

Landgericht Essen

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 535 BGB

- 1. Zur Überlassung einer Mietsache zum Gebrauch gehört auch die Überlassung von Schlüsseln zu den gemieteten Räumlichkeiten. Benutzt der Mieter die Hauseingangstür, so kann er die hierfür erforderlichen Schlüssel in ausreichender Zahl verlangen. Wie viele dies sind, hängt von den Bedürfnissen des Mieters ab. Zudem ist auf den gemeinsam festgelegten Vertragszweck, nämlich den Betrieb einer Anwaltskanzlei abzustellen. Der Mieter von Gewerberäumen kann Schlüssel für sich und seine Mitarbeiter verlangen.**
- 2. Die Zahl der benötigten Schlüssel kann während der Mietzeit auch schwanken, so dass der Vermieter verpflichtet sein kann, dem Mieter im Laufe des Mietverhältnisses Schlüssel nachzureichen, wenn sich der Bedarf durch Aufstockung des Personals erhöht.**
- 3. Der Vermieter hat das Recht, die Schließanlage auf eigene Kosten auszutauschen und so zu gestalten, dass der Mieter nur noch die vermieteten Flächen erreichen kann. In diesem Fall hat der dem Mieter von dem neuen Schloss Schlüssel in ausreichendem Maße auszuhändigen.**
- 4. Ist die Frage der Tierhaltung in dem von den Parteien geschlossenen Mietvertrag nicht explizit geregelt, so ist der vertragsgemäße Gebrauch maßgeblich. Aufgrund einer Interessenabwägung ist zu entscheiden, ob der Mieter ein Tier halten darf oder nicht. Die vertraglich vereinbarte Nutzung der Mietsache als Anwaltskanzlei steht der Tierhaltung nicht grundsätzlich entgegen.**
- 5. Eine Mietvertragspartei darf Ihren Hund nicht unbeaufsichtigt im Hauseingangsbereich laufen lassen.**

LG Essen, Urteil vom 21.02.2018, Az.: 16 O 9/18

Tenor:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 3 weitere Hauseingangsschlüssel für die Sicherheitsschließanlage zu den Kanzleiräumen, C-Straße .. in N herauszugeben, bzw. der Klägerin zur Verfügung zu stellen, Zug um Zug gegen Erstattung der tatsächlichen Kosten der Herstellung der Vervielfältigungsstücke der herausgebenden Hauseingangsschlüssel.

Die Klägerin wird auf die Widerklage verurteilt, dem Beklagten zu 2 den ungehinderten Durchgang von seiner Wohnung in seinen Keller sowie von seinem Keller in seine Wohnung in der C-Straße .. in N zu gewähren.

Die Klägerin wird auf die Widerklage verurteilt, es bei Meidung eines Ordnungsgeldes von 150,- Euro, ersatzweise 1 Tag Ordnungshaft für jeden Verstoß, zu unterlassen, die als "Kanzleihündin" bezeichnete Hündin mit dem Namen "O" auf den Flächen der Immobilie C-straße .. in N, an denen ein gemeinsames Nutzungsrecht von Klägerin und Beklagten besteht, unbeaufsichtigt herumlaufen zu lassen.

Die Klägerin wird auf die Widerklage verurteilt, die Klägerin zu verurteilen, an die Beklagten als Gesamtgläubiger 2.226,39 EUR zuzüglich Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 08.12.2015 zu zahlen.

Die Klage und die Widerklage werden im Übrigen abgewiesen.

Von den Gerichtskosten trägt die Klägerin 44%, der Beklagte zu 2 alleine 30% und beide Beklagten als Gesamtschuldner 26%.

Von den außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 1 trägt die Klägerin 53%. Von den außergerichtlichen Kosten des Beklagten zu 2 trägt die Klägerin 40 %. Von den außergerichtlichen Kosten der Klägerin tragen der Beklagte zu 2 alleine 24% und beide Beklagten als Gesamtschuldner 38%.

Im Übrigen tragen die Parteien ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar,

für die Klägerin nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 300,- Euro zuzüglich 110% des zu vollstreckenden Betrages,

für die Beklagte zu 1 gegen Sicherheitsleistung i.H.v. von 110% des zu vollstreckenden Betrages,

für den Beklagten zu 2

gegen Sicherheitsleistung iHv. 4.500,- Euro sowie 110% des zu vollstreckenden Betrages.

Tatbestand:

Die Parteien streiten über Ansprüche aus einem Mietvertrag über Gewerberäume. Die Beklagten sind Eigentümer des Grundbesitzes in der C-straße .. in N, welches mit einem mehrstöckigen Gebäude bebaut ist. Ursprünglich hatte der Beklagte zu 2 im Erdgeschoss des Gebäudes eine Anwaltskanzlei betrieben. Die Klägerin war bei ihm zunächst als freie Mitarbeiterin und ab als angestellte Rechtsanwältin tätig. Im Jahre 2010 sind die Kanzleiräume umgebaut worden.

Die Parteien schlossen einen unter dem 14.06.2013 unterzeichneten Vertrag über die Vermietung der "Kanzleiräume C-straße .. in N, Erdgeschoss und Souterrain, nebst Kellerräumen". Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die als Anlage zur Klageschrift vom 14.03.2017 gereichte Ablichtung des Mietvertrages Bezug genommen (Bl. 6 GA). In zeitlichem Zusammenhang zum Abschluss des Mietvertrages schlossen die Klägerin und der Beklagte zu 2 einen Vertrag über den Verkauf der Kanzlei an die Klägerin. Auf dieser Basis führt die Klägerin die Anwaltskanzlei des Beklagten zu 2 im Erdgeschoss und im Souterrain fort. Die Beklagten bewohnen die oberen Etagen des Gebäudes. Die örtlichen Gegebenheiten im Erdgeschoss sind schematisch auf Seite 3 Schriftsatzes der Klägerin vom 15.08.2017 (Bl. 234 GA) und auf Anlage B 10 zum Schriftsatz der Beklagten vom 25.07.2017 (Bl. 109 GA) dargestellt. Auf diese Darstellungen wird Bezug genommen. Sowohl die Klägerin als auch die Beklagten betreten das Gebäude und die von ihnen genutzten Räumlichkeiten durch einen Haupteingang. Von dort gelangt man in ein

Windfang, der durch eine Glastür vom weiteren Eingangsbereich abgetrennt wird. Der Eingangsbereich dient der Klägerin als Wartebereich für ihre Kanzlei. Im Erdgeschoss befinden sich überdies Büroräumlichkeiten und der Empfang der Anwaltskanzlei. Die Beklagten müssen den Wartebereich durchqueren, um über die dort befindliche Treppe sowohl in die darüber gelegenen Wohnräume als auch in die unter dem Erdgeschoss liegenden Kellerräume zu gelangen. Im Rahmen von Umbaumaßnahmen ist ein Anbau entstanden, der im Souterrain einen etwa 25 m² großen Raum beherbergt. An das Gebäude grenzen weitläufige Gartenflächen, die teilweise von der Klägerin, überwiegend aber von den Beklagten genutzt werden. Sowohl vom Anbau aus als auch von den im Erdgeschoss liegenden Kanzleiräumen finden sich Zugänge zum Garten. Im Kellergeschoss existieren mehrere Räume. Dort befinden sich auch Strom- und der Wasserzähler. Die Räume werden durch einen Gang miteinander verbunden, von dem mehrere Türen abgehen. Die Gegebenheiten im Kellergeschoss ergeben sich aus der als Anlage B 19 zum Schriftsatz der Beklagten vom 25.07.2017 (Bl. 119 GA).

Das Mietverhältnis ist aus persönlichen Gründen, die im Einzelnen zwischen den Parteien streitig sind, erheblich belastet. Die Rechtsverhältnisse zwischen den Parteien waren bereits Gegenstand in mehreren Zivil- und Strafverfahren. Teilweise kam es zu heftigen verbalen, möglicherweise auch körperlichen Auseinandersetzungen, wobei auch hier die Einzelheiten zwischen den Parteien streitig sind.

Das vorliegende Klageverfahren umfasst verschiedene Sachverhaltskomplexe:

Die Klägerin verlangt von den Beklagten zum einen, für eine ordnungsgemäße Beheizung des im Souterrain gelegenen Raums zu sorgen. Zum anderen verlangt sie, dass ihr in ausreichender Anzahl Schlüssel zu der gemeinsam genutzten Haustür herausgegeben werden. Außerdem macht sie vorgerichtliche Anwaltskosten geltend. Diese Begehren sind Gegenstand der Klageanträge und Hilfsanträge der Klägerin.

Mit seinen Widerklageanträgen verfolgt der Beklagte zu 2 seinerseits sein Begehren, den Zuweg zum Garten durch die Kanzleiräume, den Durchgang im Keller zu seinen Kellerräumen sowie den Zugang durch die gemeinsam genutzte Haustür und den Wartebereich seine Wohnung frei von Störungen durch die Klägerin nutzen zu können. Hier moniert er Störungen durch den von der Klägerin gehaltenen "Kanzleihund" und durch die Klägerin selbst. Außerdem verlangen die Beklagten Zahlung von Nebenkosten i.H.v. 2.993,75 EUR von der Klägerin. Diese Begehren sind Gegenstand der Widerklageanträge und der Hilfswiderklageanträge.

Der Komplex "ordnungsgemäßer Betrieb der Heizanlage" ist inzwischen nicht mehr Gegenstand des streitigen Verfahrens. Hierzu gilt Folgendes:

Mit Schreiben vom 19.12.2016 monierte die Klägerin gegenüber den Beklagten, dass der im Souterrain gelegene Raum nicht ausreichend beheizt werden könne. Daraufhin stellten die Beklagten der Klägerin zunächst 2 Radiatoren zur Verfügung, die diese aber nicht als Dauerlösung akzeptierte. Der Raum wurde zeitweise als Lagerraum verwendet. Als der Anbau errichtet wurde, ging es den Beteiligten aber darum, insgesamt mehr Arbeitsfläche zu schaffen, insbesondere auch in ausreichendem Umfang Büroarbeitsplätze einzurichten. Im Dezember 2015 minderte die Klägerin den Mietpreis in Höhe eines Teilbetrages von 150 EUR mit Blick auf die angeblich unzureichende Beheizung. Ab Januar 2016 zahlte sie die Miete wieder vollständig.

Die Klägerin behauptet, die Heizung im Souterrainbüro werde über einen gesonderten Heizkreislauf versorgt. Die Beklagten hätten die Einstellungen so vorgenommen, dass die Heizleistung unzureichend sei in dem Sinne, dass höchstens Raumtemperaturen zwischen 14 °C und 16 °C erreicht werden können. Sie ist der Auffassung, die Beklagten seien verpflichtet, die Heizanlage so zu betreiben, dass sie durchgängig eine Temperatur

von 20 °C erreichen könne. Die Klägerin meint, die von den Beklagten vorgeschlagene Lösung, den Raum durch elektrisch betriebene Radiatoren zu beheizen, sei keine akzeptable und gleichwertige. Hierzu behauptet sie, die Radiatoren seien technisch für den Dauereinsatz nicht zugelassen und würden Kosten i.H.v. 0,69 EUR pro Stunde verursachen. Die Klägerin behauptet weiter, der Raum solle künftig wieder als Büro genutzt werden. Diese Bürofläche benötige sie auch, da sie beabsichtige, weitere Mitarbeiter - namentlich eine Referendarin bzw. einen Referendar oder eine Auszubildende - einzustellen. Sie meint, ihr sei nicht zumutbar, die Bürobelegung jeweils an die Heizgegebenheiten anzupassen.

Die Klägerin hat beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, die Heizanlage für den im Souterrain gelegenen Büroraum, als Teil der Kanzleiräume gelegen C-straße .. in N, so zu betreiben, dass dort eine Temperatur von mindestens 20 °C erreicht wird.

Die Beklagten haben insoweit beantragt,

die Klage insoweit abzuweisen.

