
Datum: 18.02.1994
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 217
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 217 C 483/93
ECLI: ECLI:DE:AGK:1994:0218.217C483.93.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Klägerin auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Klägerin wird gestattet, die gegen sie gerichtete

Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 700,00 DM abzuwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Zwangsvollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Beiden Parteien wird gestattet, die Sicherheitsleistung auch in Form einer unbedingten, unbefristeten und selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Großbank oder öffentlich-rechtlichen Sparkasse zu erbringen.

Tatbestand:

1

Die Beklagten sind Mieter der Erdgeschoßwohnung der Klägerin im Haus I.-straße in 00000 Köln gemäß Mietvertrag vom 23.09.1991. Das Mietverhältnis begann am 01.10.1991 und wurde auf die Dauer von 3 .Jahren befristet. Nach § 1. des Mietvertrages i.V.m. Ziffer 1 der Anlage 1 zum Mietvertrag wurde den Beklagten eine Teilfläche der Terrasse sowie der zum Haus gehörige Garten mitvermietet. In Ziffer 1 der Anlage 1 zum Mietvertrag heißt es unter anderem:

2

"Die Vermieterin ist berechtigt, den Garten mitzubেনutzen. Es ist ihr insbesondere daran gelegen, den Garten als Auslauf für ihren Hund zu benutzen. Im übrigen verbleibt es bei § 23 des Mietvertrages. Änderungen der derzeitigen Gartengestaltung bedürfen der Zustimmung

3

des Vermieters."

In § 23 des Mietvertrages heißt es:

"Ist ein Garten nach § 1 mitvermietet, so ist der Mieter zur sorgfältigen der gärtnerisch angelegten Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen... verpflichtet"

Ausweislich des § 1 des Mietvertrages wurden den Beklagten Kellerräume bei Abschluß des Mietvertrages nicht mitvermietet; die hierfür vorgesehene Stelle im Mietvertrag ist mit einem schrägen Strich versehen. Allerdings wurde den Beklagten, was in § 1 des Mietvertrages vermerkt wurde, ein Kellerschlüssel ausgehändigt. Bereits unmittelbar nach Beginn des Mietverhältnisses nutzten die Beklagten auch die Kellerräume, indem sie verschiedene Gegenstände abstellten. In einem der Kellerräume stellten die Beklagten zu einem nicht genau mitgeteilten Zeitpunkt einen Schreibtisch und eine Schreibmaschine auf; diesen Raum nutzt der als A. tätige Beklagte zu 1. als Büro, indem er von dort aus Gespräche mit Kunden führt. Ob die vorstehend dargelegte Nutzung der Kellerräume durch die Beklagten durch die Klägerin erlaubt wurde oder nicht, ist zwischen den Parteien streitig. Unstreitig ist insoweit aber, daß die Klägerin die dargelegte Nutzung der Kellerräume durch die Beklagten erstmals mit Schreiben ihrer jetzigen Prozeßbevollmächtigten vom 18.08.1993 (Blatt 21 bis 23 der Akten) beanstandete; in diesem Schreiben heißt es unter anderem:

"Ihnen wird ab sofort untersagt, den Keller zu nutzen. Sie sind aufgefordert, bis zum 21.08.1993 den Keller vollständig zu räumen."

Die Beklagten führten zunächst die von ihnen übernommenen Gartenpflegearbeiten zur Zufriedenheit der Klägerin aus. Im Frühling/Sommer 1993 kam es dann allerdings zu Streitigkeiten zwischen den Parteien über die Gartenpflege. Die Beklagten erklärten gegenüber der Klägerin, sie seien nicht mehr bereit, die Verkotung des Gartens durch den Hund der Klägerin hinzunehmen, und zwar insbesondere im Hinblick auf von dem Hundekot ausgehende erhebliche gesundheitliche Gefährdungen für ihr am 00.00.0000 geborenes Kind. Mit Schreiben vom 24.06.1993 wandte sich die Klägerin schriftlich an die Beklagten. Sie forderte die Beklagten in dem vorgenannten Schreiben auf, die darin im einzelnen genannten Arbeiten bis zum 15.07.1993 zu erledigen und. "in Zukunft diese Arbeiten regelmäßig beizubehalten". Zu der von den Beklagten angesprochenen Frage der Verkotung des Gartens durch den Hund der Klägerin erklärte die Klägerin:

"Desweiteren teile ich ihnen mit, daß evtl. • vereinzelter Hundekot sie nicht von der Pflicht der Gartenpflege entbindet."

