
Datum: 11.01.2001
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 207
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 207 C 221/00
ECLI: ECLI:DE:AGK:2001:0111.207C221.00.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen
Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits
Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar

Tatbestand:

- 1
- 2 Zwischen dem Kläger als Vermieter und den Beklagten als Mietern besteht ein Mißverhältnis über eine Wohnung im Hause in Köln In dem Mietobjekt ist ein Wäschekeller eingerichtet, in dem die Mieter ihre Waschmaschinen aufstellen können. Die Mietparteien sind jeweils im Wechsel zur alleinigen Nutzung des Raumes berechtigt. Die Beklagten kommen dabei im Turnus von 3 Wochen einmal zum Zuge.
- 3 Der Mietvertrag enthält in § 8 Nr. 11 zur Nutzung von Haushaltsmaschinen folgende Regelung:
- 4 Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (z.B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht und Belästigungen der Bewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind. Der Vermieter kann verlangen, daß der Mieter seine Waschmaschine und seinen Trockenautomaten ausschließlich in der Waschküche aufstellt.
- 5 § 26 des Mietvertrags enthält unter der Überschrift "Sonstiges" den handschriftlichen Zusatz:
- 6 Die Waschmaschine darf nur in der Waschküche aufgestellt werden.

Im Jahre 1993 hatten die Beklagten in dem Badezimmer eine Waschmaschine installiert und zu diesem Zweck das Waschbecken entfernt. Der Kläger hat daraufhin im Verfahren 205 C 14/94 Klage erhoben mit dem Antrag, die Beklagten zu verurteilen, die im Badezimmer aufgestellte Waschmaschine aus der Wohnung zu entfernen Nach Rechtshängigkeit haben sich die Parteien außergerichtlich darauf geeinigt, daß die Beklagten die Waschmaschine aus der Wohnung entfernten und in der Waschküche aufstellten. Absprachegemäß nahm der Kläger daraufhin die Klage zurück, während die Beklagten keinen Kostenantrag stellten	
Anfang des Jahres 2000 haben die Beklagten erneut eine Waschmaschine in der Wohnung installiert, jedoch nicht im Bad sondern als Teil einer Einbauküche.	8
Der Kläger beantragt,	9
1. die Beklagten zu verurteilen, die bisher in ihrer Wohnung xxx x Geschoß rechts, in der Küche aufgestellte Waschmaschine aus der Wohnung zu entfernen und in die im Kellergeschoß gelegene Waschküche zu schaffen und dort ordnungsgemäß anzuschließen.	10
2. den Beklagten bei Androhung einer Ordnungsstrafe aufzugeben, es in Zukunft zu unterlassen, eine Waschmaschine in ihrer Wohnung im 2. Geschoß des Hauses xxx zu betreiben	11
Die Beklagten beantragen, die Klage abzuweisen	12
Sie behaupten, die Möglichkeit zur Nutzung der Waschküche einmal pro drei Wochen reiche nicht aus, um den Bedarf an frischer Wäsche für die 5-köpfige Familie abzudecken Die Beklagten seien bereits im Kindergarten auf eine ungenügende Sauberkeit der Kleidung ihrer Kinder angesprochen worden. Bei dem heutigen Stand der Haushaltstechnik bestehe kein Grund, das Aufstellen von Waschmaschinen in der Wohnung zu verbieten	13
Die Beklagten sind der Ansicht, das im Mietvertrag enthaltene Verbot zur Aufstellung einer Waschmaschine in der Wohnung verstoße gegen den Grundsatz von Treu und Glauben und sei deshalb unwirksam	14
Entscheidungsgründe:	15
Die Klage ist nicht begründet und daher abzuweisen Der Kläger kann unter den gegenwärtigen Umständen nicht verlangen, daß die Beklagten den Betrieb der Waschmaschine in der Wohnung unterlassen und das Gerät aus der Wohnung entfernen.	16
Das Aufstellen einer Waschmaschine in der Wohnung zählt grundsätzlich zum zulässigen Mietgebrauch (vgl. AG Hameln, WM 1994, 426, AG Bergheim, WM 1980. 136) Die diese Befugnis einschränkende Regelung in § 8 ZifV 11 und § 26 des Mietvertrags ist unwirksam, weil sie - jedenfalls unter vorliegenden Umständen - zu einer Gefährdung des Vertragszweckes führt (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 AGBG) Die Voraussetzungen für die Anwendung AGB-Gesetzes liegen trotz der handschriftlichen Form der Vertragsklausel vor. Das Gericht hat davon auszugehen, daß diese Regelung standardmäßig auch in den Verträgen mit den anderen Mietern aufgenommen ist und nicht besonders ausgehandelt worden ist. Auf den Hinweis des Gerichts im Beschluß vom 27.9.2000 hat der Kläger nichts Gegenteiliges vorgetragen	17
Die Nutzung der Räume als Wohnung für eine Familie setzt voraus, daß eine Möglichkeit zum Waschen der Kleidung besteht. Diese Möglichkeit ist in dem gemeinschaftlichen Waschkeller des Hauses nicht in ausreichendem Maße gegeben, weil die Beklagten hierzu	18

nicht häufig genug Zugang haben. Wie gerichtsbekannt ist, genügt es zur Bewältigung des Wäschebedarfs einer mehrköpfigen Familie nicht, wenn die Waschmaschine nur in einem Abstand von drei Wochen in Betrieb gesetzt werden kann.

Die Beklagten haben im Zusammenhang mit der Beilegung des Vorprozesses nicht generell auf das Aufstellen einer Waschmaschine in den Mieträumen verzichtet. Im damaligen Rechtsstreit bestand die Besonderheit, daß der Anschluß der Waschmaschine nicht fachgerecht ausgeführt war. Ohne ausdrückliche Vereinbarung kann der damaligen Streitbeilegung daher nicht entnommen werden, daß die Beklagten ihren Anspruch aufgegeben haben, bei Herstellung einer fachgerechten Installation eine Waschmaschine zu betreiben. 19

Das Aufstellen und der Betrieb der Waschmaschine ist nicht davon abhängig, daß die Beklagten einen Versicherungsschutz nachweisen. Solange der Kläger keine zumutbare Alternative bietet, sind die Beklagten ohne derartige Einschränkung zum Betrieb der Waschmaschine in der Wohnung berechtigt. 20

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Ziff. 11, 713 ZPO. 21

Streitwert: 1.000 DM 22