Sie behaupten, die vorhandene Heizanlage versorge das gesamte Gebäude. Sie sei technisch so ausgelegt und werde auch so betrieben, dass auch im Souterrain Temperaturen von 20 °C erreicht werden können. Sie meinen, der Klägerin sei es zumutbar, die Beheizung des Souterrains durch elektrisch betriebene Radiatoren als Dauerlösung zu akzeptieren oder den Raum so zu nutzen, dass die erzielten Temperaturen ausreichen. Die Mehrkosten durch den Einsatz von Radiatoren betragen - so die Beklagten - lediglich durchschnittlich 19 EUR pro Monat. Die Beklagten behaupten, der Raum im Souterrain werde dauerhaft als Lager genutzt. Den angekündigten Klageantrag halten sie für zu weitgehend und unbestimmt. Die Klageschrift sei nicht ordnungsgemäß unterzeichnet.

Nachdem zwischenzeitlich die Räume auch aus Sicht der Klägerin wieder ordnungsgemäß beheizt werden können, erklärten die Parteien mit Schriftsatz vom 07.09.2017 (Bl. 367 GA) respektive mit Schriftsatz vom 02.10.2017 den Rechtsstreit insoweit mit widerstreitenden Kostenanträgen übereinstimmend für erledigt.

Gegenstand des streitigen Verfahrens ist jetzt noch folgender Sachverhalt:

Klageanträge der Klägerin

Mit Schreiben vom 10.01.2017 forderte die Klägerin von den Beklagten, dass ihr drei weitere Hauseingangsschlüssel zur Verfügung gestellt werden. Sie verfügt derzeit über 7 Schlüssel. Einen Schlüssel benutzt sie selbst für den Zugang zu Kanzlei. Die anderen Schlüssel hat sie an ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter herausgegeben. Wegen der Verteilung wird auf Seite 6 des Schriftsatzes vom 20.11.2017 (Bl. 4 47 GA) Bezug genommen. Der Mitarbeiterstamm der Klägerin unterlag in den letzten Jahren einigen Wechseln. Teilweise gingen Mitarbeiterinnen in Elternzeit. Einige Kräfte waren nur vorübergehend für die Klägerin tätig. Überwiegend sind die Mitarbeiterinnen der Klägerin in Teilzeit tätig. Die Hauseingangstür ist mit einem Sicherheitsschloss versehen, so dass die Klägerin nicht selbst Nachschlüssel anfertigen lassen kann.

Bereits vorprozessual hatten die jetzigen Prozessbevollmächtigten der Klägerin schriftlich die Ansprüche gegen die Beklagten hinsichtlich der Heizungsanlage geltend gemacht (vergleiche Schreiben vom 16.02.2017, vorgelegt als Anlage zur Klageschrift vom 14.03.2016, Bl. 14 GA). Für ihre Tätigkeit stellten sie eine Kostenrechnung unter dem 10.03.2017 i.H.v. 571,44 Euro (Anlage zur Klageschrift vom 14.03.2017, Bl. 15 GA).

Die Klägerin behauptet, sie benötige weitere Schlüssel, um diese an ihre Angestellten herausgeben zu können. Es sei absehbar, dass der Mitarbeiterstamm sich vergrößere. Dies sei zum einen durch die Rückkehr einer Mitarbeiterin aus der Elternzeit und zum anderen dadurch bedingt, dass sie erwäge, eine weitere Person einzustellen (entweder eine Referendarin respektive einen Referendar oder eine Auszubildende). Die Klägerin ist der Auffassung, die Beklagten seien mietvertraglich verpflichtet, ihr Schlüssel in ausreichender Zahl herauszugeben. Sie behauptet, der Beklagte verfüge noch über ausreichend Schlüssel, so dass es nicht erforderlich sei, neue anfertigen zu lassen. In der Vergangenheit habe der Beklagte zu 2 einzelne Schlüssel, die ursprünglich von Mitarbeiterinnen der Klägerin genutzt worden sein, wieder an sich genommen.

Die Klägerin ist der Auffassung, die Beklagten seien zur Erstattung ihrer vorgerichtlichen Anwaltskosten verpflichtet. Sie behauptet, die Rechnung bezahlt zu haben.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie 3 weitere Hauseingangsschlüssel für die Sicherheitsschließanlage zu den Kanzleiräumen gelegen C-Straße .. in N herauszugeben, bzw. der Klägerin zur Verfügung zu stellen,

hilfsweise

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Klägerin 3 weitere Hauseingangsschlüssel für die Sicherheitsschließanlage zu den Kanzleiräumen, C-Straße .. in N herauszugeben, bzw. der Klägerin zur Verfügung zu stellen, Zug um Zug gegen Erstattung der tatsächlichen Kosten der Herstellung der Vervielfältigungsstücke der herauszugebenden Hauseingangsschlüssel.

weiter unbedingt,

die Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin 571,44 EUR nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagten beantragten insofern,

die Klage abzuweisen,

hilfsweise widerklagend zum unbedingt und hilfsweise geltend gemachten Herausgabeanspruch,

die Klägerin zu verurteilen, sämtliche in ihrem (unmittelbaren und mittelbaren) Besitz befindlichen, zur Schließanlage der Immobilie C-Straße .. in N gehörenden(Haustür-)Schlüssel an die Beklagten als Gesamtgläubiger herauszugeben, Zug um Zug gegen die Aushändigung von einer durch das Gericht zu bestimmenden Anzahl von Schlüsseln, die ausschließlich zum Haustürschloss der Schließanlage der Immobilie C-Straße .. in N passen.

Die Klägerin beantragt insoweit,

die Hilfswiderklage abzuweisen

Die Beklagten behaupten, die Klägerin habe im Jahre 2013 - insoweit von der Klägerin unbestritten - insgesamt 10 Schlüssel bekommen. Diese seien - insoweit streitig - nicht wieder an die Beklagten zurückgelangt. Sie meinen, die Klägerin benötige keine weiteren Schlüssel. Das Vorhaben, weiteres Personal einzustellen, bestreiten die Beklagten. Sie

meinen im Übrigen, die Klägerin könne ihren Geschäftsbetrieb so organisieren, dass nicht alle Teilzeitkräfte einen eigenen Schlüssel benötigen. Sie meinen überdies, die Klägerin und ihre Mitarbeiter könnten auch den Hintereingang zum Anbau nutzen. Der Herausgabe weiterer Schlüssel stehen nach Ansicht der Beklagten auch der Umstand entgegen, dass - was im Einzelnen streitig ist - die bisher von der Klägerin genutzten Schlüssel nicht nur im Haustürschloss passen, sondern auch an anderen Türen. Mit Blick auf die herrschenden Streitigkeiten sei eine weitere Verbreitung der Schlüssel unzumutbar war. Jedenfalls müsste sich die Klägerin an eventuell bestehenden Kosten, sei es für die Anfertigung neuer Schlüssel, sei es für den Austausch von Schlössern und Schließanlagen beteiligen.

Die vorprozessuale Inanspruchnahme anwaltlichen Beistands halten die Beklagten für nicht erforderlich.

Widerklageanträge des Beklagten zu 2)

Zugang zum Garten durch die Kanzleiräume

Der Beklagte zu 2 ist der Auffassung, die Klägerin verletze sein mietvertragliches Recht, durch die im Erdgeschoss gelegenen Räume in seinen Garten zu gelangen. Er meint, die Klägerin sei verpflichtet und es sei ihr auch zumutbar, ihm die Durchschreitung der von ihr genutzten Räume im Erdgeschoss zu gestatten. Da er mehrmals täglich in den Garten müsse - denn dieser benötige viel Pflege - sei es ihm demgegenüber nicht zuzumuten, stets den Weg außen um das Haus herum zu nehmen. Entgegenstehende schützenswerte rechtliche Interessen der Klägerin bestehen nach Auffassung des Beklagten zu 2 nicht. Soweit sie befürchte, ihre Geheimhaltungsverpflichtungen gegenüber ihrer Mandantschaft aufgrund der Anwesenheit des Beklagten zu 2 nicht in ausreichendem Maße wahren zu können, könne sie diese Gefahr durch einfache zumutbare Maßnahmen eingrenzen. Der Beklagte zu 2 meint, es sei der Klägerin zumutbar, die Räume - etwa durch die Umbesetzung von Büros - so zu nutzen, dass ihm ein Zugang zum Garten geschaffen werden könne. Notfalls müsse sie die in Anlage B 12 zum Schriftsatz vom 25.07.2017 (Bl. 111 GA) in der Grundrisssskizze vom Erdgeschoss eingezeichneten baulichen Maßnahmen dulden, die die Vertraulichkeit in ihren Räumen durch Abtrennungen schützen. Auf diese Anlage B 12 wird Bezug genommen. Der Beklagte zu 2 ist der Ansicht, er dürfe sein mietvertragliches Durchschreitungsrecht auch allein und im eigenen Namen gegen die Klägerin durchsetzen.

Der Beklagte zu 2 beantragt widerklagend,

die Klägerin zu verurteilen, ihm den Durchgang unmittelbar in den Garten der C-straße .. in N durch die im Erdgeschoss gelegenen Räume in der C-straße .. in N zu gewähren,

hilfsweise widerklagend für den Fall, dass der Hauptantrag zu weit gefasst ist,

die Klägerin zu verurteilen, ihm den Durchgang unmittelbar in den Garten der C-straße .. in N durch die im Erdgeschoss gelegenen Räume in der C-straße .., N zu gewähren, Zug um Zug gegen die Einbringung einer baulichen Abtrennung eines Durchgangsweges gemäß anliegender Skizze "baulicher Abtrennung" (Anlage B 12) auf Kosten des Beklagten zu 2,

hilfsweise widerklagend für den Fall, dass der Anspruch den Beklagten nur als Gesamtgläubigern zusteht,

die Klägerin zu verurteilen, den Beklagten den Durchgang unmittelbar in den Garten der C-Straße .. in N durch die im Erdgeschoss gelegenen Räume in der C-Straße .. in N zu gewähren,

hilfsweise widerklagend für den Fall, dass der Hauptantrag zu weit gefasst und der Anspruch den Beklagten nur als Gesamtgläubigern zusteht,

die Klägerin zu verurteilen, den Beklagten den Durchgang unmittelbar in den Garten der C-Straße .. in N durch die im Erdgeschoss gelegenen Räume in der C-Straße .. in N zu gewähren, Zug um Zug gegen die Einbringung einer baulichen Abtrennung eines Durchgangsweges gemäß anliegender Skizze "baulicher Abtrennung" (Anlage B 12) auf Kosten des Beklagten zu 2.

Die Klägerin beantragt insoweit,

die Widerklage und Hilfswiderklage abzuweisen.

Sie ist der Ansicht, der Beklagte zu 2 habe keinen Anspruch auf Durchschreitung der Kanzleiräume. Der Zugang zum Garten bestehe bereits aufgrund der Zugänglichkeit der gemeinsamen Haustür. Die Anwesenheit des Beklagten zu 2 in den Kanzleiräumlichkeiten sei mit Blick auf die Geheimhaltungsverpflichtungen der Klägerin gegenüber ihrer Mandantschaft unzulässig, was bei Vertragsschluss zwischen den Parteien auch klar gewesen sei. Die Rechtsanwaltskammer Hamm habe die räumlichen Verhältnisse auch bereits als gerade noch zulässig erachtet und eine räumliche Abtrennung empfohlen. Die Klägerin meint, der Beklagte habe keinen Anspruch auf einen bestimmten Zugang. In der Vergangenheit sei er lange Zeit außen rumgegangen. Der Umbau der Räumlichkeiten zu Schaffung eines abgetrennten Weges sei unzumutbar und könne von dem Beklagten zu 2 nicht verlangt werden, weil hierdurch die Nutzbarkeit der gemieteten Räumlichkeiten eingeschränkt werde. Eine Umverteilung sei nicht möglich, da die gesamte Fläche benötigt werde. Schließlich meint die Klägerin, der Anspruch stünde - wenn überhaupt - den Beklagten nur als Gesamtgläubigern zu.

