

# **Amtsgericht Düsseldorf**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§ 535 Abs. 1 Satz 2, 555a, 555d BGB

- 1. Der Mieter ist auch ohne besondere vertragliche Abrede verpflichtet, den Vermieter zwecks Besichtigung oder zwecks Durchführung notwendiger Arbeiten in die Wohnung zu lassen.**
- 2. Zwar kann der Vermieter nicht jedweden Anlass zur Begründung für ein Besichtigungsrecht der Wohnung anführen, sondern es müssen besondere Umstände - namentlich konkrete sachliche Gründe, insbesondere zur Gewährleistung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objekts - vorliegen.**
- 3. Solche sind in Gestalt der Notwendigkeit zur Wartung der Gastherme durch den Schornsteinfeger sowie zur Nachmontage von Rauchmeldern gegeben.**

AG Düsseldorf, Urteil vom 26.07.2022; Az.: 236 C 127/22

#### **Tenor:**

Der Beklagte wird verurteilt, der Klägerin und dem von ihr beauftragten Schornsteinfeger sowie einem Mitarbeiter der Fa. J-GmbH nach vorheriger schriftlicher Ankündigung eines Termins an einem Werktag zwischen 10:00 und 13:00 Uhr oder 15:00 bis 18:00 Uhr Zutritt zu der 2-Zimmer-Wohnung im EG rechts des Hauses \_\_\_ zu gewähren und zwar durch Öffnen der Wohnungseingangstür sowie sämtlicher Zimmertüren.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von der Wiedergabe des Tatbestandes wird nach Maßgabe von § 313a Abs. 1 ZPO abgesehen.

## **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage ist begründet.

I.

Die Klägerin hat gegen den Beklagten einen Anspruch auf Zutrittsgewährung zu den vermieteten Wohnräumen in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang.

Ob sich der Anspruch auch aus §§ 555a, 555d BGB ergibt, kann dahinstehen, denn in jedem Fall folgt er aus der Vorschrift des § 535 Abs. 1 S. 2 BGB, wonach der Vermieter die Mietsache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten hat, bzw. aus einer mietvertraglichen Nebenpflicht aus Treu und Glauben (vgl. zu den Anspruchsgrundlagen Willems, NZM 2015, 353; BeckOK/Zehlein, 62. Ed., § 535 BGB Rn. 550; ausführlich BeckOGK/Schmidt, § 535 BGB Rn. 490 jeweils mwN).

Insoweit ist der Mieter - auch ohne besondere vertragliche Abrede - verpflichtet, den Vermieter zwecks Besichtigung oder zwecks Durchführung notwendiger Arbeiten in die Wohnung zu lassen. Zwar kann der Vermieter nicht jedweden Anlass zur Begründung für ein Besichtigungsrecht der Wohnung anführen, sondern es müssen besondere Umstände - namentlich konkrete sachliche Gründe, insbesondere zur Gewährleistung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objekts - vorliegen (vgl. Schmidt-Futterer/Eisenschmid, 15. Aufl. 2021, BGB § 535 Rn. 206; BeckOK/Zehlein, 62. Ed., § 535 BGB Rn. 550; siehe auch Lützenkirchen, NJW 2007, 2152). Solche sind vorliegend aber in Gestalt der Notwendigkeit zur Wartung der Gastherme durch den Schornsteinfeger sowie zur Nachmontage von Rauchmeldern durch die Firma J-GmbH schlüssig dargetan und von dem Beklagten auch nicht bestritten worden (§ 138 Abs. 4 ZPO).

II.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen hinsichtlich der Kosten auf § 91 Abs. 1 ZPO und hinsichtlich der vorläufigen Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO.

Die Berufung war nicht zu zulassen, da die Sache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch die Fortbildung des Rechts oder die Vereinheitlichung der Rechtsprechung keine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert.

III.

Der Streitwert wird bis 500,00 Euro festgesetzt (vgl. Zöller/Herget, 34. Aufl. 2022, § 3 ZPO, Rn. 16.44).