

Amtsgericht Coesfeld

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535, 307 BGB; Art. 13, 14 GG

- 1. Eine Klausel im Mietvertrag, die dem Vermieter ein jederzeitiges Besichtigungsrecht der Wohnung einräumt ist gem. § 307 BGB unwirksam.**
- 2. Ohne entsprechende Vereinbarung ist ein allgemeines, d. h. von bestimmten Anlässen abgekoppeltes Besichtigungsrecht der Kläger nicht anzuerkennen. Einem solchen allgemeinen Recht steht die zu Gunsten des sein rechtmäßiges Besitzrecht ausübenden Mieters ausfallende Abwägung der beiderseitigen Interessen entgegen.**

AG Coesfeld, Urteil vom 12.11.2008; Az.: 6 C 83/08

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden den Klägern auferlegt.

Tatbestand:

Die Kläger sind Vermieter, die Beklagten Mieter der Wohnung E in D. Zugrunde liegt ein Mietvertrag der Parteien vom 08. März 2007. Die Kläger berufen sich auf § 15 des Mietvertrages, der unter Ziffer 1) wie folgt lautet:

"Der Vermieter oder/und sein Beauftragter können die Mieträume nach rechtzeitiger Ankündigung besichtigen, sei es zur Prüfung des Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen."

Die Kläger besichtigten am 12. Februar 2008 die Wohnung der Beklagten. Zu weiteren Besichtigungsterminen ist es trotz entsprechenden Wunsches der Kläger nicht mehr gekommen.

Die Kläger sind der Auffassung, dass ihnen ein Recht zu weiteren Besichtigungen zustehe. Sie behaupten, bei der Besichtigung vom 12. Februar 2008 habe die Wohnung "nach Auffassung der Kläger einen ungepflegten Eindruck" gemacht. Insbesondere die Böden, aber auch die Fenster seien stark verschmutzt gewesen. Es sei ein Nachbesichtigungstermin für den 28. März 2008 vereinbart worden, zu dem die Beklagten jedoch nicht zugegen gewesen seien. Konkret stehe den Klägern ein Nachbesichtigungsrecht zu. Bei dem Termin am 12. Februar 2008 sei es neben dem Zustand der Wohnung auch um die Tierhaltung seitens der Beklagten

gegangen und auch darum, dass sich in der Wohnung zeitweise ein Untermieter befunden habe. Da die Beklagten "bereits im Februar 2008 einen Klein-Zoo" ohne entsprechende Information der Vermieter unterhielten, sei gerechtfertigt, dass die Wohnung einer regelmäßigen Kontrolle unterzogen werden dürfe. Es sei daher ein mindestens dreimaliges Besuchsrecht jährlich angemessen. Man bescheide sich jedoch auf ein mindestens einmaliges reguläres Besuchsrecht pro Jahr.

Die Kläger beantragen,

die Beklagten zu verurteilen,

1. einen Nachbesichtigungstermin in Nachgang zu der am 12. Februar 2008 durchgeführten Wohnungsbesichtigung zu dulden,
2. festzustellen, dass die Beklagten jährlich einmal eine Wohnungsbesichtigung durch den Vermieter hinnehmen müssen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Auffassung, den Klägern stehe weder ein Nachbesichtigungstermin zu, noch seien sie verpflichtet, den Klägern allgemein jährlich einmal den Zutritt zur Wohnung zwecks Wohnungsbesichtigung zu gewähren.

Seit Beginn des Mietverhältnisses am 01. Juli 2007 sei die Wohnung bereits mindestens fünfmal von den Klägern besichtigt worden, wobei der Grund hierfür im wesentlichen darin bestanden habe, dass die Vormieter die Wohnung in einem desolaten und auch sehr verschmutzten Zustand zurückgelassen hätten, weshalb verschiedenste Arbeiten hätten durchgeführt werden müssen.

Entgegen der Sachdarstellung der Kläger habe die Wohnung am 12. Februar 2008 keinen ungepflegten Eindruck gemacht. Sowohl damals als auch derzeit sei die Wohnung wie auch der dazugehörige Garten in ordnungsgemäßen Zustand.

Ein Nachbesichtigungstermin sei nicht vereinbart worden; er sei vielmehr einseitig von den Klägern bestimmt, jedoch nicht akzeptiert worden.

Im Übrigen sei die Genehmigung zur Haltung eines kleinen Hundes von den Klägern erteilt worden.

Eine Untervermietung habe zu keinem Zeitpunkt stattgefunden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unbegründet.

Ein Anspruch der Kläger auf Feststellung, dass ihnen ein einmaliges jährliches Besichtigungsrecht hinsichtlich der streitgegenständlichen Wohnung ohne besonderen Anlass zustehe, ist nicht gegeben.

Die Kläger können sich nicht auf § 15 Ziffer 1 Satz 1 des zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrages berufen. Die dortige vorformulierte Klausel ist nicht wirksam in den Vertrag einbezogen worden, weil sich daraus eine unangemessene Benachteiligung des Vertragspartners des Verwenders ergibt (§ 307 BGB). Nach der Klausel könnten die Kläger nämlich ohne besonderen Anlass und jederzeit nach rechtzeitiger Ankündigung den Zutritt zur Wohnung verlangen. Hinsichtlich der Häufigkeit des Zutrittsrechts des Verwenders der Klausel sind diesem danach keinerlei Grenzen auferlegt. Es könnte bei Wirksamkeit der Klausel der Verwender z. B. monatlich eine Besichtigung verlangen, was offensichtlich unangemessen erscheint, so wie die Kläger im konkreten Fall gestützt auf die Klausel ja auch meinen, ihnen stehe eigentlich dreimal jährlich ein Besichtigungsrecht zu.

