

# **Amtsgericht München**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§§ 535, 241 Abs. 2, 242 BGB; Art 14 GG

- 1. Hat der Vermieter eine Wohnung ohne vorherige Besichtigung erworben, besteht ein berechtigtes Interesse auf erstmalige Information hinsichtlich des Aussehens, der Ausstattung sowie der genauen Größe der Wohnung.**
- 2. Beabsichtigt der Vermieter in einer kürzlich erworbenen Wohnung selber einzuziehen und möchte er diese ausmessen, ergeben sich aus einer Architektenskizze nicht die benötigten Informationen. In der Skizze sind lediglich Quadratmeterangaben enthalten, jedoch weder die Maße der Wände noch ein konkreter Maßstab.**
- 3. Es besteht kein Zurückbehaltungsrecht des Mieters wegen Mängel in der Mietwohnung gem. § 273 BGB gegenüber dem Besichtigungsanspruch des Vermieters, da das Zurückbehaltungsrecht gem. § 242 BGB aufgrund der Natur des Gläubigeranspruchs ausgeschlossen ist.**

AG München, Urteil vom 12.08.2016; Az.: 416 C 10784/16

#### **Tenor:**

1. Der Beklagte wird verurteilt, die Besichtigung der Wohnung im 2. OG im Vorderhaus des Anwesens ... nach dem Verlassen des Aufzuges rechts, erste Türe rechts, durch den Kläger zu dulden, wenn dieser dem Beklagten mit einer Frist von mindestens 3 Tagen einen Termin zu üblichen Zeiten (Montag bis Samstag 09.00 Uhr bis 13.00 Uhr und 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr) benennt.
2. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist für den Kläger gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 2.000,00 € vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert wird auf 1.500,00 € festgesetzt.

#### **Tatbestand:**

Der Kläger begehrt vom Beklagten die Besichtigung einer an diesen vermieteten Wohnung im 2. OG.

Mit Mietvertrag vom 27.05.1981 mietete der Beklagte vom Rechtsvorgänger des Klägers die streitgegenständliche Wohnung. Der Kläger kaufte die Wohnung mit Kaufvertrag vom 05.10.2015 ohne vorherige Besichtigung der Wohnung und wurde

am 04.02.2016 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Er trat damit auf Vermieterseite in das Mietverhältnis zwischen dem Beklagten und seinem Rechtsvorgänger ein.

In § 10 des streitgegenständlichen Mietvertrags ist Folgendes geregelt:

„(1) Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter oder beide können die Mieträume betreten, um die Notwendigkeit unaufschiebbarer Hausarbeiten festzustellen.

(2) Will der Vermieter das Grundstück verkaufen, so darf er oder ein von ihm Beauftragter nach Ankündigung die Mieträume zusammen mit den Kaufinteressenten an Wochentagen von 9 Uhr bis 12 Uhr und 16 Uhr bis 18 Uhr betreten.

(3) Ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter die Räume mit den Mietinteressenten zu den gleichen Stunden betreten.

(4) Der Mieter muss dafür sorgen, daß die Räume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.“

Mit Schreiben vom 26.02.2016 kündigte der Kläger das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs.

Nachdem der Kläger die streitgegenständliche Wohnung bislang überhaupt noch nicht besichtigt hatte, wandte er sich mit Schreiben vom 21.03.2016 an den Beklagten und teilte diesem mit, dass er die Wohnung gerne besichtigen und ausmessen möchte. Hierbei wurden vom Kläger drei verschiedene Termine vorgeschlagen.

Mit Schreiben vom 10.03.2016 (Anlage B5) forderte der Beklagte den Kläger auf, 638,00 € an ihn zu bezahlen, da er eine neue Spülmaschine habe anschaffen müssen, nachdem die alte Spülmaschine kaputt gegangen sei. Dem Schreiben war die Rechnung der Fa. Saturn über die Spülmaschine vom 29.02.2016 beigelegt.

Mit Schreiben vom 20.04.2016 (Anlage B1) übersandte der Beklagte dem Kläger eine Architektenskizze betreffend die streitgegenständliche Wohnung sowie die Rechnung der Fa. Waldhauser vom 12.04.2016 (Anlage B8) betreffend die Erneuerung einer defekten Mischbatterie in der Küche i.H.v. 169,22 €.

Der Kläger beantragt:

Der Beklagte wird verurteilt, die Besichtigung der Wohnung im 2. OG im Vorderhaus des Anwesens ... nach dem Verlassen des Aufzuges rechts, erste Türe rechts, durch den Kläger zu dulden, wenn dieser dem Beklagten mit einer Frist von mindestens 3 Tagen einen Termin zu üblichen Zeiten (Montag bis Samstag 09.00 Uhr bis 13.00 Uhr und 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr) benennt.

