

Amtsgericht Bonn
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

§§ 9a WEG; 1004 BGB

- 1. Das Aufstellen der Waschmaschine im Wasch- und Trockenraum stellt eine Besitzstörung oder gar eine bauliche Veränderungen dar, die einer Zustimmung durch die Wohnungseigentümergeinschaft bedarf.**
- 2. Das Aufstellen und Nutzen einer Waschmaschine im Gemeinschaftskeller schließt alle übrigen Wohnungseigentümer vom Mitgebrauch dieses Bereiches aus.**
- 3. Ebenso besteht die Gefahr, dass Nachahmungseffekte weiterer Eigentümer zu befürchten sind, welche zu weiteren optischen Beeinträchtigungen führen könnten. Durch das Aufstellen und Nutzen der Waschmaschine können Schäden z.B. Rohrbrüche, Wasseraustritte entstehen, wodurch eine Gefahr für das Gemeinschaftseigentum gegeben ist.**

AG Bonn, Urteil vom 04.05.2022; Az.: 211 C 45/21

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, die in dem gemeinschaftlichen Kellerraum gegenüber vom dortigen Heizungsraum gelegen im Kellergeschoss des mittleren Hauses G Str. ____ C aufgestellte Waschmaschine zu entfernen sowie außergerichtliche Anwaltskosten in Höhe von 367,23 € an die Klägerin zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte zu tragen.

Dieses Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 1.500,00 € vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Beklagte ist Eigentümer der Wohnung Nr. __ gelegen in der Wohnanlage der Klägerin. Die I GmbH aus C ist die amtierende und beschlussweise bestellte WEG-Verwalterin der Klägerin.

Die Beklagte ist seit dem Jahr 2001 Eigentümerin ihrer Wohneinheit. In dem betreffenden Gemeinschafts-Kellerraum des Wohngebäudes gab es zu dieser Zeit eine Gemeinschaftswaschmaschine, die von den Bewohnern gegen ein Entgelt genutzt werden konnte. Diese wurde schließlich aufgegeben.

Die Beklagte stellte daraufhin im Jahr 2009 eine eigene Waschmaschine in diesem gemeinsamen Wasch- und Trockenraum des Wohngebäudes auf. Dazu ließ die Beklagte zur Nutzung der Waschmaschine im Kellerraum die diesbezüglich erforderlichen Wasser-, Abwasser-, Stromleitungen und Anschlüsse samt Zählern legen. Alle übrigen Eigentümer und Bewohner der WEG haben ihre Waschmaschinen und Trockner in ihren jeweiligen Wohnungen aufgestellt und nutzen diese nur dort.

In der Eigentümerversammlung der Jahre 2013 bis 2018 wurde der Beklagten jeweils beschlussweise die dortige Aufstellung der Waschmaschine für den Zeitraum bis zur nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung genehmigt. In den Eigentümerversammlungen der Jahre 2019 und 2020 wurde der Antrag schließlich jeweils abgelehnt.

Auf der Eigentümerversammlung vom 24.6.2021 unter TOP 6 wurde bestandskräftig beschlossen, dass die WEG die hier streitgegenständlichen Ansprüche gegen die Beklagte außergerichtlich und notfalls gerichtlich unter Zuhilfenahme einer Anwaltskanzlei durchsetzt.

Die Beklagte wurde außergerichtlich mehrfach durch die Klägerin über die Verwaltung aufgefordert und abgemahnt, die Waschmaschine zu beseitigen. Sodann wurde die Beklagte durch die Klägerin über ihre Prozessbevollmächtigten mit Schreiben vom 09.08.2021 mit Fristsetzung zum 09.09.2021 zur Beseitigung abgemahnt, ebenfalls erfolglos. Für diese außergerichtliche Anwaltstätigkeit berechneten die Prozessbevollmächtigten der Klägerin 367,23 €. Zugrunde gelegt wurde ein Streitwert von 2.500,00 €.

Die Klägerin ist der Auffassung, dass die Waschmaschine ohne weitere Aufstellungsgenehmigung rechtswidrig im gemeinschaftlichen Kellerraum stehe. Die Beklagte vereinnahme und beanspruche rechtswidrig ein alleiniges Sondernutzungsrecht für sich und schließe die übrigen Eigentümer/Bewohner von der Nutzung der entsprechenden Nutzung des Bereiches aus. Die Beklagte habe die Maschine ursprünglich rechtswidrig und ohne Genehmigung aufgestellt und könne sich - da Genehmigungen immer nur bis zur nächsten Eigentümerversammlung ausgesprochen worden seien - auch nicht auf irgendeinen Vertrauenstatbestand berufen.

