

Beglaubigte Abschrift

12 C 60/18



Verkündet am 29.05.2018

Gutmacher, Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES



Urteil

In dem Rechtsstreit

- 1. der Frau [Name] geborene [Name]
 - 2. des Herrn [Name]
- Kläger,

Prozessbevollmächtigte zu 1, 2: Rechtsanwälte [Name]

gegen

- 1. Frau [Name]
 - 2. Herrn [Name]
- Beklagten,

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2: Rechtsanwalt Frank Dohrmann,
Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

hat die 12. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
in der mündlichen Verhandlung vom 29.05.2018
durch den Richter Menze

für Recht erkannt:

- I. Die Beklagten als Gesamtschuldner werden verurteilt, die Garage (angrenzend an Anbauten) auf dem Grundstück [Adresse], zu räumen und geräumt an die Kläger herauszugeben.

Die Beklagten als Gesamtschuldner werden weiterhin verurteilt, an die Kläger EUR 79,76 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 11.04.2018 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

- II. Die Kosten des Rechtsstreites tragen die Kläger.
- III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Beklagten jedoch nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages. Den Beklagten wird nachgelassen, die Vollstreckung durch die Kläger durch Sicherheitsleistung in Höhe von EUR 681,74 abzuwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand:

Die Parteien streiten um Ansprüche aus einem Mietverhältnis.

Mit Mietvertrag vom 01.04.2018 mieteten die Beklagten ein Einfamilienhaus mit Nebenräumen auf dem Grundstück [unvollständig], von den Klägern an. Neben dem Haupthaus gibt es mehrere Nebengebäude, unter anderem ein Gebäude, in dem die zu dem Betrieb des Einfamilienhauses erforderlichen Anlagen untergebracht sind, sowie einen ebenerdig gelegenen Partyraum. Die Parteien vereinbarten eine monatliche Miete von EUR 700,00. Eine Mietzahlung erfolgt erstmals am 01.07.2014. In dem Mietvertrag vereinbarten die Parteien weiterhin, dass für die Anmietung der neben dem Haus gelegenen Garage ein gesonderter Garagemietvertrag abzuschließen sei. Wegen des weiteren Inhaltes des Mietvertrages wird verwiesen auf denselben, überreicht als Anlage zur Klageschrift vom 14.03.2018 (Bl. 5–14 d.A.).

Die Beklagten zahlten in der Folge der Zeit von Juli bis Dezember 2016 lediglich EUR 500,00 an die Kläger, in der Zeit von Januar 2017 bis Januar 2018 lediglich EUR 600,00 an die Kläger und in der Zeit von Februar bis März 2018 lediglich EUR 630,00 an die Kläger, mithin insgesamt EUR 2.640,00 weniger als ausweislich des Mietvertrages von den Beklagten geschuldet.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 22.02.2018 kündigten die Kläger das Mietverhältnis gegenüber den Beklagten fristlos, hilfsweise fristgerecht. Die Beklagten wurden aufgefordert, die Mietsache bis zum 10.03.2018 an die Kläger herauszugeben. Die Beklagten haben die Mietsache indes bislang nicht heraus.

Weiterhin kündigten die Kläger das Nutzungsverhältnis über die Garage mit weiterem Schreiben vom 21.01.2018 zum 30.04.2018. Auch die Garage gaben die Beklagten bislang nicht heraus.

