

Eingangsbereich des Hauses ~~Oststraße~~ Str. 180 über fünf Treppenstufen mit der Maßgabe zu erteilen, dass der Kläger unter Berücksichtigung der baurechtlichen Vorschriften alle Kosten für den Einbau, die Wartung, die Folgekosten und die Beseitigungs- und Rückbaukosten in den ursprünglichen Zustand für einen eventuellen Abbau des Treppenlifts auf eigene Rechnung zu tragen hat, Zug um Zug gegen Hinterlegung oder andere Sicherheitsleistung durch den Kläger in Höhe von 2.000,00 € für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands.

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger einen Betrag in Höhe von 359,50 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 25.12.2009 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 2.000,00 € vorläufig vollstreckbar.

Streitwert: bis zu 4.500,00 €

Tatbestand:

Der Kläger möchte als Mieter der Beklagten in dem von ihm bewohnten Haus einen Treppenlift installieren.

Er ist Mieter einer der Beklagten gehörenden Wohnung in dem im Tenor näher bezeichneten, mehrstöckigen Haus. Das Haus gehört einer Wohnungseigentümergeinschaft, der die Beklagte angehört. Der Kläger bewohnt eine Wohnung im Erdgeschoss, welche über fünf Treppenstufen im Eingangsbereich des Hauses zu erreichen ist. Der Kläger ist schwer gehbehindert und erhält die Pflegestufe 2. Ohne fremde Hilfe kann er sich nur noch im Rollstuhl fortbewegen. Treppensteigen ist für ihn ohne fremde Hilfe unmöglich.

Die Treppe ist 1,25m breit. Der im Tenor näher bezeichnete Treppenlift ist, soweit er nicht benutzt wird, zusammenklappbar und nimmt dann einen Breite von 0,22m ein.

Der Kläger verklagte die Wohnungseigentümergeinschaft vor dem Landgericht Essen auf Duldung des Einbaus des Treppenlifts. Die Klage wurde mit der Begründung abgewiesen, dass ihm als Nicht-Miteigentümer keine eigenen Ansprüche gegen die

Wohnungseigentümergeinschaft zuständig. Gegen dieses Urteil legte der Kläger Berufung ein. Die Berufungsverhandlung wurde auf den 01.10.2009 angesetzt.

Mit Schreiben vom 21.07.2009 - noch vor Berufungseinlegung - wandte sich der Kläger über seinen Prozessbevollmächtigten an die Beklagte. In dem Schreiben heißt es unter anderem:

„Es wäre insoweit vielleicht ratsam, meiner Mandantschaft vorsorglich Ihre eigenen möglichen Ansprüche gegen die Eigentümergeinschaft auf Duldung zum Einbau des Treppenliftes im Berufungsverfahren vorsorglich abzutreten. Hierdurch ließen sich u.U. weitere Gerichtsverfahren vermeiden.“

Der Kläger verkündete der Beklagten in dem Prozess vor dem Landgericht und dem Oberlandesgericht zusammen mit Einlegung der Berufung unter dem 30.07.2009, der Beklagten zugestellt am 02.09.2009, den Streit.

Mit Schreiben vom 25.09.2009 (Fax um 15.18 Uhr) ließ die Beklagte über ihre Prozessbevollmächtigten unter anderem Folgendes antworten:

„Auch unsere Mandantin hat keinerlei Interesse an einer streitigen Auseinandersetzung mit Ihrem Auftraggeber; aus sicherlich nachvollziehbaren Gründen allerdings auch nicht an einer Auseinandersetzung mit der Eigentümergeinschaft.“

Unsere Mandantin ist daher bereit, Ihren Auftraggeber zur Geltendmachung eines etwaigen Anspruches unserer Mandantin gegenüber der Eigentümergeinschaft [...] im eigenen Namen zu ermächtigen.

