
Datum: 15.02.2001
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 222
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 222 C 426/00
ECLI: ECLI:DE:AGK:2001:0215.222C426.00.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von DM 500,00 abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung in selber Höhe Sicherheit leistet. Die Sicherheitsleistungen können jeweils auch durch selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Großbank oder öffentlich-rechtlichen Sparkasse erbracht werden.

TATBESTAND:

1

Die Beklagte ist seit 1970 Mieterin einer Wohnung im 4. Obergeschoss des Hauses xxx in Köln; der Kläger ist aufgrund Eigentumserwerbs auf Vermieterseite in das Mietverhältnis eingetreten. Bei dem 4. Obergeschoss, in dem die Beklagte wohnt, handelt es sich um das letzte Obergeschoss des Hauses. In einer Nische auf dem Podest im Treppenhaus vor der Wohnungseingangstüre der Beklagten befindet sich etwa seit dem Einzug der Beklagten in die Wohnung ein Holzschrank, der der Beklagten gehört und von ihr genutzt wird. Mit Schreiben vom 25.09.1998 forderte der Kläger die Beklagte auf, den Schrank aus dem Treppenhaus zu entfernen. Die Beklagte kam dieser Aufforderung nicht nach; lediglich kurzzeitig - anlässlich von Renovierungsarbeiten im Treppenhaus vor etwa 2 Jahren - hatte sie den Schrank in ihren Kellerraum verbracht, sodann jedoch wieder an der alten Stelle aufgebaut.

2

3

Der Kläger verlangt von der Beklagten die Entfernung des Schrankes aus dem Treppenhaus und behauptet hierzu, eine Genehmigung zur Aufstellung des Schrankes sei der Beklagten nie erteilt worden. Vielmehr sei die Beklagte vielfach dazu aufgefordert worden den Schrank zu entfernen, wobei allerdings aufgrund des schlechten Zustandes des Treppenhauses dieser Forderung zunächst kein Nachdruck gegeben worden sei. Niemals sei gegenüber der Beklagten der Eindruck erweckt worden, dass der Schrank im Treppenhaus verbleiben könne. Im übrigen sei aufgrund von Brandschutzbestimmungen bzw. baurechtlichen Vorschriften zwingend erforderlich, dass dieser Schrank aus dem Treppenhaus entfernt werde.

Der Kläger beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, den von ihr vor ihrer Wohnung im, Treppenhaus des Hauses xxx im 4. Stockwerk abgestellten Schrank zu entfernen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie behauptet, kurz nach ihrem Einzug in die Wohnung habe ihr die Voreigentümerin gestattet, einen Schrank im Treppenhaus aufzustellen. Des weiteren verweist sie darauf, dass seit nahezu 30 Jahren auf dem Podest des Treppenhauses im 4. Obergeschoss ein Schrank steht, durch den niemand gestört oder beeinträchtigt werde. Erstmalig im Jahre 1998 sei sie zur Entfernung aufgefordert worden. Schließlich bestreitet sie, dass die Entfernung des Schrankes aufgrund von öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlich sei.

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:

Die Klage ist nicht begründet.

Der Kläger hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Entfernung des Schrankes aus dem Treppenhaus.

Hierbei kann es dahingestellt bleiben, ob die Benutzung des Treppenhauses durch Aufstellung eines Schrankes von dem vertraglich gewährten Mietgebrauch umfasst wird, ob der Beklagten das Aufstellen des Schrankes bei Mietbeginn ausdrücklich gestattet wurde oder ob die Nutzung des Treppenhauses in dieser Weise vielmehr durch den Mietvertrag oder die Hausordnung untersagt ist. Denn nach den Umständen des vorliegenden Falles ist davon auszugehen, dass der Beklagten das Aufstellen des Schrankes im Treppenhaus jedenfalls konkludent genehmigt wurde. Gestattungen, die der Vermieter in Bezug auf Gemeinschaftsflächen erteilt, können trotz entgegenstehender mietvertraglicher Vereinbarungen auch mündlich oder nur durch schlüssiges Verhalten