Zugang zum Keller

Der Beklagte zu 2 ist der Ansicht, die Klägerin schränke sein Nutzungsrecht an den Kellerräumen unzulässig ein, indem sie den Kellergang mit Gegenständen - namentlich Stellwänden und Getränkekästen - so dicht zustelle, dass er den Gang nicht passieren könne. Er ist der Auffassung, aufgrund der getroffenen vertraglichen Vereinbarungen ein Mitnutzungsrecht an dem Kellergang zu haben, da einzelne Räume nicht mitvermietet sein. Es sei nur die Räume vermietet, die bereits vor dem Kanzleiverkauf für die Kanzlei genutzt worden waren. Nicht erfasst seien die Räume, die er schon zuvor privat genutzt habe. Der Beklagte zu 2 meint weiter, die Klägerin sei verpflichtet, ihm die Mitnutzung zu gewähren, da sie diese in der Vergangenheit geduldet habe. Das Verhalten der Klägerin sei auch deshalb unzulässig, da sie am 19.09.2017 einem Monteur der Wasserwerke den Zugang zur Wasseruhr verweigert habe. In der Vergangenheit habe er - der Beklagte zu 2 - versucht, die im Kellergang gelagerten Gegenstände umzustellen, um einen Zugang zu schaffen. Dies sei aber von der Klägerin nicht geduldet worden. Der Beklagte zu 2 meint schließlich, er könne einen Zugang von mindestens 1 m Breite dauerhaft verlangen. Auch wenn unstrittig sei, dass die Klägerin inzwischen einen Durchgang von 85 cm Breite ohne Anerkennung einer Rechtspflicht geschaffen habe, bestehe Wiederholungsgefahr. Der Klägerin sei es zuzumuten, die Gegenstände woanders zu lagern. Sie verletze das Gebot der Rücksichtnahme.

Der Beklagte zu 2 beantragt widerklagend,

die Klägerin zu verurteilen, ihm den ungehinderten Durchgang von seiner Wohnung in seinen Keller, sowie von seinem Keller in seine Wohnung, in der C-Straße .. in N zu gewähren,

hilfsweise widerklagend für den Fall, dass der Anspruch den Beklagten nur als Gesamtgläubigern zusteht,

die Klägerin zu verurteilen, den Beklagten den ungehinderten Durchgang von ihrer Wohnung in ihren Keller sowie von ihrem Keller in ihre Wohnung, in der C-Straße .. in N zu gewähren,

hilfsweise widerklagend für den Fall, dass der Anspruch zu weit gefasst ist,

die Klägerin zu verurteilen, es zu unterlassen, Gegenstände dauerhaft mit einem geringeren Abstand als 1 m zur treppenseitigen Kellerwand im Durchgangskeller der C-Straße .. in N zu lagern,

hilfsweise widerklagend für den Fall, dass der Anspruch zu weit gefasst ist und den Beklagten nur als Gesamtgläubigern zusteht,

die Klägerin zu verurteilen, es zu Gunsten der Beklagten zu unterlassen, Gegenstände dauerhaft mit einem geringeren Abstand als 1 m zur treppenseitigen Kellerwand im Durchgangskeller der C-Straße .. in N zu lagern.

Die Klägerin beantragt insoweit,

die Widerklage und die Hilfswiderklage abzuweisen.

Sie ist der Ansicht, sie habe den ganzen Keller gemietet. Dem Beklagten zu 2 stehe an dem Kellergang allenfalls ein Betretungs- aber kein Nutzungsrecht zu. Das Abstellen von Gegenständen in dem Kellergang sei vertraglich zulässig und stehe ihr frei. Soweit früher der Beklagte zu 2 ebenfalls Gegenstände im Kellergang gelagert habe, habe sie ihr Einverständnis hiermit inzwischen entzogen. Der zur Verfügung stehende Durchgang sei ausreichend: Sie habe jetzt ohne Anerkennung einer Rechtspflicht einen Gang von 85 cm Breite geschaffen. Bei dem Vorfall am 19.09.2017 habe die Klägerin nicht dem Beklagten zu 2 als Eigentümer den Zutritt zum Keller verweigert, sondern dem ihr unbekanntem Monteur des Wasserversorgers. Im Übrigen stünde der Anspruch - wenn überhaupt - den Beklagten nur als Gesamtgläubigern zu.

Hundehaltung und Zugang zur Haustür

Der Beklagte zu 2 macht geltend, durch die Klägerin in seinem Nutzungsrecht hinsichtlich der gemeinsamen Haustür nebst Windfang beeinträchtigt zu sein.

Anfang Januar 2017 teilte die Klägerin den Beklagten schriftlich mit, sie habe sich einen "Kanzleihund" angeschafft. Die Haltung von Haustieren in der Kanzlei hat Tradition. Bereits als der Beklagte zu 2 die Kanzlei noch führte und zum Zeitpunkt des Kanzleiübergangs, hatte es die "Kanzleikatze" C 3 gegeben, die im Jahre 2014 verstorben ist. Bei dem von der Klägerin angeschafften Hund namens "O" handelt es sich um eine 2 Jahre alten weiblichen portugiesischen Podengo mit einer Schulterhöhe von 30 cm und einem Gewicht von rund 7 kg. Mit Schreiben vom 30.01.2017 teilten die Beklagten mit, das Vorhandensein des Hundes vorübergehend zu dulden. Sie widersprachen jedoch jeglicher Einschränkung ihres Nutzungsrechts an den Gemeinschaftsflächen (Anlage B 22 zum Schriftsatz vom 22.07.2017, Bl. 122 GA).

Der Beklagte zu 2 behauptet, durch das Vorhandensein der Hündin sei sein Nutzungs- und Durchschreitungsrecht hinsichtlich des gemeinsamen Hauseinganges rechtswidrig beeinträchtigt. Zum einen sei das Mitbringen der Hündin in die Kanzleiräume schon mietrechtlich nicht gestattet. Die von einem "Kanzleihund" ausgehenden Beeinträchtigungen seien gravierender, als dies bei der "Kanzleikatze" gewesen sei, weil Hunde sich völlig anders verhalten. Die Klägerin verlange von dem Beklagte zu 2 aus Angst vor einem Entweichen des Tieres, dass die Haustür und die Glastür des Windfang ständig geschlossen sein. Dies führe zu einem unzumutbaren Aufwand. Der Beklagte äußerte die Befürchtung, der Hund könne sich am Treppenabsatz ablegen oder dort überraschend erscheinen, wodurch er oder seine Gäste stürzen könnten. Außerdem erzeugte auch das Tierspielzeug möglicherweise Stolperfallen. Die Klägerin erschwere dem Beklagten zu 2 zudem die Nutzung der gemeinsamen Hauseingangstür durch feindseliges und unzulässiges Verhalten. Unstreitig ist es anlässlich verschiedener Vorfälle zu Auseinandersetzungen und auch zur Einschaltung von Strafverfolgungsorganen gekommen, wobei hinsichtlich des jeweiligen Auslösers und des Verschuldens zwischen den Parteien Streit herrscht. Der Beklagte zu 2 behauptet, die Eskalation sei allein durch die Klägerin verursacht. Er ist der Ansicht, der Anspruch stünde ihm auch alleine zu.

Der Beklagte zu 2 beantragt widerklagend,

die Klägerin zu verurteilen, es bei Meidung eines angemessenen Ordnungsgeldes, welches in das Ermessen des Gerichts gestellt wird, ersatzweise Ordnungshaft, für jeden Verstoß, zu unterlassen, die als "Kanzleihündin" bezeichnete Hündin mit dem Namen "O" mit in die gemieteten Räume der Immobilie C-straße .. in N zu bringen, wobei ein Fortsetzungszusammenhang ausgeschlossen ist,

hilfsweise widerklagend für den Fall, dass der im Hauptantrag bezeichnete Anspruch nicht besteht,

die Klägerin zu verurteilen, es bei Meidung eines angemessenen Ordnungsgeldes, welches in das Ermessen des Gerichts gestellt wird, ersatzweise Ordnungshaft, für jeden Verstoß, zu unterlassen, die als "Kanzleihündin" bezeichnete Hündin mit dem Namen "O" auf den Flächen der Immobilie C-straße .. in N , an denen ein gemeinsames Nutzungsrecht von Klägerin und Beklagten besteht, unangeleint und/oder unbeaufsichtigt herumlaufen zu lassen,

hilfsweise widerklagend für den Fall, dass der im Hilfsantrag bezeichnete Anspruch nicht besteht,

die Klägerin zu verurteilen, dem Beklagten zu 2 den ungehinderten Durchgang durch den Hauseingang, bestehend aus Haustür, einem Windfang und einer Tür des Windfangs, in der C-straße .. in N zu gewähren,

hilfsweise widerklagend für den Fall, dass die vorstehend genannten Haupt- und Hilfsansprüche den Beklagten nur als Gesamtgläubiger zustehen,

die Klägerin zu verurteilen, es bei Meidung eines angemessenen Ordnungsgeldes, welches in das Ermessen des Gerichts gestellt wird, ersatzweise Ordnungshaft, für jeden Verstoß, zugunsten der Beklagten zu unterlassen, die als "Kanzleihündin" bezeichnete Hündin mit dem Namen "O" mit in die gemieteten Räume der Immobilie C-straße .. in N zu bringen, wobei ein Fortsetzungszusammenhang ausgeschlossen ist,

die Klägerin zu verurteilen, es bei Meidung eines angemessenen Ordnungsgeldes, welches in das Ermessen des Gerichts gestellt wird, ersatzweise Ordnungshaft, für jeden Verstoß, zugunsten der Beklagten zu unterlassen, die als "Kanzleihündin" bezeichnete

Hündin mit dem Namen "O" auf den Flächen der Immobilie C-straße .. in N, an denen ein gemeinsames Nutzungsrecht von Klägerin und Beklagten besteht, unangeleint und/oder unbeaufsichtigt herumlaufen zu lassen,

die Klägerin zu verurteilen, den Beklagten den ungehinderten Durchgang durch den Hauseingang, bestehend aus Haustür, einem Windfang und einer Tür des Windfangs, in der C-straße .. in N zu gewähren.

Die Klägerin beantragt insoweit,

die Widerklage und die Hilfswiderklage abzuweisen.

Die Klägerin behauptet, von der Hündin "O" gingen keinerlei Störungen aus. Das Tier verhalte sich angenehm, ruhig und unauffällig. Die Klägerin ist der Ansicht, ein Verbot der Haustierhaltung bestehe nicht. Dies folge schon aus dem Vertrag und aus der Tatsache, dass der Beklagte zu 2 selber eine "Kanzleikatze" eingeführt habe. Ein solches Verbot würde nach Ansicht der Klägerin ihre Rechte unverhältnismäßig einschränken. Dürfte sie das Tier nicht mit in die Kanzlei nehmen, könnte sie überhaupt kein Tier halten. Dies sei aber für ihr Wohlbefinden erforderlich. Die Klägerin behauptet, die vom Beklagten zu 2 geschilderten Bedrohungssituationen habe es nicht gegeben. Die Eskalation sei allein auf das Verhalten des Beklagten zu 2 zurückzuführen.

Grundbesitzabgaben

Für das Grundstück C-straße .. in N fallen jährlich Grundsteuern an, die durch den Bürgermeister der Stadt N festgesetzt werden. In den Monaten August 2013, November 2013 und März 2014 sind die fälligen Grundbesitzabgaben jeweils vom Kanzleikonto der Klägerin abgebucht wurden. Die abgebuchten Beträge sind von den Beklagten an die Klägerin erstattet worden. Ab April 2014 wurde die Zahlungsweise umgestellt und die Beklagten haben die Grundbesitzabgaben von ihrem Konto bezahlt. Die Einzelheiten, die zu dieser Handhabung geführt haben, sind zwischen den Parteien streitig.

