

Amtsgericht Stuttgart-Bad Cannstatt

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 307, 535 BGB

- 1. Bestimmt eine Klausel im Mietvertrag, dass dem Vermieter in "angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung" ein Besichtigungsrecht der Wohnung zustehe, ist die Klausel zu unbestimmt und damit bereits gem. § 307 Abs.1 Satz2 BGB unwirksam (LG München II NJW-RR 2009, 376).**
- 2. Auch eine vertragliche, aus § 242 BGB herzuleitende Nebenpflicht des Mieters, dem Vermieter - nach entsprechender Vorankündigung - den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, besteht lediglich dann, wenn es hierfür einen konkreten, sachlichen Grund gibt.**
- 3. Nach der BGH-Rechtsprechung (Urt. v. 08.06.2014, VIII ZR 289/13) steht dem Vermieter ein periodisches, etwa alle 1-2 Jahre zu gewährendes Recht, ohne besonderen Anlass den Zustand der Wohnung zu kontrollieren, nicht zu.**

AG Stuttgart-Bad Cannstatt, Urteil vom 12.11.2014; Az.: 6 C 1267/14

Das Amtsgericht Stuttgart-Bad Cannstatt hat auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 27.10.2014 für Recht erkannt:

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist für den Beklagten hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung insoweit abwenden durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe erbringt.

Der Streitwert wird auf 4.294,80 Euro festgesetzt.

Tatbestand:

Der Kläger verlangt Räumung und Herausgabe einer Wohnung nebst Stellplatz.

Der Beklagte ist aufgrund eines Mietvertrags vom 14.08.1995 seit 01.10.1995 Mieter einer Wohnung im ersten Stock. Durch Eigentumserwerb von den Vorvermietern im Jahr 2004 trat der Kläger auf Vermieterseite in den Mietvertrag ein. Der Beklagte zahlt 327,22 Euro Miete für die Wohnung und 30,68 Euro für den Stellplatz. Der Mietvertrag enthält unter anderem folgende Bestimmung:

"§ 15 Betreten der Mietsache durch den Vermieter:

1. Der Vermieter oder die von ihm Beauftragten dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustandes oder zum Ablesen von Messgeräten in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Besuchszeiten betreten. Dies gilt ebenso für die Durchführung von Arbeiten gemäß § 14 Ziffer 1 und Ziffer 2. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen. 2. Will der Vermieter das Grundstück oder die Wohnung verkaufen oder ist der Mietvertrag gekündigt, so sind der Vermieter oder die von ihm Beauftragten auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten berechtigt, die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Besuchszeiten zu besichtigen."

Nachdem der Kläger im Rahmen des Wohnungserwerbs im Jahr 2004 eine Wohnungsbesichtigung durchgeführt hatte, ließ er mit Anwaltsschreiben vom 20.12.2012 den Beklagten auffordern, ihm zum Zwecke der Besichtigung Zutritt zur Wohnung zu gewähren (Anwaltsschreiben vom 20.12.2012 in Anlage K2 zur Klage, Bl. 8 und 9 d. A.). In dem Schreiben wurde auf § 15 Ziffer 1 des Mietvertrages Bezug genommen. Dem Beklagten wurden verschiedene Termine vorgeschlagen, er wurde zur Vereinbarung eines dieser Daten aufgefordert. Im Falle einer Ablehnung der Termine durch den Beklagten wurde diesem die Kündigung des Mietverhältnisses angedroht. Der Beklagte reagierte nicht. Weitere mündliche Aufforderungen des Klägers, zur Gewährung eines Besichtigungstermins wurden ebenfalls ignoriert. Mit Schreiben vom 18.05.2013 forderte der Kläger den Beklagten erneut zur Gewährung eines Besichtigungstermins auf. In dem Schreiben wird unter Anderem ausgeführt: "Als Wohnungsbesitzer bin ich verpflichtet, meiner Instandhaltungspflicht ordnungsgemäß nachzukommen. Daher haben Sie auch sicherlich Verständnis dafür, dass ich die an Sie vermieteten Räumlichkeiten in regelmäßigen Abständen auf mögliche bauliche Mängel untersuchen muss. Des Weiteren würde ich gerne die Wohnung vermessen und dokumentieren, sowie meiner Frau zeigen.". Das Schreiben enthält weiter eine Abmahnung bezüglich der bisherigen Nichtgewährung des Zutritts und den erneuten Hinweis auf die Möglichkeit einer fristlosen Kündigung. Der Beklagte reagierte wiederum nicht. Mit Anwaltsschriftsatz vom 11.07.2013 erklärte der Kläger sodann dem Beklagten die Kündigung der Wohnung zum 30.04.2014. Zur Begründung wird ausgeführt, dass der Beklagte dem Kläger seit Jahren einen Besichtigungstermin verweigere und keinen Zutritt zur Wohnung gewähre. Der Beklagte wohnt nach wie vor in der streitgegenständlichen Wohnung. Mittlerweile hat am 14.04.2014 eine Besichtigung der Wohnung durch den Kläger stattgefunden.

