
Datum: 01.06.2007
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 208
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 208 C 194/07
ECLI: ECLI:DE:AGK:2007:0601.208C194.07.00

Tenor:

1.

Dem Verfügungsbeklagten wird aufgegeben, den Verfügungsklägern Zutritt zu dem Speicher im Hause B.str. Köln, zu gewähren und ihnen

den Mitbesitz an dem Speicher zu überlassen.

2.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Verfügungsbeklagte.

3.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:

1

(ohne Tatbestand abgekürzt gemäss § 313 a ZPO).

2

Die Klage ist begründet.

3

Den klagenden Mietern steht gegen den beklagten Vermieter gem. §§ 861, 866 BGB ein Verfügungsanspruch auf Gewährung von Mitbesitz an und Zugang zu dem Speicher im Hause B.str. Köln, in dem sie auf der 3. Etage eine Wohnung gemietet haben, zu, da ihnen durch den Verfügungsbeklagten ihr Mitbesitz an diesem Speicher ohne ihre Willen, nämlich

4

durch verbotene Eigenmacht i. S. von § 858 BGB entzogen wurde.

Die Verfügungskläger hatten Mitbesitz an dem Speicher, da sie durch den, auf der Speichertür steckenden Schlüssel bislang ungehinderten Zugang zu dem Speicher hatten und der Speicher auch zum Wäschetrocknen von ihnen genutzt wurde. Es fehlte auch nicht an einem Besitzrecht der Verfügungskläger bzw. haben die Verfügungskläger ihrerseits Mitbesitz an dem Speicher nicht durch verbotene Eigenmacht bzw. vorher fehlerhaft erlangt, da an sie auf Grund der mietvertraglichen Regelung in Verbindung mit weiteren Umständen der Speicher als Trockenraum mitvermietet/mitüberlassen wurde, wie eine Auslegung des Mietvertrages, des Übergabeprotokolls und weiterer Umstände ergab.

5

Unstreitig befanden sich auch bei Mietvertragsbeginn einige (Wäsche) Leinen im Speicher und war den Verfügungsklägern der Zugang zum Speicher erlaubt, wie insbesondere der Umstand zeigt, dass im Übergabeprotokoll vom 30.10.1996 der Passus "Speicherschlüssel steckt" zeigt. Wenn dann aber unter § 24 des Mietvertrages in der Hausordnung unter Nr. 3 "Waschordnung" geregelt ist, dass der Mieter die Wäsche in einem Trockenspeicher oder Waschküche zu trocknen hat, wenn solche vorhanden sind, konnten die Verfügungskläger dies nicht anders verstehen, als die Vereinbarung zur Nutzung/Mitvermietung des Speichers zum Trocknen, was auf der Vermieterseite erkennbar sein musste.

6

Dass eine zumutbare andere Möglichkeit, Wäsche aufzuhängen und zu trocknen bestehen würde, ist demgegenüber nicht erkennbar und nicht vorgetragen; dass eine Waschküche im Keller vorhanden wäre, ist nicht vorgetragen. Der vorhandene Balkon ist unbestritten nicht überdacht/überdeckt, so dass zumindest bei Regen oder Regengefahr ein Trocknen nicht in Betracht kommt. Auch die Nutzung der Wohnung innen diesbezüglich kommt wegen der möglichen Folgen, Kondensatabsetzung und später gegebenenfalls Schimmelgefahr, nicht in Betracht.

7

Dass bezüglich der gemieteten Räume das Feld vor dem Wort "Mansarde" gestrichen ist, muss demgegenüber zurücktreten, zumal der Ausdruck Mansarde wohl auch ausschließlich Mietern zugeordneten Räumen bzw. solchen zu Wohnzwecken bestimmten Räumen häufig zugeordnet wird. Dass durch einen elektrischen Wäschetrockner eine andere Situation eintreten könnte, spielt dabei keine Rolle, da dies nicht im Mietvertrag geregelt und heutzutage immer noch damit gerechnet werden muss, dass nicht jeder einen solchen Trockner besitzt oder sich anschafft. Dass die Verfügungskläger im Besitz eines solchen wären, ist von der Gegenseite nicht vorgetragen.

8

Indem der Verfügungsbeklagte den Speicher abgeschlossen und den Schlüssel weggenommen hat, hat er damit entgegen den Willen der Verfügungskläger ihnen den Mitbesitz an dem Speicher entzogen, also verbotene Eigenmacht begangen.

9

Angesichts der verbotenen Eigenmacht lag ein Verfügungsgrund i. S. der §§ 935, 940 ZPO vor. Angesichts fehlender anderer zumutbarer Trocknungsmöglichkeiten ist das Interesse der Verfügungskläger auch nicht so gering, dass diese auf ein normales Verfahren im Klagewege zu verweisen wären.

10

Soweit abweichend von dem Antrag der Verfügungsbeklagte zur Einräumung von Mitbesitz (statt Besitz) verurteilt wurde, lag darin keine Teilabweisung, sondern lediglich eine Klarstellung, die sich bereits aus dem Zusammenhang und der Begründung des Antragsbegehrens der Verfügungskläger ergab.

11

Streitwert: bis 600,00 Euro (12 x 50,00 Euro).

12