Der von den Beklagten verlangte Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

15.08.2013 aus dem Bescheid vom 28.01.2013

479,60 EUR

15.11.2013 gemäß Bescheid vom 28.01.2013

479,60 EUR

1/2 - Jahresbetrag für das Jahr 2013

gemäß Änderungsbescheid vom 25.11.2015

332,08 EUR

Jahresbetrag 2014

1.786,75 EUR

Nachberechnung 2014

gemäß Änderungsbescheid vom 25. 11. 2015

664,16 EUR

Summe

3.742,19 EUR

Von diesem Betrag machen die Beklagten 80 % geltend, das sind 2.993,75 EUR. Mit Schreiben vom 29.11.2015 forderten die Beklagten die Klägerin zur Zahlung eines Betrages i.H.v. 4.862,31 EUR für Grundbesitzabgaben für den Zeitraum vom 15.06.2013 bis zum 31.12.2015 auf mit Fristsetzung bis zum 07.12.2015 auf. Gegenstand der Widerklage sind die Grundbesitzabgaben vom 15.06.2013 bis zum 31.12.2014.

Die Beklagten behaupten, bei Abschluss des Mietvertrages seien in die Vereinbarung zu den Nebenkosten auch die Grundbesitzabgaben einbezogen gewesen. Sie meinen, die Klägerin sei aus diesem Grund auch hinsichtlich der Grundbesitzabgaben für die Jahre 2013, 2014 und 2015 vorleistungspflichtig gewesen. Jedenfalls müsse sie diese Kosten nunmehr zu 80 % erstatten, soweit die Beklagten ihrerseits gezahlt hätten. Die Erstattung der Beträge und die spätere Bezahlung seien nicht in dem Sinne zu verstehen, dass die Beklagten die Kosten übernehmen wollten. Sie haben vielmehr die Klägerin in der Kanzlei Gründungsphase finanziell entlasten wollen. Für den Fall, dass diese Ansprüche für 2013 und 2014 teilweise verjährt wären, stützen die Beklagten ihren Anspruch hilfsweise auf die Grundbesitzabgaben für das Jahr 2015.

Die Beklagten beantragen widerklagend,

die Klägerin zu verurteilen, an die Beklagten als Gesamtgläubiger 2.993,75 EUR zuzüglich Zinsen i.H.v. 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 08.12.2015 zu zahlen.

Die Klägerin beantragt insoweit,

die Widerklage abzuweisen.

Sie ist der Ansicht, die Grundbesitzabgaben seien schon nicht von der vertraglichen Regelung erfasst. Dies widerspreche dem Mietverhältnis, wie es gelebt worden sei. Von der mietvertraglichen Regelung über Nebenkosten seien nur die verbrauchsabhängigen Kosten erfasst gewesen. Es sei immer klar gewesen, dass die Grundbesitzabgaben von den Beklagten zu tragen seien. Die Auferlegung von 80 % der Grunderwerbsteuer wäre im Übrigen mit Blick auf die genutzten Flächen auch treuwidrig. Die Klägerin erhebt den Einwand der Verjährung. Hilfsweise erklärt die Klägerin die Aufrechnung mit eigenen Ansprüchen gegen die Beklagte. Sie führt hierzu aus, Abschlagszahlungen der Firma S

und H für Strom und Wasser in den Jahren 2014-2017 in von dem Kanzleikonto vorgeleistet zu haben. Von dem Gesamtbetrag macht sie 20 %, mithin 3.993,39 EUR geltend. Wegen der Einzelheiten wird auf die Ausführungen unter "V. hilfsweise Aufrechnung" im Schriftsatz vom 22.08.2017 (Bl. 295-296 GA) Bezug genommen.

Die Beklagten berufen sich auf ein vertraglich vereinbartes Aufrechnungsverbot. Sie bestreiten überdies die Höhe der verauslagten Nebenkosten und machen geltend, Nachforderungen seien mangels rechtzeitiger Nebenkostenabrechnung ausgeschlossen.

Wegen des weiteren Parteivortrags wird auf die zur Akte gereichten Schriftsätze mit Anlagen Bezug genommen.

Die Parteien haben einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren mit Schriftsatz vom 02.11.2017 (Bl. 470 GA) bzw. mit Schriftsatz vom 20.11.2017 - eingegangen am

21.11.2017 - (Bl. 489 GA) zugestimmt. Mit Beschluss vom 27.11.2017 hat die Kammer gemäß § 128 Abs. 2 ZPO die Einleitung des schriftlichen Verfahrens angeordnet und eine Schriftsatzfrist bis zum 15.12.2017 bestimmt. Mit Verfügung vom 22.01.2018 ist Verkündungstermin auf den 21.02.2018 bestimmt worden.

Entscheidungsgründe:

1. Klageanträge der Klägerin und Hilfswiderklage zu 1

a. Herausgabe weiterer Schlüssel

aa. Klageantrag

Das Begehren der Klägerin ist aufgrund des Hilfsantrags begründet. Die Klägerin kann von den Beklagten weitere Schlüssel für die gemeinsam genutzte Hauseingangstür verlangen. Sie muss sich aber Zug um Zug an den für die Neuanfertigung von Schlüsseln tatsächlich anfallenden Kosten beteiligen. Der Hauptantrag war daher abzuweisen. Der Hilfsantrag hat Erfolg.

Gemäß § 535 BGB haben die Beklagten der Klägerin die Mietsache zum Gebrauch überlassen. Dass hierzu auch die Überlassung von Schlüsseln zu den gemieteten Räumlichkeiten gehört, kann nicht zweifelhaft sein. Unstreitig ist schon beim Abschluss des Mietvertrages vorgesehen gewesen, dass die Klägerin die Hauseingangstür benutzt, so dass sie hierfür Schlüssel in ausreichender Zahl von den Beklagten verlangen kann. Wie viele dies sind, hängt zunächst von den Bedürfnissen der Mieterin ab. Im vorliegenden Fall ist auf den gemeinsam festgelegten Vertragszweck, nämlich den Betrieb einer Anwaltskanzlei abzustellen. Daher kann die Klägerin Schlüssel für sich und für ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verlangen. Eine Begrenzung der Mitarbeiterzahl ist zwischen den Parteien nicht vereinbart worden. Soweit die Beklagten mutmaßen, die Klägerin stelle bevorzugt Teilzeitkräfte ein, um die Herausgabe weiterer Schlüssel zu erzwingen, steht dieser pauschale Vorwurf dem Anspruch der Klägerin nicht entgegen. Zum jetzigen Zeitpunkt, zu dem die Klägerin einen Schlüssel für sich und 9 weitere Personen verlangt, ist die Schwelle der Unüblichkeit und Unzumutbarkeit jedenfalls nicht erreicht. Die Klägerin ist von den Beklagten auch nicht darauf zu verweisen, dass sie ihr Büro so zu organisieren habe, dass Teilzeitkräfte sich einen Schlüssel teilen oder sich gegenseitig die Tür öffnen. Die Kanzleiorganisation und die Arbeitszeiten stehen allein zur Disposition der Klägerin. Diese Dispositionsfreiheit kann nicht durch das Interesse der Beklagten, möglichst wenige Schlüssel herauszugeben, eingeschränkt werden. Auch die Tatsache, dass die Haustür nicht nur den gemieteten Bereich verschließt sondern auch den Weg in die Privaträume der Beklagten in den oberen Etagen, schränkt den Anspruch der Klägerin auf Herausgabe von Schlüsseln in ausreichender Zahl nicht ein. Dass Schlüssel zur Haustür im Umlauf sind, liegt der von den Parteien gewählten Konstruktion zu Grunde. Die Beklagten haben es in der Hand, ihre Privaträume durch zusätzliche Sicherungen vor den Mitarbeitern und dem Publikum der Klägerin zu schützen - dies unabhängig von der Zahl der ausgegebenen Schlüssel. Schließlich ist der Anspruch der Klägerin auch nicht durch den inzwischen eskalierten Konflikt zwischen den Parteien eingeschränkt. Auf Einzelheiten wird im Rahmen der Hilfswiderklage einzugehen sein. Hier ist nur Folgendes von Belang: Die von den Beklagten ins Feld geführten Störungen haben nichts damit zu tun, über wie viele Schlüssel die Klägerin verfügt und wie sie sie unter ihren Mitarbeitern verteilt. Was die Beklagten der Klägerin vorwerfen, könnte sie auch mit nur einem Schlüssel bewerkstelligen. Dies gilt auch für die Befürchtung, die Klägerin könne in die Privaträume der Beklagten eindringen oder sonstige Bereiche unbefugt betreten. Irrelevant ist auch, wann die Klägerin die Beschäftigung weiterer Kräfte plant und realisieren wird. Offen bleiben kann, ob sie derzeit zur Referendarausbildung befugt ist

oder eine Auszubildende einstellen will. Sie muss schon jetzt über eine ausreichende Anzahl von Schlüsseln verfügen.

Die Zahl der benötigten Schlüssel kann während der Mietzeit auch schwanken. So ist denkbar, dass der Vermieter dem Mieter im Laufe des Mietverhältnisses Schlüssel nachreichen muss, wenn sich der Bedarf erhöht. Im Bereich der Wohnungsmiete ist dies denkbar, wenn Haus- und Pflegepersonal beschäftigt werden muss oder wenn Kinder einen Schlüssel erhalten sollen. In einer Anwaltskanzlei kann die Aufstockung des Personals einen solchen Mehrbedarf begründen.

Unstreitig hat die Klägerin am Anfang des Mietverhältnisses 10 Schlüssel von den Beklagten erhalten. Damit hatten die Beklagten - auch gemessen an dem heute von der Klägerin behaupteten (Mehr-)Bedarf - ihre vertragliche Pflicht erfüllt. Die Klägerin hat nicht schlüssig darlegt und auch nicht geeignet unter Beweis gestellt, dass und in welchem Umfang die Beklagten die Schlüssel teilweise wieder eingezogen haben sollen. Ihr Vortrag hierzu ist widersprüchlich. Zunächst hat sie im Haupttermin am 29.08.2017 angegeben, sechs Schlüssel zu haben. Im Anschluss hat sie schriftsätzlich vorgetragen, sie habe sieben Schlüssel. In einem anderen Zusammenhang hat sie behauptet, der Beklagte zu 2 habe anlässlich des Mutterschutzes zweier Mitarbeiterinnen deren Schlüssel an sich genommen. Legt man dies zugrunde, ist der Verbleib mindestens eines Schlüssels ungeklärt.

Dass die Klägerin jetzt nur noch sieben Schlüssel hat, ist ebenfalls unstreitig. Mit Blick auf den von der Klägerin vorgetragenen Bedarf und mit Blick darauf, dass ursprünglich 10 Schlüssel vorhanden waren, ist es angemessen, dass die Klägerin drei weitere Schlüssel erhält.

Da der Verbleib der "verlorenen" drei Schlüssel unklar ist und ursprünglich Schlüssel in ausreichender Anzahl vorhanden waren, kann die Klägerin die Herausgabe zusätzlicher Schlüssel ausnahmsweise nur gegen Kostenbeteiligung verlangen. Die Beklagten, die ihre Verpflichtung ursprünglich erfüllt hatten, sind nicht verpflichtet, drei weitere Schlüssel kostenlos nachzuschicken. Einen über 10 Schlüssel hinausgehenden Bedarf hat die Klägerin nicht geltend gemacht. Sie kann die Herausgabe und Fertigung neuer Schlüssel daher nur Zug-um-Zug gegen Erstattung der Kosten für die Fertigung neuer Schlüssel verlangen. Den Beklagten steht ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB hinsichtlich der tatsächlichen Kosten für die Neuanfertigung zu. Sollten die Beklagten tatsächlich noch Überstücke haben, die sie selber nicht benötigen, haben sie diese kostenfrei an die Klägerin herauszugeben. Denn dann entstehen keine weiteren Kosten.

bb. Hilfswiderklage zu 1

Die Kammer hatte über die Hilfswiderklage zu 1 zu entscheiden, da die innerprozessuale Bedingung, nämlich der Erfolg von Haupt- oder Hilfsantrag der Klägerin eingetreten ist. Der Antrag ist unbegründet.

