
Datum: 08.10.2021
Gericht: Amtsgericht Gütersloh
Spruchkörper: Einzelrichter
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 10 C 798/19
ECLI: ECLI:DE:AGGT:2021:1008.10C798.19.00

Tenor:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 1076,03 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 20.02.2019 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger gesamtschuldnerisch zu 27 % und der Beklagte zu 73 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Dem Beklagten wird nachgelassen, die gegen ihn gerichtete Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand: 1

Die Parteien streiten über Ansprüche aus einem zwischenzeitlich beendeten Mietverhältnis. 2

Streitgegenständlich sind Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2017 (Anlage K2) und 2018 (Anlage K3) sowie – durch Auszug der Kläger zwischenzeitlich erledigte – Unterlassungsansprüche hinsichtlich der Betretung eines Kellerraums und einer Garage. 3

Die Kläger hatten vom Beklagten vom 01.01.2014 bis zum 31.03.2021 die Wohnung in der ersten Etage des Hauses N-Straße , G gemietet. 4

Der Mietvertrag (Anlage K1) enthält u.a. folgende Regelungen:	5
„§ 1 Gegenstand	6
(1) Mietgegenstand zu Wohnzwecken sind Räume der ersten Etage des Wohnhauses N-Straße , G.	7
Die vom Unterzeichnern (Mieter) zu nutzende Wohnfläche beträgt ca. 80 m ² .	8
(2) Der Mieter darf den Kellerraum „3“ nutzen. Der Haus-Wasser- & Gasanschluss im Kellerraum muss jedoch immer frei zugänglich sein. [...]	9
(3) Zur Wohneinheit gehört auch eine Garage auf dem Grundstück.	10
§ 2 Miete	11
(1) [...]	12
(2) Neben der Miete ist eine monatliche Vorauszahlung der Betriebskosten von 150,00 Euro zu tätigen. Die Abrechnungen erfolgen jährlich.	13
a) Kosten für Warmwasserversorgung und Kanalisation.	14
b) Kosten für Müllentsorgung und Steuern.	15
c) Kosten für Heizung/Warmwasser.	16
(4) [...]	17
(5) Die abzurechnenden Kosten werden auf die Mieter wie folgt umgelegt:	18
a) Die Kosten der Zentralheizung einschließlich der verbundenen Warmwasserversorgung zur Hälfte der Kosten nach den Zähleinheiten (Wasseruhr; Wärmemesser/Heizkostenverteiler) ausgewiesenen Verbrauch, zur anderen Hälfte nach dem Verhältnis der Wohnflächen/der Einzelmieten.	19
Die Abrechnungskosten werden entsprechend der Wohnungsanzahl umgelegt.	20
b) Wo sonstige Kosten eindeutig einem Benutzer/Verbraucher zuzuordnen sind, werden diese vom Benutzer/Verbraucher getragen.	21
c) Andere Kosten werden nach dem Verhältnis der Wohnfläche/der Einzelmieten umgelegt.“	22
Der Beklagte hat unstreitig mindestens einmal die Garage betreten, um dort Fotos zu machen. Darüber hinaus wurde 29. oder 30.07.2019 im Kellerraum „3“ der Wasserzähler ausgetauscht und zu diesem Zweck betreten.	23
Die Kläger behaupten hinsichtlich der Betriebskostenabrechnungen, dass eine Umlage der Position „Hof-Garten/Winterarbeiten“ nicht vereinbart sei. Der Garten habe zudem ausschließlich dem Beklagten zur Verfügung gestanden.	24
Auch für die Positionen „Schornsteinfeger/Feuerstättenschau“, „Straßenreinigung“, „Gebäudeversicherung“ und „Wartung/Reinigung der Heizung“ sei eine Umlage auf die Mieter nicht vereinbart.	25

