

Amtsgericht Saarbrücken

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535, 545, 554 BGB

- 1. Der Vermieter hat einen Anspruch auf Gestattung des Zutritts zu den Mieträumen und ihrer Besichtigung, wenn dazu ein konkret begründeter Anlass besteht, oder der Mieter oder dessen Erfüllungsgehilfen Obhuts- oder Sorgfaltspflichten bezüglich der Mieträume grob vernachlässigen oder sonst einen vertragswidrigen Gebrauch von den Räumen machen.**
- 2. Darüber hinaus ist dem Vermieter aber auch ein periodisches Besichtigungsrecht ohne besonderen Anlass in Zeitabständen von ein bis zwei Jahren zuzubilligen.**
- 3. Das Begehren eines jährlichen Besichtigungsrechts ist berechtigt, wenn es sich um eine ältere Wohnanlage handelt, also die Überprüfung der Räume und des dortigen Zustandes auf mögliche Gefahren oder verborgene Mängel in kürzeren Abständen nötig ist, als bei einem Neubau.**
- 4. Der Besichtigung muss, wie beantragt, eine zweiwöchige schriftliche Ankündigung vorausgehen. Sie darf nur an einem Wochentag zwischen 10.00 Uhr bis 13.00 Uhr und 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr stattfinden.**

AG Saarbrücken, Urteil vom 22.12.2004; Az.: 4 C 365/04

Tenor:

1. Die Beklagte wird verurteilt, den Klägern das Betreten und die Besichtigung der von der Beklagten innegehaltenen Wohnung einmal jährlich an einem Werktag in der Zeit zwischen 10.00 Uhr bis 13.00 Uhr und 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr nach vorheriger zweiwöchiger schriftlicher Anmeldung zu gestatten.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Kläger begehren von der Beklagten, dass diese es ihnen gestattet, die von ihr angemietete Wohnung einmal jährlich zu besichtigen, sowie es dem Hausmeister

des Anwesens zu gestatten, die Wohnung zu betreten und den dazugehörigen Balkon in Begleitung von weiteren Beauftragten der Hausverwaltung zum Zwecke der Feststellung eventuell vorhandenen Reparaturbedarfs des Balkons zu besichtigen.

Die Kläger sind gesetzliche Erben nach dem am 27.05.2001 verstorbenen X, der Eigentümer und Vermieter der von der Beklagten mit Mietvertrag vom 18.02.1997 angemieteten Wohnung war.

Die Eigentümergeinschaft hat beschlossen, die Balkone zu sanieren. Die Hausverwaltung wurde beauftragt, den jeweiligen Sanierungsbedarf der Balkone festzustellen und entsprechende Angebote einzuholen. Der Hausmeister Nilius wollte am 28.05.2004 zusammen mit Mitarbeitern der zu beauftragenden Firmen die von der Beklagten gemietete Wohnung zwecks Überprüfung von deren Balkon und zur Angebotserstellung besichtigen. Die Beklagte verweigerte den Zutritt. Auch bei einem Ausweichtermin lies sie den Zeugen Nilius und die Firmenmitarbeiter nicht in die Wohnung.

Mit Schreiben ihres Prozessbevollmächtigten vom 15.06.2004 teilten die Kläger der Beklagten mit, dass sie beabsichtigten, in der Zeit vom 28.06. bis 02.07.2004 die Wohnung zu einem der Beklagten genehmen Zeitpunkt zu besichtigen. Die Beklagte wurde aufgefordert, bis 23.06.2004 ihr genehme Termine zu benennen. Die Beklagte lehnte mit Schreiben vom 30.06.2004 eine Besichtigung ab.

Die Kläger tragen vor, sie hätten ein berechtigtes Interesse, sich in regelmäßigen längeren Abständen - etwa einmal jährlich - vom ordnungsgemäßen Zustand der Wohnung zu überzeugen. Sie hätten dies letztmals im August 2003 getan. Damals habe die Wohnung einen verkommenen Eindruck gemacht. Es hätten keine normalen Wohnverhältnisse bestanden. Vielmehr sei die Wohnung „vollgemüllt“ gewesen. Angesichts der strikten Weigerung der Beklagten, eine Besichtigung der Wohnung zuzulassen, müsse davon ausgegangen werden, dass diese sich in einem verheerenden Zustand befinden.

