

## **Urteil des AG Tempelhof-Kreuzberg vom 02.07.2008 – 4 C 95/08 -**

### **Badezimmer überwiegend gefliest**

Ein Badezimmer, welches lediglich bis zu einer Höhe von 1,50 m gefliest ist, erfüllt nicht das wohnwerterhöhende Merkmal „überwiegend gefliest“ der Merkmalgruppe „Bad/WC“. Hierfür ist mindestens eine türhohe Verfliesung erforderlich.

### **Moderne Entlüftung**

Das wohnwerterhöhende Merkmal „moderne Entlüftung bei einem innenliegenden Bad“ ist nicht schon dann gegeben, wenn die Entlüftungsanlage aus dem Jahr 2004 stammt und besonders leise läuft. Nach Ansicht des Amtsgerichts verfügen modernere Entlüftungsanlagen über Feuchtigkeitssensoren und kontrollieren auf diese Weise automatisch die Be- und Entlüftung, das heißt sie ermitteln selbsttätig, wann die verbrauchte Luft durch frische Luft ersetzt werden muss. Darüber hinaus werde bei modernen Entlüftungsanlagen die kalte Außenluft über einen Wärmetauscher mithilfe der warmen Abluft zuvor erwärmt.

### **Wohnräume überwiegend schlecht belichtet und besont**

Bei einer im Erdgeschoss gelegenen Wohnung mit Wohnzimmer und Küche in nördlicher Richtung kann nach der allgemeinen Lebenserfahrung mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass das wohnwertmindernde Merkmal „Wohnräume überwiegend schlecht belichtet/schlecht besont“ in der Merkmalgruppe „Wohnung“ vorliegt. Dies gilt insbesondere bei einer Lage der Wohnung im Seitenflügel bei verdichteter Bebauung.

### **Kein nutzbarer Balkon**

Das wohnwertmindernde Merkmal „kein nutzbarer Balkon“ ist auch dann erfüllt, wenn die Wohnung über keinen Balkon verfügt. Es ist nicht erforderlich, dass die Wohnung über einen Balkon verfügt, der – aus welchen Gründen auch immer – nicht nutzbar ist. Die Möglichkeit einer Gartennutzung durch den Mieter ändert am Vorliegen dieses Merkmals nichts.

### **Aufwendig gestaltetes Wohnumfeld**

Ein aufwendig gestaltetes Wohnumfeld liegt nicht bereits dann vor, wenn der Innenhof begrünt und gegebenenfalls ein Spielplatz errichtet wurde. Notwendig ist vielmehr z. B. eine parkähnliche Bepflanzung mit Sitzbänken in ausreichender Anzahl.

### **Gestaltete und abschließbare Müllstandsfläche**

Eine gestaltete und abschließbare Müllstandsfläche im Sinne der Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel erfordert, dass die Mülltonnen mit einem Zaun und einem Schloss von der sie umgebenden Fläche abgegrenzt sein müssen. Dieses Merkmal ist nicht erfüllt, wenn die Mülltonnen auf dem Innenhof stehen, der nur durch eine verschlossene Hoftür erreichbar ist.

Das Amtsgericht hat jedoch auch darauf hingewiesen, dass der Mieter, will er eine ungepflegte Müllstandsfläche wohnwertmindernd geltend machen, die Behauptung, die Mülltonnen würden oft überquellen, nicht ausreicht. Hierzu müsse der Mieter detailliert vortragen, wann, wie oft und in welcher Intensität das der Fall sei.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann

Aus der Zeitschrift „MieterEcho Nr.331