Der Wasserverbrauch im Jahr 2018 sei nicht ordnungsgemäß ermittelt worden, da erneut der Wasserverbrauch von 2017 zugrunde gelegt worden sei. Zwar habe der Beklagte die Klägerin zu 1) um die Übermittlung der Zählerstände gebeten. Eine Frist habe er jedoch nicht gesetzt. Bereits drei Tage nach der Aufforderung hätten die Kläger die Betriebskostenabrechnung erhalten. 26

Der Gasverbrauch sei nicht entsprechend der Heizkostenverordnung umgelegt worden, sodass ein 15 %iger Abzug vorzunehmen sei. Gemäß § 2 HeizkV gehe die Heizkostenverordnung rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor. 27

Hinsichtlich der Unterlassungsansprüche sind die Kläger der Auffassung, dass der Kellerraum ihnen zur alleinigen Nutzung überlassen worden sei. Dass dem Beklagten ein Zugang zu den Wasser- und Gasanschlüssen zu gewähren ist, entbinde den Beklagten nicht von seiner Pflicht, seine Besuche rechtzeitig anzukündigen. 28

Die Garage stehe den Klägern zur alleinigen Nutzung zu. Im Laufe des Mietverhältnisses sei den Klägern zwar auch noch (kostenlos) ein Stellplatz unter dem Carport zur Verfügung gestellt worden. Dies habe am alleinigen Nutzungsrecht an der Garage jedoch nichts geändert. 29

Die Kläger beantragen, 30

den Beklagten zu verurteilen, an die Kläger 1154,46 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 19.02.2019 zu zahlen; 31

Der Beklagte beantragt, 32

die Klage abzuweisen. 33

Den ursprünglich erhobenen Anspruch dahingehend, der Beklagte habe es zu unterlassen, die von den Klägern angemieteten Räumlichkeiten in der ersten Etage im Objekt N-Straße, G sowie insbesondere den dazugehörigen Kellerraum und die Garage ohne vorherige rechtzeitige Ankündigung (es sei denn, es liegt ein Notfall bzw. ein Fall von Gefahr in Verzug vor) und ohne berechtigtes Interesse zu betreten, haben die Parteien aufgrund des Auszugs der Kläger zwischenzeitlich übereinstimmend für erledigt erklärt und wechselseitige Kostenanträge gestellt. 34

Der Beklagte behauptet, dass hinsichtlich des Gasverbrauchs ausdrücklich zwischen den Parteien vereinbart worden sei, dass die Abrechnung mit jeweils 1/3 der entstehenden Heizkosten erfolgen solle. Dies habe der Kläger zu 2) im Rahmen seiner Zeugenaussage im Verfahren 10 C 743/17 auch ausdrücklich bestätigt. Es stelle einen Verstoß gegen Treu und Glauben dar, wenn die Kläger sich nunmehr auf die Vorschriften der Heizkostenverordnung berufen würden. Die Abrechnung nach jeweils 1/3 sei vorgenommen worden, um die Kosten der Abrechnung zu sparen. Zudem weise das Haus die Besonderheit auf, dass die vom Beklagten bewohnte Wohnung zusätzlich über einen Kachelofen verfüge, von welchem der Beklagte einen Großteil seiner Wärme beziehe. Da es somit keine alleinige Zentralheizungsanlage zur Wärmebereitung ergebe, sondern mehrere Systeme, sei die Heizkostenverordnung gar nicht anwendbar. 35

Die Schornsteinfegerkosten fielen unter die Kosten des Betriebs der Heizungsanlage und seien daher ebenfalls mit 1/3 umzulegen. 36

Die Kosten für die Hof- und Gartenpflege, die Winterarbeiten und die Versicherung seien zwischen den Parteien als umlagefähig vereinbart und seien von den Klägern in den Abrechnungen für die Jahre 2014-2016 auch akzeptiert worden. Insoweit habe der Kläger zu 2) im Rahmen seiner Zeugenaussage im Verfahren 10 C 743/17 nicht in Abrede gestellt, dass die Versicherung auf die Mieter umgelegt werden könne. Lediglich den Abrechnungsschlüssel habe der Kläger zu 1) nicht aus dem Kopf benennen können. Insgesamt sei der Beklagte davon ausgegangen, dass die Formulierung in § 2 Abs. 5 lit. c des Mietvertrages bedeute, dass sämtliche Kosten umlagefähig sind.

