



Modernisierung: Gebrauchswerterhöhung durch Aufzug auch bei Halt in Zwischengeschossen

12.09.2017 Fachinformation

Das Amtsgericht Mitte hat mit Urteil vom 14. Juni 2017 (Az. 17 C 158/16) entschieden, dass der Anbau eines Aufzugs den Gebrauchswert der Mietsache auch dann erhöht, wenn dieser nur in den Zwischengeschossen hält und zur Wohnung noch einige Treppenstufen zu überwinden sind.

Die Klägerin begehrt Duldung von Modernisierungsarbeiten von dem Beklagten und hatte entsprechende Maßnahmen, wie den Balkonanbau angekündigt. Der Beklagte hat eingewandt, dass die Ankündigung nicht den gesetzlichen Voraussetzungen entspreche. Der Fahrstuhl würde außerdem nur 15 cm vor den Wohnungsfenstern angebracht werden, was zu einer Verschattung führen würde. Aus der Kabine könne man direkt in das Berliner Zimmer ihrer Wohnung schauen, der Fahrstuhl würde jeweils nur auf dem Treppenpodest seinen Einstieg haben und er sei mit erheblichen Geräuschimmissionen verbunden, sodass keine Wohnwerterhöhung zu erkennen sei.

Halt nur in Zwischenstationen schließt Duldungspflicht nicht aus

Das Amtsgericht hat den Duldungsanspruch bejaht. Die Anbringung einer Aufzugsanlage erhöht den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig. Es komme nach Auffassung des Gerichtes nur auf den Gebrauchsvorteil für das Gebäude an, unabhängig von dem tatsächlichen Nutzen für die Beklagten. Das Vorhandensein eines Fahrstuhls begünstigt die Erreichbarkeit der Wohnung erheblich, der Transport schwerer Gegenstände in die Wohnung wird erleichtert. Dass die Haltepunkte des Aufzugs dabei jeweils auf dem Treppenpodest zwischen den Geschossen liegen, ist unerheblich. Der Gebrauchsvorteil ist nach Auffassung des Gerichtes auch dann vorhanden, wenn nur noch wenige Treppenstufen überwunden werden müssen. Die Nachteile des Anbaus der Aufzugsanlage im Hof treten hinter die Vorteile zurück. Etwaige Geräuschimmissionen bei der gelegentlichen Nutzung des Aufzugs stellen keinen solchen Nachteil dar, der die Gebrauchsvorteile des Aufzugs aufwiegen könnte. Auch eine erhebliche Verschattung der Wohnung ist nicht anzunehmen. Vor diesem Hintergrund war der Klage auf Duldung der Modernisierung stattzugeben.

Downloads

09-17_duldung_modernisierung_fahrstuhl_anlage

225.05 KB
PDF

<https://bbu.de/beitraege/modernisierung-gebrauchswerterhoehung-durch-aufzug-auch-bei-halt-zwischengeschossen>