Die Kläger hatten unstreitig für die Jahre 2014, 2015 und 2016 zunächst keine Betriebskostenabrechnung erteilt. Erst am 27.11.2017 übermittelte der Kläger zu 2) den Beklagten eine Betriebskostenabrechnung für die Jahre 2014, 2015 und 2016. Die Beklagten hatten die Kläger zuvor mehrfach aufgefordert, ihnen eine Betriebskostenabrechnung zu erteilen. Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2014 endet mit einer Nachzahlung zulasten der Beklagten in Höhe von EUR 67,64. Eingestellt zugunsten der Beklagten waren Vorauszahlungen auf die Betriebskosten in Höhe von EUR 1200,00. Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2015 endete mit einem Guthaben der Beklagten in Höhe von EUR 1.009,91. Eingestellt waren zugunsten der Beklagten Vorauszahlungen auf die Betriebskosten in Höhe von EUR 2.400,00. Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2016 endete mit einer Nachzahlung der Beklagten in Höhe von EUR 300,74. Eingestellt waren zugunsten der Beklagten Vorauszahlungen auf die Betriebskosten in Höhe von EUR 1.200,00. Im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2015 und 2016 stellte der Kläger zu 2) den Beklagten jeweils eine Garagenmiete von 12 x EUR 45,00, das heißt jährlich EUR 540,00 in Rechnung. Die Betriebskostenabrechnung wurden allein durch die Kläger zu 2) und ohne Kenntnis der Klägerin zu 1) erstellt. Diese hat das Vorgehen des Klägers zu 2) bislang nicht genehmigt. Mit Schreiben vom 12.01.2018 wiesen die Beklagten die Betriebskostenabrechnung zurück. Die Kläger weigerten sich in der Folge, dass aus den Betriebskostenabrechnungen ersichtliche Guthaben an die Kläger auszukehren, und wollten das Guthaben vielmehr mit der aus ihrer Sicht seit dem Jahr 2015 geschuldeten Garagenmiete verrechnen.

An dem von den Beklagten angemieteten Haus bestehen seit einiger Zeit Probleme mit der Trinkwasserversorgung. Aus diesem Grund bedurfte es einer Besichtigung der Räumlichkeiten durch das Gesundheitsamt. Bei dieser Besichtigung verweigerten die Beklagten dem für die Kläger erschienenen Zeugen den Zutritt zu den Mieträumen. Den Mitarbeitern des Gesundheitsamtes Bottrop wurde hingegen der Zutritt gestattet.

Die Kläger behaupten, bei der zwischen den Parteien vereinbarten Miete handele es sich um eine Bruttoinklusivmiete. Sie behaupten weiter, die von den Beklagten innegehaltene Garage sei an diese nicht mitvermietet worden. Die Garage sei bei Anmietung noch durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge der Kläger belegt gewesen. Die Beklagten seien daher bei Einzug aufgefordert worden, den Zugang zu der Garage jederzeit freizuhalten. Bezüglich der Garage sei zu einem späteren Zeitpunkt vielmehr eine zeitlich begrenzte, unentgeltliche Nutzungsvereinbarung getroffen worden. Die Beklagten hätten die Kläger im Jahr 2014 angesprochen und gefragt, ob sie die Garage zur Unterstellung für die Wintermonate nutzen könnten. Der Kläger zu 2) habe daraufhin die Unterstellung für den Winter 2014 unentgeltlich genehmigt. Die Klägerin zu 1) habe von dieser Genehmigung einer unentgeltlichen Unterstellung nichts gewusst und dieselbe in der Folge auch nicht genehmigt. Entgegen der getroffenen Abrede hätten die Beklagten im Januar 2015 die Garage jedoch nicht

wieder an die Kläger herausgegeben. Die Kläger behaupten weiter, die Beklagten hätten bei der Besichtigung durch das Gesundheitsamt dem Zeugen Olbrisch den Zutritt zu den Räumlichkeiten des von den Beklagten angemieteten Hauses verweigert, obwohl dieser angekündigt gewesen sei.

Die Kläger sind der Auffassung, diese Verweigerung des Zutritts durch die Beklagten stelle eine derart schwere Pflichtverletzung dar, dass dies allein eine Kündigung rechtfertige.

