



NEU GESCHAFFENE FEUERWEHRZUFAHRT STELLT MODERNISIERUNG DAR

14.02.2008 Fachinformation

Das AG Hamburg-Altona hatte darüber zu entscheiden, ob die Erneuerung eines Spielplatzes und der Erholungsflächen im Zuge einer modernen Neugestaltung der Wohnanlage eine Wohnwerterhöhung darstellt, die zu einer Mieterhöhung wegen Modernisierung berechtigt. Das Gericht hat eine Modernisierung bejaht. Eine neu geschaffene Feuerwehrezufahrt wurde ebenfalls als Modernisierung anerkannt. Im zu entscheidenden Fall hatte das AG Hamburg-Altona darüber zu entscheiden, ob es sich bei den auf die Mieter umgelegten Positionen (Spielplatzerneuerung, Erholungsflächen, Feuerwehrezufahrt) um Modernisierungen, d. h. um bauliche Maßnahmen, welche die allgemeinen Wohnverhältnisse nachhaltig verbessern, handelte. Das AG Hamburg-Altona hat dies mit Urteil vom 14. April 2005 (318C C 120/03) in WM 2006, Seite 778 f. bejaht. Die Grundstücksanlage wurde völlig neu gestaltet. Es wurden insbesondere der Spielplatz und die Sitzflächen aufgrund einer neuen Planung vollständig erneuert. Von daher hat das Gericht ausgeführt, dass es sich bei diesen Maßnahmen nicht nur um bloße Erhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen handelte, sondern um die Herstellung neuer Anlagen. Auch wenn tatsächlich einzelne Spielgeräte erneuert und alte abgeschafft wurden, lag die entscheidende Maßnahme darin, eine ganz neue Anlage zu schaffen, die als solche den Wohnwert der angrenzenden Häuser erhöhte. Hinsichtlich der neu geschaffenen Feuerwehrezufahrt hat das Gericht ausgeführt, dass diese der Sicherheit der Bewohner diene und diese erhöhe und daher eine Modernisierungsmaßnahme darstelle. Eine solche Zufahrt diene nicht nur der Brandbekämpfung, sondern sie ermögliche auch, dass Bewohner die bspw. einen Herzinfarkt erlitten hätten, schneller ins Krankenhaus gebracht werden könnten. Damit stelle diese neue Feuerwehrezufahrt eine nachhaltige Verbesserung dar, auch wenn die Fahrzeuge vor Schaffung dieser Zufahrt über die vorhandenen Wege zu den Häusern gelangen konnten. Die Urteilsgründe liegen im PDF-Format vor und können im BBU-Internetangebot abgerufen werden. Entscheidung des AG Hamburg-Altona vom 14.04.2005

Downloads

1CBF2_4-08%20mod%20feuerwehrezufahrt

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/neu-geschaffene-feuerwehrezufahrt-stellt-modernisierung-dar>