

Amtsgericht Coesfeld

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535 BGB, 48 GKG

1. Es gibt kein Recht zur regelmäßigen Wohnungsbesichtigung durch den Vermieter.
2. Ob und in welchen Grenzen der Vermieter zur Besichtigung der Wohnung berechtigt ist, ist nämlich im Wege einer Interessenabwägung festzustellen. Zunächst muss ein konkreter Anlass zum Betreten der Mieträume bestehen.
3. Außerdem muss das Besichtigungsrecht an Werktagen (von Montag bis Freitag) zur Tageszeit ausgeübt werden. Das Besichtigungsrecht ist rechtzeitig anzuzeigen. Auf die Belange des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.
4. Der Mieter ist nicht verpflichtet, das Betreten der Mieträume zu Nachbesserungsversuchen zu gestatten, die keinen Erfolg versprechen. Er muss lediglich dulden, dass der Vermieter das Objekt zum Zwecke der Behebung von Fehlern des Überwachungssystems betritt. Sofern ihm selbst die Fehlerbehebung nicht möglich ist, muss er einen fachkundigen Handwerker beauftragen.
5. Der Streitwert beträgt 1.000,00 €.

AG Coesfeld, Urteil vom 15.10.2013; Az.: 4 C 210/13

Tenor:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, das Betreten der Kellerräume des Mietobjektes B. in O. durch die Kläger nach vorheriger schriftlicher Ankündigung binnen einer Frist von 14 Tagen werktags in der Zeit zwischen 10.00 Uhr und 18.00 Uhr zum Zwecke der Behebung von Fehlern des automatischen Überwachungssystems der Photovoltaik-Anlage zu gestatten und für den Fall, dass die Kläger den Fehler nicht selbst beheben können, unter Hinzuziehung eines fachkundigen Handwerkers.

Die Beklagten werden weiter als Gesamtschuldner verurteilt, an die Kläger 54,98 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszins seit dem 30.08.2013 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagten können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung in gleicher Höhe Sicherheit leisten.

Der Streitwert beträgt 1.000,00 €.

Tatbestand:

Die Parteien streiten um ein Besichtigungsrecht von Mieträumen.

Die Kläger sind Eigentümer einer Doppelhaushälfte, welche an die Beklagten vermietet ist. Im Juli 2009 haben sie auf dem Dach eine Photovoltaik-Anlage errichtet. Diese ist mit einem automatischen System zur Überwachung des produzierten Stroms ausgerüstet, welches sich im Kellerraum befindet. Einmal täglich soll eine grafische Darstellung über die produzierte Energie erstellt und an die Kläger übermittelt werden. Außerdem sollen sie alle 24 Stunden per E-Mail über die produzierte Strommenge informiert werden.

Bereits vor Beginn des Mietverhältnisses gab es Probleme mit dem Überwachungssystem. Aus diesem Grunde haben die Kläger in einer Anlage zum Mietvertrag geregelt, dass im Fall des Auftretens eines Fehlers es möglich sein muss, die Anlage zu überprüfen und gegebenenfalls mit einem Handwerker wieder in Ordnung zu bringen.

Das Mietverhältnis begann am 01.11.2009. Mindestens fünfmal haben die Kläger Zugang zu der Überwachungsanlage erhalten, und zwar für Herrn X., der Techniker bei der Telekom ist, und durch Herrn C., der Landwirt ist. Seit Mai 2013 haben die Kläger erneut mehrmals Zutritt zu dem Objekt zum Zwecke der Überprüfung der Anlage verlangt. Die Beklagten haben den Zutritt verweigert und sind lediglich bereit, einem Mitarbeiter des Herstellers der Überwachungsanlage den Zutritt zu gestatten.

Die Kläger behaupten, seit Mai sei die automatische Überwachungsanlage defekt. Während der gesamten Mietzeit habe es lediglich 5 Besuche durch Herrn X. bzw. Herrn C. gegeben. Ohne funktionierendes Überwachungssystem seien sie nicht in der Lage, die Anlage und deren Funktionalität zu überprüfen. Es sei möglich, dass die Anlage schon seit Monaten keinen Strom mehr produziere. Sowohl Herr X. als auch Herr C. seien in der Lage, das Problem der Datenübermittlung zu lösen.

Die Kläger beantragen,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, das Betreten des Mietobjektes B. in O. durch die Kläger und von ihnen beauftragte Handwerker zu Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten an der Photovoltaik-Anlage nach vorheriger vierzehntägiger schriftlicher Ankündigung in der Zeit zwischen 10.00 und 20.00 Uhr zu dulden, und zwar durch Öffnen der Haustür, der Kellerzugangstür sowie der Kellerzimmertür zur Photovoltaik-Anlage, sowie an sie 109,78 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszins seit dem 30.08.2013 zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie behaupten, Herr X. sei im Jahre 2012 mindestens siebenmal vor Ort gewesen und Herr C. in der Zeit bis Mai 2013 mindestens dreimal. Aufgrund ihrer Ausbildung und ihrer Kompetenz seien sie nicht in der Lage, das Problem der ordnungsgemäßen Datenübermittlung zu lösen. Beide seien jeweils mindestens zwei Stunden vor Ort gewesen. Die Anlage könne ohne Weiteres durch einen Mitarbeiter der Firma Solar-Log im Wege der Fernwartung überprüft werden. Dies sei mit dem Programm Team-Viewer möglich. Ihres Erachtens sei nunmehr das Maß der regelmäßigen Kontrolle überschritten.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist nur teilweise begründet.