Die Kläger beantragen,

1. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, das Einfamilienhaus mit Nebenräumen (Wohngebäude nebst angrenzenden Anbauten) auf dem Grundstück , zu räumen und geräumt an die Kläger herauszugeben,
2. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, die Garage (angrenzend an Anbauten) auf dem Grundstück , zu räumen und geräumt an die Kläger herauszugeben, sowie
3. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Kläger EUR 2.640,00 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus jeweils EUR 200,00 seit dem 07.07.2016, 07.08.2016, 07.09.2016, 07.10.2016, 07.11.2016 u. 07.12.2016, aus jeweils EUR 100,00 seit dem 07.01.2017, 07.02.2017, 07.03.2017, 07.04.2017, 07.07.2017, 07.08.2017, 07.09.2017, 07.10.2017, 07.11.2017, 07.12.2017 und 07.01.2018 sowie aus jeweils EUR 70,00 seit dem 07.02.2017 und 07.03.2017 zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten behaupten, von den geschuldeten EUR 700,00 Miete entfielen EUR 200,00 auf Vorauszahlungen auf die Betriebskosten. Die Beklagten behaupten weiter, die Garage sei der Beklagten mit dem Haus vermietet und bei Anmietung des Hauses an die Beklagten übergeben worden. Die Kläger hätten zudem nach Überlassung der Garage an die Beklagten eine Stromleitung in dieselbe gelegt, die über den Stromzähler der Beklagten laufe. Die Beklagten behaupten weiterhin, der Zeuge Olbrisch sei bei dem Termin mit den Mitarbeitern des Gesundheitsamtes unangekündigt erschienen.

Die Beklagten sind der Auffassung, da die Kläger den Beklagten zunächst keine Betriebskostenabrechnungen erteilt hätten, seien die Beklagten berechtigt gewesen, die Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von EUR 200,00 bis zu Erstellung einer ordnungsgemäßen Abrechnung einzubehalten. Im Übrigen seien die Beklagten berechtigt, die Betriebskostenvorauszahlungen an die tatsächlich angefallenen Betriebskosten anzupassen. Die Beklagten sind ferner der Auffassung, die Garage falle unter den Begriff der Nebenräume, wie er im Mietvertrag verwendet werde. Der Mietvertrag spreche nicht von einem Nebenraum, sondern von einer Mehrzahl mitangemieteter Nebenräume. Die insoweit getroffene handschriftliche Vereinbarung in dem Mietvertrag gehe der formularvertraglichen Klausel über die Erforderlichkeit des Abschlusses eines gesonderten Garagenmietvertrages vor.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist teilweise begründet. Im Übrigen ist die Klage unbegründet.

I.

Die Klage gegen den Beklagten zu 2) ist zulässig.

Das Amtsgericht Bottrop ist sowohl örtlich als auch sachlich zuständig.

Die örtliche Zuständigkeit des Amtsgerichts Bottrop folgt aus § 29a ZPO. Die sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts Bottrop folgt aus § 23 Nr. 2 lit. a) GVG.

Die Parteien streiten unter anderem über Ansprüche aus einem Wohnraummietverhältnis, wobei die Mietsache im Bezirk des Amtsgerichtes Bottrop gelegen ist.

II.

Die Klage ist teilweise begründet. Im Übrigen ist die Klage unbegründet.

1.

Den Klägern steht ein Anspruch auf Rückgabe der von den Beklagten innegehaltenen Garage gegen die Beklagten aus § 604 Abs. 1 BGB zu.

Die Kläger behaupten vorliegend, mit den Beklagten nach Abschluss des Mietvertrages über das Einfamilienhaus ein unentgeltliches Nutzungsverhältnis über die neben dem Einfamilienhaus gelegene Garage begründet zu haben. Ein solches

unentgeltliches Nutzungsverhältnis ist als Leihe im Sinne der §§ 598 ff. BGB zu qualifizieren, mit der Folge, dass nach Beendigung des Leiheverhältnisses eine Herausgabepflicht gegen den Entleiher aus § 604 Abs. 1 BGB besteht.

Soweit die Beklagten die Auffassung vertreten, ihnen stehe aus dem zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrag über das Einfamilienhaus ein Besitzrecht an der von ihnen innegehaltenen Garage zu, war dem aus Sicht des Gerichtes nicht zu folgen. Aus dem Mietvertrag ergibt sich vielmehr eindeutig, dass für die Anmietung der Garage ein gesondertes Mietverhältnis abzuschließen war. Auch aus der verwendeten Bezeichnung „*Einfamilienhaus mit Nebenräume*“ lässt sich insofern kein weiterer Schluss ziehen, da zwischen Parteien unstreitig ist, dass das von den Beklagten angemietete Einfamilienhaus ohnehin über mehr als einen Nebenraum verfügt. Auch soweit vonseiten der Beklagten vorgetragen wird, nach Überlassung der Garage sei eine Stromleitung durch die Kläger in dieselbe verlegt worden, die über den Stromzähler der Beklagten laufe, stellt dies aus Sicht des Gerichtes kein eindeutiges Indiz für den Abschluss eines Mietvertrages über die Garage mit Anmietung des Einfamilienhauses dar. Denn sowohl im Falle einer Leihe als auch im Fall der Anmietung einer Garage kann es sinnvoll sein, eine Stromversorgung in derselben sicherzustellen. Dass der Nutzer der Garage diesen Strom dann zahlen soll, erscheint nur billig und gerecht. Dass zu Anfang der Gebrauchsüberlassung eine solche Stromversorgung über den Stromzähler der Beklagten hergestellt wurde, hindert indes nicht, diese Maßnahmen nach Beendigung Überlassung wieder rückgängig zu machen.

