

Amtsgericht Hamburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535, 307 Abs. 1 BGB

- 1. Eine Klausel im Mietvertrag ist gem. § 307 Abs. 1 BGB unwirksam, wenn eine Besichtigung der Wohnung durch den Vermieter auch ohne vorherige Terminabsprache verlangt werden kann.**
- 2. Auch ohne besondere vertragliche Vereinbarung steht dem Vermieter ein Besichtigungsrecht zu. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass besondere Umstände vorliegen, die eine Besichtigung der Mietsache im Interesse der Bewirtschaftung des Objektes erforderlich machen.**
- 3. Es verstößt gegen das Gebot schonender Rechtsausübung, wenn eine Mehrzahl von Besichtigungsgründen in kurzer Folge zum Gegenstand immer neuer Besichtigungsbegehren gemacht wird. Insoweit ist der Vermieter gehalten, die verschiedenen, ihm bekannten Gründe für eine Inaugenscheinnahme der Wohnung zu bündeln und seinen Informationsbedarf nach Möglichkeit in einem einzigen Termin zu befriedigen.**

AG Hamburg; Urteil vom 23.02.2006; Az.: 49 C 513/05

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Dem Kläger bleibt nachgelassen, die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags abzuwenden, sofern nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Von der Wiedergabe eines Tatbestandes wird gem. § 313a ZPO abgesehen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.

I.

Dem Kläger steht derzeit kein Anspruch auf Zutritt zu der von Beklagten angemieteten Wohnung zu.

1. Aus § 19 des Mietvertrags folgt ein solcher Anspruch nicht. Diese Klausel ist gem. § 307 Abs. 1 BGB unwirksam. Sie benachteiligt die beklagten Mieter nämlich unangemessen, weil nach ihrem Wortlaut eine Besichtigung auch ohne Ankündigung durch den Vermieter bzw. ohne vorherige Terminabsprache verlangt werden kann; von der Ankündigungspflicht kann sich der Vermieter aber im Hinblick des Besichtigungsrechts für das Grundrecht der Mieter auf Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 GG) nicht frei zeichnen (vgl. LG Berlin, MM 2004, S. 125).

2. Allerdings steht dem Vermieter unter bestimmten Voraussetzungen auch ohne besondere vertragliche Vereinbarung ein Besichtigungsrecht zu (vgl. LG Berlin a.a.O.). Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass besondere Umstände vorliegen, die eine Besichtigung der Mietsache im Interesse der Bewirtschaftung des Objektes erforderlich machen (vgl. Schmidt-Futterer-Eisenschmid, Mietrecht, 8. Aufl., Rn. 153 zu § 535 BGB). Der Vermieter hat eine Besichtigung zudem rechtzeitig vorher anzukündigen (vgl. LG Berlin, a.a.O.). Im Hinblick auf die Bedeutung des Besichtigungsrechts für das Grundrecht des Mieters auf Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 GG) hat der Vermieter den Besichtigungszweck dabei so konkret anzugeben hat, dass für den Mieter der räumliche und zeitliche Umfang der Besichtigung absehbar ist (i. E. ebenso AG Tiergarten, GE 1987, S. 1163). In jedem Falle hat der Vermieter das Besichtigungsrecht schonend auszuüben, was beinhaltet, dass vermeidbare Besichtigungen zu unterbleiben haben (vgl. AG Münster, WuM 2000, S. 328; AG Lübeck WuM 1993, 344).

Nach diesen Maßstäben steht dem Kläger ein Besichtigungsrecht derzeit nicht zu. Zwischen den Parteien ist nämlich unstrittig, dass der Kläger die Mietwohnung im Sommer 2005 zweimal eingehend besichtigt hat. Am 21.6.2005 hat er sie in Begleitung seiner Freundin besichtigt. Ein zweites Mal hat der Kläger die Wohnung am 6.7.2005 besichtigt, und zwar in Begleitung eines Architekten, eines Mitarbeiters, seiner Freundin und deren Vater. Vor diesem Hintergrund kommt eine weitere Besichtigung derzeit nicht in Betracht.