Die Beklagten können von der Klägerin nicht die Herausgabe der in ihrem Besitz befindlichen Haustürschlüssel verlangen. Eine Anspruchsgrundlage hierfür ist nicht ersichtlich. Grundsätzlich hat ein Mieter die Schlüssel zur Mietsache erst im Zuge der Rückgabe der Mietsache herauszugeben. Die Beklagten stützen ihren Herausgabeanspruch aber nicht auf eine Kündigung des Mietverhältnisses, so dass er nicht als "Annex" zum Räumungsanspruch zugesprochen werden kann.

Die Beklagten möchten mangels Vertrauen zu der Klägerin nunmehr die Schließanlage austauschen. Sie befürchten - ohne dass dies konkret dargelegt und unter Beweis gestellt wird - die Klägerin könne unbefugt in nicht vermietete Bereiche eindringen. Die Beklagten haben als Eigentümer das Recht, die Schließanlage auszutauschen und so zu

gestalten, dass die Klägerin nur noch die vermieteten Flächen erreichen kann. Sie haben dann den Austausch auf eigene Kosten vorzunehmen und haben der Klägerin von dem neuen Schloss Schlüssel in ausreichendem Maße auszuhändigen. Dieses Recht führt aber nicht bereits jetzt zu einem Herausgabeanspruch hinsichtlich der Schlüssel. Die Klägerin ist insoweit nicht vorleistungspflichtig. Solange die Schließanlage nicht ausgetauscht ist, kann sie die Schlüssel zur alten Schließung behalten. Aus den von den Beklagten vorgetragenen Tatsachen hinsichtlich der persönlichen Konflikte ergibt sich nichts Anderes. Diese sollen ausschließlich in den Bereichen stattgefunden, die die Parteien ohnehin gemeinsam nutzen. Soweit die Beklagten vortragen, die Klägerin habe durch vertragswidriges Verhalten die Notwendigkeit des Austauschs der Schließanlage provoziert, folgte daraus kein Herausgabeanspruch, sondern allenfalls ein Schadensersatzanspruch. Einen Schadensersatzanspruch machen die Beklagten aber nicht geltend. Eilbedürftigkeit, die die sofortige Herausgabe der Schlüssel rechtfertigen würde, ist ebenfalls nicht ersichtlich. Die Situation besteht seit mehreren Jahren.

b. vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten

Ein Anspruch auf Erstattung der unter dem 10.03.2017 in Rechnung gestellten vorgerichtlichen Anwaltskosten besteht nicht. Dieser wäre als Verzugsschaden aus § 280, 286 BGB grundsätzlich denkbar. Einen Schaden hat die Klägerin aber nicht unter Beweis gestellt. Nachdem die Beklagten die Zahlung der Rechnung bestritten haben, hat die Klägerin im Schriftsatz vom 24.05.2017 auf Seite 4 ihre Behauptung lediglich wiederholt ohne Beweis anzutreten (Bl. 55 GA). Dass ein Beweisantritt erforderlich war, konnte die Klägerin nicht verkennen.

2. Widerklageanträge des Beklagten zu 2)

Zugang zum Garten durch die Kanzleiräume

Der Beklagte zu 2 kann von der Klägerin nicht verlangen, ihm einen Durchgang durch die Kanzleiräume in den Garten zu gewähren. Der Hauptantrag ist unbegründet.

Im Mietvertrag haben die Parteien Folgendes geregelt:

"4. Die Vermieter bewohnen die oberen Etagen über dem Mietgegenstand. Sie erreichen diese sowie den Keller und den Garten nur über den Zugang der Kanzlei. Sie sind - auch während der Bürozeiten - berechtigt, diese Zugänge im angemessenen Rahmen zu benutzen (so wie bislang auch)."

Diese mietvertragliche Vereinbarung verschafft dem Beklagten zu 2 grundsätzlich ein Betretungsrecht hinsichtlich des Mietgegenstandes. Ohne diese Regelung wäre die Klägerin berechtigt gewesen, den Beklagten das Betreten der Mieträume zu untersagen. Die Parteien tragen widerstreitend dazu vor, welche Art der Zuwegung sie sich bei dem Abschluss des Vertrages vorgestellt haben. Der Beklagte zu 2 behauptet, die Klägerin habe ihm ein Durchschreitungsrecht auch hinsichtlich der Kanzleiräume zugestanden. Die Klägerin behauptet, das Durchschreitungsrecht habe sich nur auf den Eingangsbereich und die gemeinsam genutzte Haustür mit Windfang bezogen. Dem Wortlaut des Mietvertrages lässt sich keine eindeutige Regelung entnehmen. Einerseits ist davon die Rede, dass die Beklagten den Keller und den Garten "nur über den Zugang der Kanzlei" erreichen. Andererseits heißt es, die Beklagten seien berechtigt "diese Zugänge in angemessenem Rahmen zu benutzen". Der Wortlaut deckt also sowohl die Auslegung der Klägerseite (nur Wartebereich und Haustür) als auch der Beklagtenseite (auch Ausgänge zum Garten). Durch den Zusatz "wie bisher auch" wird zum Ausdruck gebracht, dass zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses die Beklagten die Wege benutzen sollten, die sie bisher auch benutzt haben. Da bis zum Kanzleiverkauf an die Klägerin der Beklagte zu 2 selbst die Anwaltskanzlei betrieben hat, kann dies dafür sprechen,

dass er ursprünglich auch die hintere Tür, die direkt zum Garten führt, benutzt hat. Diese Tür kann er aber nur von seiner Wohnung aus erreichen, wenn er die Kanzleiräume der Klägerin durchquert. Diese Auslegung ist aber nicht zwingend. Unstreitig war der übereinstimmend gewählte Vertragszweck auf den Betrieb einer Anwaltskanzlei gerichtet. Allen Beteiligten war bewusst, dass der Anwalt gegenüber seiner Mandantschaft wichtige und strafbewehrte Geheimhaltungspflichten hat. Die Anwesenheit von Personen, die nicht in der Kanzlei beschäftigt sind und die nicht qua Vertrag mit der Klägerin an ihrer Verschwiegenheitsverpflichtung teilhaben, ist mit Blick auf die offen gestalteten aber dennoch überschaubaren Räumlichkeiten ersichtlich geeignet, die Vertraulichkeit des Mandatsverhältnisses zu gefährden. Eine Befugnis des Beklagten zu 2 zur Durchschreitung der Kanzleiräume, seien es die Büros oder das Sekretariat, ist daher grundsätzlich mit dem Vertragszweck unvereinbar. Ein Ausgleich zwischen den Parteiinteressen wäre dadurch geschaffen, dass eben der Beklagte zu 2 nur den Bereich vor der Anmeldung und den Wartebereich durchqueren darf, nicht jedoch die Bereiche, in denen der Vertraulichkeit unterliegende Tätigkeiten stattfinden (Mandantenbesprechungen, Bearbeitung von Posteingängen und Schriftsätzen, Aktenführung etc.). Damit lässt sich eine Vereinbarung hinsichtlich eines generellen Durchschreitungsrechts des Beklagten zu 2 dem Vertrag und den von den Beklagten vorgetragenen Umständen nicht entnehmen. Es ist nicht ersichtlich, dass die Klägerin sich auf eine solch weitreichende Einschränkung ihres Mietgebrauchs eingelassen hat. Die bloß einseitige Vorstellung der Beklagtenseite ist für die mietvertraglichen Pflichten unbeachtlich.

Ungeachtet der Vorstellungen, die bei dem Abschluss des Mietvertrages herrschten, kann heute ein weitreichendes Durchschreitungsrecht des Beklagten zu 2 jedenfalls nicht mehr angenommen werden. Soweit in dem Mietvertrag von einem "angemessenen Rahmen" die Rede ist, wird dem Vertragstext ein offener Begriff verwendet, der der Bewertung durch ergänzende Vertragsauslegung zugänglich ist. In jedem Vertragsverhältnis können sich die Interessen und Bedürfnisse der Vertragsparteien ändern. Insbesondere im vorliegenden Fall, in dem die Parteien auf begrenztem Raum die von ihnen benutzten Flächen in ganz unterschiedlicher Art nutzen, ist eine Gemengelage angelegt, die es erforderlich macht, die gegenseitigen Rücksichtnahmepflichten entsprechend der aktuellen Entwicklung anzupassen. Was zu Beginn des Mietverhältnisses möglicherweise noch angemessen und zumutbar war, kann heute mit Blick auf die Weiterführung des Mietverhältnisses unzumutbar sein. Insofern ist es unbeachtlich, wenn die Klägerin tatsächlich früher dem Beklagten die Durchschreitung der Kanzleiräume in Einzelfällen gestattet haben sollte. Heute ist nach dem unstreitigen Sachverhalt jedenfalls eine Interessenlage gegeben, bei der das Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien derart zerrüttet ist, dass eine solche Gestattung der Klägerin nicht mehr zumutbar ist. Die Klägerin befindet sich in einem Widerstreit zwischen ihren beruf- und standesrechtlichen Pflichten einerseits und den gegenüber dem Beklagten übernommenen Rücksichtnahmepflicht andererseits. Ein Vertrauensverhältnis, aufgrund dessen es der Klägerin zuzumuten wäre, den Beklagten zu 2 als Externen in ihren Kanzleiräumlichkeiten zu dulden, ist jetzt nicht mehr gegeben. Auch wenn zwischen den Parteien streitig ist, wer letztendlich für die Eskalation der Situation verantwortlich ist, wer die erste Ursache gesetzt hat, so lässt sich doch bereits aus dem unstreitigen Vortrag nicht entnehmen, dass allein die Klägerin hierfür verantwortlich ist. Der von den Parteien vorgelegte Schriftverkehr bringt zum Ausdruck, dass das Verhalten von beiden Seiten von erheblichen Provokationen, Anfeindungen und Feindseligkeit geprägt ist. Schon nach dem eigenen Vortrag des Beklagten 2 ist hierfür nicht allein die Klägerin verantwortlich. Lediglich beispielhaft weist die Kammer auf Folgendes hin: Es sind die Beklagten gewesen, die die Klägerin bei der Rechtsanwaltskammer Hamm wegen angeblicher Verstöße gegen Berufspflichten angezeigt haben. Mit Schreiben vom 21.12.2015 (vorgelegt als Anlage zum Schriftsatz der Klägerin vom 15.08.2017, Bl. 231 GA) hat der Vorstand der Rechtsanwaltskammer Hamm entschieden, keine berufsrechtlichen Maßnahmen gegen die Klägerin zu ergreifen. Die räumliche Situation

sei allerdings aus berufsrechtlicher Sicht aus Geheimhaltungsgesichtspunkt nicht unbedenklich. Eine dauerhafte Trennung der Kanzleiräume von den Verkehrswegen der Vermieter sei "sicherlich sehr zu empfehlen". Damit sind es die Beklagten gewesen, die die Problematik der Vertraulichkeit hinsichtlich der baulichen Situation aufgebracht haben. Dass dies nicht allein aus Sorge um die Vertraulichkeit der Mandanteninformationen der Klägerin geschah, liegt auf der Hand. Denn jetzt macht der Beklagte zu 2 ja geltend, dass diese durch seine Anwesenheit in den Räumen gerade nicht gefährdet sei. Die Anzeige bei der Rechtsanwaltskammer ist vielmehr ein Baustein der von beiden Seiten betriebenen Eskalation des Konflikts.

Wie bereits ausgeführt ist es der Klägerin auch nicht zuzumuten, innerhalb der von ihr gemieteten Räume so umzuorganisieren, dass sie dem Beklagten zu 2 einen zu Weg über einen Bereich mit "geringerer Vertraulichkeitsstufe" gewährt. Aus den von den Parteien vorgelegten Skizzen lässt sich rekonstruieren, dass sämtliche Wege vom Wartebereich zu den in den Garten führenden Außentüren durch die Büroflächen der Klägerin führen. Da die Sozialbereiche, mithin der Wartebereich und die Anmeldung sich bereits im vorderen Teil befinden, gibt es im hinteren Bereich nur noch Bürofläche oder Archivfläche. Die dort geführten Gespräche und aufbewahrten Unterlagen unterliegen der Vertraulichkeit. Der Klägerin muss es freistehen, diese Flächen auch entsprechend zu nutzen.