Das Leiheverhältnis zwischen den Parteien ist daher spätestens durch die Kündigung der Kläger mit Schreiben vom 21.01.2018 zum 30.04.2018 gekündigt worden, so dass den Klägern ein Herausgabeanspruch gegen die Beklagten zusteht.

2.

Die Kläger haben daneben Anspruch gegen die Beklagten auf Zahlung von EUR 79,76 gemäß § 535 Abs. 1 BGB.

a)

Nach der Überzeugung des Gerichtes schulden die Kläger die Erteilung einer Betriebskostenabrechnung gegenüber den Beklagten.

Die von den Beklagten geschuldete Miete in Höhe von EUR 700,00 ist nach Auffassung des Gerichtes nicht (mehr) als Bruttoinklusivmiete zu bewerten. Im Falle der Vereinbarung einer Bruttoinklusivmiete zwischen den Parteien wären die Kläger gegenüber den Beklagten zwar nicht zur Erteilung von Nebenkostenabrechnungen verpflichtet. Indes steht zur Überzeugung des Gerichtes fest, dass die Kläger eine Vereinbarung mit den Beklagten dahingehend getroffen haben, dass die anfänglich geschuldete Bruttoinklusivmiete, wie sie sich aus dem Mietvertrag vom 01.04.2014 ergibt, abgeändert wurde zu einer Kaltmiete mit Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von EUR 200,00 monatlich.

Nach Auffassung des Gerichtes stellt die Erteilung von Nebenkostenabrechnungen durch den Kläger zu 2), bei welchen der Kläger zu 2) in den Jahren 2014, 2015 und 2016 jeweils monatliche Nebenkostenvorauszahlungen der Beklagten in Höhe von EUR 200,00 zugunsten dieser berücksichtigt hat, die Änderung des vereinbarten Mietzinses hin zu einer Kaltmiete mit Nebenkostenvorauszahlungen dar. Denn der Erteilung der Nebenkostenabrechnungen durch den Kläger zu 2) ging eine umfangreiche Korrespondenz zwischen den Parteien voraus, in der die Beklagten die Kläger mehrfach aufforderten, ihnen Nebenkostenabrechnungen zu erteilen. Dass die Kläger letztlich die Nebenkostenabrechnungen erteilt und hierbei zugunsten der Beklagten sogar ein Guthaben ausgeworfen haben, dass aus ihrer Sicht sogar eine Zahlungsverpflichtung begründete, gegen die sie mit angeblich geschuldeter Garagenmiete aufgerechneten, begründet aus Sicht des Gerichtes die Annahme, dass insoweit eine rechtsverbindliche Erklärung der Beklagten hin zu einer Abänderung des geschuldeten Mietzinses vorgenommen wurde. Denn es ist schlicht nicht zu ersehen, warum der für eine solche Erklärung erforderliche Rechtsbindungswille fehlen sollte, wenn sogar zulasten der erklärenden Partei eine Zahlungsverpflichtung durch die Erklärung begründet wird, die in der Folge zur Aufrechnung mit behaupteten Gegenansprüchen genutzt wird.