Auch sind sie der Ansicht, dass sie einen Anspruch darauf hätten, dass die Beklagte Personen, die hierzu von der Hausverwaltung bestimmt worden seien, das Betreten der Wohnung und die Besichtigung zu gestatten, um festzustellen, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang dort ein konkreter Reparatur- bzw. Sanierungsbedarf bestehe.

Die Kläger beantragen,

die Beklagte zu verurteilen,

1. ihnen das Betreten und die Besichtigung von der Beklagten innegehaltenen Wohnung einmal jährlich an einem Werktag in der Zeit zwischen 10.00 Uhr bis 13.00 Uhr und 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr nach vorheriger zweiwöchiger schriftlicher Anmeldung zu gestatten;
2. dem Hausmeister das Betreten ihrer in Ziffer 1) näher definierten Wohnung und Besichtigung des dazugehörigen Balkons in Begleitung von weiteren Beauftragten der Hausverwaltung zum Zwecke der Feststellung eventuell vorhandenen Reparaturbedarfes des Balkons werktags in der Zeit zwischen 10.00 Uhr bis 13.00 Uhr und 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr nach vorheriger zweiwöchiger schriftlicher Anmeldung zu gestatten.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie trägt vor, die letzte Besichtigung der Wohnung habe durch die Klägerin zu 1) am 30.08.2003 stattgefunden.

Den Klägern mangle es an jeglichem Rechtsschutzbedürfnis. Es sei nicht einmal dargelegt, aus welchen Gründen eine alljährliche Besichtigung der Wohnung erfolgen solle. Ein solches könne nur bestehen bei Vorliegen eines geschützten Interesses im Einzelfall.

Sie haben im Übrigen in den letzten Jahren diverse Besichtigungstermine durchführen lassen. Das Begehren der Kläger gründe sich ausschließlich auf sachfremde Gründe, nämlich sie - die Beklagte - zu drangsalieren und schikanieren mit dem Ziel, dass sie aus der Wohnung ausziehe.

Die Behauptung, die Wohnung sei „vermüllt“ und „verkommen“, sei falsch und diskriminierend.

Der Klageantrag zu 2) sei nicht hinreichend bestimmt, da sie nicht verpflichtet sei, Mitarbeiter jeglicher Firmen den Zutritt und die Besichtigung der Wohnung zu gestatten. Ein Besichtigungsbedarf zur Feststellung des Sanierungsbedarfs bestehe nicht, da bereits in der Eigentümerversammlung vom 04.02.2004 der Bedarf festgestellt worden sei. Selbst zur Erstellung der Kostenangebote sei keine Besichtigung durch die Sanierungsfirmen erforderlich, da der Bedarf der Silikonabdichtung anhand der bekannten Maße der Balkone berechnet werden könne und die Maße bekannt seien. In der Eigentümerversammlung vom 27.11.2004 solle bereits über vier Angebote abgestimmt werden. Insbesondere sei die Besichtigung durch den Hausmeister ihr nicht zumutbar, da dieser - wie den Klägern bekannt sei - sie in der Vergangenheit übelst verunglimpft und bedroht habe.

Sie werde sich begründeten Besichtigungsbegehren nicht widersetzen. Insbesondere werde sie dem Handwerker, der die Balkone sanieren werde, jederzeit den Zutritt gestatten.

Wegen des Parteivorbringens im Übrigen wird auf die beiderseits gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist bezüglich des Klageantrags zu 1) begründet, bezüglich des Klageantrags zu 2) ist sie unbegründet.

Soweit die Kläger das Betreten und die Besichtigung der von der Beklagten innegehaltenen Wohnung einmal jährlich an einem Werktag in der Zeit zwischen 10.00 Uhr bis 13.00 Uhr und 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr nach vorheriger zweiwöchiger schriftlicher Anmeldung begehren, ist dieser Antrag begründet. Zwar ist ein Recht des Vermieters zum gelegentlichen Betreten oder einer Besichtigung der vermieteten Räume im Gesetz nicht ausdrücklich vorgesehen. Ein solches Recht ergibt sich jedoch aus Treu und Glauben unter Berücksichtigung der konkreten

Umstände und der örtlichen Verhältnisse (Bub/Treier-Kraemer, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., III. A, Rdnr. 1126 ff.).

