

Abschrift

11 C 299/16



Verkündet am 13.02.2017

Rodemerck
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

Vert.	Frist not.	KP/ KfA	Mak.
RA	EINGEGANGEN		Kennt- nisn.
SB	10. MRZ. 2017		Rück- spr.
Rück spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zah- lung
zofA			Stel- lungh.

In dem Rechtsstreit

1. der Frau
2. des Herrn

Kläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Straße
89, 46236 Bottrop,

g e g e n

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte

hat die 11. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 13.02.2017
durch den Richter am Amtsgericht Dr. Helf
für Recht erkannt:

Der Beklagte wird verurteilt, den von ihm innegehaltenen Garten auf dem
Grundstück in Bottrop, Gemarkung Bottrop, Flur
Flurstück in geräumten Zustand an die Kläger herauszugeben.

Die Kosten des Rechtsstreits werden dem Beklagten auferlegt.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagte darf die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand:

Der Beklagte ist seit dem Jahre 1971 Mieter einer Wohnung des Hauses

Ursprüngliche Vermieterin war die . Von deren
Rechtsnachfolgerin, der Fa. haben die Kläger das
Grundstück gekauft.

Mit der vorliegenden Klage begehren die Kläger die Herausgabe des Gartens und berufen sich darauf, dass im Mietvertrag zwischen dem Beklagten und der ursprünglichen Eigentümerin Gartenland nicht vermietet worden ist.

Insoweit wird auf den Mietvertrag zwischen der und dem Beklagten (Bl. 5-8 der Akte) Bezug genommen.

Die Klägerin der Auffassung, dem Beklagten sei der Garten bislang zur unentgeltlichen Nutzung überlassen worden. Das Nutzungsverhältnis sei von ihnen mit Schreiben vom 09.05.2016 gekündigt worden, so dass der Beklagte zur Herausgabe verpflichtet sei.

Die Kläger beantragen,

den Beklagten zu verurteilen, den von ihm innegehaltenen Garten auf dem Grundstück . . . in Bottrop, Gemarkung Bottrop, Flur . . . Flurstück . . . in geräumten Zustand zum 31.08.2016 an den Kläger herauszugeben.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er ist der Auffassung, das von ihm genutzte Gartenland sei Bestandteil des Mietvertrages gewesen.

Dies ergebe sich auch daraus, dass in früheren Mieterhöhungsverlangen Zuschläge für die alleinige Gartennutzung erhoben und vom Beklagten auch akzeptiert worden seien.

Mit Schriftsatz vom 09.08.2016 (Bl. 29 ff. der Akten) haben die Kläger der Firma . . . den Streit verkündet.

Die Streitverkündungsschrift ist der Streitverkündeten am 17.08.2016 zugestellt worden. Ein Beitritt zum Rechtsstreit ist nicht erfolgt.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch richterliche Inaugenscheinnahme.

Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll des Ortstermins vom 13.02.2017 (Bl. 85 der Akte) Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist begründet.

Die Kläger haben einen Anspruch auf Herausgabe des Gartens gemäß § 985 BGB, da die Kläger Eigentümer des Grundstücks sind und der Beklagte Besitzer des Gartens ist.

Dem Anspruch steht nicht der zwischen der Voreigentümerin und dem Beklagten abgeschlossene Mietvertrag vom 11.12.1972 entgegen, da in diesem Vertrag in § 1 lediglich geregelt ist, dass eine Wohnung bestehend aus insgesamt vier Räumen (einschließlich Küche und Nebengelaß) mit einer Wohnfläche von insgesamt 72 m² vermietet ist und der Mieter darüber hinaus berechtigt ist, vorhandene Gemeinschaftsräume wie z.B. die Waschküche oder den Trockenboden und Gemeinschaftsanlagen wie z.B. Antennen im Rahmen der Hausordnung mitzubedenutzen.

Von einem Garten oder Gartenland ist in dem Vertrag nicht die Rede.

Der Umstand, dass der Beklagte offenbar Jahrzehnte lang, nämlich seit den siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts ein Stück Gartenland genutzt hat, macht dieses Gartenland nicht zum Vertragsgegenstand des Mietvertrages, vielmehr geht auch das Gericht davon aus, dass der Garten dem Beklagten zur unentgeltlichen Nutzung überlassen worden ist.

Dem steht nach Überzeugung des erkennenden Gerichts nicht entgegen, dass die frühere Vermieterin des Beklagten in diversen Mieterhöhungsschreiben zur Begründung der Höhe des ortsüblichen Mietzinses einen Aufschlag wegen der alleinigen Gartennutzung berücksichtigt hat.

Zum einen wird dadurch, dass der Vermieter in einem Mieterhöhungsverlangen einen Zuschlag für die Benutzung des Gartens erhebt, dieser nicht automatisch Bestandteil des Mietvertrages, wenn, wie hier, der Garten nicht Gegenstand des Vertrages ist, zum anderen ist der Zuschlag wegen Gartenbenutzung lediglich einer von mehreren möglichen Einstufungskriterien bei der Festlegung des ortsüblichen Mietzinses, der gegebenenfalls auch dann berechtigt ist, wenn der Garten vom Mieter zwar nicht gegen ein Entgelt gemietet wird sondern lediglich eine unentgeltliche Nutzungsmöglichkeit besteht.

Im Übrigen hätte der Beklagte gegen die Mieterhöhungsverlangen jeweils den Einwand erheben können, dass er laut Mietvertrag den Garten nicht gemietet hat.

Der Umstand, dass er dies nicht getan hat, kann nicht zulasten der Kläger des vorliegenden Verfahrens gehen.

Schließlich hat das erkennende Gericht bei seiner Entscheidung berücksichtigt, dass der Beklagte anlässlich des Ortstermins ausdrücklich erklärt hat, er lege auf den eigentlichen Garten im hinteren Bereich des Grundstücks keinen Wert mehr, da er sich nur noch im Bereich des Hofes in der Nähe der Eingangstür aufhalte.

Allein der Umstand, dass die Ehefrau des Beklagten ihre Wäsche im Garten zum Trocknen aufhängen möchte, lässt im vorliegenden Fall keine andere Entscheidung zu, zumal das Aufstellen eines Wäscheständer in dem Bereich, in welchem sich der Beklagte und seiner Ehefrau im Sommer offenbar außerhalb der Wohnung aufhalten, durchaus möglich ist.

Nach allem war wie erkannt zu entscheiden.

Die prozessualen Nebenentscheidungen ergeben sich aus §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Streitwert: 3.000,00 Euro.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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.

Dr. Helf
Richter am Amtsgericht