

**Amtsgericht München**

170795

Az.: 453 C 27330/10



**IM NAMEN DES VOLKES**

In dem Rechtsstreit

[REDACTED]

- Antragstellerin -

gegen

[REDACTED]

- Antragsgegnerin -

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]

wegen einstweiliger Verfügung

erlässt das Amtsgericht München durch den Richter am Amtsgericht Wetekamp am 25.11.2010 auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 22.11.2010 folgendes

**Endurteil**

- I. Die einstweilige Verfügung vom 03.11.2010 wird mit der Maßgabe aufrechterhalten, dass die in Ziffer 1. der einstweiligen Verfügung bezeichneten Auffahrtsschienen nicht mobil, sondern dort fachgerecht fest installiert mit einem Mittelteil versehen sein sowie in der Mitte der Eingangstreppe installiert sein dürfen.
- II. Die Kosten des Verfahrens werden gegeneinander aufgehoben.
- III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Jede Partei kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages abwenden, falls nicht die andere Partei in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

### Tatbestand

Die Verfügungsklägerin bildet den Verband der Wohnungseigentümer betreffend das Anwesen [REDACTED]. Die Verfügungsbeklagte ist Mieterin einer Wohnung im Haus [REDACTED]. Sie ist aufgrund einer Gehbehinderung Rollstuhlfahrerin und benutzt einen schweren elektrisch betriebenen Rollstuhl. Zum Eingangsbereich des Hauses [REDACTED] führen zwei Treppenstufen hinauf. Der Eingangsbereich selbst besteht aus der Eingangstüre zum Haus und rechts davon einer Briefkastenanlage. Um die Treppenstufen zu überwinden, hat die Verfügungsbeklagte unter anderem am 22.10.2010 zwei mobile Auffahrtsschienen aus Aluminium über die Treppenstufen des Eingangsbereichs zum Haus [REDACTED] gelegt. Auf die Anlage zum Schriftsatz vom 02.11.2010 (Blatt 11 der Akte) wird insoweit Bezug genommen (Fotografie).

Die Antragstellerin trägt vor, der Geschäftsführer der Verwaltungs-GmbH der Verfügungsklägerin, Herr [REDACTED], habe am 22.10.2010 bei einer Überprüfung die aufgelegten Auffahrtsschienen festgestellt. Bei dieser Gelegenheit habe Herr [REDACTED] einen Mann, der das Haus gerade auf dem Weg nach draußen verlassen wollte, gerade noch durch den Ruf „achtung“ vor einem Betreten der Kante der Auffahrtsschiene, die dieser nicht beachtet habe, gewarnt und damit einen Sturz dieses Mannes verhindert. Die Wohnungseigentümer der [REDACTED] hätten in der Eigentümerversammlung beschlossen, dass die WEG einen Unterlassungsanspruch gegen die Verfügungsbeklagte durchsetzen solle. Ein Konzept der Verfügungsbeklagten für die Konstruktion einer verkehrssicheren Auffahrtsrampe habe die Verfügungsbeklagte nicht vorgelegt. Ein solches hätte die Verfügungsklägerin sofort gebilligt. Die Verfügungsklägerin hafte gegenüber Dritten für die Verkehrssicherheit des Gemeinschaftseigentums. Durch das Anlegen der Auffahrtsschienen sei die Nutzung des Gemeinschaftseigentums der WEG [REDACTED] widerrechtlich beeinträchtigt. Ein Abwarten bis zum rechtskräftigen Abschluss eines Unterlassungsklageverfahrens sei der Verfügungsklägerin nicht zumutbar.

Die Verfügungsklägerin beantragt:

1. Die Antragsgegnerin hat es zu unterlassen, auf die Treppenstufen des Eingangsbereichs zum Haus [REDACTED] mobile Auffahrtsschienen zu legen.
2. Der Antragsgegnerin wird angedroht, dass für jeden Fall der Zuwiderhandlung für die in Ziffer 1. ausgesprochene Verpflichtung ein Ordnungsgeld bis zu EUR 250.000,00 und für den Fall, dass dieses nicht beigetrieben werden kann, Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten festgesetzt werden kann.
3. Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

---

Nach Erlass einer einstweiligen Verfügung durch das Gericht am 03.11.2010 nach Antrag der Antragstellerin beantragt die Verfügungsklägerin nunmehr,

die einstweilige Verfügung vom 03.11.2010 aufrechtzuerhalten und der Antragsgegnerin die weiteren Kosten des Verfahrens aufzuerlegen.