Eine entsprechende Erklärung kann auch kurzfristig - ggf. noch vor dem Verhandlungstermin vor dem OLG Hamm am 01.10.2009 - abgegeben werden, wobei wir allerdings anheimstellen zu prüfen, ob die Geltendmachung im laufenden Verfahren sinnvoll und erfolgversprechend ist.“

Der Prozessbevollmächtigte der Beklagten bot auch eine telefonische Kontaktaufnahme an. Der Kläger reagierte auf dieses Schreiben bis zur Berufungsverhandlung nicht. Er nahm die Berufung nach einem Hinweis des Senats zurück.

Die Beklagte erklärte in der mündlichen Verhandlung vom 29.03.2010 zu Protokoll des Gerichts:

„Der Kläger wird ermächtigt, die Ansprüche hinsichtlich des Einbaus und der Duldung des Treppenliftes, die der Beklagten gegen die Wohnungseigentümergeinschaft zustehen im eigenen Namen gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen.“

Der Kläger hat an seinen Prozessbevollmächtigten wegen der außergerichtlichen Korrespondenz mit der Beklagten nach einem Gegenstandswert von 15.900,00 € eine Gebühr in Höhe von 899,40 € gezahlt.

Der Kläger beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, die Zustimmung für den Einbau eines Treppenlifts der Firma Ganser, der Marke GTL 20 im Eingangsbereich des Hauses ~~O 4612135~~ Straße 180 über fünf Treppenstufen mit der Maßgabe zu erteilen, dass der Kläger unter Berücksichtigung der baurechtlichen Vorschriften alle Kosten für den Einbau, die Wartung, die Folgekosten und die Beseitigungs- und Rückbaukosten in den ursprünglichen Zustand für einen eventuellen Abbau des Treppenlifts auf eigene Rechnung zu tragen hat,

die Beklagte zu verurteilen, die Duldung zu der im Antrag zu 1) näher umschriebenen Maßnahme von der Eigentümergeinschaft ~~O 4612135~~ Straße 180, 46242 Bottrop, bestehend aus den Eigentümern gemäß beiliegender Liste, vertreten durch den Verwalter ~~E 4612135~~, ~~O 4612135~~ Straße 132, 46242 Bottrop einzuholen und erforderlichenfalls im gerichtlichen Wege einzuklagen,

hilfsweise festzustellen, dass der Kläger die im Antrag zu 1) näher umschriebene Maßnahme auch ohne Zustimmung der Beklagten vornehmen darf,

die Beklagte zu verurteilen, an ihn einen Betrag von 899,40 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 25.12.2009 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie ist der Ansicht, dass der Antrag hinsichtlich der Einholung der Duldung der Wohnungseigentümergeinschaft unzulässig sei, weil sie bereit sei, den Kläger zur eigenen Durchsetzung dieser Ansprüche zu ermächtigen. Sie behauptet, der von dem Kläger geplante Treppenlift genüge nicht den bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Sie behauptet weiter, der Kläger müsse sich auf die Möglichkeit eines Aufzugs am Balkon

oder auf die Benutzung eines sog. Scalamobils verweisen lassen. Ein Scalamobil habe der Kläger – was unstreitig ist – im Besitz. Schließlich ist sie der Ansicht, dass sie ihre Zustimmung von der Leistung einer angemessenen Sicherheit abhängig machen dürfe. Diese sei von der Wohnungseigentümergeinschaft, der die Sicherheit letztlich zustünde, mit 10.000,00 € beziffert worden.

Das Gericht hat die Akte des Landgerichts Essen, Az.: 19 O 156/09, beigezogen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang zulässig.

Insbesondere sind die Anträge hinreichend bestimmt gefasst. Der Kläger nimmt Bezug auf einen konkreten Treppenlift unter Bezeichnung von Firma und Marke. Damit hat der Kläger seinem Klageantrag einen vollstreckbaren Inhalt gegeben, da klar ist, welchem Treppenlift die Beklagte zustimmen soll. Der Treppenlift findet sich in der mit der Klageschrift zur Akte gereichten Anlage wieder.

Die Klage ist soweit auch begründet.