Hinsichtlich der Kosten für die Hof- und Gartenpflege sei zudem noch zu beachten, dass der Hof- und Gartenbereich auch den Klägern zu Verfügung stünden. Gleichwohl trage der Beklagte einen größeren Anteil als die Mieter. 38

Bei der Abrechnung des Wassers habe der Beklagte im Jahr 2018 den Verbrauch des Vorjahres zugrunde gelegt, da die Kläger den Zählerstand trotz Aufforderung nicht mitgeteilt hätten. 39

Hinsichtlich des Unterlassungsanspruchs war der Beklagte der Auffassung, dass der Kellerraum nicht zum Mietgegenstand gehöre, da er nicht in § 1 Abs. 1 des Mietvertrages aufgeführt sei. Stattdessen sei den Klägern in § 1 Abs. 2 des Mietvertrages lediglich die Nutzung des Kellerraums gestattet worden; der Haus-Wasser- und Gasanschluss müsse aber immer frei zugängliche sein. Der Beklagte habe diese vertragliche Konstruktion gewählt, um jederzeitigen Zutritt zu den Anschlüssen im Kellerraum zu haben. Zudem sei es so gewesen, dass der Hauptwasserzähler vom Wasserbeschaffungsverband I. getauscht worden sei und deren Mitarbeiter zur Verbrauchsablesung und zum Austausch der Zähler ohne Voranmeldung erschienen. 40

Die auf dem Grundstück befindliche Garage sei gemäß § 1 Abs. 3 des Mietvertrages zwar ursprünglich mitvermietet worden. Allerdings sei im Jahr 2015 vereinbart worden, dass die Kläger einen Carportplatz für ihren Pkw nutzen und im Gegenzug der Beklagte die Garage mitbenutzen könne, weil die Kläger Probleme gehabt hätten, den neu erworbenen Audi A6 in der Garage unterzustellen. In der Garage hätten dann zunächst das Motorrad des Klägers und der Roadster des Beklagten überwintert. Später hätten die Kläger ein Zweitfahrzeug erworben und nunmehr die Garage wieder ganz überwiegend für einen Pkw genutzt. 41

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 42

Entscheidungsgründe: 43

Die zulässige Klage ist überwiegend. 44

I. Die Kläger haben gegen den Beklagten ein Anspruch auf Zahlung i.H.v. 1076,03 Euro aus § 812 Abs. 1 S. 1 BGB. 45

1. Hinsichtlich der angegriffenen Positionen der Betriebskostenabrechnungen ist zunächst folgendes festzustellen: 46

a) Gasverbrauch 47

aa) Die Anwendung der Heizkostenverordnung gemäß § 1 HeizkV ist nicht bereits deswegen ausgeschlossen, weil der Kläger – zusätzlich zu der zentralen Heizungsanlage – in der von ihm genutzten Erdgeschosswohnung zusätzlich einen Kachelofen/Kamin betreibt. 48