Was heute angemessen ist, hat sich an dieser Situation zu messen. In der jetzigen Situation ist der Beklagte zu 2 nicht mehr berechtigt, die Kanzleiräumlichkeiten der Klägerin zu durchschreiten. Seine Rechte sind gewahrt, indem er weiterhin den Wartebereich und die gemeinsame Haustür zu nutzen kann, um in sein Garten zu gelangen. Der damit verbundene Mehraufwand ist in der Gesamtabwägung nicht unzumutbar. Auf die Erschwerungen, die der Betrieb einer Anwaltskanzlei in seinem Haus für seine private Lebensführung mit sich bringen kann, musste der Beklagte zu 2 sich schon bei Vertragsschluss einstellen. Er hatte als (ehemaliger) Anwalt auch die entsprechenden Voraussetzungen.

Die Klägerin muss den Durchgang auch nicht Zug-um-Zug gegen die vom Beklagten zu 2 vorgeschlagenen baulichen Veränderungen dulden. Der dahingehende Hilfsantrag ist unbegründet. Die einem Durchschreitungsrecht des Beklagten entgegenstehenden Gründe werden durch die von ihm vorgeschlagenen baulichen Maßnahmen nicht in zumutbarer Weise ausgeräumt. Die von ihm auf Anlage B 12 (Bl. 111 GA) eingezeichnete Abtrennung führt dazu, dass sowohl im Büro 2 als auch im Zwischenraum Fläche verloren geht. Diese kann die Klägerin dann nicht mehr für den Kanzleibetrieb nutzen. Der Zwischenraum wird annähernd halbiert. Eine Vertraulichkeit kann überdies auch deshalb nicht erhalten bleiben, weil das Büro 2 vom vertraulichen Bereich abgesondert ist. Die Klägerin hat keine Möglichkeit mehr - wie derzeit - von ihrem Büro durch den vertraulichen Bereich in das Zwischenbüro und in die weiteren Büros zu gelangen. Durch die von der Beklagten zu 2 vorgeschlagenen baulichen Veränderungen wird ihr Nutzungsrecht daher mehr als nur unerheblich eingeschränkt. In der Interessenabwägung zwischen dem - nach dem bereits Gesagten bereits schon sehr schwachen - Durchschreitungsrecht des Beklagten zu 2 und dem Nutzungsrecht der Klägerin ist Letzterem der Vorzug zu geben.

Über die weiteren Hilfsanträge ist nicht zu entscheiden, weil die innerprozessualen Bedingungen nicht eingetreten sind. Die Widerklage scheidet nicht an der fehlenden Aktivlegitimation des Beklagten zu 2.

Zugang zum Keller

Die Klägerin hat dem Beklagten zu 2 Zugang zum Keller zu gewähren. Diese Verpflichtung hat sie dadurch verletzt, dass sie im Durchgang zu den verschiedenen

Kellerräumen Gegenstände so dicht lagert, dass das Passieren des Kellerganges für den Beklagten unzumutbar erschwert wird.

Im Mietvertrag ist Folgendes geregelt:

"1. Die Vermieter vermieten die Kanzleiräume C-straße .. in N, Erdgeschoss und Souterrain, nebst Kellerräumen an die Mieterin, ausschließlich zum Betrieb einer Rechtsanwaltskanzlei ab dem 15.06.2013.

Über die Reichweite des Mietvertrages hinsichtlich der Kellerräumlichkeiten herrscht zwischen den Parteien Streit. Der Beklagte zu 2 meint, es sei nur die Kellerräume erfasst, die schon vor der Mietzeit für die Kanzlei verwendet worden sind. Dies bringt er in der Anlage B 19 (Bl. 119 GA) zum Ausdruck. Die Klägerin meint, sie hätte den gesamten Keller gemietet. Unstreitig befinden sich in den Kellerräumen auch die Stromzähler und die Wasseruhr, die sowohl für die vermieteten als auch für die nicht vermieteten Räume gelten. Die von diesen Zählern erfassten verbrauchsabhängigen Kosten sollten - insoweit besteht Einigkeit zwischen den Parteien - über die Kanzlei abgewickelt werden. Hierüber verhält sich Ziffer 2 des Mietvertrages.

Legt man dies zugrunde, lassen sich sowohl für die Auffassung des Beklagten zu 2 als auch für die Auffassung der Klägerin Argumente finden. Für die Auffassung der Klägerin spricht der offene Wortlaut des Mietvertrages, in dem der gesamte untere Bereich des Gebäudes, also das gesamte Erdgeschoss, das Souterrain und das gesamte Kellergeschoss gemeint sein könnte. Die Klägerin trägt aber selbst vor, dass zu Beginn der Mietzeit die Beklagten noch Teile der Flächen genutzt hätten, so die Waschküche und einen privaten Keller. Zumindest ein Betretungsrecht ergibt sich daraus, dass sich Strom- und Wasserzähler im Keller befinden. Auch wenn für die Nebenkosten vorrangig die Klägerin zuständig sein sollte, müssen die Beklagten als Eigentümer die Möglichkeit haben, diese Bereiche aufzusuchen, um ihren Verbrauch zu kontrollieren. Die zuletzt genannten Gesichtspunkte sprechen dagegen, dass nach dem Mietvertrag der Klägerin das ausschließliche Nutzungsrecht am gesamten Kellergeschoss zustehen sollte. Sie sind aus der Sicht der Kammer auch durchgreifend. Soweit die Klägerin geltend macht, sie habe die ursprünglich erteilte Gestattung der teilweisen Mitnutzung der Kellerräume inzwischen widerrufen, führt dies nicht zum Ausschluss des Anspruchs des Beklagten zu 2. Wenn es anfangs so war - und davon geht die Kammer aufgrund der vorstehenden Argumente aus -, dass die Beklagten die Waschküche im Keller nutzen durften, so war die Klägerin - anders als dies bei den Kanzleiräumen der Fall ist - nicht befugt, ihnen einseitig diese vertraglich eingeräumte Befugnis zu entziehen. Zwar gab es und gibt es auch bezüglich der Kellernutzung Streit. Die besondere Rechtsposition, die sich aus der Nutzung der Anwaltskanzlei ergeben, kann die Klägerin in Bezug auf die Kellerräume nicht beanspruchen. Die Klägerin macht lediglich pauschal geltend, die Räume jetzt für ihre Kanzlei zu benötigen. Allein dieser zusätzliche Raumbedarf schließt aber ein vertraglich vereinbartes Mitbenutzungsrecht der Beklagten an den von ihnen genutzten Flächen im Keller nicht aus. Der Beklagte zu 2 hat also grundsätzlich einen Anspruch darauf, den Durchgang im Keller zu durchschreiten, um in den Waschkeller zu gelangen und um Strom- und Wasserzähler in Augenschein zu nehmen. Die Klägerin macht nicht geltend, dass der Beklagte zu 2 von diesem Durchschreitungsrecht in übermäßiger Weise - also unverhältnismäßig oft - Gebrauch gemacht hat. Es wird allein behauptet, der Beklagte zu 2 habe in der Vergangenheit dort unzulässigerweise Gegenstände gelagert. Ob dies zulässig war, kann die Kammer offen lassen. Unstreitig lagert der Beklagte zu 2 jetzt nichts mehr dauerhaft im Durchgang. Die Klägerin ist grundsätzlich befugt, als Mieterin des Kellers ihrerseits dort Gegenstände zu lagern. Mit Rücksicht auf die Rechte des Beklagten zu 2 muss dies aber so geschehen, dass der Gang ohne Schwierigkeit passiert werden kann. Dabei hat der Beklagte zu 2 keinen Anspruch darauf, dass der Gang stets leer ist oder dass eine bestimmte Breite stets offen bleibt. Die Ansicht der Klägerin, ein Durchgang von 85 cm reiche aus, um die Verpflichtung gegenüber dem

Beklagten zu 2 zu erfüllen, teilt die Kammer aber nicht. Ein Durchgang von unter 1 m ist jedenfalls nicht ausreichend. Angesichts der von den Parteien durch eine Fotodokumentation vorgetragenen Gegebenheiten wäre es möglich, den Durchgang zumindest in Türbreite einzurichten. Der Durchgang muss so breit sein, dass der Beklagte zu 2 Gegenstände, die er durch die Tür in die Waschküche tragen könnte, auch ohne Schwierigkeiten durch den Gang schaffen kann. Außerdem muss er - wie der Streit um den Wasserzähler belegt - eine gesicherte Rechtsposition haben. Die Kammer geht nicht davon aus, dass die Klägerin die gegenüber dem Beklagten zu 2 bestehenden Verpflichtungen erfüllt, zumal sie derzeit den Durchgang von 85 cm nur ohne Anerkennung einer Rechtspflicht eingeräumt hat. Daher ist sie zu verurteilen.

Der Anspruch scheidet nicht an der fehlenden Aktivlegitimation des Beklagten zu 2. Das Recht, den Kellergang zu durchschreiten, steht bei den Beklagten unabhängig voneinander zu. Der Beklagte zu 2 kann sein Recht also durch eine eigene Klage durch Leistung an sich geltend machen. Es besteht kein Fall der Gesamtgläubigerschaft, bei dem die Ansprüche von dem Schuldner nur einmal zu bewirken wäre (§ 428 BGB). Das Durchschreitungsrecht steht ausweislich des Vertrages den Beklagten unabhängig und individuell zu. Es würde der allgemeinen Lebenserfahrung und dem Vertragszweck widersprechen, wäre der Anspruch der Beklagten lediglich darauf gerichtet, nur gemeinsam durch den Keller zu gehen.

Über die weiteren Hilfsanträge ist nicht zu entscheiden, weil die innerprozessualen Bedingungen nicht eingetreten sind.

Hundehaltung und Zugang zur Haustür

a. Hauptantrag

Der Beklagte zu 2 kann der Klägerin nicht untersagen, den so genannten "Kanzleihund" in die Kanzlei mitzubringen. Der Widerklageantrag ist unbegründet.

Die Frage der Tierhaltung ist in dem von den Parteien geschlossenen Vertrag nicht explizit geregelt. Das Mietrecht kennt weder ein allgemeines gesetzliches Verbot zur Tierhaltung noch eine allgemeine gesetzliche Erlaubnis hierfür. Fehlt es an einer vertraglichen Regelung ist mithin der vertragsgemäße Gebrauch iSd. § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB maßgeblich. Aufgrund einer Interessenabwägung ist zu entscheiden, ob der Mieter ein Tier halten darf oder nicht (BGH, Urteil vom 14.11.2007 - VIII ZR 340/06 - zitiert nach juris).

Die vertraglich vereinbarte Nutzung der Mietsache als Anwaltskanzlei steht der Tierhaltung im vorliegenden Fall nicht grundsätzlich entgegen. Dem Beklagten zu 2 ist zuzugeben, dass die Tierhaltung in Anwaltskanzleien nicht zum Standard gehört. Offen bleiben kann, ob generell der Vermieter von Bürofläche mit einer Tierhaltung rechnen und sie dulden muss. Im vorliegenden Fall besteht nämlich die Besonderheit, dass es bereits vor dem Abschluss des Mietvertrages ein Tier in der Kanzlei gab, welches sich dort bewegte. Bis zum Tod des Tieres im Jahre 2014 hatte die Klägerin die "Kanzleikatze" C 3 ebenfalls in den nunmehr gemieteten Räumen gehalten. Ebensowenig wie der Mietvertrag eine Regelung dafür enthält, unter welchen Bedingungen die Anwesenheit von C 3 zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört, ist geregelt, ob und wie das Tier ersetzt werden darf. Dafür dass nach dem Tod von C 3 keine weiteren Tiere mehr angeschafft werden dürfen, besteht kein Anhaltspunkt. Denn auch vor C 3 hatte es in der Kanzlei bereits andere Katzen gegeben. Im Hinblick darauf, welcher Stellenwert das Halten von Tieren inzwischen in der Rechtsprechung für die Mieterseite zugemessen wird, kann bei dieser Ausgangslage bei interessengerechter Auslegung ein Verbot der Tierhaltung nicht angenommen werden. Dies würde den berechtigten Interessen der Klägerin unangemessen widersprechen.