Die Verfügungsbeklagte beantragt,

die einstweilige Verfügung vom 03.11.2010 aufzuheben und den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zurückzuweisen, hilfsweise die bestehende Rampe fest zu installieren mit einem Mittelteil zu versehen und die Rampe in der Mitte der Treppe zu installieren.

Die Verfügungsbeklagte trägt vor, sie könne das Haus ohne Rampe nicht verlassen. Sie müssen notwendige Therapien außer Haus wahrnehmen. Es liege auch keine Dringlichkeit vor, da die Auffahrtsschienen bereits seit eineinhalb Jahren von hilfsbereiten Nachbarn der Verfügungsbeklagten nach Bedarf auf- und abgebaut würden.

Die Verfügungsklägerin trägt insoweit vor, es sei zutreffend, dass in der Anfangszeit die Rampen von Nachbarn auf- und abgebaut worden seien, dies sei jedoch später unterlassen worden, so dass die mobilen Rampen liegen geblieben seien.

Hinsichtlich des weiteren Parteivortrags wird zur Ergänzung des Tatbestandes auf die Schriftsätze mit Anlagen Bezug genommen.

### Entscheidungsgründe

Das Gericht erhält die einstweilige Verfügung mit der sich aus dem Tenor ergebenden Einschränkung aufrecht. Zu Recht weist die Verfügungsklägerin darauf hin, dass § 554 a BGB der Verfügungsbeklagten keinen Anspruch gibt, ohne Zustimmung ihres Vermieters, die ggf. gegenüber der WEG von diesem durchzusetzen wäre, bauliche Maßnahmen vorzunehmen. Hierzu würde die Anbringung einer festen Auffahrtsrampe gehören. Die mobilen Auffahrtsrampen, die die Verfügungsbeklagte angebracht hat, stellen jedoch auch dann, wenn sie fest angebracht sind, keine bauliche Maßnahme im Sinne des § 554 a BGB dar, so dass diese Vorschrift grundsätzlich nicht einschlägig ist. Grundsätzlich hat jedoch der Mieter nicht nur das Recht auf Nutzung der Mieträume, sondern auch auf Nutzung der Gemeinschaftsflächen, wozu auch der Eingangsbereich des Hauses sowie der Hausflur gehört. Die Nutzung, auf die der Mieter einen Anspruch hat, ist auf das erforderliche Maß zu beschränken und so auszuüben, dass die Rechte anderer nicht beeinträchtigt werden. Das Gesetz und die Rechtsprechung sieht insoweit eine Nutzung durch Menschen mit Gehbehinderung nicht in privilegierter Form vor, jedoch hat die Rechtsprechung in einigen Entscheidungen es als zulässig angesehen, dass mobile Gehhilfen (Rollatoren) im Eingangsbereich abgestellt werden dürfen. Letztlich findet hier eine Interessenabwägung zwischen den Interessen des Vermieters, der Gemeinschaft der anderen Mieter und den Interessen des einzelnen betroffenen Mieters statt. Diese Interessenabwägung führt im gegenständlichen Fall dazu, dass die einstweilige Verfügung mit der Einschränkung aufrechtzuerhalten ist, dass die sich aus § 535 BGB ergebende allgemeine Nutzung der Gemeinschaftsflächen dazu führt, dass der Verfügungsbeklagten die Anbringung von Auffahrtsschienen mit der geringst möglichen Beeinträchtigung der Interessen anderer zu gestatten ist. Dies setzt voraus, dass die Sturzgefahr anderer Personen, die das Haus betreten, durch feste Anbringung der Schienen und in der Weise, dass diese mit einem Mittelteil versehen sind und die Möglichkeit besteht, dass rechts und links an den Schienen vorbeigegangen werden kann, zu ermöglichen ist.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 ZPO, da die einstweilige Verfügung nur mit erheblichen Einschränkungen aufrechterhalten wird, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

gez.

Wetekamp  
Richter am Amtsgericht

---

---