

Recht

Rundschreiben vom 29. November 2013

Kinderwagen, Rollatoren, Schuhschränke und Garderoben im Treppenhaus - Was ist erlaubt?

An alle Mitgliedsunternehmen

Mit Rundschreiben „Recht“ vom 7. Dezember 2006 hatten wir darüber informiert, inwieweit Mieter Treppenhaus und Hausflur zum Abstellen eigener Gegenstände nutzen dürfen. Aktualisiert um neuer Entscheidungen übermitteln wir Ihnen die Information erneut.

Der BGH hat in einer Entscheidung vom 10. November 2006 (Az. V ZR 46/06) den Mieter von Wohn- oder Geschäftsräumen das Recht auf Mitbenutzung der Gemeinschaftsflächen eines Hauses grundsätzlich zuerkannt, sofern davon keine Belästigungen oder Gefährdungen ausgehen.

Viele Mieter stellen Kinderwagen, Fahrräder, Schuhe, Schränkchen, Blumenbänke und Schirmständer ins Treppenhaus. Zum einen können sich die Mitbewohner davon gestört fühlen, zum anderen werden Fluchtwege durch umherstehende Gegenstände oftmals zu Hindernisparcours. Was aber darf nun eigentlich im Hausflur stehen und was nicht? Was sollte in der Hausordnung stehen?

1. Was darf im Hausflur stehen?

a) Kinderwagen

Die überwiegende Rechtsprechung vertritt die Auffassung, dass der Vermieter das Abstellen von Kinderwagen auf dem Hausflur im Eingangsbereich nicht untersagen darf. Ein Abstellverbot in der Hausordnung oder im formularmäßigen Mietvertrag wird meist für unzulässig gehalten. Anderes gilt nur, wenn das Abstellen des Kinderwagens aus Sicherheitsgründen unmöglich ist. Nach den feuerpolizeilichen Bestimmungen sind die Durchgangsbereiche, wozu auch das Treppenhaus und der Hauseingangsbereich gehören, frei zu halten, damit die Fluchtwege gewährleistet sind und die Feuerwehr bei einem Löscheinsatz nicht behindert wird.

Nach einem Urteil des Amtsgerichts Winsen vom 28. April 1999 (WuM 1999, S. 452 f.) ist der Mieter einer Wohnung im Obergeschoss berechtigt, den Kinderwagen an geeigneter Stelle im Erdgeschoss des Hausflures abzustellen. Die dadurch gegebene Beschränkung der Bewegungsfreiheit im Flur sei hinzunehmen. Um eine merklichere Beschränkung auszuschließen, die beim Abstellen zweier Kinderwagen entstehen würde, seien Besucher des Mieters nicht berechtigt, einen mitgebrachten Kinderwagen im Erdgeschoss des Flures abzustellen.

Das Amtsgericht Hamburg hat mit Urteil vom 5. April 2000 (WuM 2000, S. 303 f.) entschieden, dass der Vermieter, wenn er dem Mieter eine Duldung zum Abstellen der Kinderkarre im Hausflur erteilt, Unterlassung erst dann verlangen kann, wenn das Interesse des Mieters wegfällt oder das Gebot der Rücksichtnahme verletzt wird. In diesem Fall hatte der Vermieter angegeben, dass das Kind schon Rollschuh laufen könne und daher keine Karre mehr benötige. Dieser Argumentation folgte das Gericht jedoch nicht. Das Amtsgericht legte zudem dar, dass das Verbot in der Hausordnung, einen Kinderwagen im Hausflur abzustellen, gegen § 9 Abs. 2 Nr. 2 AGBG (jetzt: § 307 Abs. 2 Nr. 2 BGB) verstoße, weil nicht danach differenziert werde, ob und inwieweit ein Wohnungsmieter auf die Benutzung der Gemeinschaftsfläche angewiesen sei.