- etwa durch längeres, widerspruchloses Dulden - gewährt werden, wobei es im Einzelfalle darauf ankommt, aufgrund welcher Umstände der Mieter das Verhalten des Vermieters als Zustimmung auffassen durfte (vgl. Stempel, Mietrecht, 3. Auflage, Rdnr. II 187). Entscheidend ist vorliegend, dass - wie die Beklagte unwidersprochen vorträgt - sich bereits seit nahezu 30 Jahren auf dem Podest im Treppenhaus vor ihrer Wohnungseingangstüre ein Schrank befindet; hinzu kommt, dass, soweit ersichtlich, erstmals im Jahre 1998 die ernsthafte Forderung von Seiten des Vermieters erhoben wurde, dass der Schrank entfernt werden solle. Letztlich hat der Kläger dies selbst mit Schriftsatz vom 26.01.2001 bestätigt. Er hat vorgetragen, bereits seit Beginn des Mietverhältnisses, spätestens seit Mitte der 70er Jahre,

sei auf Vermieterseite bekannt gewesen, dass die Beklagte einen Schrank im Treppenhaus aufgestellt hatte, dass man jedoch der Forderung auf Entfernung des Schrankes zunächst keinen Nachdruck gegeben hatte; dies sei erst anlässlich der Erneuerung des Hauses und des Treppenhauses vor ca. 2 Jahren der Fall gewesen. Selbst wenn man zu Gunsten des Klägers davon ausgeht, dass von Seiten des Vermieters von Anfang an deutlich abmacht worden sei, dass man mit dem Aufstellen des Schrankes im Treppenhaus nicht einverstanden sei, konnte die faktische Duldung dieses Zustandes über weit mehr als 20 Jahre von der Beklagten dahingehend verstanden werden, dass Einwendungen von Seiten des Vermieters gegen die Nutzung des Treppenhauses letztlich nicht bestehen. Zwar ist nicht zu verkennen, dass ein solches widersprüchliches Verhalten - auf der einen Seite das fehlende Einverständnis, auf der anderen Seite die faktische Duldung - nicht ohne weiteres zur Begründung eines Vertrauenstatbestandes führen kann; wird dieses Verhalten jedoch über mehrere Jahrzehnte aufrecht erhalten, ohne dass ernsthaft die Beseitigung des Zustandes verlangt wird, kann sich der Mieter mit Recht darauf einrichten, dass der bestehende Zustand letztlich die - wenn auch stillschweigende Zustimmung des Vermieters gefunden hat. Der Vortrag des Klägers, es sei niemals gegenüber der Beklagten der Eindruck erweckt worden, dass der Schrank im Treppenhaus verbleiben könne, ist dem gegenüber unerheblich und auch widersprüchlich; eben dieser Eindruck wurde dadurch erweckt, dass der bestehende Zustand über fast 30 Jahre hinweg geduldet wurde.

Die somit stillschweigend erteilte Genehmigung zum Aufstellen des Schrankes kann der Kläger nur dann widerrufen, wenn er hierfür sachliche Gründe hat. Solche sind jedoch weder ersichtlich noch hinreichend vorgetragen. Soweit der Kläger auf Brandschutzbestimmungen verweist, ist nicht ersichtlich, welche konkreten Bestimmungen das Aufstellen eines Schrankes im Treppenhaus verbieten würden. Im übrigen ist darauf hinzuweisen, dass solche Erwägungen auch bislang keinen Anlass geboten hatten, die Entfernung des Schrankes zu verlangen. Das selbe gilt, soweit sich der Kläger auf die §§ 37, 38 Bauordnung NW beruft; auch diesen Vorschriften vermag das Gericht nicht zu entnehmen, dass das Aufstellen eines Schrankes im Treppenhaus bauordnungsrechtlich untersagt sei. Letztlich lässt sich dem Vortrag des Klägers auch nicht hinreichend konkret entnehmen, dass und in welcher Form die Bauaufsichtsbehörde tatsächlich die Entfernung des Schrankes gefordert hätte. Es ist davon auszugehen, dass eine solche Forderung schriftlich erfolgt wäre; eine entsprechende Verfügung hat der Kläger jedoch nicht vorgelegt. 14

Auch im übrigen ist nicht ersichtlich, welches sachlich begründete Interesse der Kläger an der Entfernung des Schrankes hat. Wie sich aus den von der Beklagten, eingereichten Fotos ergibt, ist der konkrete Standort des Schrankes in einer Nische auf dem Podest des Treppenhauses im obersten Stockwerk des Hauses nicht geeignet, eine Störung oder Behinderung hinsichtlich der Benutzung des Treppenhauses zu bewirken. Auch optisch fügt sich der weiße Holzschrank ohne weiteres in den Gesamteindruck des Treppenhauses ein, so dass auch ästhetische Erwägungen objektiv nicht geeignet sind, die Forderung des Klägers zu stützen. 15

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO. 16

Streitwert: DM 1.600,00. 17
