

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0154]

Ist das Abstellen von Kinderwagen im Treppenhaus zulässig?

1. § 15 Abs. 3 WEG gilt als ein spezieller schuldrechtlicher Anspruch aus der Binnenbeziehung der Wohnungseigentümer nur für Ansprüche im Innenverhältnis, also gegenüber anderen Wohnungseigentümern. Ansprüche eines Eigentümers gegen die Mieter eines anderen Eigentümers können somit daraus nicht abgeleitet werden.

2. In Betracht kommen deshalb ausschließlich Ansprüche gem. § 1004 Abs. 1 BGB. Dies setzt voraus, dass der Wohnungseigentümer in seinen absoluten Rechten aus § 903 BGB, § 13 WEG, Art. 14 GG beeinträchtigt wird.

3. Bei der Nutzung des Treppenhauses durch das Abstellen eines Kinderwagens handelt es sich nicht um die primäre Nutzung des Treppenhauses als Zuweg zur Wohnung, sondern um eine sekundäre Nutzung, die für das Wohnen zwar nicht unabdingbar erforderlich ist, der aber nach einer grundrechtsbezogenen Wertung eine besonders geschützte Stellung zukommt. Hier greift nämlich der Grundrechtsschutz der Familie gem. Art. 6 GG ein.

4. Sofern durch das Abstellen eines Kinderwagens im Treppenhaus der Zuweg zur Wohnung nicht behindert wird, darf der Kinderwagen deshalb dort abgestellt werden - sofern die Gemeinschaft keine anderslautende Gebrauchsregelung diesbezüglich getroffen hat.

AG Dortmund, Urteil vom 12.12.2017 - 425 C 6305/17

Der Fall:

Die Mieterin einer Eigentumswohnung stellt regelmäßig ihren Kinderwagen im Erdgeschoss in einem Flurabschnitt ab,

der zu Kellertreppe führt.

Die Klägerin, eine Wohnungseigentümerin, kommt auf dem Weg zu ihrer Wohnung an dem Kinderwagen nicht vorbei.

Sie ist aber der Auffassung, dass es sich beim Abstellen des Kinderwagens im Treppenhaus um einen Missbrauch des Hausflures handelt und sie nicht mehr ohne Weiteres ihre Einkäufe am Kinderwagen vorbei bringen kann.

Im Wege der Klage möchte sie durchsetzen, dass der Kinderwagen nicht mehr im Treppenhaus abgestellt werden soll.

Das Problem:

Neben der Frage, ob es überhaupt zulässig ist, den Kinderwagen in diesem speziellen Einzelfall abzustellen, handelt es sich bei der Beklagten um eine Mieterin und bei der Klägerin um eine Wohnungseigentümerin, so dass die Anspruchsgrundlage (WEG oder BGB) nicht ganz klar war.

Die Entscheidung des AG Dortmund:

Die Klage war erfolglos.

Es besteht unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt ein Anspruch auf Unterlassung der „Aufbewahrung“ des Kinderwagens im Hausflur.

Zwischen den Parteien bestehen keine vertraglichen Ansprüche und die WEG hat keine Regelung zum Abstellen von Kinderwagen durch Beschluss festgelegt.

Abwehransprüche nach § 15 Abs. 3 WEG gibt es nur unter den Wohnungseigentümern, nicht gegenüber Mietern.

Beseitigungsansprüche gem. § 1004 BGB nach Eigentumsverletzung sind zwar möglich, die Voraussetzungen sind hier aber nicht erfüllt.

Der Kinderwagen wird nämlich so platziert, dass die Wohnungseigentümerin nicht beeinträchtigt wird, somit also praktisch nicht im Treppenhaus, sondern nur auf dem Weg zu einem Nebenraum (nämlich: Kellertreppe) steht. Alternative Abstellmöglichkeiten für den Kinderwagen gibt es nicht.

Praxis-Tipp:

Es handelt sich hier um einen speziellen Einzelfall, so dass nicht grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass ein Kinderwagen im Treppenhaus stehen darf. Andere Abstellmöglichkeiten können zu einem anderen Ergebnis führen. Insbesondere wäre zu beachten, ob wie WEG im Wege des Beschlusses eine Regelung getroffen hat oder sogar entsprechende Vereinbarungen in der GO existieren. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