Der Kläger hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Zustimmung zu der von ihm geplanten Maßnahme gemäß § 554a Abs. 1 Satz 1 BGB. Hiernach kann der Mieter die Zustimmung des Vermieters zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind.

Der Einbau eines Treppenlifts über die fünf Treppenstufen im Eingangsbereich des von dem Kläger bewohnten Haus ist erforderlich, um dem Kläger den Zugang zu ermöglichen. Dabei ist eine Maßnahme schon dann erforderlich, wenn ohne sie die Lebensqualität oder die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben des Mieters ohne diese Maßnahme erheblich eingeschränkt ist (Weidenkaff in Palandt, 69. Aufl., § 554a Rn. 8). Der Kläger hat im Wesentlichen unwidersprochen vorgetragen, dass ihm ein selbständiges Überqueren der fünf Treppenstufen ohne fremde Hilfe nicht möglich ist. Auch von seiner Ehefrau ist eine genügende Hilfe nicht zu erwarten, da diese selbst an Krücken geht und den Kläger auch nicht selbst heben kann.

Die Beklagte kann den Kläger auch nicht auf die Benutzung des von ihm besitzten

Scalamobils verweisen. Ein solches Scalamobil versetzt den Kläger in die Lage ein oder zwei Treppenstufen zu überwinden, wobei jedoch auch die Hilfe Dritter erforderlich ist.

Der Kläger hat an der von ihm beantragten Maßnahme auch ein berechtigtes Interesse, da es ihm nicht zuzumuten ist, stets in der Wohnung zu verbleiben oder sich Hilfe zu besorgen, um die Wohnung zu verlassen.

Die Beklagte ist auch nicht gemäß § 554a Abs. 1 Satz 2 ZPO berechtigt, die Zustimmung zu verweigern. Ihr Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes überwiegt das Interesse des Klägers nicht. Dies gilt auch, wenn die Interessen der übrigen Mieter und insbesondere auch der übrigen Miteigentümer (hierzu vgl. Eisenschmid in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 9. Aufl., § 554a BGB Rn. 45) gemäß § 554a Abs. 1 Satz 3 ZPO berücksichtigt werden. Die Beklagte hat im Wesentlichen vorgetragen, dass der Einbau des Treppenlifts bauordnungsrechtliche Vorschriften verletzen würde. Diesbezüglich ist ihr Vortrag aber nicht substantiiert genügt. Nach dem konkreten Vortrag des Klägers und insbesondere ausweislich des von ihm zur Akte gereichten Angebots der Firma ThyssenKrupp ist die in § 36 Abs. 5 BauO NRW geforderte Mindestbreite einer Treppe gewahrt. Die Treppe ist insgesamt 1,25m breit, der Treppenlift ist im unbenutzten Zustand lediglich 0,22m breit, so dass die Treppe auch nach Installation des Treppenlifts eine Breite von mehr als einem Meter aufweist. Auf den von dem Kläger vorgelegten Erlass des zuständigen Ministeriums, mit dem eine geringe Unterschreitung als Abweichung gemäß § 73 BauO NRW generell genehmigt wird, kommt es also gar nicht an.

Die Verletzung weiterer bauordnungsrechtlicher oder anderer Vorschriften hat die Beklagte nicht vorgetragen.

Soweit die Beklagte den Kläger darauf verweist, dass auch ein Außenlift über den Balkon möglich wäre, legt sie nicht in ausreichender Weise dar, warum diese Maßnahme für sie weniger belastend sein sollte.

Im Übrigen erhebt die Beklagte keine wesentlichen Einwände gegen die Installation des Treppenlifts.

Erhebliche entgegenstehende Interessen der übrigen Mieter und Miteigentümer sind nicht vorgetragen und nicht ersichtlich.

Die Beklagte war jedoch nur zur Zustimmung Zug um Zug gegen Stellung einer angemessenen Sicherheit gemäß § 554a Abs. 2 Satz 1 BGB zu verurteilen.

Die Höhe dieser angemessenen Sicherheit wird vom Gericht auf 2.000,00 € geschätzt.

