

Zulässigkeit des Abstellens eines Kinderwagens im Treppenhaus – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Dortmund (AG Dortmund) vom 12.12.2017, 425 C 6305/17

I.

Für Eltern ist das Abstellen eines Kinderwagens im Mietobjekt oftmals mit großen Schwierigkeiten verbunden. Insbesondere wenn die Wohnung nicht im Erdgeschoss liegt, sondern in einem der Stockwerke darüber, stellt sich die Frage, wo der Kinderwagen abgestellt werden soll. Einen Kinderwagen – eventuell mehrmals am Tag – mehrere Stockwerke hoch- und runter zu tragen, ist mit erheblichen körperlichen Anstrengungen verbunden.

Oft wird der Kinderwagen daher im Treppenhaus in der Nähe des Treppenaufgangs abgestellt. Oft kommt es dann zu Streitigkeiten wegen des Abstellens des Kinderwagens. Diese Streitigkeiten sind oft mit dem Vermieter. Liegt das Mietobjekt in einer Wohnungseigentümergeinschaft kann sich auch Streit mit dieser entfachen.

Die Entscheidung des AG Dortmund bestätigt, dass es nicht zwingend zulässig ist, den Mietwagen dort abzustellen. Die Entscheidung verdeutlicht aber auch, dass die Rechtskreise einer Wohnungseigentümergeinschaft und des Mieters nicht deckungsgleich sind.

II.

Die Klägerin ist Wohnungseigentümerin in einer WEG und bewohnt ihre Wohnung auch selber. Ihre Wohnung liegt im Erdgeschoss. Auf dem Weg zu ihrer Wohnung kommt die Klägerin nicht an dem Treppenaufgang des Gebäudes vorbei. Die Beklagten sind Mieter eines anderen Wohnungseigentümers. Ihre Wohnung liegt im 1. Obergeschoss. Die Beklagten haben ein zweieinhalb Jahre altes Kind und stellen den Kinderwagen im Erdgeschoss in einem Flurabschnitt ab, der neben dem Treppenaufgang und der Kellertreppe liegt.

Mit der Klage hat die Klägerin u.a. begehrt, dass die Beklagten den Kinderwagen nicht mehr im Hausflur aufstellen. Das Amtsgericht hat die Klage insoweit abgewiesen. Ein Unterlassungsanspruch bestehe nicht. Auf eventuelle Rechte aus dem Mietvertrag könne sich die Klägerin nicht berufen. Der Vertrag bestehe nur zwischen den Beklagten und ihrem Vermieter und damit nicht mit der Klägerin. Lediglich ein Anspruch aus § 1004 BGB komme in Betracht. Es müsse aber eine Eigentumsverletzung gegeben sein. Dabei sei in die Abwägung insbesondere einzustellen, dass den Beklagten der Grundrechtsschutz nach Art. 6 Grundgesetz (Schutz der Familie) zugutekomme. Die Klägerin komme auf dem Weg zu ihrer Wohnung nicht an der Stelle vorbei, an welcher der Kinderwagen stehe. Unstreitig bestünden auch keine ernsthaften anderweitigen Abstellmöglichkeiten. Daher falle die Abwägung zugunsten der Beklagten aus.

III

1.

Mietvertrag und Wohnungseigentumsrecht sind streng voneinander zu trennen. Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag können nicht auf das Wohnungseigentum übertragen werden und umgekehrt. Für Vermieter bedeutet dies, dass sie darauf achten müssen, dass Verpflichtungen, die sie möglicherweise aus der Teilungserklärung oder Beschlüssen beachten müssen, sich auch im Mietvertrag wiederfinden. Ansonsten besteht die Gefahr, dass der Vermieter zwar gegenüber der Eigentümergeinschaft bestimmte Verpflichtungen einhalten muss, dies aber nicht kann, weil er es verabsäumt hat, im Verhältnis zum Mieter diese Verpflichtung weiterzugeben. Umgekehrt bedeutet

dies aber auch, dass die Eigentümergemeinschaft sich nicht auf Vorschriften berufen kann, die möglicherweise im Mietvertrag geregelt sind.

- Beispiel:
- 1) Die Eigentümergemeinschaft hat beschlossen, dass der Dachboden nicht zum Aufhängen von Wäsche genutzt werden darf. Der Vermieter hat seinen Dachbodenanteil uneingeschränkt vermietet. Er kann den Mietern nicht untersagen, den Dachboden zum Aufhängen von Wäsche zu nutzen
 - 2) Die Eigentümergemeinschaft hat anders als im Beispiel 1) die Nutzung des Dachbodens nicht beschränkt. Der Vermieter hat aber im Mietvertrag mit seinen Mietern eine solche Beschränkung aufgenommen. Er setzt das Verbot aber nicht um und die Mieter nutzen den Dachboden zum Aufhängen von Wäsche. Die Gemeinschaft kann sich gegenüber den Mietern nicht auf die Vorschrift des Mietvertrages berufen.

2.

Ein Sondereigentümer der gegenüber einem fremden Mieter (also nicht seinem eigenen) Entfernung des Kinderwagens vorgeht, muss eine Abwägung der beiderseitigen Interessen vornehmen. In die Abwägung einzustellen ist der aus Art. 6 Grundgesetz folgende Schutz der Familie. Zu berücksichtigen ist aber auch, ob anderweitige Abstellplätze für den Kinderwagen vorhanden sind, ob gegebenenfalls Brandschutzvorschriften das Aufstellen unmöglich machen oder auch inwieweit der betreffende Eigentümer in seiner Nutzung durch den Kinderwagen tatsächlich gestört wird. Wie im Ergebnis die Abwägung ausfällt kann pauschal nicht beantwortet werden, sondern ist immer im Einzelfall zu entscheiden.

Es ist daher unabdingbar eine genaue Erfassung der für und gegen das Abstellen sich ergebenden Tatsachen durchzuführen. Für den Mieter bedeutet dies umgekehrt, dass er sich nicht darauf verlassen kann, dass ein zu „seiner“ WEG gehörender Eigentümer nicht die Entfernung des Kinderwagens verlangen kann. Auch für ihn gilt, dass eine genaue Erfassung der Umstände des Einzelfalls erfolgen muss.

3.

Auch ein Vermieter kann seinen Mietern nicht ohne weiteres verbieten, den Kinderwagen im Hausflur abzustellen. Auch hier ist eine Abwägung der beiderseitigen Interessen vorzunehmen. Auch in diesem Zusammenhang wird entscheidend sein, ob zumutbare anderweitige Abstellplätze vorhanden sind, wo im Haus die Wohnung liegt, ob brandschutzrechtlich das Abstellen in Ordnung ist, insbesondere ob der Fluchtweg versperrt ist oder ob andere Bewohner des Hauses übermäßig eingeschränkt werden.

IV.

Ob ein Kinderwagen im Treppenhaus abgestellt werden kann, bedarf der Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls. Ggfls. kann hier anwaltliche Beratung notwendig sein. Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht sind streng voneinander zu trennen. Für Vermieter ist es wichtig dafür zu sorgen, dass Pflichten aus dem Wohnungseigentumsrecht in den Mietvertrag integriert werden. Auch hier ist gegebenenfalls anwaltliche Beratung sinnvoll. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.