Der Kläger ist der Ansicht, aufgrund § 15 des Mietvertrags stehe ihm ein periodisches Besichtigungsrecht zu. Die nachhaltige Zutrittsverweigerung durch den Beklagten stelle eine schwerwiegende vertragliche Pflichtverletzung dar, die ein Recht zur ordentlichen Kündigung begründe. Der Kläger verweist auf die in seinem Schreiben vom 18.05.2013 angeführten Besichtigungsgründe. Diese stellten einen

genügenden und hinreichenden Anlass zur Durchführung einer Wohnungsbegehung dar. Dass zwischenzeitlich im April 2014 eine Wohnungsbegehung stattgefunden habe, sei für die Beurteilung eines ordentlichen Kündigungsrechts im Juli 2013 irrelevant. Auch im Lichte der neuesten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bestehe ein konkreter, sachlicher Grund für den Vermieter zur Besichtigung einer vermieteten Wohnung jedenfalls aus der Pflicht zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objekts.

Der Kläger beantragt:

Der Beklagte wird verurteilt, die 1-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss, bestehend aus 1 Zimmer, Kammer, Küche, Flur sowie einem Bad, ferner den PKW-Stellplatz Nr. 4 sofort zu räumen und an den Kläger herauszugeben.

Der Beklagte beantragt:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Beklagte ist der Ansicht, dass insbesondere aufgrund der neuesten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ein anlassloses Besichtigungsrecht des Vermieters ausscheide. Im vorliegenden Fall habe der Vermieter einen hinreichenden Anlass zur Besichtigung nicht behauptet, ein solcher habe auch nicht bestanden. Selbst im Falle einer mieterseitigen Verpflichtung zur Gewährung des Zutritts könne deren auch mehrjährige Verweigerung jedenfalls eine zur ordentlichen Kündigung berechtigende Pflichtverletzung nicht darstellen.

Zur Ergänzung des Tatbestands wird verwiesen auf die gewechselten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen, sowie auf die Protokolle der mündlichen Verhandlungen vom 28.07. und vom 27.10.2014.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage hat in der Sache keinen Erfolg.

Dem Kläger steht ein Recht zur ordentlichen Kündigung der streitgegenständlichen Wohnung gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB wegen der Verweigerung des Beklagten, dem Kläger Zutritt zur Wohnung zum Zwecke der Besichtigung zu gewähren, nicht zu.

1.

Gemäß §§ 573, 573c Abs. 1 BGB war die Frist der ordentlichen Kündigung mit Ablauf des 30.04.2014 verstrichen, sodass der Kläger mit Klageerhebung grundsätzlich sofortige Räumung und Herausgabe verlangen konnte.

2.

Da der Kläger den Beklagten vor der Kündigung vom 11.07.2013 ausreichend abgemahnt hat (das Schreiben vom 18.05.2013 enthält eine qualifizierte, mit Kündigungsandrohung versehene Abmahnung), bedarf es vorliegend keiner

Entscheidung, ob auch der ordentlichen Kündigung wegen schuldhafter, nicht unerheblicher Vertragsverletzungen durch den Mieter eine Abmahnung des Vermieters oder sogar eine mit Kündigungsandrohung versehene, qualifizierte Abmahnung vorauszugehen hat.

3.

Gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB ist dem Vermieter eine ordentliche Kündigung ermöglicht, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Der Begriff der vertraglichen Pflichten ist nach allgemeiner Ansicht in einem umfassenden Sinn zu verstehen. Er beinhaltet sowohl den vertragswidrigen Gebrauch im Sinn von § 541 BGB, sowie alle Formen der Schlecht- oder Nichterfüllung von vertraglichen Verpflichtungen, seien sie finanzieller oder anderer Art. Auf die Unterscheidung von Haupt- und Nebenpflichten kommt es insoweit nicht an. Auch geht die Rechtsansicht der Beklagtenseite fehl, wonach die Verletzung einer bloßen Duldungspflicht" von vornherein eine zur ordentlichen Kündigung berechtigende Erheblichkeit nicht erreichen könne. Zunächst mag es häufig von Zufälligkeiten der Sachverhaltsgestaltung abhängen, ob sich eine Pflicht als Handlungs-, Mitwirkungs- oder Duldungspflicht darstellt (Häublein, in Münchner Kommentar zum BGB, 6. Auflage 2012, § 573 Randnr. 56; Palandt/Weidenkaff, Kommentar zum BGB, 72. Auflage 2013, § 573 Randnr. 13). Zwar mag der Vermieter im Fall der Verletzung von Duldungspflichten seinen Anspruch (auch) im Wege der Erlangung eines Duldungstitels durchsetzen können, dies ändert jedoch nichts an der grundsätzlichen Kündigungsrelevanz des entsprechenden vertragswidrigen Verhaltens des Mieters als Solchem. In Bezug auf Duldungspflichten gilt insoweit nichts Anderes als in Bezug auf Zahlungs- oder Unterlassungspflichten des Mieters, deren Verletzung ungeachtet einer entsprechenden Titulierung den Vermieter ebenfalls nicht daran hindern, von seinem parallel hierzu bestehenden Recht aus § 573 Gebrauch zu machen, sofern dessen übrige Voraussetzungen vorliegen (Rolfs in Staudinger, BGB-Neubearbeitung 2014, § 573 Randnr. 35; BGH NJW 2012, 3089; BGH WuM 2011,13 -14).

