

Urteil des AG Lichtenberg, Urteil vom 23.8.07 - 10 C 88/07 – zum Berliner Mietspiegel:

§§ 558, 558 a BGB

1. Eine Müllstandsfläche ist gestaltet, wenn Mülltonnen oder Container nicht nur auf dem Grundstück aufgestellt sind, sondern hierfür ein gesonderter Müllstandplatz angelegt worden ist, der räumlich begrenzt ist und der so angelegt ist, dass die Müllbehälter nicht auf den ersten Blick sichtbar sind. Von einer weder wohnwerterhöhend noch wohnwertmindernd zu berücksichtigenden Müllstandsfläche unterscheidet sich eine gestaltete Müllstandsfläche ferner dadurch, dass sie optisch ansprechend errichtet ist und dem Betrachter so das Bild eines gepflegten Wohnumfeldes vermittelt.

2. Das Sondermerkmal "Modernes Bad" setzt umlaufend türhoch geflieste Wände voraus. Die türhoch anzubringende Verfliesung darf nicht auf den unmittelbaren Spritzwasserbereich beschränkt sein.

Aus den Entscheidungsgründen:

"... In der Merkmalgruppe "Wohnumfeld" werden neben der Lage des Objekts weitere Faktoren berücksichtigt, die geeignet sind, die Wohnqualität im Vergleich zu einem durchschnittlichen Wohnumfeld spürbar zu beeinträchtigen oder zu verbessern. Dabei zielen die wohnwerterhöhenden Wohnwertmerkmale "aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück" und "Villenartige Mehrfamilienhäuser" auf ein insgesamt ansprechendes und im Vergleich zum Durchschnitt besonders gepflegtes Wohnumfeld ab. Nichts anderes gilt für das Merkmal "gestaltete und abschließbare Müllstandsfläche", so dass nur ein Müllstandplatz wohnwerterhöhend zu berücksichtigen ist, der optisch ansprechend errichtet und auch in einem derartigen Zustand erhalten ist. ..."

Dies ist bei den beiden Müllstandsflächen, die für die Mieter des Hauses F.-Straße zugänglich sind, nicht der Fall. Es ist bereits zweifelhaft, ob die beiden Müllstandsflächen, bei denen es sich zum einen um eine Metall- und Betonkonstruktion handelt, die der Aufnahme der Mülltonnen dient, und zum anderen um einen mit einer durch einen Zaun erhöhten Backsteinmauer abgegrenzten Bereich, für sich genommen als ansprechend gestaltet gelten können. Denn beide Standplätze fallen schon auf den ersten Blick als Müllstandplatz ins Auge, wobei jede optische Aufwertung etwa durch eine gepflegte Begrünung fehlt. Hiervon abgesehen sind beide Müllstandsflächen jedoch auch noch großflächig mit sogenannten "tags" versehen, so dass nicht mehr von einer ansprechend gestalteten und einen besonders gepflegten Eindruck vermittelnden Müllstandsfläche gesprochen werden kann, die einen Zuschlag zu dem im Mietspiegel vorgesehenen Mittelwert zu rechtfertigen geeignet ist. ..."