Zum einen dürfte es bei Mietobjekten – insbesondere wenn der Vermieter eine der Wohneinheiten selbst bewohnt – nicht ungewöhnlich sein, dass in einzelnen Wohneinheiten noch weitere Wärmequellen, insbesondere Kaminöfen, vorhanden sind. Dies dürfte noch im verstärkten Maße für Wohnungseigentumsanlagen gelten; auf diese findet die Heizkostenverordnung aber ebenfalls Anwendung.	49
Zum anderen wäre es, wenn der Betrieb eines Kaminofens ausreicht, um die Anwendung der Heizkostenverordnung auszuschließen, für böswillige Vermieter relativ einfach sich durch Anschaffung eines Kaminofens der Heizkostenverordnung zu entziehen. Dies kann nicht gewollt sein.	50
bb) Der Verteilungsschlüssel in den Betriebskostenabrechnungen, welcher die Heizkosten pauschal zu jeweils ein Drittel auf die drei Nutzungseinheiten verteilt, verstößt gegen die Heizkostenverordnung.	51
Gemäß § 2 HeizkV gehen die Bestimmungen der Heizkostenverordnung rechtsgeschäftlichen Vereinbarungen vor. Diese Einschränkung der Privatautonomie wurde vom Gesetz- bzw. Verordnungsgeber vorgenommen, um die Wohnung Nutzer aufgrund der verbrauchsabhängigen Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten dazu zu animieren, Heizenergie sparsam zu nutzen.	52
Es ist zwar zutreffend, dass der Kläger zu 2) im Rahmen seiner Zeugenaussage im Verfahren 10 C 743/17 angegeben hat, dass mit dem Beklagten vereinbart sei, dass die Heizkosten durch drei geteilt würden. Dies beinhaltet jedoch nicht die Aussage, dass die Kläger mit dieser Abrechnungsart einverstanden seien und auf die Anwendung der Heizkostenverordnung verzichten.	53
Der Beklagte kann auch nicht damit durchdringen, dass die Kläger die vorgenommene Abrechnung der Heizkosten zu jeweils 1/3 in den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2014-2016 vorbehaltlos akzeptiert hätten und ihr jetzt erfolgtes Berufen auf die Heizkostenverordnung somit treuwidrig sei. Zum einen dürfte es per se bis auf ganz geringe Ausnahmen nicht treuwidrig sein, sich auf die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften zu berufen. Zum anderen führt selbst die jahrelange gleiche Abrechnungspraxis, verbunden mit einem vorbehaltlosen Ausgleich des Saldos durch den Mieter, allein nicht zu der Annahme einer konkludenten Änderungsvereinbarung hinsichtlich der umlagefähigen Betriebskosten oder des Umlageschlüssels (vgl. BGH, Urteil vom 10. Oktober 2007 – VIII ZR 279/06 –, Rn. 19, juris).	54
cc) Aufgrund des Verstoßes gegen die Heizkostenverordnung haben die Kläger gemäß § 12 Abs. 1 S. 1 HeizkV das Recht zu, die auf sie entfallenden Heizkosten um 15 % zu kürzen.	55
Das Kürzungsrecht ist auch nicht aufgrund eines Verstoßes gegen Treu und Glauben ausgeschlossen.	56
Zwar wird in der Literatur die Auffassung vertreten, dass die Geltendmachung des Kürzungsrecht wegen Treuwidrigkeit unwirksam sei, wenn sich alle Nutzer einer Abrechnungseinheit zu Beginn einer Abrechnungsperiode ausdrücklich mit der verordnungswidrigen Kostenverteilung einverstanden erklärt haben, etwa aus Kostengründen (vgl. Schmidt-Futterer/ <i>Lammel</i> , 14. Aufl. 2019, § 12 HeizkV Rn. 17). Dies kann jedoch nur in besonderen Ausnahmefällen gelten, etwa dann, wenn ein Gebäude innerhalb eines Abrechnungszeitraums erst sukzessive fertiggestellt und bezogen wird. Um eine Umgehung der Heizkostenverordnung zu verhindern, sind hier strenge Maßstäbe sowohl in Hinblick auf	57

die Gründe (objektiv nachvollziehbar) und den zeitlichen Umfang (einmalig) anzusetzen (BeckOGK/Drager, 1.7.2021, § 12 HeizkV Rn. 20).