Die Beklagten kamen der Aufforderung der Klägerin nicht nach. Mit Schreiben des N. vom 08.07.1993 ließen sie der Klägerin mitteilen, daß sie die ihnen vertraglich obliegende Pflicht zur Gartenpflege wegen Unzumutbarkeit bei Fortdauer der bestehenden Verhältnisse einstellen würden. Zur Begründung gaben sie an, die Klägerin führe ihren Hund nicht in regelmäßigen Abständen aus, sondern lassen zu, daß dieser sein "Geschäft" im gemeinsam genutzten Garten verrichte, weshalb es wegen der Verunreinigung unzumutbar sei, den Garten zu pflegen. Zugleich forderten die Beklagten die Klägerin auf, dafür Sorge zu tragen, daß derartige Vorfälle in Zukunft unterbleiben. Für den genauen Inhalt des Schreibens wird auf die Klageerwiderung anliegenden Fotokopie (Blatt 32, 33 der Akte/) Bezug genommen. Zu einem von der Klägerin nicht näher dargelegten Zeitpunkt im Juli 1993 mähte sie den Rasen. Dafür berechnete sie den Beklagten mit Schreiben vom 20.07.1993 (Anlage zur Klageschrift, Blatt 16 der Akte) einen Betrag von 50,00 DM, Zugleich drohte sie den Beklagten für den Fall, daß diese nicht ab sofort regelmäßig ihren vertraglichen

Verpflichtungen nachkommen würden, an, die Arbeiten von einem anderen ausführen zu lassen und die Kosten dafür den Beklagten in Rechnung zu stellen. Die Beklagten, die den Garten seit Anfang Juli 1993 nicht mehr betreten hatten, kamen dieser Aufforderung nicht nach.

Mit Schreiben vom 07.08.1993 forderte die Klägerin die Beklagten daraufhin auf, den Rasen zu mähen. Weiterhin heißt es in dem Schreiben: 11

"Ich weise Sie nun letztmalig daraufhin, daß, wenn Sie nicht bis 10.08.1993 allen Ihren Verpflichtungen bezüglich der Gartenpflege ordnungsgemäß nachkommen, ich Ihre evtl. späteren Arbeiten ablehne. Die dann entstehenden Kosten sind von Ihnen zu entrichten," 12

Die Beklagten taten nichts. Am 12.08.1993 verrichtete die Klägerin daraufhin selbst Arbeiten im Garten, deren Umfang umstritten ist. 13

Am 25.08.1993 beauftragte die Klägerin dann ein Fachunternehmen damit, diverse Arbeiten im Garten durchzuführen. Die Firma H. stellte die von ihr durchgeführten Arbeiten unter dem 25.08.1993 mit einem Betrag von 1.311,00 DM in Rechnung (Anlage zur Klageschrift, Blatt 18 der Akte). Die Klägerin bezahlte die Rechnung. 14

Im Auftrag der Klägerin führte die Firma H. am 07.09.1993 und 15

27.09.1993 weitere Gartenarbeiten durch, für die sie 546,25 DM berechnete mit Rechnung vom 30.09.1993 (Anlage zum Schriftsatz vom 08.12.1993, Blatt 40 der Akte). Die Klägerin bezahlte auch diese Rechnung. 16