Die Sicherheit dient gemäß § 554a Abs. 2 Satz 1 BGB der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands. Darin enthalten ist die Entfernung und Entsorgung des Treppenlifts sowie die Beseitigung der durch den Einbau des Treppenlifts verursachten Schäden an der Wand und der Treppe.

Die hierfür erforderlichen Kosten schätzt das Gericht in Anbetracht der im Einzelnen erforderlichen Maßnahmen auf den genannten Betrag. Der Abbau des Treppenlifts und die Entsorgung sind durch ein Fachunternehmen binnen kurzer Zeit möglich. Es ist dem Gericht nicht ersichtlich, dass hierfür ein erheblicher Arbeitsaufwand anfallen sollte. Schäden an der Wand entstehen lediglich an der Stelle, an der die Führungsschiene des Treppenlifts angebracht wird. Hier müssen Bohrlöcher verstopft, die Wand neu gestrichen und gegebenenfalls eine neue Verfließung angebracht werden.

Das Gericht ist der Auffassung, dass diese Schadensbeseitigungsmaßnahmen nur in dem Bereich der fünf in Mitleidenschaft gezogenen Treppenstufen erforderlich und daher vom Kläger geschuldet sind. Soweit die Beklagte vor dem Hintergrund der Forderung der Wohnungseigentümergeinschaft eine Sicherheit in Höhe von 10.000,00 € gefordert hat, ist diese Forderung überzogen. Die Wohnungseigentümergeinschaft vertritt offenbar die Ansicht, dass nach Rückbau des Treppenlifts eine vollständige Neuverfließung des gesamten Treppenhauses vorgenommen werden muss. Dem ist der Kläger zu Recht entgegen getreten. Zum einen ist dem Gericht nicht erfindlich, wie das Treppenhaus im Übrigen durch den Treppenlift beeinträchtigt werden soll. Auch ist es der Wohnungseigentümergeinschaft zuzumuten, dass im untersten Bereich des Treppenhauses andere/neuere Fliesen angebracht sind, als im sonstigen Bereich. Es kommt also nicht darauf an, inwiefern sich ein Abzug Neu für Alt, der sicherlich vorzunehmen wäre, auswirken würde.

Soweit der Klage in Bezug auf die Nebenforderung stattgegeben worden ist, schuldet die Beklagte Zahlung gemäß §§ 280 Abs. 1 und 2, 286 Abs. 1 BGB, jedoch nur in Höhe der Anwaltsgebühr, die für den berechtigten Part des Klageantrags angefallen wären. Der Gegenstandswert für den Antrag auf Zustimmung, zu der die Beklagte verurteilt worden ist, ist nach dem Rechtsgedanken des § 41 Abs. 5 GKG auf die halbe Jahresmiete in Höhe von 3.065,58 € festzusetzen. Hiernach ist der im Tenor bezeichnete Betrag (1,3 Geschäftsgebühr nebst Auslagenpauschale und Umsatzsteuer) geschuldet.

Im Übrigen ist der Antrag wegen der Nebenforderung unbegründet.

Soweit die Klage im Übrigen in der Hauptsache abgewiesen worden ist, ist der

Klageantrag unzulässig.

Der Kläger hat zwar einen Anspruch gegen die Beklagte aufgrund des zwischen den Parteien bestehenden Mietverhältnisses dahingehend, dass diese ihm nicht nur die Zustimmung gemäß § 554a Abs. 1 Satz 1 BGB erteilt, sondern ihn auch bei der Durchsetzung der behindertengerechten Maßnahmen gegen die Wohnungseigentümergeinschaft hilft.

Gegen die Wohnungseigentümergeinschaft stehen grundsätzlich nur der Beklagten gemäß § 14 Nr. 3 WEG Ansprüche zu. Eigene Ansprüche des Klägers gegen die Wohnungseigentümergeinschaft sind nicht ersichtlich, allerdings auch durch das Urteil des Landgerichts Essen vom 26.06.2009, Az.: 16 O 156/09, wegen der Berufungsrücknahme am 01.10.2009 rechtskräftig aberkannt.