Der Beklagte beantragt:

Klageabweisung.

Er ist der Auffassung, dass dem Kläger wegen der Regelung in § 10 des streitgegenständlichen Mietvertrags ein Besichtigungsrecht nur mit Mietinteressenten zustünde und seinem Informationsrecht durch Übersendung der Architektenskizze Genüge getan sei. Ferner macht er ein Zurückbehaltungsrecht gegenüber dem Duldungsanspruch des Klägers geltend, solange die o.g. Rechnungen vom Kläger nicht bezahlt worden sind. In diesem Zusammenhang ist er der Auffassung, dass eine Inverzugsetzung des Klägers hinsichtlich der Behebung der geltend gemachten Mängel nicht erforderlich gewesen sei.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf den gesamten Akteninhalt, insbesondere die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage war vollumfänglich begründet.

Dem Kläger steht der geltend gemachte Anspruch auf Duldung der erstmaligen Besichtigung der Wohnung wie beantragt zu. Unstreitig hat der Kläger die vermietete Wohnung ohne vorherige Besichtigung erworben, sodass in seinem Bedürfnis auf erstmalige Information hinsichtlich des Aussehens, der Ausstattung sowie der genauen Größe der Wohnung ein berechtigtes Interesse zu sehen ist, das das Interesse des Mieters an fehlender Störung deutlich überwiegt.

Das Informationsbedürfnis des Klägers hinsichtlich der genauen Maße der Wohnung wird vorliegend auch nicht durch die beklagtenseits übersandte Architektenskizze befriedigt. In der Skizze sind lediglich Quadratmeterangaben enthalten, jedoch weder die Maße der Wände noch ein konkreter Maßstab. Für den Kläger, der beabsichtigt, selbst in die Wohnung einzuziehen und diese daher ausmessen möchte, ergeben sich aus der Architektenskizze daher nicht die benötigten Informationen.

Entgegen der Auffassung des Beklagtenvertreters regelt § 10 des streitgegenständlichen Mietvertrags das Besichtigungsrecht des Vermieters nicht abschließend. Die Regelung ist nicht dahingehend auszulegen, dass dem Vermieter ausschließlich in den dort aufgezählten Fällen ein Besichtigungsrecht zusteht. Vielmehr ist sie so zu verstehen, dass das Besichtigungsrecht des Vermieters jedenfalls in den dort aufgezählten Fällen besteht. Selbst wenn man – wie nicht – von einer abschließenden Regelung des § 10 ausgehen würde, hätte der Kläger entsprechend § 10 Abs. 2 des streitgegenständlichen Mietvertrags ein Besichtigungsrecht, da er dieses als Kaufinteressent nicht vor Abschluss des Kaufvertrags, sondern nunmehr erst hinterher geltend macht.

Ein Zurückbehaltungsrecht des Beklagten gem. § 273 BGB gegenüber dem Besichtigungsanspruch des Klägers besteht ebenfalls nicht. Entgegen der Auffassung des Beklagten war eine Inverzugsetzung des Klägers vorliegend nicht entbehrlich, da die Reparaturen weder zur Erhaltung noch Wiederherstellung des Bestands der Mietsache i.S.v. § 536 a Abs. 2 Ziff. 2 BGB notwendig waren. Der Beklagte hätte die Mängel mit Fristsetzung zur Beseitigung gegenüber dem Kläger anzeigen müssen, damit dieser sein Recht auf Veranlassung der Reparaturen und Auswahl der Ersatzgegenstände ausüben kann. Nachdem der Beklagte dies unstreitig nicht getan hat, scheidet ein Anspruch gem. § 536 a Abs. 2 BGB aus.

Dies kann letztlich jedoch dahinstehen, da das Zurückbehaltungsrecht im vorliegenden Fall gem. § 242 BGB ohnehin aufgrund der Natur des Gläubigeranspruchs ausgeschlossen ist. Gegenüber dem aus Art. 14 GG herrührenden Recht auf Duldung der erstmaligen Besichtigung einer Wohnung durch den neuen Eigentümer kann die fehlende Bezahlung von Geldansprüchen nicht geltend gemacht werden. Es steht dem Beklagten frei, gegenüber dem Mietzahlungsanspruch mit den vermeintlichen Ansprüchen aufzurechnen, so dass

er hinsichtlich der Wahrung seiner Rechte nicht schutzlos gestellt ist. Die fehlende Bezahlung von Geldansprüchen ist jedoch nicht geeignet, das ureigenste Recht des Eigentümers, seine Wohnung erstmals zu besichtigen, zu Fall zu bringen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 ZPO.

Der Streitwert wurde gem. §§ 48 Abs. 1 GKG, 3 ZPO geschätzt.