

# AG Tempelhof Kreuzberg

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 307 Abs. 1; 535 BGB

- 1. Eine Klausel im Mietvertrag, die eine Besichtigung der Wohnung durch den Vermieter ohne vorherige Ankündigungen vorsieht, ist aufgrund einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters nach § 307 I BGB i.V.m. Art. 229 § 5 S. 2 EGBGB unwirksam. Die Regelung beeinträchtigt das Recht des Mieters auf Privatsphäre aus Art. 2 I GG.**
- 2. Es besteht keine Duldungspflicht des Mieters auf Betreten seiner Wohnung zwecks Besichtigung durch einen Kaufinteressenten ohne vorherige Namensnennung.**
- 3. Denn der Mieter benötigt die Namen der Besichtigenden, um im Schadensfall Regress nehmen zu können.**

AG Tempelhof Kreuzberg; Urteil vom 28.02.2007; Az.: 2 C 418/06

#### **Tenor:**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Dem Kläger bleibt nachgelassen, die Vollstreckung des Beklagten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aus dem Urteil zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit leistet in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

#### **Tatbestand:**

Der Beklagte ist auf der Grundlage des am 28.02.1994 mit Herrn G. geschlossenen Vertrages Mieter einer Wohnung im Hause W.-Str. 13 in 10965 Berlin. Der Kläger wurde mit Beschluss des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg vom 05.07.04 zum Zwangsverwalter bestellt, was dem Beklagten angezeigt wurde. Der Kläger bemüht sich um den freihändigen Verkauf der Immobilie und hat hiermit das Maklerbüro S. beauftragt. Dieses beabsichtigt, bis zu zwei Besichtigungstermine wöchentlich in der Wohnung des Beklagten durchzuführen. § 17 II des Mietvertrages sieht bei der Absicht des Verkaufs ein Zutrittsrecht zwischen 9.00 Uhr und 19.00 Uhr vor. Zwei Besichtigungstermine wurden nicht durchgeführt, weil der Beklagte Personen, die ihm zuvor seinen Namen nicht mitgeteilt hatten, nicht in die Wohnung gelassen hatte.

Der Kläger vertritt die Ansicht, zwei Besichtigungstermine wöchentlich seien zumutbar, auch an Feiertagen und am Wochenende. Dem Interesse des Mieters, keine ihm unbekannt Menschen in seine Wohnung zu lassen, werde durch die Begleitung eines Repräsentanten des Verkäufers Rechnung getragen.

Der Kläger beantragt,

den Beklagten bei Meidung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung fälligen Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 EUR, ersatzweise Ordnungshaft bis zu 6 Monaten, im Wiederholungsfall Ordnungshaft bis zu 2 Jahren, zu verurteilen, es zu dulden, das der Kläger zweimal wöchentlich in der Zeit von 9.00 Uhr bis 19.00 Uhr, zu 48 Stunden vorher angekündigten Terminen, die Mieträume des Beklagten durch mit schriftlicher Vollmacht versehene Mitarbeiter oder Beauftragte des Klägers betritt, um diese mit bis zu drei Kaufinteressenten samt Begleitung von je 2 Personen pro Besichtigungstermin zu besichtigen, ohne dass die Kaufinteressenten oder deren Begleiter dem Beklagten Name und Anschrift anzugeben haben und ohne dass der Kläger oder dessen Mitarbeiter oder Beauftragte vor oder bei der Besichtigung Name und Anschrift der Kaufinteressenten oder deren Begleiter dem Beklagten gegenüber anzugeben haben, mit der Maßgabe, dass die Besichtigungen hintereinander und nicht gleichzeitig stattfinden sollen.

