



**Landgericht Berlin, Hinweisbeschluss vom 06.11.2023, Az.  
64 S 123/22**

**Gründe:**

1Zu Recht hat das Amtsgericht der Klage in dem zuerkannten Umfang stattgegeben. Die zulässige Berufung des Beklagten hat aus den zutreffenden Gründen des angefochtenen Urteils keine Aussicht auf Erfolg. Auf die zutreffenden Ausführungen des Amtsgerichts wird Bezug genommen. Dem ist lediglich Folgendes hinzuzufügen:

2Sofern der Beklagte in seiner Berufungsbegründung vorträgt, das Amtsgericht habe sich auf einen Beschluss der 67. Zivilkammer des Landgerichts Berlin vom 16.05.2017 bezogen (...x), jedoch handele es sich – anders als in dem dortigen Fall – nicht um einen Aufzug an der Rückseite des Gebäudes, sondern um einen Aufzug an der Vorderseite des Gebäudes, vermag dies eine andere Beurteilung nicht zu begründen. Wie den Ausführungen des Amtsgerichts auf Seite 5 des Urteils zu entnehmen ist, war sich das Amtsgericht über diese unterschiedlichen Sachverhalte bewusst. Nach Wertung des Amtsgerichts ändere dies jedoch nichts an dem Fehlen der Erhöhung des Gebrauchswerts. Dieser Einschätzung schließt sich die Kammer an.

3Ein Gebrauchsvorteil für eine Wohnung liegt unabhängig von dem Verhalten des jeweiligen Nutzers nur dann vor, wenn sie aufgrund des Einbaus eines Fahrstuhls besser, schneller oder barrierefrei zu erreichen ist. Dies ist hier jedoch nicht der Fall. Ein barrierefreier Zugang für gehbehinderte Personen oder Mieter mit Rollator, Rollstuhl oder Kinderwagen wurde durch die Installation des Aufzugs nicht geschaffen. Die Klägerin hat bei Nutzung des Fahrstuhls noch 11 Stufen zu überwindenden. Auch kann aufgrund der nicht vermeidbaren Wartezeiten auf den Aufzug keine Zeitersparnis angenommen werden. Allein das erleichterte Erreichen von Wohnungen in den oberen Etagen zu Besuchszwecken stellt keinen hinreichend spürbaren Gebrauchsvorteil für die streitgegenständliche Wohnung, sondern einen für jedermann und die in den oberen Geschossen wohnenden Mieter zu nutzenden Vorteil dar (vgl. LG Berlin Ur. v. 9.10.2017 – 64 S 73/17, IBRRS 2018, 1965, beck-online; vgl. LG Berlin, Beschluss vom 16. Mai 2017, Az. 67 S 81/17 = LG Berlin, NJOZ 2018, 1011 Rn. 4, 5, beck-online).

4Ob es – wie der Beklagte vorträgt – nicht schwieriger und unfallträchtiger sei einen schweren Einkaufskorb 11 Stufen hinabzutragen, als ihn 21 Stufen hinaufzutragen, kann offenbleiben. Die Ersparnis von 10 Stufen erscheint jedenfalls bei einem Fahrstuhl, der nicht auf der Etage der Klägerin hält, nicht ausreichend um eine bessere Erreichbarkeit annehmen zu können.

5Sofern der Beklagte meint, die Erhöhung des Gebrauchswerts folge auch daraus, dass ein Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen nach dem Berliner Mietspiegel ein wohnwerterhöhendes Merkmal sei, ohne, dass es darauf ankäme, ob der Aufzug zwischen den Etagen halte oder nicht, überzeugt dies nicht. Unter Berücksichtigung des erfolgten

Dachgeschossausbaus handelt es sich schon nicht um ein Haus mit weniger als fünf Obergeschossen. Im Übrigen vermag die Kammer einen solchen zwingenden Gleichlauf zwischen der Annahme wohnwerterhöhender Merkmale i.R.d. § 558 BGB und der Annahme einer Gebrauchswerterhöhung i.R.d. § 555b Nr. 4 BGB nicht zu erkennen. Vielmehr mag das Vorliegen eines wohnwerterhöhenden Merkmals i.R.d. § 555b Nr. 4 BGB allenfalls ein Indiz darstellen (vgl. LG Berlin, Beschluss vom 18.07.2016 – 18 S 73/16 –, GE 2016, 1217 ff., zitiert nach juris). Darauf kommt es vorliegend jedoch mangels Vorliegens des Merkmals nicht an.

6Zwecks Kostenersparnis wird dem Beklagten anheimgestellt, die Berufung zurückzunehmen. Die Kosten für das Berufungsverfahren würden sich nach KV 1220, 1222 GKG von 4,0 auf 2,0 ermäßigen.

7Hierzu besteht für den Beklagten Gelegenheit zur Stellungnahme binnen 2 Wochen nach Zustellung dieses Hinweises.

Volltext Ende

---

#### BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietetfreundlich ausfällt.

---

#### **>> Hier Mitglied werden!**

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

[vermieterverein.de](http://vermieterverein.de)

[blog.vermieterverein.de](http://blog.vermieterverein.de)