Im Auftrag der Klägerin führte die Firma H. schließlich am 25.10.1993 weitere Arbeiten im Garten aus, die sie mit Rechnung vom 26.10.1993 mit einem Betrag von 247,25 DM in Rechnung stellte (Anlage zum Schriftsatz vom 08.12.1993, Blatt 41. der Akte). Die Klägerin bezahlte auch diese Rechnung. Bevor die Klägerin die Firma H. erstmals beauftragt hatte, hatte sie sich mit den oben genannten Schreiben ihrer Prozeßbevollmächtigten vom 18.08.1993 letztmals an die Beklagten gewandt und diese unter Fristsetzung zum 21.08.1993 zur Durchführung diversen Pflegearbeiten einschließlich Rasenmähen aufgefordert. Für die Einzelheiten dieser Aufforderung wird auf den vorgenannten Schriftsatz Bezug genommen. 17

Während der urlaubsbedingten Abwesenheit der Beklagten im Sommer 1993 betrat die Klägerin, die über einen Schlüssel zur Wohnung der Beklagten verfügte, deren Wohnung ohne Erlaubnis und ohne daß ein hierzu zwingender Notfall vorlag. Mit Schreiben vom 09.08.1993 forderten die Beklagten, vertreten durch den N. die Klägerin deshalb auf, innerhalb einer Frist von 3 Tagen nach Zugang des Schreibens vom 09.08.1993 den in ihrem Besitz befindlichen Wohnungsschlüssel an sie - die Beklagten - auszuhändigen. Für den Fall, daß die Klägerin dem nicht nachkomme, drohten die Beklagten an, sie würden das Schloß der Wohnungseingangstür austauschen lassen und die entstehenden Kosten mit der laufenden Miete verrechnen. Mit dem bereits erwähnten Schreiben vom 18.08.1993 ließ die Klägerin durch ihre jetzigen Prozeßbevollmächtigten erklären, sie werde den Wohnungsschlüssel den Beklagten unverzüglich aushändigen. Entgegen dieser Ankündigung erfolgte eine Aushändigung des Schlüssels nicht. Mit Schreiben vom 31.08.1993 kündigten die Beklagten, vertreten durch den N., deshalb an, nunmehr so verfahren zu wollen, wie im Schreiben vom 09.08.1993 angekündigt. Sie beauftragten die Firma J., die zum Betrag von 92,00 DM ein neues Wohnungsschloß einbaute und den Beklagten 3 Schlüssel dazu aushändigte. Den von ihnen gezahlten Betrag 92,00 DM hielten die Beklagten von der Miete für November 1992 ab. 18