4.

Die Kündigung des Klägers vom 11.07.2013 ist jedoch deshalb unwirksam, da es vorliegend an einer Vertragspflichtverletzung durch den Mieter fehlt.

Weder kann der Kläger aus § 15 des Mietvertrags ein Besichtigungsrecht im vorliegenden Fall herleiten (dazu unten a). Auch eine vertragliche, aus § 242 BGB herzuleitende Nebenpflicht des Mieters, dem Vermieter - nach entsprechender Vorankündigung - den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, besteht lediglich dann, wenn es hierfür einen konkreten, sachlichen Grund gibt (hierzu unten b). Da somit der Vermieter im vorliegenden Fall kein Besichtigungsrecht hatte, verstieß der Beklagte durch die Nichtgewährung des Zutritts auch nicht gegen eine entsprechende mietvertragliche Duldungspflicht.

a)

Der Kläger beruft sich zur Begründung seines Besichtigungsrechts zunächst auf § 15 des Mietvertrags.

aa.

Insofern in der dortigen Klausel bestimmt ist, dass dem Vermieter in

"angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung" ein Besichtigungsrecht zustehe, ist die Klausel zu unbestimmt und damit bereits gem. § 307 Abs.1 Satz2 BGB unwirksam(LG München II NJW-RR 2009, 376). In der Klausel ist weder definiert, was als "angemessener Abstand" anzusehen ist, noch ist die Vorankündigungszeit in zeitlicher Hinsicht irgendwie eingegrenzt.

bb.

Zum anderen ist die genannte Klausel wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gem. § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam. Nach neuester BGH-Rechtsprechung (BGH, Urteil vom 08.06.2014, VIII ZR 289/13) steht dem Vermieter ein periodisches, etwa alle 1-2 Jahre zu gewährendes Recht, ohne besonderen Anlass den Zustand der Wohnung zu kontrollieren nicht zu. Der Bundesgerichtshof führt in seiner Entscheidung zur Begründung hierfür aus, dass während der Dauer des Mietvertrags das alleinige und uneingeschränkte Gebrauchsrecht an der Wohnung dem Mieter zugewiesen sei. Zudem stehe die Wohnung des Mieters als die räumliche Sphäre, in der sich das Privatleben entfaltet, unter dem besonderen Schutz des Artikels 13 Abs. 1 GG, der das Recht gewährleistet, in diesen Räumen "in Ruhe gelassen zu werden". Vor diesem Hintergrund könne einem Vermieter von Wohnraum entgegen einer bislang teilweise in der Instanz Rechtsprechung (so unter Anderem LG Stuttgart, ZMR 1985, 273; LG Tübingen, GE 2008, 1055) und in der Literatur (Palandt/Weidenkaff, Kommentar zum BGB, 72. Auflage 2013, § 573 Randnr. 82) vertretenen Ansicht, nicht das Recht zugebilligt werden, die Mietsache auch ohne besonderen Anlass in einem regelmäßigen zeitlichen Abstand zu besichtigen (so auch bereits LG München II, Urteil vom 21.07.2008, Aktenzeichen 12 S 1118/08; Ehlert in Beck'scher Online - Kommentar zum BGB, Stand 2014, § 535 Randnr. 218; Häublein in Münchner Kommentar zum BGB, 6. Auflage 2012, § 535 Randnr. 135). Eine Vertragsklausel, die ein derartiges anlassloses Betretens Recht festschreibt, ist damit unwirksam, so dass sich ein Betretens Recht für den Vermieter und umgekehrt eine Duldungspflicht des Mieters vorliegend jedenfalls nicht aus § 15 des Mietvertrages ergeben kann.

b)