Der Beklagten steht aber gegen die Wohnungseigentümergeinschaft grundsätzlich gemäß § 14 Nr. 3 WEG ein Anspruch auf Duldung von Maßnahmen zulässigen Gebrauchs zu. Unter der Geltung des Art. 3 Abs. 3 Satz 2 GG und der ausdrücklich normierten Zustimmungspflicht des Vermieters in § 554a BGB geht der zulässige Gebrauch jedenfalls genauso weit, wie die von dem Vermieter zu erlaubenden Maßnahmen nach § 554a BGB. Was der Gesetzgeber einerseits für erforderlich und geschuldet erachtet, kann andererseits keinen unzulässigen Gebrauch des Miteigentums darstellen.

Der der Beklagten zustehende Anspruch kann aber aufgrund der Ermächtigung durch die Beklagte in der mündlichen Verhandlung vom 29.03.2010 durch den Kläger selbst in gewillkürter Prozessstandschaft geltend gemacht werden. Er verfügt nunmehr über die ausdrückliche Ermächtigung zur Geltendmachung im eigenen Namen. Das eigene rechtliche Interesse, das zusätzlich Voraussetzung für die Verfolgung von Ansprüchen in gewillkürter Prozessstandschaft ist, ist ebenfalls gegeben. Der Kläger ist als Mieter der Wohnung und als Bedürftiger der Maßnahme der einzige und unmittelbare Betroffene. Er steht dem gegen die Wohnungseigentümergeinschaft bestehenden Anspruch sachlich sogar noch näher als die Beklagte.

Da er in der Lage ist, selbst erfolgversprechend tätig zu werden, kann er von der Beklagten nicht verlangen, dass diese selbst gegen die Wohnungseigentümergeinschaft vorgeht. Ihm fehlt insofern das Rechtsschutzbedürfnis.

Darüber hinaus ist er aufgrund des zwischen den Parteien bestehenden Vertrags seinerseits verpflichtet, die Interessen der Beklagten zu beachten (§ 241 Abs. 2 BGB). Diese hat ein nachvollziehbares Interesse daran, nicht selbst gegen die Wohnungseigentümergeinschaft gerichtlich vorgehen zu müssen. Soweit es dem Kläger zumutbar möglich ist, dieses Interesse zu wahren, ist er dazu verpflichtet.

Der Kläger kann sich insofern auch nicht auf die im Vorprozess erfolgte Streitverkündung berufen. Die gegenüber der Beklagten eingetretene Nebeninterventionswirkung führt nicht zu einem abweichenden Ergebnis. Nach §§ 74 Abs. 1, 68 ZPO kann der (zulässigerweise) Streitverkündete dem Streitverkünder nicht mehr entgegenhalten, dass der Vorprozess unrichtig entschieden sei. Über die Frage der Zulässigkeit einer gewillkürten Prozessstandschaft hat sich das Landgericht jedoch lediglich nebenbei und zwar positiv geäußert, ohne dass dies einen Einfluss auf das Prozessergebnis hatte. Tragender Gesichtspunkt des landgerichtlichen Urteils war lediglich, dass dem Kläger kein eigener Anspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft zusteht. Dies ist jedoch vorliegend nicht problematisch.

Der Kläger kann sich schließlich auch nicht darauf berufen, dass die Beklagte es verabsäumt habe, ihn im Vorprozess mit einer ausreichenden Ermächtigung auszustatten und deswegen nach Treu und Glauben verpflichtet sei, nunmehr selbst tätig zu werden.

Es kann dahingestellt bleiben, ob die Beklagte hierzu tatsächlich verpflichtet gewesen wäre, denn nach Auffassung des Gerichts ist sie in ausreichender Weise tätig geworden. Der Kläger hat vor Einlegung der Berufung die Beklagte in unbestimmter Weise gebeten, ihm etwaige Ansprüche abzutreten. Die Formulierung war nicht so gewählt, dass der Beklagten die Dringlichkeit der Lage bewusst werden musste und sie daher erkennen musste, dass sie aus Sicht des Klägers unverzüglich tätig zu werden habe. Im Übrigen kommt es auch darauf nicht an.