Mit der Klage begehrt die Klägerin Ersatz der Gartenpflegekosten, Zahlung der ihrer Ansicht nach für November 1993 zuwenig gezahlten 92,00 DM sowie Räumung der Kellerräume durch die Beklagten.	19
Die Klägerin ist der Ansicht, die Beklagten seien ihr unter dem Gesichtspunkt des Verzuges zum Schadensersatz in Höhe der Garten--pflegekosten verpflichtet. Die Beklagten seien nicht berechtigt gewesen, die Gartenpflege mit Rücksicht auf die Benutzung des Gartens durch ihren - der Klägerin - Hund einzustellen. Insoweit hat die Klägerin mit Schriftsatz vom 08.12.1993 zunächst. erklärt, die Behauptung der Beklagten, der Garten sei durch den Hund der Klägerin "derart verunreinigt, daß er nicht von den Beklagten vernünftig genutzt werden könne", sei bewußt unwahr. In diesem Zusammenhang hat sich die Klägerin dann auf von ihr zu den Akten gereichte schriftliche Aussage (Anlage zum Schriftsatz vom 08.12.1992, Blatt 42, 43 der Akte) bezogen; in den Zeugenaussagen wird der Klägerin bestätigt, daß nur an versteckten Stellen zu erkennen sei, daß der Hund der Klägerin dort sein "Geschäft" verrichtet habe bzw. daß die Klägerin evtl. "Geschäfte" ihres Hundes unverzüglich entferne. Im Anschluß an die Bezugnahme auf die eben genannten Zeugenaussagen behauptet die Klägerin im Schriftsatz vom 08.12.1992 dann, weder Terrasse, noch der Garten seien von ihrem Hund verunreinigt worden. In Entgegnung auf die Schriftsätze der Beklagten vom 03.0. und 05.01.1994 nebst Fotografien (Blatt 46 bis 69 der Akte) behauptet die Klägerin nunmehr, soweit Hundekot hinterlassen worden sei, sei dieser von ihr selbstverständlich beseitigt worden und in der Mülltonne entsorgt worden.	20
Die Klägerin behauptet, das Rasenmähen durch sie im Juli 1993 habe einen Zeitaufwand von 2 Stunden erfordert : Sie ist der Auffassung, pro Stunde sei ein Betrag von 25,00 DM als Schadensersatz angemessen.	21
Die Klägerin behauptet weiter, für die Gartenarbeit am 12.08.1993 habe sie 4,5 Stunden aufgewandt; auch hier vertritt sie die Ansicht, pro Stunde seien 25,00 DM als Schadensersatz angemessen. Die am 12.08.1993 durchgeführten Arbeiten seien, wie die Klägerin unwidersprochen vorträgt , notwendig gewesen, um den Rasen ordnungsgemäß zu mähen, Unkraut zu jäten und die "sonstigen notwendigen Arbeiten" im Garten auszuführen.	22
Die Klägerin behauptet weiter, die Firma H. habe am 25.08.1993 die in der Rechnung vom gleichen Tag aufgeführten Arbeiten durchgeführt.	23
Auch die in den Rechnungen der Firma H. vom 30.09. und 25.10.1993 aufgeführten Arbeiten seien durchgeführt worden; insoweit behauptet die Klägerin unwidersprochen, der sich aus den vorgenannten Rechnungen ergebender Arbeitsaufwand sei notwendig gewesen, "um eine ordnungsgemäße Pflege des Gartens sicherzustellen".	24
Die Klägerin vertritt die Ansicht, die Beklagten seien nicht berechtigt gewesen, den Betrag von 92,00 DM von der Miete für November 1993 abzuziehen.	25
Im Hinblick auf die Kellerräume behauptet die Klägerin, eine Zuweisung der Kellerräume durch sie an die Beklagten haben niemals stattgefunden,	26
Die Klägerin beantragt,	27
1. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie 2.359,00 DM nebst 10% Zinsen von 1.473,50 DM ab dem 21.10 1992 und von 885,50 DM ab dem 21.12.1993 zu zahlen;	28
2. die Beklagten zu verurteilen, die Kellerräume des Hauses I-Str., 00000 Köln, zu räumen.	29

