

Acht Urteile deutscher Gerichte rund um den Flur und andere Gemeinschaftsräume

Ein Mieter oder Eigentümer mag noch so friedlich innerhalb seiner eigenen vier Wände leben, manchmal fängt der Streit aber unmittelbar dann an, wenn er aus seiner Wohnungstür tritt. Auf der Treppe, im Flur, an der Eingangstür, im Abgang zum Keller gibt es jede Menge möglicher Anlässe, über die man gerichtliche Auseinandersetzungen führen kann. Dazu zählen eigenmächtig aufgestellte Garderoben, der Schließmechanismus der Eingangstüre und manchmal sogar der Geruch, der aus einer Wohnung nach außen dringt. Die aktuelle Ausgabe des Infodienstes Recht und Steuern der LBS stellt acht solcher Fälle vor, in denen Richter das letzte Wort sprechen mussten. Nämlich immer dann, wenn Nachbarn nicht in der Lage waren, im Bereich des Gemeinschaftseigentums einen friedlichen Umgang miteinander zu finden.

1

Eine junge Mutter musste sich ausdrücklich das Recht erkämpfen, den Kinderwagen im Flur eines Mehrfamilienhauses abstellen zu dürfen. Das Gefährt behinderte dort zwar weder den Zugang zu den Briefkästen noch verstellte es einen Fluchtweg, aber trotzdem fühlten sich manche Mitbewohner gestört. Sie waren der Meinung, man könne den Kinderwagen ebenso jedes Mal in die Wohnung transportieren oder in die Garage stellen. Beides wies das Amtsgericht Aachen zurück. Der Mutter sei es, insbesondere wegen einer Rückenkrankung, nicht zuzumuten, mit dem Wagen regelmäßig die fünf Stufen zur Wohnung zu überwinden. Und eine Garage sei schon gar nicht der geeignete Ort.

Aktenzeichen 84 C 512/07

2

Vom Eigentümer eines Gebäudes kann nur eine zumutbare Verkehrssicherung erwartet werden. Wurde zum Beispiel ein Treppenhaus von der Baubehörde ohne Beanstandung abgenommen und besteht das Bodenmaterial aus üblichen Steinen, dann ist damit der Pflicht Genüge getan. Besondere zusätzliche Maßnahmen wie ein zweiter Handlauf oder eine Rutschsicherung durch Gummibeläge sind nach Überzeugung des Oberlandesgerichts Celle nicht nötig. Damit unterlag ein Benutzer des Treppenhauses, der einen Unfall erlitten hatte. Er war der Meinung gewesen, er hätte besser geschützt werden müssen.

*Oberlandesgerichts Celle
Aktenzeichen 9 W 122/02*

3

Wer schon einmal im vierten, fünften oder sechsten Stock eines Hauses wohnte, der weiß, wie wichtig ein Aufzug ist. Zum Beispiel dann, wenn man schwere Gegenstände zu tragen hat oder sich nicht besonders wohl fühlt. Deswegen kann eine Eigentümergemeinschaft nicht ohne weiteres einen vorhandenen Aufzug außer Betrieb nehmen. Wenn in der Teilungserklärung vermerkt ist, die Einrichtungen der Anlage seien dauernd in einem guten Zustand zu erhalten, dann trifft das nach Überzeugung des Oberlandesgerichts Saarbrücken auch auf den Lift zu. Damit setzte sich ein Penthousebewohner durch, der nicht auf den Aufzug verzichten wollte.

*Oberlandesgerichts Saarbrücken
Aktenzeichen 5 W 104/06-39*

4

Ebenfalls um den Fahrstuhl ging es bei einem anderen Prozess in Hessen. Die Vermieterin in einem Hochhaus teilte nach dem Auszug diverser Parteien mit, dass der Lift von nun an nur noch zu gewissen Zeiten betrieben werde – und zwar werktags von 8 bis 19 Uhr. Das sei einem verbliebenen gewerblichen Mieter im zehnten Stock nicht zuzumuten, entschied das Oberlandesgericht Frankfurt/Main. Es müsse sichergestellt sein, hieß es im Urteil, „dass der Mieter jederzeit Zugang zu den Räumen mittels Fahrstühlen erhält, auch zu Nachtzeiten, auch an Sonn- und Feiertagen“.

*Oberlandesgericht Frankfurt/Main
Aktenzeichen 2 W 22/04*

5

Zu den unangenehmsten Treppenhausgeschichten gehört absichtlich erzeugter Radau. Den muss eine Hausgemeinschaft nicht ertragen. Die Eigentümer können mehrheitlich beschließen, dass einer von ihnen seine Mieter zu mehr Ruhe verpflichtet. Hier war von Störungen durch Lärm und Tyrannisierungen die Rede gewesen, also von lautstarkem Türrenkrachen, von Aufstampfen auf dem Boden und von Poltergeräuschen. Das Oberlandesgericht Düsseldorf wies an, dies zu unterbinden.

*Oberlandesgericht Düsseldorf
Aktenzeichen I-3 Wx 240/07*

6

Grundsätzlich müssen es die Nachbarn nicht dulden, dass ein Wohnungsbesitzer sein Herrschaftsgebiet über die Wohnungstüre hinaus ausweitet. Manche stellen Schuhschränke auf den Gemeinschaftsflur, andere Garderoben und Regale. Wer allerdings Anstoß daran nimmt, der sollte sich nicht jahrelang Zeit lassen. Wie das Oberlandesgericht Hamm feststellte, können solche Ansprüche auch verjähren. Und dann muss man den verhassten Schuhschrank eben doch länger ertragen als eigentlich nötig.

*Oberlandesgericht Hamm
Aktenzeichen 15 Wx 198/08*

7

Eine Treppe bringt immer Gefahren. Man kann zum Beispiel ausrutschen oder nach einem Fehltritt stürzen. Genau das war einer Frau geschehen. Sie übersah die letzte Stufe und brach sich beide Fußgelenke. Abschließend verklagte sie den Verkehrssicherungspflichtigen auf Schmerzensgeld, weil der Handlauf nicht bis zum Ende der Treppe geführt und bei ihr deswegen der falsche Eindruck entstanden sei, schon im Erdgeschoss angelangt zu sein. Das Oberlandesgericht Karlsruhe teilte diese Meinung nicht. Es sei nicht Aufgabe des Handlaufs, das Ende der Treppe zu signalisieren. Der Benutzer müsse vielmehr selbst besondere Vorsicht walten lassen.

*Oberlandesgericht Karlsruhe
Aktenzeichen 19 U 29/07*

8

In Nordrhein-Westfalen störte sich ein Vermieter daran, dass in einer Wohnung innerhalb einer größeren Anlage regelmäßig Wäsche getrocknet wurde. Das habe ausschließlich in den dafür vorgesehenen Kellerräumen zu geschehen, hieß es in einem Prozess vor dem Amtsgericht Düsseldorf. Denn ansonsten dringe aus der Wohnung weiterhin ein unangenehmer Geruch nach feuchtschwangerer Luft. Das überzeugte die Justiz nicht, sie ließ das Wäschetrocknen zu. Ob man die Wäschegerüche eher als angenehm oder als unangenehm empfinde, sei eine subjektive Angelegenheit.

*Amtsgericht Düsseldorf
Aktenzeichen 53 C 1736/08*

Ivonn Kappel