Jedenfalls hat die Beklagte mit Schreiben vom 25.09.2009, einem Freitag, noch rechtzeitig die Erteilung der Ermächtigung angeboten. Es wäre dem Klägervertreter ohne weiteres möglich gewesen auf das kurzfristige Angebot des Beklagtenvertreters einzugehen. Dies hätte, wie der Beklagtenvertreter angeboten hatte, auch telefonisch - noch am Freitag nachmittag - oder jedenfalls an den drei ersten Tagen der nächsten Woche erfolgen können. Bis zur Berufungsverhandlung am folgenden Donnerstag hätte der Kläger daher eine ausreichende Ermächtigung haben können. Diese hätte nach Einschätzung des Gerichts auch nicht als verspätet zurückgewiesen werden können, da es sich um eine neu geschaffene Tatsache gehandelt hätte, deren nicht frühere Geltendmachung nicht auf Nachlässigkeit (§ 531 Abs. 2 Nr. 3 ZPO) beruhen konnte (vgl. Heßler in Zöller, ZPO, 28. Aufl. § 531 Rn. 30).

Soweit der Klägervertreter sich in der mündlichen Verhandlung darauf berufen hat, dass das Angebot selbst nicht ausreichend gewesen sei und die Beklagte ihm die Ermächtigung auch unmittelbar hätte erteilen können, ist dies einerseits richtig.

Andererseits oblag es in erster Linie ihm und nicht der Beklagten, die Sinnhaftigkeit eines solchen Vorgehens zu prüfen. Die Beklagte durfte also zunächst die Erteilung der Ermächtigung lediglich anbieten.

Der Kläger kann sich schließlich auch nicht darauf berufen, dass er bereits mit Schriftsatz vom 21.07.2010 die Erteilung der Ermächtigung ausdrücklich verlangt habe. Dies hat er, wie bereits ausgeführt, nicht getan.

Die hier zu Grunde gelegte Wertung berücksichtigt auch, dass es in erster Linie das Interesse des Klägers ist, das in diesem Rechtsstreit und in einem etwaigen Rechtsstreit mit der Wohnungseigentümergeinschaft behandelt wird. Das Maß der zumutbar zu ergreifenden außergerichtlichen und gerichtlichen Maßnahmen ist also bei dem Kläger erheblich höher anzusiedeln als bei der Beklagten. Diese steht mehr oder weniger unbeteiligt zwischen den Fronten.

Auf den Hilfsantrag kam es nicht mehr an, da der Kläger hinsichtlich der Zustimmungspflicht der Beklagten obsiegt hat.

Die Entscheidung über die Kosten beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO. Das Maß des Obsiegens und Unterliegens kann in etwa gleich gewichtet werden. Der Kläger erhält die von ihm primär begehrte Zustimmung der Beklagten, allerdings lediglich gegen Sicherheitsleistung. Die Duldung durch die Wohnungseigentümergeinschaft muss die Beklagte ihm hingegen nicht beschaffen.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 Satz 1 ZPO.

Der Streitwert war auf bis zu 4.500,00 € festzusetzen.

Das Gericht hat sich dabei hinsichtlich des Antrags auf Erteilung der Zustimmung an der halben vom Kläger zu zahlenden Jahresmiete (3.065,58 €) und dem in § 41 Abs. 5 GKG zum Ausdruck gebrachten Rechtsgedanken orientiert. Hinsichtlich des Antrags auf Einholung der Duldung waren die theoretischen Kosten der Einholung unter Berücksichtigung des Prozessrisikos zu Grunde zu legen. Diese schätzt das Gericht auf bis zu 2.000,00 €, bei einem Abschlag von 50% wegen des Prozessrisikos.

Nober