Die Beklagten beantragen, die Klage abzuweisen.	30
Sie behaupten, der Hund der Klägerin habe den Garten ständig derart verunreinigt, daß weder eine Nutzung des Gartens noch die Ausführung der Gartenpflege für sie zumutbar gewesen sei ; auch sei die von ihnen angemietete Terrasse durch den Hund der Klägerin mit Hundekot verunreinigt worden. Dies beruhe darauf, daß die Klägerin - unstreitig - den Hund nahezu täglich morgens und mittags in den Garten gelassen habe, ohne mit ihm vorher spazieren zu gehen und ihm hierbei die Gelegenheit einzuräumen, seine Notdurft zu verrichten. Im nicht nachgelassenen Schriftsatz der Beklagten vom 31.01.1994 haben die Beklagten die Behauptung der Klägerin, sie habe den Hundekot regelmäßig entfernt, dahingehend eingeräumt, daß die Klägerin ab August 1993 teilweise den Hundekot entfernt habe. Die Beklagten vertreten die Ansicht, die Verpflichtung, Gartenpflegearbeiten vorzunehmen, habe nicht mehr bestanden, da ihnen die vertraglich vereinbarte Nutzung des Gartens wegen der Verunreinigungen durch Hundekot nicht mehr möglich gewesen sei. Im Hinblick auf die Rechnung der Firma H. vom 25.08.1993 bestreiten die Beklagten die angegebenen Kosten; es stelle sich die Frage, was ein Fachunternehmen in einem knapp 400 qm großen Garten 21 Stunden getan haben solle.	31
Im Hinblick auf die Kellerräume behaupten die Beklagten, die Klägerin habe ihnen die Kellerräume zur Nutzung zugewiesen. Die Klägerin habe bei Beginn des Mietverhältnisses erklärt, sie selbst benötige die Kellerräume nicht, so daß sie, die Beklagten, den Keller benutzen könnten.	32
Für die weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze und der zu den Akten gereichten Urkunden Bezug genommen.	33
<u>Entscheidungsgründe:</u>	34
Die zulässige Klage ist unbegründet.	35
Der Klägerin steht ein Ersatz der geltend gemachten Kosten für Gartenpflege nicht zu. Die Voraussetzungen des insoweit als Anspruchsgrundlage in Betracht kommenden §§ 326 BGB liegen nämlich nicht vor. Zwar ist die von den Beklagten übernommene Verpflichtung zur Ausführung der Gartenpflegearbeiten als Hauptleistungspflicht aus dem Mietvertrag anzusehen und ein Verzug mit dieser Pflicht daher grundsätzlich geeignet, die Rechtsfolgen des § 326 BGB herbeizuführen. Die weiteren, nach § 326 BGB erforderlichen Voraussetzungen liegen aber nicht vor.	36
Im einzelnen:	37
Soweit die Klägerin für von ihr selbst durchgeführte Arbeiten im Juli 1993 50,00 DM von den Beklagten verlangt, ist bereits nicht dargelegt, daß sich die Beklagten mit Gartenpflegearbeiten in Verzug befanden. Verzug setzt nämlich voraus, daß vom Schuldner zu erbringende Leistung fällig ist. Feste Termine für die Durchführung im einzelnen bestimmter Gartenarbeiten sind in den zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrag nicht vereinbart worden. Die Leistungszeit ist daher unter Berücksichtigung des Umfangs der von den Beklagten übernommenen Verpflichtung zu bestimmen. Berücksichtigt man, daß die Beklagten nicht befugt sind, die von der Klägerin geschaffene Gestaltung des Gartens zu verändern und berücksichtigt man weiter, daß die Beklagten zur sorgfältigen Pflege verpflichtet waren, so wird man sagen, daß die Verpflichtung zur Vornahme einzelner Gartenpflegearbeiten jeweils dann fällig wird, wenn bei weiterem Zuwarten mit der Vornahme dieser Arbeiten entweder die bisherige Gartengestaltung gefährdet wird (weil z.B. Büsche	38

und Bäume zu verwildern drohen oder weil auch nur Termine zum fachgerechten Schnitt von Büschen und Bäumen abzulaufen drohen oder weil aus einem Zierrasen eine Wiese zu werden droht) oder weil der Garten sonst vom Standpunkt eines neutralen Beobachters unter Berücksichtigung seines Typs (Ziergarten, Nutzgarten etc.) ungepflegt auszusehen beginnt. Daß diese Voraussetzungen bei Durchführung der Arbeiten durch die Klägerin im Monat Juli 1993 gegeben waren, hat die Klägerin nicht dargelegt. Ein Anspruch der Klägerin aus § 326 BGB scheitert für die im Juli 1993 vorgenommenen Arbeiten aber auch daran, daß nicht dargelegt ist, wann die Klägerin die Arbeiten durchgeführt hat. Hat sie sie vor dem Erhalt des Schreibens des Mietvereins vom 08.07.1999 durchgeführt, ist für eine Anwendung des § 326 BGB schon deshalb kein Raum, weil zu diesem Zeitpunkt weder eine etwa gesetzte, den Voraussetzungen des § 326 BGB entsprechende Frist mit Ablehnungsandrohung abgelaufen war, noch eine ernsthafte, endgültige Erfüllungsverweigerung der Beklagten vorlag.

Auch hinsichtlich der am 12.08.1993 durch die Klägerin durchgeführten Arbeiten steht ihr der geltend gemachte Anspruch nicht zu. Auch insoweit hat die Klägerin schon nicht substantiiert dargelegt, daß die von ihr durchgeführten Gartenpflegearbeiten fällig waren. Daß der Rasen "ordnungsgemäßer zu mähen" gewesen sein soll, reicht nicht aus. Im übrigen hat die Klägerin im Hinblick auf die von ihr angeführten "sonstigen notwendigen Arbeiten" nicht einmal dargelegt, um welche Arbeiten es sich dabei überhaupt handeln soll. 39