Ob dieser Auffassung überhaupt zu folgen ist, kann vorliegend dahinstehen. Jedenfalls liegen die engen Voraussetzungen im hiesigen Rechtsstreit nicht vor. Denn die Kläger haben sich schon nicht zu Beginn ein jeder Abrechnungseinheit ausdrücklich mit der vorordnungswidrigen Kostenverteilung einverstanden erklärt. Eine entsprechende Vereinbarung, aus der sich ergibt, dass sich alle Mietparteien der zwingenden Anwendung der Heizkostenverordnung bewusst waren und sich gleichwohl auf eine andere Kostenverteilung geeinigt haben, ist klägerseits auch nicht vorgetragen worden. Eine solche Vereinbarung ergibt sich auch nicht aus dem textlichen Zusatz auf den Betriebskostenabrechnungen, wonach der Abzug ausgeschlossen worden sei. Hierbei handelt es lediglich um eine einseitige Erklärung des Beklagten; selbst wenn die Erklärung von den Beklagten bei den vorherigen Betriebskostenabrechnungen hingenommen wurde. Zudem liegt auch kein besonderer Ausnahmefall vor, denn – wie oben ausgeführt – der Betrieb eines Kaminofens ist keinesfalls außergewöhnlich. Zuletzt handelt es sich auch nicht um eine einmalige Abweichung von der Heizkostenverordnung, sondern der Beklagte hat mindestens für die Jahre 2014-2020 stets entgegen der Heizkostenverordnung abgerechnet. 58

b) Schornsteinfeger/Feuerstättenschau, Hof-Garten/Winterarbeiten, Gartenbedarf, Straßenreinigung 59

Die Kosten für Schornsteinfeger/Feuerstättenschau, Hof-Garten/Winterarbeiten, Gartenbedarf, Straßenreinigung sind allesamt nicht umlagefähig, da es an einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag fehlt. 60

Der Beklagte hat § 2 Abs. 2 des Mietvertrages nur bestimmte Betriebskosten aufgeführt. Ein Bezug auf die Betriebskostenverordnung fehlt. 61

aa) Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus § 2 Abs. 5 lit. c des Mietvertrages. Zum einen regelt der Absatz nicht die umlagefähigen Kosten sondern lediglich den Umlageschlüssel. Im Übrigen würde die Vereinbarung, dass die Mieter „alle anderen [Betriebs]Kosten“ tragen müssen gegen § 307 Abs. 1 S. 2 BGB verstoßen. 62

bb) Auch der Umstand, dass die Kläger die Umlage dieser Kostenpositionen in den Jahren 2014-2016 akzeptiert haben, führt nicht dazu, dass der Beklagte nunmehr berechtigt ist, die Positionen auf die Kläger umzulegen. 63

Wie bereits beim Gasverbrauch ausgeführt, führt selbst die jahrelange gleiche Abrechnungspraxis – vorliegend waren es nur drei Jahre –, verbunden mit einem vorbehaltlosen Ausgleich des Saldos durch den Mieter, allein nicht zu der Annahme einer konkludenten Änderungsvereinbarung hinsichtlich der umlagefähigen Betriebskosten oder des Umlageschlüssels (vgl. BGH, Urteil vom 10. Oktober 2007 – VIII ZR 279/06, Rn. 19, juris). 64

cc) Die Position „Straßenreinigung“ kann auch nicht unter „Steuern“ im Sinne von § 2 Abs. 2 lit. b des Mietvertrages subsumiert werden. Denn es handelt sich bei der Straßenreinigung (ebenso wie bei der unter § 2 Abs. 2 lit. a des Mietvertrages aufgeführten Kanalisation) um eine in Höhe eines konkreten Betrages erhobene öffentliche Abgabe und nicht um eine prozentuale Steuer. 65

Die Position „Schornsteinfeger/Feuerstättenschau“ kann auch nicht unter „Heizung/Warmwasser“ im Sinne von § 2 Abs. 2 lit. c des Mietvertrages subsumiert werden. Zwar steht der Schornstein und dessen Reinigung mit der Benutzung der Heizung natürlich im Zusammenhang und teilweise werden Schornsteinfegerkosten auch im Rahmen der Heizkostenverteilung entsprechend des Verbrauchs umgelegt. Die Betriebskostenverordnung sieht Schornsteinfegerkosten aber als eigenständige Position an und führt diese unter § 2 Nr. 12 gesondert auf.

c) Wartung/Reinigung der Heizung

67

Die Kosten für die Heizungswartung sind hingegen umlagefähig.