Die Klausel ist insbesondere mit Artikel 13 Grundgesetz wie auch mit dem durch den mietvertraglich erworbenen Recht zum ungestörten Besitz der Wohnung nicht vereinbar.

Ohne entsprechende Vereinbarung ist ein allgemeines, d. h. von bestimmten Anlässen abgekoppeltes Besichtigungsrecht der Kläger nicht anzuerkennen. Einem solchen allgemeinen Recht steht die zu Gunsten des sein rechtmäßiges Besitzrecht ausübenden Mieters ausfallende Abwägung der beiderseitigen Interessen entgegen. Diesem besonders durch Artikel 13 Grundgesetz geschützten Besitzrecht kommt gegenüber dem Eigentumsrecht des Vermieters aus Artikel 14 Grundgesetz eine herausgehobene Bedeutung zu (vgl. Bundesverfassungsgericht MZM 2004, 186 ff; AG Bonn NJW-RR 2006, 1387 ff.).

Es kann und muss auf diesem Hintergrund völlig ausreichen, wenn dem Vermieter grundsätzlich nur dann, aber auch immer dann ein Zutrittsrecht zugestanden wird, wenn er besonderen Anlass zur Sorge hat, dass mit der Mietsache rechtswidrig in erheblich schädigender Weise verfahren wird und die Besichtigung der Wohnung als Vorbereitung entsprechender eigener Gegenmaßnahmen des Vermieters erforderlich erscheint.

Auch der Anspruch der Kläger auf einen konkreten Nachbesichtigungstermin nach dem stattgehabten Termin vom 12. Februar 2008 besteht nicht.

Die von den Klägern behauptete Vereinbarung eines solchen Termins ist seitens der Beklagten bestritten und von den Klägern nicht bewiesen worden. Insbesondere konnte der Nachweis nicht durch die von den Klägern vorgelegten Dokumente geführt werden. So ergibt sich aus der Anlage 2 zum Schriftsatz der Kläger vom 02. Oktober 2008 nämlich lediglich unter der Unterschrift der Beklagten ein handschriftlicher Vermerk der Kläger "Ende März 28. 16 Uhr".

Mit der Anlage 3 zu demselben Schriftsatz wird lediglich ein eigenes Schreiben der Kläger vom 13. Februar 2008 vorgelegt, indem sie seinerzeit schrieben: "Außerdem wurde vereinbart, dass wir am 28. März 2008 um 16 Uhr eine erneute Besichtigung vornehmen werden ..." Hiermit kann der Nachweis einer getroffenen Vereinbarung nicht geführt werden, wobei die Beklagten diesen Terminwunsch der Kläger durch den eingeschalteten Mieterverein seinerzeit sogar widersprechen ließen.

Den Klägern steht auch nicht aus einem anderen Rechtsgrund ein Anspruch zur Nachbesichtigung zu.

Die mietvertragliche Vereinbarung in § 15 des Mietvertrages kann hierzu wegen der Unwirksamkeit der Klausel aus den bereits oben dargelegten Gründen nicht herangezogen werden.

Schließlich besteht auch kein besonderer Anlass, aufgrund dessen die Vermieter nach ihrer bereits am 12. Februar 2008 stattgehabten Besichtigung eine konkrete "Nachbesichtigung" verlangen könnten. Weder die Tierhaltung noch die angebliche Untervermietung geben hierzu ein Recht. Die Untervermietung - so sie denn überhaupt stattgefunden hat, was unbewiesen ist - läge unstreitig abgeschlossen in der Vergangenheit. Hinsichtlich der Tierhaltung ist nach dem eigenen Vortrag der Kläger ein Kompromiss gefunden worden, wonach wegen unter Umständen größerer Abnutzung der Wohnung ein Zuschlag zur Miete vereinbart worden sei. Schließlich können sie auch nicht damit Gehör finden, dass die Wohnung "nach Auffassung der Kläger einen ungepflegten Eindruck" gemacht habe und insbesondere Böden und auch Fenster stark verschmutzt gewesen seien. Abgesehen von der Frage, ob hier eine ausreichende Substantiierung vorliegt, ist dafür auch keinerlei Beweis erbracht worden. Zudem dient die Besichtigung nicht einem Selbstzweck, sondern wie oben bereits ausgeführt -wegen ihres Artikel 13 Grundgesetz beschränkenden Charakters- nur der Vorbereitung eventueller Maßnahmen des Vermieters. Wenn also die Besichtigung am 12. Februar 2008 tatsächlich einen rechtswidrigen Zustand ergeben hätte, wären Maßnahmen der Kläger -wie etwa eine Abmahnung oder ähnliches- ohne weiteres schon möglich gewesen. Insofern ist jedoch seitens der Kläger nichts erfolgt. Der eingeklagte Nachbesichtigungstermin hätte demnach lediglich erneut eine allgemeine Kontrollfunktion.

Nach alldem ist weder allgemein, noch aufgrund konkreter Umstände ein Recht zur Besichtigung gegeben. Die Klage war mithin abzuweisen.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.