Auch hinsichtlich der Rechnungen der Firma H. über 1.311,00 DM, 546,25 DM und 247,25 DM steht der Klägerin ein Schadensersatzanspruch gegen die Beklagten nicht zu. Auch insoweit hat die Klägerin nicht substantiiert dargelegt, daß es sich bei diesen in Rechnung gestellten Arbeiten um solche handele, mit denen sich die Beklagten in Verzug befanden. 40

Letztlich kann es sogar dahinstehen, ob die Klägerin hinsichtlich der von ihr in Rechnung gestellten Gartenpflegearbeiten die Fälligkeit der Gartenpflegearbeiten ausreichend dargetan hat. Denn 41

jedenfalls befanden sich die Beklagten mit evtl. von ihnen durchzuführenden Gartenpflegearbeiten deshalb nicht in Verzug, weil ihnen ein Zurückbehaltungsrecht (§ 320 BGB) zustand. Ein Zurückbehaltungsrecht stand den Beklagten deshalb zu, weil die Klägerin in dem in Rede stehenden Zeitraum ihrer vertraglichen Hauptpflicht nach § 535 BGB, den Beklagten den Gebrauch des mitvermieteten Gartens zu gewähren nicht in vollem Umfang nachgekommen ist. Ihrer Verpflichtung zur Gebrauchsgewährung ist die Klägerin deshalb nicht nachgekommen weil sie es zugelassen hat, daß ihr Hund in dem von den Beklagten gemieteten Garten sein "Geschäft" verrichtet hat. Zur Gewährung des Gebrauchs eines vermieteten Gartens gehört es, daß der Garten frei von Hundekot ist. Einmal abgesehen von der optischen Beeinträchtigung durch herumliegenden Hundekot, stellt sich Hundekot auch als Quelle gesundheitlicher Gefährdung dar. Dies gilt jedenfalls für den Fall, daß ein Garten in typischer Weise, nämlich auch durch Liegen auf dem Rasen und Barfußgehen, genutzt wird. Die Klägerin war daher verpflichtet, dafür zu sorgen, daß der von ihr gehaltene Hund nicht im von der Beklagten gemieteten Garten, sondern an anderer Stelle sein „Geschäft“ verrichtete. Etwas anderes ergibt sich nicht daraus, daß der Klägerin die Mitbenutzung des Gartens eingeräumt war und es im Mietvertrag ausdrücklich hieß, die Klägerin wolle in dem Garten insbesondere ihrem Hund Auslauf geben. Schon im Wortlaut her bedeutet „Auslauf“ nichts anderes, als daß der Hund seinen natürlichen Bewegungsdrang in dem Garten nachkommen können sollte. Unter dem Gesichtspunkt der durch Hundekot verursachten Gesundheitsgefährdung erscheint es ausgeschlossen, diese Klausel so zu verstehen, daß durch das Verrichten des „Geschäfts“ durch den Hund gestattet sein sollte. ihre Verpflichtung 42

zur Überlassung des Gartens in einem von hundekotfreien Zustand hat die Klägerin im hier in Rede stehenden Zeitraum nicht erfüllt.

Dabei kann dahinstehen, ob und in welchem Umfang die Behauptung der Klägerin zutrifft, sie habe Kot ihres Hundes selbstverständlich beseitigt und in der Mülltonne entsorgt; hiergegen spricht schon das eigene Schreiben der Klägerin vom 24.06.1993, die von der Klägerin überreichte Zeugenaussage des für sie tätigen Gärtners und die von der Beklagten überreichten Fotografien, denen die Klägerin nicht substantiiert entgegengetreten ist. Denn nach Auffassung des Gerichts hat die Klägerin ihre Verpflichtung zur Überlassung eines hundekotfreien Gartens auch dann nicht vollständig erfüllt, wenn sie von ihrem Hund zurückgelassenen Kot regelmäßig entfernt hat. Auch bei dieser Verfahrensweise ist nämlich nicht ausgeschlossen, daß Reste des Hundekots auf der Rasenfläche verbleiben und die vorstehend beschriebene Gefahrenlage hervorrufen. Das mußten die Beklagten nicht hinnehmen.