Im vorliegenden Fall kann somit nicht das Ob der Tierhaltung in Zweifel stehen, sondern allenfalls das Wie. Es kommt also darauf an, ob die Tierhaltung im konkreten Fall für den Beklagten zu 2 unzumutbar ist. Dies lässt sich mit Blick auf Art und Größe des Hundes sowie aufgrund der Eigenschaften der Mietsache nicht feststellen. Mit einer Schulterhöhe von 30 cm und einem Gewicht von ca. 7 kg handelt es sich bei dem Hund der Klägerin um ein eher kleines, schwächtiges Tier. Zieht man die Wertungen des Landesgesetzgebers bei der Auslegung heran, die im Landeshundegesetz NRW zum Ausdruck kommen, wird diese Einschätzung bestätigt. Dort werden in § 11 LHundG als große Hunde solche bezeichnet, die eine Widerristhöhe von mindestens 40 cm oder ein Gewicht von mindestens 20 kg erreichen. Davon ist der "Kanzleihund" weit entfernt. Die Räumlichkeiten sind auch nicht derart beengt, dass die Haltung eines solchen Hundes den vertragsgemäßen Mietgebrauch überschreiten würde. Der Beklagte zu 2 trägt an anderer Stelle vor, die der Klägerin zur Verfügung stehenden Flächen betrügen mehr als 90 m². Mit Blick darauf, dass ausweislich des Mietvertrages auch Nutzungsrechte an Außenflächen zur Mietsache gehören, erscheint die Tierhaltung nicht übermäßig.

Dem Beklagten zu 2 ist zuzugeben, dass Hunde sich anders verhalten als Katzen. Seinen Befürchtungen, der Hund könne sich im Bereich des Treppenabsatzes aufhalten oder dort plötzlich auftauchen, kann aber durch Sicherungsmaßnahmen begegnet werden. Hierauf ein Verbot der Tierhaltung zu stützen, wäre im Rahmen der Interessenabwägung unverhältnismäßig. Der Beklagte zu 2 hat nicht vorgetragen, tatsächlich von dem Hund bedroht oder bedrängt worden zu sein. Dass ihm die Anwesenheit des Tieres lästig ist, hat er im Rahmen des vertragsgemäßen Mietgebrauchs hinzunehmen. Bei der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Bereich vor der Haustür ohnehin um eine belebte und nicht um eine rein private Fläche handelt. Dort bewegt sich neben den Parteien und den Mitarbeitern der Klägerin auch deren Publikum. Bei Vertragsschluss war also klar, dass es dort auch lebhaft zugehen kann. Dass er an der Hauseingangstür - wie der Beklagte zu 2 behauptet - von der Klägerin bedrängt wird, hat mit der Hundehaltung nichts zu tun. Dass die Hundehaltung für Streit gesorgt hat, rechtfertigt ebenfalls kein komplettes Verbot. Auch hier sind Vorkehrungen denkbar, die Situation zu entschärfen. So kann die Klägerin dafür sorgen, dass der Hund im Treppen- und Eingangsbereich nicht frei herumläuft, ihn ggf. durch ein Gitter oder eine Leine im hinteren Teil der Kanzlei halten uvm.

Dass keine Gegenstände auf dem Boden liegen, die zu Stolperfallen werden, hat die Klägerin bereits aufgrund ihrer allgemeinen Verkehrssicherungspflicht sicherzustellen. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um Hundespielzeug, Kinderspielzeug oder sonstige Gegenstände handelt.

b. Hilfsanträge

Der für den Fall des Scheiterns des vorstehend beschriebenen Widerklageantrags gestellte Hilfswiderklageantrag ist in der im Tenor ersichtlichen Ausgestaltung begründet. Das Recht der Klägerin zur Tierhaltung besteht nicht unbegrenzt. Innerhalb des vertragsgemäßen Gebrauchs hat sie auf die Interessen des Beklagten zu 2 Rücksicht zu nehmen. So hat der Beklagte zu 2 einen Anspruch darauf, die Haustür unbehelligt zu passieren, ohne auf den "Kanzleihund" achten zu müssen. Insbesondere ist es ihm nicht zumutbar, das von der Klägerin verordnete Haustürregime zu befolgen. Die Klägerin hat keinen Anspruch darauf, dass die Tür und die Glastür zum Windfang von dem Beklagten zu 2 stets verschlossen gehalten werden. Es handelt sich immerhin um den Eingang zu seiner Wohnung. Er muss die Möglichkeit haben, Besuch zu empfangen, Einkäufe zu transportieren und das Haus zu betreten und zu verlassen, ohne dafür Sorge zu tragen, dass der Hund der Klägerin nicht entweichen kann. Hierfür ist allein die Klägerin verantwortlich.

Die Art und Weise, wie die Klägerin für Sicherheit sorgt, steht in ihrem Ermessen. Deshalb hat die Kammer davon abgesehen, einen Leinenzwang anzuordnen. Die Klägerin hat aber das Tier, sobald es sich in den Gemeinschaftsflächen aufhält, kontinuierlich zu beaufsichtigen oder beaufsichtigen zu lassen. Wenn sie diesen Aufwand vermeiden möchte, steht es ihr frei den Hund im von ihr allein genutzten Teil der Kanzlei zu halten.

Der Anspruch steht dem Beklagten zu 2 alleine zu. Er kann ihn auch gesondert gegen die Klägerin geltend machen. Auch hier besteht keine Gesamtgläubigerschaft iSd. § 432 BGB. Die Klägerin muss beiden Beklagten gegenüber gleichermaßen und individuell ihr Tierhaltungsrecht schonend ausüben.

Die Androhung der Ordnungsmittel beruht auf § 890 Abs. 2 ZPO. Bei der Bemessung von Ordnungsgeld und Ordnungsmittel hat die Kammer die Bedeutung der Sache und der gefährdeten Rechtsgüter berücksichtigt.

Über die weiteren Hilfsanträge ist nicht zu entscheiden, weil die innerprozessualen Bedingungen nicht eingetreten sind. Insbesondere scheitert die Widerklage nicht daran, dass der Beklagte zu 2 von der Klägerin keine Maßnahmen hinsichtlich des "Kanzleihundes" verlangen kann. Daher braucht die Kammer auch nicht zu entscheiden, ob das Recht des Beklagten zu 2 durch das Verhalten der Klägerin verletzt wird. Denn dieser Sachverhalt ist nur zur Begründung des auf Einräumung des ungehinderten Durchgangs durch den Hauseingang gerichteten Hilfswiderklageantrags vorgetragen worden.

Grundbesitzabgaben

Die Beklagten können als Gesamtgläubiger von der Klägerin Zahlung von 2.226,39 EUR zuzüglich Verzugszinsen verlangen.

a. der Anspruch dem Grunde nach

Im Mietvertrag ist Folgendes geregelt:

"2. Die Mieterin mietete die Kanzleiräume zu einem Mietzins in Höhe von Pauschal 3000 EUR netto Kaltmiete (die Vermieter sind zum Abzug der Vorsteuer nicht berechtigt) zuzüglich Nebenkosten. Die Nebenkosten des Gesamtgebäudes werden über die Kanzlei abgewickelt. Die Vermieter erstatten der Mieterin pauschal 20 % dieser Bruttokosten (Strom, Wasser, Heizung, Müllabfuhr, Straßenreinigung usw.). Eine Aufrechnung erfolgt nicht."

Danach sind die Nebenkosten grundsätzlich zunächst von der Klägerin zu bezahlen. Sie kann von den Beklagten 20 % der Kosten erstattet verlangen. Entgegen der Auffassung der Klägerin ist diese Vereinbarung zum einen wirksamen, zum anderen erfasst sie auch die Grundbesitzabgaben.

Die Vereinbarung ist wirksam. Gemäß § 556 Abs. 1 BGB, der in den Grundsätzen auch für Mietverhältnisse über Gewerberäume angewandt wird, konnten die Vertragsparteien frei über die Verteilung der Nebenkosten entscheiden. An dem Zustandekommen der vorstehend zitierten vertraglichen Vereinbarung kann - auch mit Blick auf die Ausführungen der Beklagten zu § 150 BGB - kein Zweifel bestehen. Die Regelung ist auch nicht etwa nach § 138 BGB nichtig. Soweit die Klägerin geltend macht, die umfassende Abwälzung verbrauchsunabhängiger Nebenkosten sei unbillig, ergeben sich aus diesem Vortrag keine Anhaltspunkte dafür, dass die Regelung in der Rechtsordnung keinen Bestand haben kann. Eine Druck- oder Übervorteilungssituation hat die Klägerin nicht dargelegt. Sie hat den Vertrag aus freien Stücken und in Kenntnis der wirtschaftlichen Bedeutung abgeschlossen. Dass die Klägerin heute die damals

getroffene Regelung nicht mehr für sachgerecht hält und ihre damalige wirtschaftliche Disposition bereut, kann die Ansprüche der Beklagten nicht zu Fall bringen. Selbst ein Anspruch auf Vertragsanpassung - sollte dieser denn heute überhaupt in Betracht kommen - wäre nicht geeignet, die Ansprüche der Beklagten für die Jahre 2013 bis 2014 rückwirkend auszuschließen.

Entgegen der Ansicht der Klägerin sind die Grundbesitzabgaben auch von der vertraglichen Regelung über die Nebenkosten erfasst. Der Wortlaut des Vertragstextes regelt den Umfang der Nebenkosten nicht abschließend. Durch den Zusatz "usw" führt zum Ausdruck gebracht, dass nach dem Verständnis der Parteien auch noch weitere Positionen als die ausdrücklich genannten als Nebenkosten im Sinne des Vertrages infrage kommen. Die Klägerin kann nicht mit ihrer Auslegung durchdringen, dass nur verbrauchsabhängige Nebenkosten gemeint sein können. Denn neben Strom und Wasser ist auch die Straßenreinigung, welche nicht verbrauchsabhängig ist ausdrücklich genannt. Anhaltspunkte, anhand derer ermittelt werden könnte, was die Parteien mit dem Zusatz "usw" gemeint haben könnten, sind nicht vorgetragen worden. Beide Parteien stellen jetzt lediglich rückwirkend Überlegungen an, welche Auslegung sachgerecht erscheint. Ausdrücklich besprochen worden ist dieser Gesichtspunkt nicht. Die Kammer hat daher im Rahmen der ergänzenden Vertragsauslegung zu ermitteln, durch welche Regelung diese Vertragslücke zu füllen ist. Abzustellen ist auf den hypothetischen Parteiwillen, vorrangig also darauf, was die Parteien bei angemessener Abwägung ihrer Interessen nach Treu und Glauben als redliche Vertragspartner vereinbart hätten. Die Parteien haben in ihrer exemplarischen Aufzählung solche Position genannt, die gemeinhin als Nebenkosten verstanden werden und die in der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003, auf die § 556 Abs. 1 S. 3 BGB Bezug nimmt, als umlagefähige Nebenkosten genannt sind. Es ist daher bei interessengerechter Auslegung davon auszugehen, dass auch ansonsten die umlagefähigen Positionen auf die Klägerin umgelegt werden sollten. Gemäß § 2 Nr. 1 der Betriebskostenverordnung fallen die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer, in den Kanon der umlagefähigen Positionen. Aus dem Vortrag der Parteien ergibt sich auch nicht, dass gerade die Grundbesitzabgaben nicht umgelegt werden sollen. Allein die Tatsache, dass ab April 2013 die Kosten von den Beklagten vorgestreckt worden sind, lässt nicht den Schluss zu, dass von vornherein die Grundbesitzabgaben von den Beklagten voll zu tragen sein sollen oder dass sie ab diesem Zeitpunkt diese in vollem Umfang übernehmen. Die Beklagten haben zu Recht darauf hingewiesen, dass sie ein erhebliches Interesse daran haben, dass die Grundbesitzabgaben, die gegen sie persönlich vollstreckungsfähig von der Behörde festgesetzt werden, rechtzeitig gezahlt werden. Das von der Klägerin vorgebrachte Argument, bei den Zahlungen im August 2013, November 2013 und März 2014 an sie sei der Begriff "Erstattung" benutzt worden, spricht folglich nicht dagegen, dass die Kosten eigentlich vorrangig von ihr zu tragen waren. Gegen eine Herausnahme der Grundbesitzabgaben aus dem Kanon der Nebenkosten spricht vielmehr, dass dann eine Regelung vollkommen entfallen würde. Die Beklagten hätten dann die Grundbesitzabgaben vollständig zu tragen. Dies erscheint mit Blick darauf, dass die übrigen mit dem Grundstück verbundenen öffentlichen Lasten nach dem Vertrag zwischen den Vertragsparteien aufzuteilen waren, lebensfremd. Es ist nicht ersichtlich, warum die Beklagte gerade die Grundbesitzabgaben alleine tragen wollten.