Mit Urteil vom 10. Mai 2000 entschied das Amtsgericht Braunschweig (WuM 2003, 354-355), dass es zu den mietvertraglichen Rechten des Wohnungsmieters auch gehöre, dass er das Treppenhaus benutzen kann. Dies schließe auch grundsätzlich die Berechtigung ein, gelegentlich einen Kinderwagen dort hinzustellen. Zumindest sei dies der Fall, wenn der Kinderwagen kaum störe. Die Argumente des Vermieters, dass andere Mieter auf die Idee kommen könnten, neben dem Kinderwagen ihre Fahrräder im Hausflur zu „parken“, bewertete das Amtsgericht Braunschweig als „abwegig“. Bisher sei kein Mensch in dem Haus auf eine solche Idee gekommen.

Mit Urteil vom 15. September 2009 hat das LG Berlin (GE 2009, S. 1495 ff.) entschieden, dass ein Mieter berechtigt ist, seinen Kinderwagen im Rahmen des Mietgebrauchs im Treppenhaus abzustellen, wenn der Vermieter keine andere Abstellmöglichkeit zur Verfügung stellt, ihm der Transport des Kinderwagens in die Wohnung nicht zumutbar ist und eine konkrete Verletzung der Brandschutzbestimmungen nicht vorliegt. Hieran fehlt es, solange die zuständige Ordnungsbehörde keine entsprechende Verbotserfügung an den Vermieter erlassen hat. Die im Mietvertrag vereinbarte Klausel, nach der das Abstellen von Gegenständen im Treppenhaus nur mit Zustimmung des Vermieters erfolgen dürfe, steht dem nicht entgegen. Diese Klausel ist nach § 307 BGB unwirksam, da sie den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache unzulässigerweise pauschal formularmäßig einschränkt. Das Gericht entschied darüber hinaus, dass der Mieter seinen Kinderwagen aber nicht im Treppenhaus anketten darf, da dies nicht mehr vertragsgemäß sei. Das Interesse des Vermieters, auch anderen Mietern eine uneingeschränkte vertragsgemäße Nutzung der Mietsache gewährleisten zu müssen, überwiegt hier.

Das AG Schöneberg hat mit Urteil vom 1. Dezember 2011 (GE 2012, S. 135) entschieden, dass der Vermieter und Eigentümer den Mietern grundsätzlich das Abstellen von Kinderwagen im Hauseingangsbereich erlauben darf, wenn andere Mieter aufgrund des Zuschnitts und der Größe des Hausflur durch die abgestellten Kinderwagen nicht am Durchgang gehindert werden und ein Rettungsweg nicht versperrt wird. Dabei spielt es keine Rolle, ob der Transport in die Wohnung mit erheblichen Mühen oder problemlos möglich ist (hier nur wenige Stufen zum Hochparterre). In diesem Fall hatte ein anderer Mieter die Befürchtung, dass im Hausflur abgestellte Kinderwagen eine erhöhte Gefahr für Brandanschläge bedeuten, die zu dem Zeitpunkt häufig in Berlin verübt wurden. Daher forderte er den Vermieter auf, das Abstellen der Kinderwagen zu untersagen.

Dieses Urteil wurde in der Berufungsinstanz vom LG Berlin mit Urteil vom 31. Juli 2012 (GE 2012, S. 1377 f.) bestätigt, das noch einmal betonte, dass der Vermieter gegenüber dem Mieter nicht verpflichtet ist, anderen Mietern Nutzungsrechte an den Gemeinschaftsflächen einzuräumen oder solche Nutzungen zu dulden, die er ihnen zwingend zugestehen muss. Vielmehr kann er in Ausübung seines Eigentumsrechts aus § 903 BGB über die Nutzung des Hausflur grundsätzlich bestimmen und anderen Mietern auch weitergehende Nutzungsmöglichkeiten (hier das Abstellen des Kinderwagens im Hausflur) erlauben.