Es kann dabei dahinstehen, dass die Klägerin zu 1) laut dem Vortrag der Kläger keine Kenntnis von dem Vorgehen ihres Mannes, des Klägers zu 2), hatte. Denn ausweislich § 30 Abs. 1 des zwischen den Parteien begründeten Mietverhältnisses hatten die Kläger sich jeweils gegenseitig bevollmächtigt, dass jeder von ihnen allein mit Wirkung für und gegen alle Vermieter zur Willenserklärung abzugeben befugt ist.

b)

Die Höhe des Zahlungsanspruches berechnet sich dabei aus Sicht des Gerichtes wie folgt:

aa)

Für das Jahr 2016 steht den Klägern nicht, wie von ihnen behauptet, ein Zahlungsanspruch in Höhe von EUR 1.200,00 gegenüber den Beklagten zu, sondern lediglich ein Zahlungsanspruch in Höhe von EUR 167,00.

Aus der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2016 ergeben sich von den Beklagten geleistete Vorauszahlungen auf die Nebenkosten in Höhe von insgesamt EUR 1.200,00. Dem sind Gesamtkosten in Höhe von EUR 1.367,00 entgegenzustellen, woraus sich eine Forderung zulasten der Beklagten in Höhe von EUR 167,00 ergibt. Bei den zulasten der Beklagten zu berücksichtigenden Kosten waren nicht, wie von den Klägern, EUR 540,00 für die Anmietung einer Garage zu berücksichtigen. Denn die Anmietung der Garage war, wie vorstehend ausgeführt und von den Klägern selbst vertreten, nicht Gegenstand des zwischen den Parteien begründeten Mietverhältnisses.

bb)

Für den Zeitraum Januar 2017 bis März 2018 steht den Klägern indes der auch von ihnen behauptete ein Zahlungsanspruch in Höhe von insgesamt EUR 1.440,00 gegenüber den Beklagten zu.

cc)

Die somit gegen die Beklagten bestehenden Zahlungsverpflichtungen in Höhe von insgesamt EUR 1.607,00 sind indes durch Aufrechnung der Beklagten mit Gegenforderungen in Höhe von EUR 1.550,00 (abzüglich EUR 22,76 für Zinsen, siehe nachstehend) erloschen.

Dabei wertete das Gericht die Klageerwiderung der Beklagten, aus der sich zur Überzeugung des Gerichtes ergibt, dass die Beklagten aufgrund von ihnen angeblich zustehenden Ansprüchen aus den für die Jahre 2014–2016 erteilten Nebenkostenabrechnungen an die Kläger keine weiteren als die bisher geleisteten

Zahlungen leisteten, als Aufrechnungserklärung durch die Beklagten gegenüber den Klägern.

Insgesamt war zugunsten aufseiten der Beklagten noch eine Forderung in Höhe von EUR 1.550,00 (abzüglich EUR 22,76 für Zinsen, siehe nachstehend) zur Aufrechnung gegenüber den Klägern zu berücksichtigen. Diese Forderung der Beklagten erwächst aus der für das Jahr 2015 erteilten Nebenkostenabrechnung. Hierin waren zugunsten der Beklagten Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von EUR 2.400,00 zu berücksichtigen. Weiterhin waren dem Kosten in Höhe von EUR 782,36 entgegenzustellen. Denn auch im Rahmen der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2015 durfte die Garagenmiete, wie von den Klägern in Höhe von EUR 540,00 eingestellt, keine Berücksichtigung finden, wie von dem Gericht vorstehend ausgeführt. Das Gericht verweist insoweit auf die Ausführungen unter Ziffer II. 2. b) aa) der Entscheidungsgründe. Aus der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2015 ergab sich somit ein Guthaben zugunsten der Beklagten in Höhe von EUR 1617,65. Indes haben die Kläger im Rahmen der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2015 zugleich gegenüber den Beklagten die Aufrechnung mit der aus der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2014 bestehenden Nachforderung in Höhe von Euro 67,64 erklärt, sodass zu Gunsten der Beklagten allein noch eine Forderung in Höhe von EUR 1.550,00 (abzüglich EUR 22,76 für Zinsen, siehe nachstehend) verblieb.

dd)

Nach Aufrechnung mit der aus dem Zeitraum Juni 2016 bis März 2018 bestehende Gesamtforderung der Kläger in Höhe von, wie vorstehend ausgeführt, EUR 1.607,00, bleibt zugunsten der Kläger ein Betrag von EUR 79,76 zur Zahlung offen.