Der Klägerin steht auch ein Anspruch auf 92,00 DM restlichen Mietzins für den Monat November 1993 nicht zu. Den Beklagten stand nämlich ein Gegenanspruch in gleicher Höhe gegen die Klägerin zu, den sie durch die von ihnen angekündigte Abhaltung von der Miete für November 1993 konkludent zur Aufrechnung gestellt haben. Den Beklagten stand der von ihnen zur Aufrechnung gestellten Gegenanspruch in Höhe von 92,00 DM unter dem Gesichtspunkt der positiven Forderungsverletzung (pVV). Dem Vermieter steht, auch wenn er einen Schlüssel der vermieteten Sache in Besitz hat, nicht das Recht zu, die vermieteten Räume nach eigenem Gutdünken zu betreten. Dieses Recht ist vielmehr beschränkt auf Notfälle, in denen ein sofortiges Betreten der vermieteten Wohnung geboten ist, um Schäden zu verhindern. Welche Anforderungen an einem solchen Notfall zu stellen sind, kann offen bleiben. Denn vorliegend war unstreitig kein noch so geringer Notfall gegeben. Der dem Beklagten durch den Einbau des neuen Wohnungstürschlosses entstandene finanzielle Aufwand stellt sich als adäquat-kausaler Schaden aus dieser Pflichtverletzung der Klägerin dar. Denn für die Beklagten mußte das Betreten der Wohnung durch die Klägerin, ohne daß ein Notfall vorlag, die Besorgnis begründen, die Klägerin werde auch in Zukunft die Wohnung grundlos betreten. Die Beklagten waren deshalb berechtigt, die Herausgabe des Wohnungstürschlüssels von der Klägerin zu verlangen. Dadurch, daß die Klägerin den oder die Schlüssel trotz Ankündigung nicht herausgegeben hat und auch keine Erklärung des Inhalts abgegeben hat, künftig das grundlose Betreten der Wohnung zu unterlassen, bestand für die Beklagten ausreichender Anlaß, nunmehr zur Verhinderung zukünftiger Vorfälle solcher Art, das Wohnungstürschloß austauschen zu lassen. Der durch die positive Vertragsverletzung der Klägerin verursachter Schaden liegt daher bei den 92,00 DM, die der Schlüsseldienst für den Austausch des Wohnungstürschlosses in Rechnung gestellt hat.

Die Klägerin kann schließlich von den Beklagten auch nicht Räumung der Kellerräume verlangen. Es ist insoweit zwar zutreffend, daß nach dem Wortlaut des Mietvertrages von einer Vermietung der Kellerräume nicht ausgegangen werden kann; die entsprechende Stelle im Mietvertrag ist nämlich nicht nur nicht ausgefüllt, sondern sogar durchgestrichen. Die Aushändigung der Schlüssel an die Beklagten kann vor diesem Hintergrund auch deshalb erfolgt sein, um diesen in Notfällen Zutritt zu den Kellerräumen zu gewährleisten. Es kann aber offen bleiben, ob den Beklagten die Kellerräume ursprünglich mitvermietet waren. Denn jedenfalls haben sich die Parteien nach Auffassung des Gerichts stillschweigend darauf geeinigt, daß die Beklagten auch die Kellerräume im Rahmen des Mietgebrauchs benutzen dürfen. Die stillschweigende Einigung ist dadurch zustandegekommen, daß die Klägerin die Inbesitznahme der Kellerräume durch die Beklagten kurz nach Abschluß des Mietvertrages kannte und bis zur Räumungsaufforderung im Sommer 1993 widerspruchslos hingenommen

hat. Eine getrennte Entziehung des Rechtes zum Besitz der Kellerräume wäre der Klägerin nur aus wichtigem Grunde und nur dann möglich, wenn sie dem Beklagten angemessenen Ersatz zur Verfügung gestellt hätte. Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht gegeben,

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1,

108 Abs. 1., 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Streitwert:

Zahlungsklage:	2.359,00	DM;
Räumungsklage:	1.200,00	DM.