Ein Besichtigungsrecht gemäß § 23 des Mietvertrages haben die Kläger nicht. Zum einen geht es nicht um einen in dieser Vorschrift geregelten Anlass zur Besichtigung; zum anderen gibt es kein Recht zur regelmäßigen Wohnungsbesichtigung durch den Vermieter. Aus diesem Grunde ist § 23 Ziff. 3 letzter Satz ohnehin unwirksam. Denn gemäß Art. 13 Abs. 1 und 2 GG hat der Mieter das Recht, in den Mieträumen in Ruhe gelassen zu werden. Dieses Recht ist verletzt, wenn der Vermieter die Räume insgesamt untersucht, ohne dass dazu ein konkreter Anlass besteht.

Die Kläger können sich auch nicht ohne Weiteres auf die Anlage zum Mietvertrag vom 30.09.2009 berufen. Ob und in welchen Grenzen der Vermieter zur Besichtigung der Wohnung berechtigt ist, ist nämlich im Wege einer Interessenabwägung festzustellen. Zunächst muss ein konkreter Anlass zum Betreten der Mieträume bestehen. Außerdem muss das Besichtigungsrecht an Werktagen (von Montag bis Freitag) zur Tageszeit ausgeübt werden. Das Besichtigungsrecht ist rechtzeitig anzuzeigen. Auf die Belange des Mieters ist Rücksicht zu nehmen. Dies gilt hier insbesondere auch deswegen, weil beide Beklagten berufstätig sind und der Beklagte zu 1) in der Regel bereits morgens um 02.30 Uhr seinen Dienst antritt. In keinem Fall darf der Mieter mehr als nach den Umständen unvermeidlich beeinträchtigt werden. Bereits aus § 23 Ziff. 1 des Mietvertrages ergibt sich, dass das Betretungsrecht schonend auszuüben ist.

Bei der gebotenen Interessenabwägung ist zu berücksichtigen, dass die Kläger lediglich einen Kellerraum zum Zwecke der Überprüfung eines Fehlers der automatischen Überwachungsanlage zur Photovoltaik-Anlage betreten wollen. Dabei müssen sie auch die Wohnung der Beklagten betreten, da es eine Kelleraußentür nicht gibt. Insbesondere ist zu beachten, dass die Kläger nach eigenem Vorbringen während der Mietzeit mindestens fünfmal Zugang zur Überwachungsanlage hatten, ohne dass der Fehler nachhaltig behoben werden konnte. Sie haben selbst vorgetragen, dass es bereits vor Beginn des Mietverhältnisses Fehler in der Überwachungsanlage gab. Gerade deswegen sei die Zusatzvereinbarung in der Anlage zum Mietvertrag aufgenommen worden.

Unter diesen Umständen haben die Kläger keinen Anspruch auf die begehrte Generalermächtigung zum Betreten der Mieträume. Sie ist mit dem Schutzbereich des Art. 13 GG unvereinbar. Das Überwachungssystem der Photovoltaik-Anlage hat offensichtlich ein grundlegendes Problem. Selbst nach dem Vortrag der Kläger ist es im Zeitraum von Juli 2009 bis Mai 2013 zu mindestens sieben Störungen gekommen. Die Beklagten sind nicht verpflichtet, das Betreten der Mieträume zu Nachbesserungsversuchen zu gestatten, die keinen Erfolg versprechen. Sie müssen lediglich dulden, dass die Kläger das Objekt zum Zwecke der Behebung von Fehlern des Überwachungssystems betreten. Sofern ihnen selbst die Fehlerbehebung nicht möglich ist, müssen sie einen fachkundigen Handwerker beauftragen. Gegebenenfalls müssen sie ein geeignetes anderes Überwachungssystem installieren lassen, um eine dauerhafte Funktionsfähigkeit der Anlage zu gewährleisten.

Die Beklagten sind verpflichtet, die entstandenen Rechtsverfolgungskosten teilweise zu erstatten. Grundsätzlich ist die Beauftragung eines Rechtsanwalts zur Durchsetzung einer berechtigten Forderung eine Maßnahme einer zweckentsprechenden Rechtsverfolgung. Da die Klage jedoch nicht in voller Höhe Erfolg hatte, haben sich die Kläger an den Kosten zu beteiligen. Insoweit folgt der Zinsanspruch aus § 288 BGB i. V. mit § 291 BGB.

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 3 ZPO, wobei das Interesse der Kläger am

Betretungszweck zu berücksichtigen war.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 92, 708 Nr. 11, 711 ZPO.