68

Denn diese Position lässt sich unmittelbar unter „Kosten für Heizung/Warmwasser“ im Sinne von § 2 Abs. 2 lit. c des Mietvertrages subsumieren. Insoweit ist auch der Umlageschlüssel nach Wohneinheiten nicht zu beanstanden.

69

d) Gebäudeversicherung

70

Soweit sich die Parteien noch über die Gebäudeversicherung streiten, kommt es hierauf nicht mehr an. In den streitgegenständlichen Versionen der Betriebskostenabrechnungen ist die Gebäudeversicherung bereits nicht mehr enthalten, sodass der Beklagte insoweit offenbar die klägerische Beanstandung akzeptiert hatte.

71

2. Unter Zugrundelegung der Feststellungen unter Ziffer 1 ergeben sich für das Jahr 2017 folgende Kürzungen:

72

Position	Betrag in Anlage K2		Abweichung zu Anlage K2
Gasverbrauch	638,07 Euro	15 % Abzug gem. § 12 HeizkV	- 95,71 Euro
Schornsteinfeger/ Feuerstättenschau	23,99 Euro	Nicht umlagefähig	- 23,99 Euro
Hof-Garten/Winterarbeiten	437,50 Euro	Nicht umlagefähig	- 437,50 Euro
Gartenbedarf	96,93 Euro	Nicht umlagefähig	- 96,93 Euro
Straßenreinigung	7,01 Euro	Nicht umlagefähig	- 7,01 Euro
Wartung/Reinigung der Heizung	16,50 Euro	umlagefähig	0,00 Euro
Gesamtsumme:			-661,14 Euro

73

Somit in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2017 Kosten in Höhe von insgesamt 661,14 Euro enthalten, welche seitens der Kläger nicht zu tragen sind. Nach Abzug des Nachzahlungsbetrags aus Anlage K2 i.H.v. 98,49 Euro ergibt sich somit ein Betriebskostenguthaben der Kläger in Höhe von 562,65 Euro.

74

3. Zugrundelegung der Ausführungen unter Ziffer 1 ergeben sich für das Jahr 2018 folgende Kürzungen:

75

Position	Betrag in Anlage K3		Abweichung zu Anlage K3
Gasverbrauch	678,44 Euro	15 % Abzug gem. § 12 HeizkV	- 101,77 Euro
Schornsteinfeger/Feuerstättenschau	30,08 Euro	Nicht umlagefähig	- 30,08Euro
Hof-Garten/Winterarbeiten	437,50 Euro	Nicht umlagefähig	- 437,50 Euro
Gartenbedarf	100,94 Euro	Nicht umlagefähig	- 100,94 Euro
Straßenreinigung	4,21 Euro	Nicht umlagefähig	- 4,21 Euro
Wartung/Reinigung der Heizung	16,50 Euro	umlagefähig	0,00 Euro
Gesamtsumme:			-674,50 Euro

76

Darüber hinaus ist zwischen den Parteien unstreitig, dass der für das Jahr 2018 abgerechnete Wasserverbrauch nicht auf einem abgelesenen Endzählerstand beruhte, sondern der Beklagte stattdessen erneut den Verbrauch aus dem Jahr 2017 angenommen hat. Eine derart erfolgte Abrechnung ist natürlich nicht zutreffend, da nicht die tatsächlichen Verbrauchskosten abgerechnet wurden.