Das AG Düsseldorf entschied mit Urteil vom 27. März 2013 (WuM 2013, S. 348), dass das Abstellen eines Kinderwagens im Erdgeschoss-Flur vom Wohngebrauch gedeckt ist, wenn die Fläche hierzu geeignet ist und die Mieter auf diese Abstellmöglichkeit angewiesen sind. Demzufolge ist die dem widersprechende Klausel gemäß § 307 Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam, weil sie den Mieter entgegen Treu und Glauben unangemessen benachteiligt. Das Gericht führte aus, dass Mieter, die im 4. Obergeschoss eines nicht mit Aufzug ausgestatteten Mietshauses wohnen, auf das Abstellen des Kinderwagens im Hausflur angewiesen sind, da ihnen nicht zuzumuten sei, den Kinderwagen täglich vom Erdgeschoss bis ins 4. Obergeschoss zu transportieren. Auch die Unterbringung des Kinderwagens im Keller scheidet aus, wenn der Zugang zum Keller nur über eine steile, lange Treppe möglich ist.

b) Rollatoren und Rollstühle

Das LG Hannover hat mit Urteil vom 17. Oktober 2005 (WuM 2006, S. 189) entschieden, dass der Vermieter das Abstellen eines Rollators – einer Gehhilfe oder eines Stützapparates – im Treppenhaus eines Mehrfamilienhauses grundsätzlich nicht untersagen kann. Der Mieter müsse aber das Gerät an geeignetem Platz zusammenklappen.

Im vorliegenden Fall regelte die Hausordnung, dass Fahrräder u. ä. nicht und Kinderwagen übergangsweise im Hausflur abgestellt werden können, wenn diese nicht den Durchgang versperren oder für ältere Bewohner eine Behinderung darstellten. Drei Mitglieder der klagenden Wohnungsgenossenschaft im Haus sind im Besitz eines Rollators, wobei nur eines davon in der Lage ist, seinen Rollator in den Keller zu tragen. Den anderen beiden ist ein Verbringen ihres Rollators in ihre Wohnungen in den ersten Stock oder in den Keller nicht mehr möglich. Die Nutzung des Treppenhauses ist aber – das ergab die Beweisaufnahme – gefahrlos möglich und allenfalls geringfügig beeinträchtigt, wenn beide ihre Rollatoren zusammengeklappt platzsparend abstellen.

Das Landgericht Hannover war der Ansicht, dass der Vermieter das Abstellen des Rollators nicht grundsätzlich untersagen könne. Ein Rollator sei nicht mit einem Fahrrad gleichzusetzen, denn es handle sich bei ihm um eine rollende Gehhilfe. Entsprechend der demografischen Entwicklung der Gesellschaft, so das Gericht, würden derartige Stützapparate zunehmend benötigt, um älteren, gehbehinderten Menschen Bewegungsfreiheit und Lebensqualität zu erhalten. Für Rollatoren müsse in einem Mehrfamilienhaus daher ein Abstellplatz eingeräumt werden. Es könne dem Eigentümer auch nicht zugemutet werden, seine Gehhilfe draußen vor dem Haus abzustellen, wo sie Diebstahls- und Vandalismusgefahr preisgegeben wäre.

Für Rollstühle gelten ähnliche Grundsätze wie für Kinderwagen. Ist der Mieter auf den Rollstuhl angewiesen und steht keine andere Unterstellmöglichkeit zur Verfügung, ist das Abstellen im Hausflur grundsätzlich zulässig.

Das Amtsgericht Wennigsen entschied mit Urteil vom 9. Mai 1996 (WuM 1996, S. 468) Folgendes: Der Mieter einer Wohnung im Obergeschoss des Hauses darf den Rollstuhl, dessen ständiger Transport zu und aus der Wohnung ihm nicht möglich ist, auch dann im Treppenhaus abstellen, wenn sich dadurch der Zugang zur Kellertreppe auf weniger als einen Meter Breite verengt.

c) Schuhe und Schränke

Vor die eigene Haustür eine Fußmatte zu legen und bei schlechtem Wetter Schuhe vor der Tür abzustellen, ist weit verbreitet, allgemein üblich, gefährdet nicht die übrigen Hausbewohner und ist daher zulässig, entschied das OLG Hamm im Urteil vom 24. August 1988 (WuM 1988, 413).

Sehr unterschiedlich bewerten die Gerichte allerdings die Zulässigkeit des Aufstellens von Schuhschränken oder ähnlichem.