Soweit der Kläger eine weitere Besichtigung wünscht, weil er den Zustand der Fußböden auf Schäden untersuchen lassen will, kann es dahin stehen, ob sich der Zustand der Böden - wie der Kläger befürchtet - seit Erstellung des Gutachtens aus dem Jahre 1994 tatsächlich verschlechtert hat oder ob - wie die Beklagten vortragen - kein Handlungsbedarf mehr besteht, nachdem der Fußboden in einem der Zimmer 2003 instand gesetzt und der Boden der übrigen Zimmer durch einen Zimmermann in Augenschein genommen und als derzeit nicht instandsetzungsbedürftig eingestuft wurde. In jedem Falle verstieße das Begehren des Klägers, die Wohnung aus diesem Grunde erneut zu besichtigen, gegen das Gebot der schonenden Rechtsausübung. Dem Kläger war aufgrund der Angaben des Gutachtens im Zwangsversteigerungsverfahren nämlich bereits bei den ersten beiden Besichtigungen bekannt, dass die Holzfußböden ausweislich der Feststellungen des früheren Gutachtens geringe Schäden durch Insektenbefall aufweisen und "langfristig ausgetauscht werden" sollten. Insoweit wäre der Kläger gehalten gewesen, die verschiedenen, ihm bekannten Gründe für eine Inaugenscheinnahme der Wohnung zu bündeln und seinen Informationsbedarf nach Möglichkeit in einem einzigen Termin zu befriedigen. Es verstößt jedenfalls gegen das Gebot schonender Rechtsausübung, wenn eine Mehrzahl von Besichtigungsgründen in kurzer Folge zum Gegenstand immer neuer

Besichtigungsbegehren gemacht wird. Dies gilt im vorliegenden Falle auch deswegen, weil dem Kläger bekannt war, dass der Beklagte zu 2) unter massiven gesundheitlichen Beschwerden leidet, aufgrund derer er in besonderem Maße auf einen ungestörten Mietgebrauch angewiesen ist.

Soweit der Kläger geltend macht, er wolle die Wohnung zwecks näherer Planung der von ihm beabsichtigten Arbeiten zur Instandsetzung des Grundsiels in Augenschein nehmen, liegt auch darin kein rechtfertigender Grund. Insoweit kann es dahinstehen, ob der Kläger bereits bei Durchführung der Besichtigungstermine vom 21.6. und 6.7.2005 Kenntnis von dem Beschluss der Eigentümersammlung vom 11.4.2005 hatte, mit dem die Sanierung des Grundsiels beschlossen wurde, was zur Folge hätte, dass die obigen Ausführungen zum Gebot der Bündelung mehrere Besichtigungsanlässe entsprechend gälten. Auch ohne dies verstößt das Besichtigungsbegehren aber gegen das Gebot schonender Rechtsausübung. Der Kläger hat das Mietverhältnis nämlich unter dem 31.12.2005 (erneut) wegen Eigenbedarfs gekündigt. Insofern ist es dem Kläger - auch wegen der gesundheitlichen Situation des Beklagten zu 2) - zuzumuten, den Ablauf der Kündigungsfrist abzuwarten und die Arbeiten nach dem Auszug der Beklagten oder ggf. nach einer gerichtlichen Klärung der Berechtigung der Kündigung durchzuführen. Dass die Sanierung in besonderem Maße dringlich wäre, hat der Kläger nicht hinreichend dargetan. Gegen eine besondere Eilbedürftigkeit sprechen insbesondere die Ausführungen im Schreiben des Architekten R. vom 20.4.2005, denen zufolge die Arbeiten in der Wohnung der Beklagten bis zu einem Mieterwechsel aufgeschoben werden können. Auch die Wohnungseigentümergeinschaft besteht nicht auf eine zeitnahe Ausführung der Sanierungsarbeiten, wie das Schreiben der WEG-Verwaltung vom 2.5.2005 (Anlage B11) zeigt.

II.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus den §§ 708 Nr. 11, 713 ZPO.

Beschluss:

Der Streitwert wird auf Euro 600,00 festgesetzt.