77

Allerdings ist den Klägern hierdurch letztendlich kein finanzieller Nachteil entstanden. Denn das Mietverhältnis wurde auch im Jahr 2019 fortgesetzt, sodass sich der etwaige zu hoch oder zu niedrig geschätzte Endzählerstand, welcher zugleich den Anfangszählerstand des Abrechnungsjahres 2019 darstellt, im Folgejahr durch die Abrechnung des dann wieder durch Ablesung ermittelten neuen Endzählerstandes wieder ausgeglichen hat. Die durch den Beklagten für das Jahr 2018 abgerechneten 61,92 Euro waren daher nicht zu kürzen.

78

Somit sind in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2018 Kosten in Höhe von insgesamt 674,50 Euro enthalten, welche seitens der Kläger nicht zu tragen sind. Nach Abzug des Nachzahlungsbetrags aus Anlage K3 i.H.v. 161,12 Euro ergibt sich somit ein Betriebskostenguthaben der Kläger in Höhe von 513,38 Euro.

79

II. Die zugesprochenen Verzugszinsen ergeben sich aus §§ 286 Abs. 1, 288 Abs. 1 BGB.

80

Der Beklagte befindet sich nach fruchtlosem Ablauf der im Schriftsatz vom 04.02.2019 gesetzten Frist seit dem 20.02.2019 in Verzug.

81

III. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91a, 92 Abs. 1 S. 1 Var. 2, 100 Abs. 4 ZPO.

82

Hinsichtlich des übereinstimmend für erledigt erklärten Unterlassungsanspruches entspricht es billigem Ermessen, die hierfür angefallenen Kosten den Parteien jeweils hälftig aufzuerlegen. Ob den Klägern ein Unterlassungsanspruch zustand, war im Zeitpunkt der Erledigung offen.

83

Zwar ist die Garage gemäß § 1 Abs. 3 des Mietvertrages an die Kläger vermietet worden. Allerdings hat der Beklagte nachvollziehbar dargelegt, dass im Jahr 2015 vereinbart worden sei, dass die Kläger anstelle der Garage einen Platz unter dem Carport zum Abstellen ihres damaligen PKWs nutzen dürften und die Garage fortan gemeinsam genutzt würde. Zwar ist es unstrittig so gewesen, dass die Kläger mit der Anschaffung ihres Zweitwagens die Garage (wieder) überwiegend genutzt haben. Der Umstand, dass der Beklagte für die Nutzung von zwei Pkw-Stellplätzen keine zusätzlichen Kosten erhoben hat, spricht jedoch dafür, dass eine Absprache zur gemeinsamen Nutzung der Garage gegeben haben könnte. Ohne die Erledigung hätte das Gericht den Klägern daher den Hinweis erteilt, dass zu diesem Aspekt weiter Vortrag erforderlich wäre. 84

Hinsichtlich des Kellerraums „3“ ist das Gericht der Auffassung, dass auch dieser von den Klägern gemietet wurde. Die beklagtenseits vorgetragene spitzfindige Auslegung, der Kellerraum seien nicht vermietet worden sondern die Kläger ‚dürften‘ diesen lediglich ‚nutzen‘, entspricht nicht der Auslegung nach dem objektiven Empfängerhorizont gem. §§ 153, 157 BGB. Allerdings ist mietvertraglich auch vereinbart worden, dass der Haus-Wasser- und Gasanschluss im Kellerraum jederzeit zugänglich seien müsse. Hieraus hätte ein entsprechendes Betretungsrecht des Beklagten abgeleitet werden können. 85

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO. 86

Der Streitwert wird auf 2.500,00 EUR festgesetzt. 87

Rechtsbehelfsbelehrung: 88

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 89

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 90

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 91

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Bielefeld, Niederwall 71, 33602 Bielefeld, 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. 92

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Bielefeld zu begründen. 93

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Bielefeld durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein. 94

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 95

P 96