Das Amtsgericht Köln entschied mit Urteil vom 15. Februar 2001 (Az. 222 C 426/00), dass das Aufstellen eines kleinen Schuhschranks oder eines Blumenkübels zulässig sei, solange dadurch keine Mitbewohner beeinträchtigt werden. Zudem war der Schuhschrank 30 Jahre lang geduldet worden. Nach einer so langen Zeit gilt dies als eine stillschweigend erteilte Genehmigung. Der Widerruf einer solchen Genehmigung kann nur bei Vorliegen sachlicher Gründe erfolgen. Die Entfernung eines seit 30 Jahren an derselben Stelle aufgestellten Schrankes in einem Treppenhaus kann somit vom Vermieter nicht gefordert werden, wenn es hierfür keine objektive Notwendigkeit gibt. Sachliche Gründe für den Widerruf der stillschweigenden Erlaubnis könnten bestehende Brandschutzbestimmungen oder anderer Mieter sein, die hier aber nicht vorliegen.

Das AG Herne entschied mit Urteil vom 11. Juli 2013 (WuM 2013, S. 537), dass das Aufstellen eines schmalen Schuhschranks von dem vertraglich gewährten Mietgebrauch umfasst und somit gestattet ist, sofern im Einzelfall keine Behinderungen oder Gefahren für die übrigen Mieter im Haus ausgehen.

Grundsätzlich ist das Aufstellen von Schränken, Blumenkübeln oder Schirmständern jedoch unzulässig, wenn die Hausordnung das Aufstellen verbietet. Problematisch wird es, wenn Schuhschränke u. ä. jahrelang geduldet wurden. Das Amtsgericht Bergisch-Gladbach hat mit Urteil vom 6. August 1993 entschieden, dass der Vermieter die Entfernung der im Hausflur vor der Wohnung vom Mieter aufgestellten Schuhschränke und Besenschränke nach jahrelanger Duldung nicht verlangen kann, wenn er kein schutzwürdiges Interesse geltend macht. In diesem Fall standen die Schränke 13 Jahre im Hausflur und nie hat sich ein anderer Mieter beschwert.

d) Fahrräder

Fahrräder gehören regelmäßig nicht ins Treppenhaus. So entschied beispielsweise das Amtsgericht Wedding mit Urteil vom 24. April 1985 (GE 1986, S. 509), dass der Vermieter es nicht zu dulden braucht, dass der Mieter Fahrräder im Flur oder in Kellergängen unterstellt. Etwas anderes kann gelten, wenn andere Abstellmöglichkeiten nicht zur Verfügung stehen, oder nicht zumutbar sind.

Der Vermieter darf den Mietern das Abstellen von Fahrrädern im Hausflur untersagen. Entsprechende Verbote in Hausordnungen sind zu beachten. Auch dort, wo es keinen Fahrradkeller gibt, besteht kein Anspruch des Mieters darauf, sein Fahrrad im Hausflur abstellen zu dürfen. Wo es keinen Fahrradkeller gibt, muss das Rad in der Wohnung oder eben draußen abgestellt werden.

2. Regelungen in der Hausordnung

Gerade weil der Brandschutz als Argument gegen das Abstellen insbesondere von Schränke und Blumentreppen etc. manchmal nicht ausreicht, sollte in der Hausordnung – auch um den Frieden im Haus zu sichern – so genau wie möglich geregelt werden, was im Hausflur abgestellt werden darf und was nicht. Ein Verbot, Fahrräder, Schränke und andere Gegenstände im Hausflur abzustellen, ist zulässig. Allerdings sollten Ausnahmen für Kinderwagen, Rollstühle und Rollatoren aufgenommen werden. Möglich ist deshalb die folgende Formulierung in der Hausordnung (Muster GdW/Haufe):

„Halten Sie bitte Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure frei, weil Sie nur dann ihren Zweck als Fluchtwege erfüllen. Fahr- und Motorräder etc. gehören nicht hinein. Kinderwagen, Rollator

oder Rollstuhl dürfen Sie im Treppenhaus nur abstellen, wenn dadurch die anderen Hausbewohner nicht behindert werden. Schuhe, Schuhschränke, Schirmständer und anderes gehören in die Wohnung, nicht ins Treppenhaus. Auch auf dem gemeinsamen Trockenboden, in den Boden- und Kellergängen, im Anschlusskeller sowie in Gemeinschaftsräumen wie Waschküche, Trockenraum etc. dürfen Sie aus Sicherheitsgründen keine Gegenstände abstellen.“