Im Einzelnen hat der Vermieter einen Anspruch auf Gestattung des Zutritts zu den Mieträumen und ihrer Besichtigung, wenn dazu ein konkret begründeter Anlass besteht, so z.B. wenn ihm Mängel der Mieträume vom Mieter angezeigt oder sonst bekannt geworden sind. Weiter ist der Vermieter nach § 242 BGB berechtigt, die Räume Interessenten vorzuführen, wenn er das Haus verkaufen will oder das Ende des Mietverhältnisses nahe bevor steht. Ein Besichtigungsrecht hat der Vermieter auch bei begründetem Verdacht, dass der Mieter oder dessen Erfüllungsgehilfen Obhuts- oder Sorgfaltspflichten bezüglich der Mieträume grob vernachlässigen oder sonst einen vertragswidrigen Gebrauch von den Räumen machen (für alles Vorstehende Bub/Treier-Kraemer, a.a.O.).

Darüber hinaus ist dem Vermieter aber auch ein periodisches Besichtigungsrecht ohne besonderen Anlass in Zeitabständen von ein bis zwei Jahren zuzubilligen (Bub/Treier-Kraemer, a.a.O.).

Mag auch der Vermieter zu regelmäßiger Überprüfung der im ausschließlichen Besitz des Mieters befindlichen Räume und der dortigen Installationen auf mögliche Gefahren oder verborgene Mängel nicht verpflichtet sein, so gehen gegebenenfalls daraus folgende Schäden am Mietobjekt zu seinen Lasten, so dass er zum Schutz des Mietobjektes zu gelegentlicher Überprüfung jedenfalls in den genannten Zeitabständen in der Lage sein muss. Dies erübrigt sich auch nicht im Hinblick auf die Mängelanzeigepflicht des Mieters nach § 545 BGB, weil diese sich nur auf offensichtliche Mängel erstreckt und keine Prüfungspflicht umfasst. Außerdem ist nicht sicher, ob der Mieter seiner Anzeigepflicht nachkommt und einen aus ihrer Verletzung entstehenden Schaden finanziell tragen kann. Schließlich liegt die Überprüfung der Mietsache auf mögliche Mängel und Gefahren auch im wohlverstandenen Interesse des Mieters (Bub/Treier-Kraemer, a.a.O.).

Insoweit kann vorliegend offen bleiben, ob ein konkreter Anlass bestehe, die Wohnung zu besichtigen. Den Klägern ist ein periodisches Besichtigungsrecht ohne besonderen Anlass zuzubilligen. Vorliegend ist das Begehren des jährlichen Besichtigungsrechts auch berechtigt, da es sich um eine ältere Wohnanlage handelt, also die Überprüfung der Räume und des dortigen Zustandes auf mögliche Gefahren oder verborgene Mängel in kürzeren Abständen nötig ist, als bei einem Neubau.

Der Besichtigung muss, wie beantragt, eine zweiwöchige schriftliche Ankündigung vorausgehen. Sie darf nur an einem Wochentag zwischen 10.00 Uhr bis 13.00 Uhr und 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr stattfinden.

Der Klageantrag zu 1) ist insoweit begründet.

Der Klageantrag zu 2) ist jedoch unbegründet.

Die Beklagte ist nicht verpflichtet, dem Hausmeister und einem weiteren Beauftragten der Hausverwaltung den Zutritt zur Wohnung und zur Besichtigung des dazugehörigen Balkons zum Zwecke der Feststellung eventuell vorhandenen Reparaturbedarfs des Balkons zu gewähren. Unstreitig besteht vorliegend ein Sanierungsbedarf bezüglich auch des Balkones der Beklagten. Der Mieter hat gemäß § 554 Abs. 1 BGB grundsätzlich Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind.

Vorliegend besteht aber, wie von dem Kläger nicht bestritten wird, kein Bedarf mehr, die Wohnung zu besichtigen, um festzustellen, ob ein Reparaturbedarf vorhanden ist. Die Beklagte hat - unwidersprochen - vorgetragen, dass ein Sanierungsbedarf bestehe, was auch von außen erkennbar sei.

Zum anderen sind bereits Angebote von Firmen erstellt, über die Kosten der Sanierungsarbeiten. Ein berechtigtes Interesse und eine daraus resultierende Duldungspflicht der Beklagten bezüglich der Gestattung der Besichtigung zum Zwecke der Feststellung, ob Sanierungsbedarf am Balkon besteht, besteht somit nicht.

Der Klageantrag war deshalb abzuweisen.

Es war wie erfolgt zu entscheiden.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 92 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.