Nachdem sie die Grundbesitzabgaben für die Jahre 2013 und 2014 an die Stadt N bezahlt haben, können die Beklagten nunmehr von der Klägerin die Erstattung desjenigen Anteils verlangen, den zu tragen sie ausweislich des Mietvertrages verpflichtet war. Danach hat sie 80 % der Nebenkosten mithin auch 80 % der Grundbesitzabgaben zu zahlen. Ein auf einen Verzicht auf die Forderung gerichteten Rechtsbindungswillen kann die Kammer allein der Tatsache, dass die Beklagten die Beträge entgegen der vertraglichen Vereinbarung erstattet bzw. vorgeleistet haben, nicht entnehmen. Auch wenn die Einzelheiten auch hier zwischen den Parteien streitig sind, ist doch zu

beachten, dass bei der Kanzleiübernahme die Klägerin sich verschulden und die Kanzlei zunächst "ans Laufen" bringen musste. Aus der Sicht eines objektiven Betrachters ist es insofern nicht ausgeschlossen, dass die Beklagten - bei damals noch intaktem Verhältnis - die Klägerin teilweise vorübergehend finanziell entlastet haben, um auch die Vollstreckung gegen sich selbst nicht zu riskieren. Damit ist kein Verzicht auf die Forderung verbunden.

b. der Anspruch der Höhe nach

Die Höhe der Forderung ist von der Klägerin nicht angegriffen worden. Aus den von den Beklagten vorgelegt Bescheiden ergibt sich für die Zeit vom 15.06.2013 bis zum 31.12.2014 ein Gesamtbetrag in Höhe von 3.742,19 EUR. 80 % hiervon sind 2.993,75 EUR. Hiervon können die Beklagten jedoch nur einen Teilbetrag i.H.v. 2.226,39 EUR für das Jahr 2014 verlangen.

Die Ansprüche für das Jahr 2013 sind verjährt, so dass die Klägerin die Zahlung verweigern kann (§ 241 Abs. 1 BGB). Der Verjährungsbeginn richtet sich nach § 199 Abs. 1 BGB. Für die Rückzahlungsansprüche der Beklagten gilt die regelmäßige Verjährungsfrist von 3 Jahren (§195 BGB). Die Ansprüche sind mit Blick auf die vertraglich geschuldete Vorleistungspflicht der Klägerin in dem Moment entstanden, indem die Beklagten ihrerseits die Zahlungen geleistet haben. Für die im Jahre 2013 erfolgten Zahlungen begann die Verjährung am 31.12.2013. Sie endete mithin am 31.12.2016. Durch das Anspruchsschreiben vom 29.11.2015 ist die Verjährung nicht gehemmt worden. Die Hemmung trat gemäß § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB erst mit Erhebung der Widerklage ein. Diese erfolgte durch Zustellung des Schriftsatzes vom 07.08.2017.

Eine Verjährungshemmung konnte mithin lediglich hinsichtlich der Zahlungen im Jahr 2014 eintreten. Die Klage war aus diesem Grunde teilweise abzuweisen. Ohne Erfolg stützen die Beklagten den Klageanspruch hilfsweise auf Zahlungen im Jahr 2015. Denn diese sind schriftsätzlich nicht beziffert und substantiiert worden.

Der Zinsanspruch folgt aus §§ 286 Abs. 1, 288 Abs. 1 BGB. Aufgrund der Mahnung der Beklagten im Schreiben vom 29.11.2015 ist die Klägerin seit dem 08.12.2015 in Verzug. Es gilt der Zinssatz des § 288 Abs. 1 BGB. Der erhöhte Zinssatz des § 288 Abs. 2 BGB gilt hier nicht, weil die Beklagten den Mietvertrag nicht als Unternehmer sondern als Privatpersonen abgeschlossen haben. Gründe für die Anerkennung eines erhöhten Zinsschadens bestehen daher nicht (vgl. MüKoBGB/Ernst BGB § 288 Rn. 20-22, beck-online).

c. Hilfsaufrechnung der Klägerin

Der Anspruch ist nicht gemäß § 389 BGB durch die von der Klägerin erklärte Hilfsaufrechnung erloschen. Die Klägerin war durch ein vertragliches Aufrechnungsverbot gehindert, der Forderung der Beklagten eigene Forderungen entgegenzuhalten.

Das von den Parteien vereinbarte Aufrechnungsverbot gilt umfassend. Dies ergibt sich aus dem Wortlaut des Vertragstextes und aus der Systematik des Vertrages. Eine sprachliche Einschränkung, dass das Aufrechnungsverbot nur für eine Partei oder nur für bestimmte Positionen gelten soll, findet sich nicht. Sowohl die Kaltmiete als auch die Nebenkosten und die Erstattungsansprüche der Klägerin gegenüber den Vermietern sind zusammen mit dem Aufrechnungsverbot in einem Absatz geregelt. Insofern findet sich für die von der Klägerin bevorzugte Auslegung, dass das Aufrechnungsverbot nur hinsichtlich der Kaltmiete gelten sollte, keinerlei Anhaltspunkt. Auch die Parteiinteressen sprechen nicht dafür, hinsichtlich des Aufrechnungsverbots zu differenzieren. Die von den Parteien erdachte Systematik sollte gerade dem Zweck dienen, die Zahlungsflüsse

möglichst zu vereinfachen. Dem steht es entgegen, wenn die Klägerin gegenüber den Ansprüchen der Beklagten aus der Nebenkostenvereinbarung mit den Erstattungsansprüchen aufrechnen können soll. Es entspricht gerade dem Sinn und Zweck der Vorleistungsregelung, dass die Beklagten gegen die Klägerin die unproblematisch bestehenden Rückzahlungsansprüche geltend machen können, ohne sich auf die Klärung der streitigen Nebenkostenanteil einlassen zu müssen.

3. Prozessuale Nebenentscheidungen

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92, 91a, 100 ZPO. Die Kostenquote richtet sich nach dem jeweiligen Obsiegen und Unterliegen der Parteien. Die Kammer hat die Anträge entsprechend der gesondert beschlossenen Streitwertfestsetzung ins Verhältnis gesetzt. Soweit die Widerklageanträge nur durch den Beklagten zu 2 erhoben worden sind, hat die Kammer dies nach der sog. Baumbach'schen Kostenformel bei der Gewichtung berücksichtigt.

Hinsichtlich des für erledigt erklärten Prozessrechtsverhältnisses (ehemaliger Klageantrag bzgl. des Betriebs der Heizung) hatte die Kammer über die Kostenverteilung unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen gemäß § 91a ZPO zu befinden. Nach dem Grundsatz der Einheitlichkeit der Kostenentscheidung hat sie dieses Ergebnis in das Urteil einbezogen.

Es entsprach billigem Ermessen, den Parteien insoweit die Kosten jeweils zur Hälfte aufzuerlegen. Sie hat dabei den vorgebrachten Sachvortrag mit Beweisangeboten bei ihrer Entscheidung herangezogen und die Erfolgsaussichten der Klage und der Rechtsverteidigung gegeneinander abgewogen. Der Ausgang des Rechtsstreits war insofern offen, so dass die Kosten hälftig zu teilen waren. Grundsätzlich hatte die Klägerin einen Anspruch gegen die Beklagten, dass sämtliche der von ihr gemieteten Räume ausreichend beheizt werden können. Ausgehend davon, dass in den vermieteten Räumen eine Anwaltskanzlei betrieben werden sollte, sind die Räume so zu heizen, dass dort sitzende Bürotätigkeit verrichtet werden kann. Dies gilt auch für den Raum im Souterrain im Anbau. Die Klägerin braucht sich von den Beklagten nicht darauf verweisen zu lassen, sie könne den Raum dauerhaft als Lager nutzen. Ausweislich des Mietvertrages hat die Klägerin die gesamte Fläche für den Betrieb einer Anwaltskanzlei gemietet. Sie muss daher die Möglichkeit haben, nach Gutdünken zu entscheiden, welche Funktionsbereiche sie in welchem der Räume unterbringt. Wo sie Arbeitsplätze einrichtet, wo sie ihr Archiv unterbringt und ihr Materiallager, muss ihr unbenommen bleiben. Unstreitig entsprach es bei der Errichtung des Anbaus der Vorstellung beider Parteien, dass dort zumindest auch Büroflächen entstehen. Es kommt daher auch nicht darauf an, ob und in welchem Umfang die Klägerin künftig weiteres Personal beschäftigen will oder nicht. Dieser Bereich obliegt allein ihrer unternehmerischen Disposition und kann von ihr als Mieterin frei entschieden werden. Ob die Räume tatsächlich unzureichend beheizt waren, ist zwischen den Parteien streitig. Beide Parteien haben zum Beweis und Gegenbeweis ein Sachverständigengutachten angeboten. Möglicherweise wäre die Klägerin aber verpflichtet gewesen, den Beklagten nachzulassen, ihre Pflicht zur Bereitstellung einer ordnungsgemäßen Beheizung durch gleichwertige Alternativen zu erfüllen. Dann hätten aber die Beklagten beweisen müssen, dass die von ihnen angebotenen Radiatoren und tatsächlich eine gleichwertige Alternative darstellen. Auch dies ist zwischen den Parteien umstritten. Der Behauptung der Beklagten, die Radiatoren seien zur Erzeugung ausreichender Wärme im Anbau geeignet und würden lediglich überschaubare zusätzliche Kosten i.H.v. 19 EUR pro Monat im Durchschnitt erzeugen, ist die Klägerin wiederum mit substantiiertem Vortrag entgegengetreten. Auch zu dieser Frage wäre ebenfalls ein Sachverständigengutachten einzuholen gewesen. Bei dieser Konstellation, nämlich eines offenen Hauptbeweises und eines offenen Gegenbeweises, erscheint unter Abwägung aller Umstände die hälftige Teilung der Kosten sachgerecht. Die nach dem Vortrag der Beklagten mangels Unterschrift angeblich

nicht ordnungsgemäße Klageschrift fällt in diesem Zusammenhang nicht ins Gewicht. Nachdem die Beklagten im Haupttermin am 29.08.2017 streitig verhandelt haben, war dieser Mangel - so er denn vorhanden war - gemäß § 295 ZPO schon vor der übereinstimmenden Teilerledigung geheilt. An der Zulässigkeit des Antrags zweifelt die Kammer nicht. Der Anspruch ist denknotwendig auf die Dauer des Mietverhältnisses begrenzt. Hätte die Klägerin versucht, nach dessen Beendigung wegen der Beheizung des Souterrains zu vollstrecken, hätten die Beklagten dies unschwer nach § 767 ZPO abwehren können.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 ZPO.