LG Berlin, GE 1999, 254).

Entscheidend kommt es ausgehend von dem wirklichen Baualter des Hauses auf die Prüfung an, ob die einzelnen Baumaßnahmen den Standard der älteren Baualterklasse tatsächlich entscheidend verändert haben und das zudem in einer Weise, dass von einem Neubau auszugehen ist. Ohne weiteres mag dies für bauliche Sanierungsmaßnahmen gelten, die die Bausubstanz eines heruntergekommenen Gebäudes vollständig wiederherstellen und in einen nahezu neuwertigen Zustand versetzen. Verbesserungen und Modernisierungen des Mietobjektes, die die Wohnausstattung zwar neuzeitigen Erfordernissen anpassen, den Baukörper aber unberührt lassen, führen nicht zu einer Einordnung in eine jüngere Baualterklasse, sondern sind nur als mietwerterhöhende Faktoren bei der Erhöhung in der jeweiligen Mietzinsspanne zu berücksichtigen (LG Hamburg ZMR 1998, 499 [500]).

Baualter

LG Berlin, Urteil vom 20.11.2012 - 63 S 130/12, GE 01/2013, 57

Eine Umwidmung von Gewerberaum ist nicht mit einer "Errichtung" im Sinne des Mietspiegels gleichzusetzen. Das Baualter und die grundsätzliche Beschaffenheit ändert sich dadurch nicht. Die Errichtung einer Wohnung liegt nur bei einer baulichen Neuschaffung vor. Der Einbau eines Bades ist dafür nicht ausreichend.

LG Berlin, Urteil vom 26.11.2004 - 63 S 263/04, GE 05/2005, 307

Als Wohnungsbau durch Ausbau eines bestehenden Gebäudes gilt auch der unter wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Umbau von Wohnungen, die infolge der Änderung der Wohngewohnheiten nicht mehr für Wohnzwecke geeignet sind, zur Anpassung an die veränderten Wohngewohnheiten. Ein wesentlicher Bauaufwand ist dann gegeben, wenn er etwa ein Drittel des für eine Neubauwohnung erforderlichen Aufwandes erreicht (LG Berlin NZM 199, 1138 f.; LG Berlin MM 1998, 310, 312). Erforderlich ist dabei die Angabe der einzelnen Baumaßnahmen und der jeweils aufgewendeten Mittel, so dass ein Vergleich mit den Neubaukosten (LG Berlin MM 1993, 179) möglich ist.

Beweislast für Wohnwertmerkmale

AG Schöneberg, Urteil vom 25.09.2012 - 19 C 381/11, GE 12/2012, 1705

Der Mieter trägt die Beweislast für wohnwertmindernde Merkmale und für Merkmale, die auf seine eigenen Kosten geschaffen sein sollen.

Für Altbauwohnungen ohne Bad und ohne Sammelheizung mit WC in der Wohnung kann sich zusätzlich zum Abschlag von 0,38 EUR/m² monatlich (Mietspiegel 2011) bzw. 0,33 EUR/m² monatlich (Mietspiegel 2009) (Werte in der Spalte 1 des Berliner Mietspiegels - 0,38 EUR/m² bzw. 0,33 EUR/m²) eine negative Berücksichtigung eines vorhandenen WCs ergeben.

LG Berlin, Urteil vom 23.11.2011 - 67 S 284/11, GE 01/2012, 65

Gegenüber dem Sonderabschlag von 0,33 EUR/m² ist es ein eigenständig zu berücksichtigender Nachteil, wenn sich die Toilette nicht entlüften lässt. Das unten aufgeführte Urteil ist damit hinfällig.

AG Wedding, Urteil vom 28.04.2011 - 17 C 527/10, GE 10/2011, 697

Entgegen der Auffassung der Beklagten ist bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete kein weiterer Abschlag von 20 % bezogen auf die Merkmalsgruppe 1 (Bad/WC) vorzunehmen. Dass die Wohnung über kein Bad verfügt, ist bereits bei dem vorgenommenen Abzug von 0,33 €/m² (Mietspiegel 2009) berücksichtigt. Würde man insoweit zusätzlich die Merkmalgruppe 1 als negativ bewerten und einen Abschlag von 20 % vornehmen, hätte das eine doppelte Berücksichtigung des "nicht vorhandenen" und eines negativ zu bewertenden Bades zur Folge, was nicht gerechtfertigt ist.