Die Klägerin beantragt,

wie tenoriert.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, dass die Voraussetzungen für den Betrieb einer Waschmaschine in ihrer Wohnung nicht vorhanden seien. Ein entsprechender Umbau des Badezimmers der Beklagten würde ca. 7.000,00 € kosten. Vor diesem Hintergrund sei es nicht nachvollziehbar, dass das, was seit Jahrzehnten funktioniert habe und von der Eigentümerversammlung genehmigt worden sei, nämlich die Nutzung von äußerstenfalls 1qm Fläche für den Betrieb einer Waschmaschine, nunmehr eine „erhebliche Benachteiligung“ der übrigen Eigentümer und Bewohner darstellen solle. Schließlich sei der Raum auch als "Wasch- und Trockenraum" bezeichnet und könne als solcher genutzt werden.

Hinsichtlich der weiteren Details des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze, Anlagen und Protokolle der Gerichtsakte Bezug genommen, § 313 Abs. 2 Satz 2 ZPO.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig und begründet.

1.

Die Klägerin hat einen Anspruch gegen die Beklagte auf Beseitigung der Waschmaschine aus § 9a II WEG, § 1004 BGB.

Die von der Beklagten in dem Wasch- und Trockenraum der WEG aufgestellte und von ihr betriebene Waschmaschine befindet sich dort ohne Genehmigung der Eigentümergeinschaft.

Nach § 3 der Teilungserklärung regelt sich die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums nach der Hausordnung. Änderungen oder Ergänzungen bedürfen eines Beschlusses der Eigentümergeinschaft. Die Eigentümergeinschaft hat unstreitig keine Regelung - weder im Rahmen der Hausordnung noch als ergänzenden Beschluss - getroffen, wonach alle oder einzelne Eigentümer den betreffenden Gemeinschaftsraum zum Aufstellen einer Waschmaschine nutzen dürfen.

Auch die Genehmigungen an die Klägerin wurden in der Vergangenheit ausdrücklich nur bis zur nächsten Eigentümergeinschaft ausgesprochen. Dieses zeigt den Willen der Eigentümergeinschaft, gerade keine dauerhafte Genehmigung oder Änderung der Hausordnung beschließen zu wollen. Aufgrund der nun in den Jahren 2019 und 2020 abgelehnten Genehmigungsbeschlüsse befindet sich die Waschmaschine ohne Genehmigung in dem Gemeinschaftsraum. Zudem beeinträchtigt und stört sie den Gebrauch des Kellers durch die übrigen Miteigentümer. Das Aufstellen und Nutzen einer Waschmaschine im Gemeinschaftskeller schließt alle übrigen Wohnungseigentümer vom Mitgebrauch dieses Bereiches aus (WEG-Kommentar, Bärman, 12.Auflage, 2013, § 22 Rn.224). Des Weiteren stellt dies eine nachteilige und uneinheitliche Beeinträchtigungen des Inneren der Wohnanlage dar. Ebenso besteht die Gefahr, dass Nachahmungseffekte weiterer Eigentümer zu befürchten sind, welche zu weiteren optischen Beeinträchtigungen führen könnten. Durch das Aufstellen und Nutzen der Waschmaschine können Schäden z.B. Rohrbrüche, Wasseraustritte entstehen, wodurch eine Gefahr für das Gemeinschaftseigentum gegeben ist (AG Köln mit Urteil vom 13.3.2014, 204 C 152/13).

Das Aufstellen der Waschmaschine stellt damit eine Besitzstörung oder gar eine bauliche Veränderungen dar, die einer Zustimmung durch die Wohnungseigentümergeinschaft bedarf. Da eine solche nicht vorliegt, ist die Beklagte zur Beseitigung verpflichtet.

Dieses Beseitigungsbegehren verstößt auch nicht gegen Treu und Glauben oder begründete Vertrauensgrundsätze. Zum einen waren alle bisherigen Genehmigungen ausdrücklich nur befristet erteilt worden. Zum anderen kann grundsätzlich eine Waschmaschine - wenn ausnahmsweise im Badezimmer der Platz zu gering ist - auch in der Küche installiert werden.

Der Anspruch auf Erstattung außergerichtlicher Rechtsanwaltskosten ergibt sich aus § 280 Abs. 1, 2 BGB. Die Beklagte hat trotz erloschener Genehmigung ihre Maschine in dem Gemeinschaftsraum belassen. Zudem war sie mit der Beseitigung nach erfolgloser Beseitigungsaufforderungen durch die Verwaltung im Verzug.

3.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91, 709 ZPO.