

# Abschrift

11 C 312/21



Verkündet am 09.12.2021

Rauchmann, Justizsekretärin  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

## Amtsgericht Bottrop IM NAMEN DES VOLKES

Vert.:	Frist not.	KP/ KfA	Mdt.:
RA	<b>EINGEGANGEN</b>		Kenntn.
SB	04. JAN. 2022		Rückscr.
Rückspr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zahlung
zdA			Stellungn.

### Urteil

In dem Rechtsstreit

der Frau

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Herr Rechtsanwalt Frank Dohrmann,  
Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

gegen

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

hat die 11. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop  
auf die mündliche Verhandlung vom 09.12.2021  
durch den Richter am Amtsgericht Dr. Helf

für Recht erkannt:

Die Beklagte wird verurteilt, der Klägerin uneingeschränkten Zugang zu  
der Waschküche des Hauses zu  
gewähren.

Die Beklagte wird verurteilt, die Klägerin von Rechtsanwaltskosten in Höhe  
von 159,93 € freizustellen.

Die Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte zu tragen.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagten wird gestattet, die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Zwangsvollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages leistet.

**Tatbestand:**

Die Klägerin wohnt in einer Wohnung im Haus  
Zwischen den Parteien besteht ein Nutzungsvertrag.

Wegen der Einzelheiten des Vertrages wird auf Blatt 4-10 der Akte Bezug genommen.

Mit Schreiben vom 10.06.2021 wies die Beklagte darauf hin, dass die Klägerin die Waschküche im Haus jeweils nur an 3 aufeinanderfolgenden Tagen allein nutzen könne, an den anderen 3 Tagen stehe dieses Nutzungsrecht der Nachbarin, der Zeugin zu.

Mit der vorliegenden Klage wendet sich die Klägerin gegen diese Bestimmung und trägt dazu vor, eine derartige Regelung sei zu keinem Zeitpunkt getroffen worden.

Im Übrigen habe lediglich die Zeugin einen Schlüssel, während sie, die Klägerin, über keinen Schlüssel verfüge.

Die Klägerin beantragt,

1. die Beklagte zu verurteilen, der Klägerin uneingeschränkten Zugang zu der Waschküche des Hauses zu gewähren;

2. die Beklagte zu verurteilen, die Klägerin von Rechtsanwaltskosten i.H.v. 159,93 € freizustellen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie trägt vor, es sei eine einvernehmliche Regelung getroffen worden, um eine Eskalation zwischen der Klägerin und der Zeugin vorzubeugen.

Diese Regelung sei nach Abschluss eines Rechtsstreits zwischen der Zeugin und der Beklagten (11 C 516/16 AG Bottrop) getroffen worden.

Die Beklagte ist der Auffassung, sie habe eine zulässige Einteilung zur Benutzung der gemeinsamen Waschküche vorgenommen, sodass die Klage unbegründet sei.

Demgegenüber ist die Klägerin der Auffassung, sie habe einen Anspruch darauf, die Gemeinschaftsräume jederzeit zu betreten und sie im Rahmen des allgemein üblichen Gebrauchs zu nutzen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf deren gewechselte Schriftsätze und überreichte Unterlagen Bezug genommen.

#### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist begründet.

Die Klägerin hat einen Anspruch darauf, dass die Beklagte ihr den uneingeschränkten Zugang zur Waschküche des Hauses gewährt.

Dies ergibt sich aus dem zwischen den Parteien geschlossenen Nutzungsvertrag vom 01.10.1992.

Darüber hinaus hat die Beklagte die Nutzung der Gemeinschaftswaschküche nicht angemessen geregelt.

Grundsätzlich ist es nach Überzeugung des Gerichts zwar für möglich, eine Nutzungsregelung dergestalt zu treffen, dass einzelne Nutzer an einzelnen Tagen von der Nutzung ausgeschlossen sind. Im vorliegenden Fall ist jedoch bereits die Regelung, dass die Klägerin an 3 aufeinanderfolgenden Tagen die Waschküche nicht nutzen kann, unverhältnismäßig, da es dann nicht möglich ist, kurzfristig zu waschen, wenn dies erforderlich wird.

Darüber hinaus hält es das Gericht für unangemessen, der Klägerin nicht einmal einen Schlüssel zur Verfügung zu stellen, so dass sie die Waschküche an den ihr zugewiesenen Tagen nur unter der Voraussetzung nutzen kann, dass sie von anderen Personen den Schlüssel erhält.

Darüber hinaus erscheint es unangemessen, dass ausgerechnet die Zeugin , deren Verhältnis zur Klägerin nach Vortrag der Beklagten so schlecht sein soll, einen Schlüssel hat und die Klägerin sich ausgerechnet an die Zeugin wenden müsste, wenn sie den Schlüssel für die Waschküche haben will.

Schließlich hat die Beklagte auch nicht ausreichend substantiiert vorgetragen, inwieweit eine Eskalation zwischen der Klägerin und der Zeugin zu befürchten ist.

Nach allem war der Klage stattzugeben.

Der Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Anwaltskosten ergibt sich aus §§ 286 ff. BGB.

Die prozessualen Nebenentscheidungen ergeben sich aus §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 1.000,00 € festgesetzt.

**Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Essen, Zweigertstr. 52, 45130 Essen, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Essen zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Essen durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Dr. Helf