

# **Amtsgericht Frankfurt/Main**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§ 541 BGB

- 1. Unabhängig davon, ob eine ausdrückliche vertragliche Vereinbarung das Abstellen von Gegenständen im Treppenhaus verbietet, dienen Treppenhäuser, Aufgänge und Laubengänge, bei denen es sich um Gemeinschaftsflächen handelt, die der Mieter zwar mitbenutzen darf, die jedoch nicht mitvermietet sind, nur zum Betreten, um zu der angemieteten Wohnung zu gelangen.**
- 2. Das Abstellen von Gegenständen jeglicher Art - auch Schuhe - in diesem Bereich ist von der zweckgebundenen Nutzung nicht umfasst und gehört nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache.**

AG Frankfurt/Main, Urteil vom 28.04.2022; Az.: 33 C 2354/21

#### **Tenor:**

Es wird festgestellt, dass der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt ist, soweit die Klägerin beantragt hat, die Beklagte zu verurteilen, die vor der Wohnungstür der von ihr innegehaltenen Wohnung \_\_\_in Frankfurt am Main, abgestellten Schuhe zu entfernen.

Die Beklagte wird verurteilt, es bei Meidung eines Ordnungsgeldes von bis zu 250.000 Euro, ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu 6 Monaten für jeden Fall der Zuwiderhandlung zu unterlassen, vor der Wohnungstür der von ihr innegehaltenen Wohnung \_\_\_60439 Frankfurt am Main, Schuhe abzustellen.

Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

#### **Entscheidungsgründe:**

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß § 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO abgesehen.

Die Erledigung der Hauptsache war festzustellen, da die Klage auf Entfernung der vor der Wohnungstüre der Beklagten abgestellten Schuhe ursprünglich begründet war und der Anspruch der Klägerin erst durch die Entfernung der vor der Wohnungstür abgestellten Schuhe im Laufe des Rechtsstreits in Wegfall geraten ist.

Die Klage war ursprünglich begründet. Der Klägerin stand gegenüber der Beklagten ein Anspruch auf Entfernung der vor ihrer Wohnungstür abgestellten Schuhe aufgrund des zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietvertrages in Verbindung mit § 541 BGB zu.

Gemäß § 8 Abs. 1 lit. c des Mietvertrages dürfen Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, am Hause oder auf dem Grundstück nur mit Zustimmung der Klägerin aufgestellt werden. Aus der in den Mietvertrag einbezogenen Hausordnung ergibt sich unter dem Ordnungspunkt "Sicherheit, Ordnung und Brandschutz", dass das Abstellen von Gegenständen im Treppenhaus untersagt ist. Dieses Verbot ist aus zwingenden Gründen des Brandschutzes erforderlich, weil Flucht- und Rettungswege von Gegenständen freizuhalten sind. Vorliegend ist demzufolge zwischen den Parteien vertraglich eindeutig geregelt, dass ein Abstellen von Gegenständen im Treppenhaus nur mit Zustimmung der Klägerin erfolgen darf. Eine solche Zustimmung liegt hier unstreitig nicht vor.

Unabhängig davon, ob eine ausdrückliche vertragliche Vereinbarung das Abstellen von Gegenständen im Treppenhaus verbietet, dienen Treppenhäuser, Aufgänge und Laubengänge, bei denen es sich um Gemeinschaftsflächen handelt, die der Mieter zwar mitbenutzen darf, die jedoch nicht mitvermietet sind, nur zum Betreten, um zu der angemieteten Wohnung zu gelangen. Das Abstellen von Gegenständen jeglicher Art - und so auch wie vorliegend Schuhe - in diesem Bereich ist von der zweckgebundenen Nutzung nicht umfasst und gehört nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache (Schmidt-Futterer, 14. Auflage, § 535 BGB, Rn. 359; AG Frankfurt am Main, Urteil vom 27.04.2018 - 33 C 3648/17 (67)). Zutreffend weist die Klägerin darauf hin, dass es auch einer Familie mit Kindern möglich sein muss, sich auf den vertragsgemäßen Gebrauch der gemieteten Wohnung zu beschränken und sich nicht im Treppenhaus "auszubreiten". Schuhe können vor der Wohnungstüre ausgezogen und anschließend - unabhängig von den Witterungsverhältnissen - in einem in der Wohnung aufgestellten Schuhschrank aufbewahrt werden. Sie können dann ebenso schnell aus- und wieder angezogen werden wie bei einem Abstellen vor der Wohnungstüre. Eine unangemessene Benachteiligung der Beklagten erschließt sich hiernach nicht.

Demzufolge dürfen von der Beklagten keine Gegenstände im Bereich vor der Wohnungstüre abgestellt werden. Die Beklagte hatte daher die Schuhe zu entfernen.

Die Beklagte wurde auch mehrfach, letztmals mit Schreiben vom 06.07.2021 fruchtlos aufgefordert, die Schuhe vor der Wohnungseingangstüre zu entfernen. Erst im laufenden Rechtsstreit hat sie diese entfernt.

Der Klägerin steht des Weiteren ein Anspruch auf Unterlassen zukünftiger Beeinträchtigungen zu, da die Beklagte ihr vertragswidriges Verhalten trotz mehrfacher Abmahnungen der Klägerin fortgesetzt und auch im vorliegenden Rechtsstreit die Auffassung vertreten hat, das Abstellen ihrer eigenen Schuhe sowie der Schuhe ihrer drei Kinder und deren Besucher vor der Wohnungseingangstür sei zulässig.

Die Androhung der Ordnungsmittel hat ihre Grundlage in § 890 Abs. 2 ZPO.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Ziff. 11, 711, 713 ZPO.

Die Berufung war nicht gemäß § 511 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 4 ZPO zuzulassen.

Die Rechtssache hat zum einen keine grundsätzliche Bedeutung, zum anderen ist für die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts nicht erforderlich.

Der Streitwert wird auf 500,00 Euro festgesetzt.