

## Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (Stand Dezember 2014)

© Sachverständigenbüro Björn Jansen, Dezember 2014

Wohnwertmindernde Merkmale	Wohnwerterhöhende Merkmale
<b>Merkmalsgruppe 1: Bad/WC</b>	
<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, 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 &gt; 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>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"/> Wände nicht überwiegend gefliest</p> <p>AG Schöneberg, Urteil vom 9.09.2011 - 15 C 141/10 - n.rkr.-, GE 21/2011, 1491 Eine Verfliesung bis zu einer Höhe von 1,48 m ist <b>nicht</b> als nicht überwiegend gefliest zu bezeichnen.</p> <p>LG Berlin, Urteil vom 27.11.2007 - 63 S 144/07, GE 2/2008, 124 Überstrichene Fliesen sind 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 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/Bad und WC getrennt</p> <p>AG Lichtenberg, Urteil vom 19.11.2013 - 6 C 91/13, GE 3/2014, 199 Es kommt nicht drauf 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 Gesamtläche 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"/> Hochwertige Boden- und Wandfliesen</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 style="text-align: center;">nur wenn das Sondermerkmal "Modernes Bad" nicht zutrifft</p> <p><input type="checkbox"/> Strukturheizkörper als Handtuchwärmer</p> <p><input type="checkbox"/> Einhebelmischbatterie</p> <p>AG Charlottenburg, Urteil vom 13.10.2014 - 213 C 106/14, GE 24/2014, 1656 Merkmal trifft zu, wenn alle Wasserentnahmestellen mit einer Einhebelmischbatterie ausgestattet sind.</p> <p style="text-align: center;">nur wenn das Sondermerkmal "Von der Badewanne getrennte Dusche in der Wohnung" nicht zutrifft</p> <p><input type="checkbox"/> Von der Badewanne getrennte Dusche</p>
<b>Erläuterungen zum Sondermerkmal Modernes Bad s. u.</b>	

Wände nicht überwiegend gefliest

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

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.

nur wenn das Sondermerkmal  
"Kleines Bad (kleiner als 4 m<sup>2</sup>)" nicht zutrifft

Kleines Bad (kleiner als 4 m<sup>2</sup>)