Nachdem es somit ein von einem konkreten Anlass gelöstes allgemeines Besichtigungsrecht des Vermieters nicht gibt, hat der Mieter auch eine vertragliche, aus § 242 BGB herzuleitende Nebenpflicht - unabhängig von einer entsprechenden ausdrücklichen Vertragsklausel -, dem Vermieter nach einer entsprechenden Vorankündigung den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, nur dann, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gibt (LG München II, aaO; LG Hamburg, WuM 1994, 425; Münchner Kommentar zum BGB/Häublein, am angegebenen Ort Randnr. 135). Ein derartiger besonderer Grund kann beispielsweise dann vorliegen, wenn dem Vermieter Mängel angezeigt worden sind oder konkrete Gefahren für die Mietsache drohen oder auch, wenn sich aufgrund konkreter Umstände ein naheliegender Verdacht ergibt, dass der Mieter von der Mietsache einen vertragswidrigen Gebrauch macht oder seine Obhutspflichten vernachlässigt. Ferner mag ein Betretens Recht dann zu bejahen sein, wenn Revisionen an technischen Einrichtungen oder die Ablesung der Verbrauchswerte an Messeinrichtungen vorzunehmen sind (Beck'scher Onlinekommentar zum BGB, aaO § 535 Randnr. 18). Im Übrigen ist anerkannt, dass der Vermieter auch im Falle des Verkaufs oder der Neuvermietung der Mietsache ein Recht zur Wohnungsbesichtigung - sogar in Begleitung mit Kaufinteressenten - geltend machen kann. All diese einzelnen Gründe sind Ausfluss des Rechts des Vermieters,

die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objekts erforderlichen Maßnahmen vornehmen und durchführen zu können. Dass sich aus dem Recht des Vermieters zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes als solchem, unabhängig von einem konkreten, spezifischen Anlass hingegen ein Besichtigungsrecht allein aufgrund eines - wie auch immer zu bemessenden - Zeitablaufs ergeben könnte, ergibt sich weder aus der zitierten Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 04.06.2014, noch ließe sich ein derartiges allein an einem bestimmten Zeitablauf als Anlass festgemachtes Betretens Recht mit der Begründung des Bundesgerichtshofs in der genannten Entscheidung vereinbaren. So enthalten auch sämtliche vom Bundesgerichtshof in der genannten Entscheidung zitierten Gerichtsurteile und Literaturstellen (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 04.06.2014) eben gerade nicht einen bloßen Zeitablauf seit einer letztmaligen Wohnungsbesichtigung sondern immer einen der oben genannten speziellen und besonderen Anlässe. Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass der Kläger aus dem bloßen Hinweis darauf, dass er die Wohnung - was unstreitig war - letztmals im Jahr 2004 besichtigen konnte, ein erneutes Besichtigungsrecht nicht herleiten kann.

c)

Sofern der Kläger darauf verweist, bereits in seinem Schreiben vom 18.05.2013 konkrete Gründe zur Wohnungsbesichtigung genannt zu haben, so ergibt sich aus diesen ein Betretens Recht ebenfalls nicht. Dies gilt selbstredend für die Begründung, dass der Kläger die Wohnung seiner Frau (die nicht Mietvertragspartei ist) zeigen wollte. Auch soweit dort ausgeführt ist, es bestehe das Interesse, die Wohnung in regelmäßigen Abständen auf mögliche bauliche Mängel zu untersuchen und deshalb auf die Instandhaltungspflicht des Vermieters hingewiesen wird, so ist diese Begründung, wie sich der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 06.04.2014 ohne Weiteres entnehmen lässt, ohne konkrete Mängel oder Verdachtsmomente eben kein Rechtfertigungsgrund für ein Betretens Recht. Auch der Hinweis, die Wohnung vermessen zu wollen kann, ohne Ausführungen dazu, weshalb eine derartige Vermessung erforderlich sein soll, ein Betretens Recht nicht rechtfertigen. Dass darüber hinausgehend für den Kläger ein besonderer Anlass oder ein besonderer Grund zum Betreten der Wohnung bestanden habe, wurde von Klägerseite weder in der ordentlichen Kündigung vom 11.07.2013 noch auch im vorliegenden Rechtsstreit vorgetragen.

Nach all dem bestand bereits kein Recht des Vermieters, die Wohnung des Beklagten im vorliegenden Fall zu betreten. Dadurch, dass der Beklagte auf die Ankündigungsanschriften der Vermieterseite nicht reagierte und dem Vermieter auch sonst nicht die Möglichkeit einräumte, die Wohnung zu besichtigen, hat der Beklagte somit gegen keine ihm aus dem Mietvertrag obliegende Pflicht verstoßen. Eine ordentliche Kündigung kann von Vermieterseite auf das entsprechende Mieterverhalten somit nicht gestützt werden.

Der Kläger kann vom Beklagten Räumung und Herausgabe der Wohnung nicht verlangen.

5.

Da die Klage erfolglos war, hat der Kläger die Kosten des Rechtsstreits zu tragen (§ 91 ZPO).

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 7, 711 ZPO.