Die Kläger haben neben der Hauptforderung Anspruch auf die Zahlung von Verzugszinsen gegen die Beklagten. Der Zinsanspruch folgt aus §§ 286 Abs. 1, 288 Abs. 1 S. 1, 2 BGB und beginnt hinsichtlich der vor dem 27.11.2017 geschuldeten Zahlungen erst mit dem 28.11.2017, da zuvor ein Zurückbehaltungsrecht der Beklagten an den Vorauszahlungen auf die Nebenkosten bestand, da eine Nebenkostenabrechnung für die Vorjahre bis zu diesem Zeitpunkt nicht erteilt worden war.

Da die Beklagten im Rahmen ihrer Aufrechnung nicht erklärt haben, auf welche Forderung welcher Betrag der ihnen zustehenden Gegenforderung anzurechnen sei,

hat das Gericht entsprechend der Vorschrift des § 366 Abs. 2 BGB den Gegenanspruch der Beklagten zunächst auf die ältesten Forderungen und die Zinsforderungen verrechnet. Von der Gegenforderung der Beklagten waren danach zunächst EUR 22,76 auf Zinsforderungen zu verrechnen.

Im Einzelnen:

<u>Forderung</u>	<u>Höhe</u>	<u>Zinszeitraum</u>	<u>Zinsen</u>
Juli–Dezember 2016	EUR 167,00	28.11.2017 – 10.04.2018	EUR 2,53
Januar–November 2017	EUR 1.100,0 0	28.11.2017 – 10.04.2018	EUR 16,64
Dezember 2017	EUR 100,00	07.12.2017 – 10.04.2018	EUR 1,75
Januar 2018	EUR 100,00	07.01.2018 – 10.04.2018	EUR 1,06
Februar 2018	EUR 70,00	07.02.2018 – 10.04.2018	EUR 0,50
März 2018	EUR 70,00	07.03.2018 – 10.04.2018	EUR 0,28
GESAMT			EUR 22,76

Von der Gegenforderung der Beklagten in Höhe von EUR 1.550,00 verblieben danach noch EUR 1.527,24. Nach Aufrechnung mit den Zahlungsansprüchen der Kläger von EUR 1.607,00 verbleibt somit noch ein Betrag von EUR 79,76, wovon EUR 9,76 auf den Monat Februar 2018 und EUR 70,00 auf März 2018 entfallen.

ee)

Bei der Berechnung der dem Beklagten zur Aufrechnung zustehenden Gegenansprüche war keine Abzüge für von den Beklagten geschuldeter Garagenmiete für die Jahre 2015 und 2016 in Höhe von EUR 1.080,00 vorzunehmen.

Zwar sind die den Beklagten durch den Kläger zu 1) erteilten Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2015 und 2016 dahingehend zu verstehen,

dass Zahlungsansprüche in Höhe von jeweils jährlich EUR 540,00 zulasten der Beklagten geltend gemacht werden. Die Nebenkostenabrechnungen lassen sich insoweit auch als Aufrechnungserklärungen der Kläger gegenüber den Beklagten verstehen, wobei der Kläger zu 2), wie vorstehend ausgeführt, zur Vertretung der Klägerin zu 1) bevollmächtigt war.

Indes bestehen aus Sicht des Gerichtes keine Zahlungsansprüche der Kläger gegenüber den Beklagten aufgrund der Nichtherausgabe der Garage. Denn wie die Kläger selbst ausgeführt haben, wurde den Beklagten die Garage unentgeltlich überlassen, was, wie von dem Gericht vorstehend ausgeführt, als Leiheverhältnis zu qualifizieren ist. Aus einem solchen Leiheverhältnis erwächst indes kein Zahlungsanspruch bei nicht rechtzeitiger Rückgabe der Sache. Die Vorschrift des § 546a BGB, die eine Nutzungsentschädigung bei nicht rechtzeitiger Rückgabe der Mietsache vorsieht, findet keine Anwendung auf das Leiheverhältnis, sondern setzt das Vorliegen eines Mietverhältnisses voraus. An einem solchen fehlt es indes bereits nach dem eigenen Vortrag der Kläger.

Aus Sicht des Gerichtes ist dabei unerheblich, dass die Klägerin zu 1), wie von den Klägern behauptet, keine Kenntnis von der Überlassung der Garage an die Beklagte gehabt haben soll. Denn es ist aus Sicht des Gerichtes lebensfremd, anzunehmen, dass die Klägerin zu 1) über die gesamte Zeit der Inbesitznahme der Garage durch die Beklagten keine Kenntnis von derselben erlangt haben soll. Dass indes die Klägerin zu 1) zu irgendeinem Zeitpunkt gegenüber den Beklagten erklärt habe, dass sie Überlassung der Garage durch den Kläger zu 2) nicht genehmige, ist von den Klägern nicht vorgetragen. Eine solche Erklärung wäre frühestens zu dem Zeitpunkt zu ersehen, in dem die Kläger gegenüber den Beklagten die Kündigung für Rechtsverhältnis über die Garage erklärten. Aus Sicht der Beklagten war das Verhalten der Klägerin zu 1) daher so zu verstehen, dass diese die Garagenüberlassung duldete bzw. genehmigte

Im Übrigen spricht bereits der Umstand, dass die Kläger, ihrem eigenen Vortrag zufolge, mit Schreiben vom 31.01.2018 zum 30.04.2018 das Rechtsverhältnis über die Garage kündigten, dafür, dass auch die Kläger davon ausgegangen sind, dass bis zum 30.04.2018 ein Recht zum Besitz der Garage durch die Beklagten bestand. Denn dass die Kläger gegenüber den Beklagten nach Ablauf der von den Klägern behaupteten Rückgabefrist der diesen entliehenen Sache gegenüber dem Beklagten erklärt hätten, dass sie einer stillschweigenden Verlängerung des Leihverhältnisses widersprächen, haben die Kläger selbst nicht vorgetragen.

3.

Die Kläger haben keinen Anspruch gegen die Beklagten auf Herausgabe des von diesen angemieteten Einfamilienhauses, insbesondere nicht aus § 546 Abs. 1 BGB.

Es fehlt insofern an dem Vorliegen eines Kündigungsgrundes.

Ein Kündigungsgrund gemäß § 543 Abs. 1, 2 Nr. 3 BGB ist nach den vorstehenden Ausführungen unter Ziffer II. 2. der Entscheidungsgründe nicht gegeben. Das Gericht verweist insoweit auf die vorstehenden Ausführungen.

Auch eine Kündigung aufgrund § 543 Abs. 1, 2 Nr. 2 BGB wegen der Verweigerung des Zutrittes an den Zeugen durch die Beklagten ist vorliegend nicht gegeben. Denn es lag insofern aus Sicht des Gerichtes keine derart schwerwiegende Pflichtverletzung aufseiten der Beklagten vor, dass diese eine außerordentliche Kündigung rechtfertigen würde. Unfraglich haben die Beklagten den Mitarbeitern des Gesundheitsamtes Zutritt zu den von ihnen innegehaltenen Mieträumlichkeiten gewährt. Ob der Zeuge, dem allein der Zutritt verwehrt wurde, als Vertreter der Kläger angekündigt war oder nicht, steht zwischen den Parteien dagegen im Streit. Selbst wenn die Beklagten trotz vorheriger Ankündigung durch die Kläger dem Zeugen Olbrisch den Zutritt (unberechtigterweise) verweigert haben sollten, rechtfertigt dies aus Sicht des Gerichtes keine fristlose Kündigung ohne vorhergehende Fristsetzung oder Abmahnung gemäß § 543 Abs. 3 BGB. An einer Fristsetzung oder Abmahnung fehlt es jedenfalls vorliegend.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 1 S. 1 Var. 2 ZPO.

IV.

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt für die Beklagten aus §§ 708 Nr. 7, 11, 711 ZPO und für die Kläger aus § 709 S. 1, 2 ZPO i.V.m. § 708 Nr. 11 ZPO.

V.

Der Streitwert wird festgesetzt auf bis zu EUR 12.000,00.

Rechtsbehelfsbelehrung:

A) 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.

B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Bottrop statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Bottrop, Gerichtsstr. 24-26, 46236 Bottrop, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Menze

Beglaubigt
Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle
Amtsgericht Bottrop