hilfsweise,

den Beklagten bei Meidung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung fälligen Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 EUR, ersatzweise Ordnungshaft bis zu 6 Monaten, im Wiederholungsfall Ordnungshaft bis zu 2 Jahren, zu verurteilen, es zu dulden, das der Kläger einmal wöchentlich in der Zeit von 9.00 Uhr bis 19.00 Uhr, zu 48 Stunden vorher angekündigten Terminen, die Mieträume des Beklagten durch mit schriftlicher Vollmacht versehene Mitarbeiter oder Beauftragte des Klägers betritt, um diese mit bis zu drei Kaufinteressenten samt Begleitung von je 2 Personen pro Besichtigungstermin zu besichtigen, ohne dass die Kaufinteressenten oder deren Begleiter dem Beklagten Name und Anschrift anzugeben haben und ohne dass der Kläger oder dessen Mitarbeiter oder Beauftragte vor oder bei der Besichtigung Name und Anschrift der Kaufinteressenten oder deren Begleiter dem Beklagten gegenüber anzugeben haben,

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er vertritt die Ansicht, er sei ohne vorherige Mitteilung der Namen der Kaufinteressenten nicht verpflichtet, die Besichtigung seiner Wohnung zu dulden. Darüber hinaus seien im Hinblick auf seine Berufstätigkeit Termine vor 17.00 Uhr nicht zumutbar.

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage ist im Haupt- und im Hilfsantrag unbegründet.

Ein Anspruch auf Duldung der Wohnungsbesichtigung durch Kaufinteressenten und Begleitpersonen, die dem Beklagten namentlich nicht bekannt sind, besteht

nicht. Dies hat die Klageabweisung zur Folge, weil das Betreten ohne Namensnennung kein "Weniger" gegenüber dem Betreten nach vorheriger Bekanntgabe der Namen ist, sondern ein sog. aliud.

Der Kläger hat gegen den Beklagten weder aus § 17 II des Mietvertrages, noch aus einer mietvertraglichen Nebenpflicht i.V.m. § 242 BGB einen Anspruch auf Duldung der Besichtigung ohne vorherige Bekanntgabe der Namen.

§ 17 II des Mietvertrages ist aufgrund einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters nach § 307 I BGB i.V.m. Art. 229 § 5 S. 2 EGBGB unwirksam. Die Regelung sieht Besichtigungen ohne vorherige Ankündigungen vor und beeinträchtigt daher das Recht des Mieters auf Privatsphäre aus Art. 2 I GG (LG Berlin, Urteil vom 24.11.03 zu Az. 67 S 254/03). Eine ergänzende Auslegung unter Berücksichtigung der Ankündigungspflicht in § 17 I des Mietvertrages ist nicht möglich. Dies liefe auf eine geltungserhaltende Reduktion der Klausel in § 17 II des Vertrages hinaus, die mit dem Schutzzweck der §§ 307 ff. BGB unvereinbar ist (Heinrichs in Palandt: Bürgerliches Gesetzbuch, 65. Auflage, Vorb. § 307, Rn. 8; LG Berlin a.a.O.).

Auch die Duldungspflicht des Beklagten als Nebenpflicht des Beklagten aus dem Mietverhältnis (BVerfG Beschluss vom 16.01.04 zu 1 BvR 2285/03, abgedruckt in GE 04, 610) verpflichtet nicht zur Duldung des Betretens der Wohnung ohne vorherige Namensnennung. Der Mieter ist in engem Rahmen und zu vertretbaren Zeiten verpflichtet, Besichtigungstermine mit Kaufinteressenten zu dulden. Bei der Beurteilung des Umfangs des Duldungsanspruchs sind die beiderseitigen grundrechtlich geschützten Positionen der Parteien in einen angemessenen Ausgleich zu bringen. Auf Seiten des Klägers ist die Eigentumsgarantie aus Art. 14 I GG zu berücksichtigen, auf Seiten des Beklagten dessen Besitzrecht an der Wohnung aus Art. 14 I GG und das Recht auf ungestörtes Wohnen aus Art. 13 I GG. Bei dieser Abwägung sind die Dauer des Mietverhältnisses und das Ausmaß der von den Besichtigungen ausgehenden Beeinträchtigungen für den Mieter zu berücksichtigen (BVerfG a.a.O.). Auf der anderen Seite ist das Interesse des Vermieters, den Verkauf der Wohnung nicht mehr als erforderlich zu beeinträchtigen, zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte besteht nach Ansicht des Gerichts keine Duldungspflicht bezüglich dem Mieter namentlich nicht bekannter Personen. Der Beklagte verlangt lediglich die Nennung von Namen vor der Besichtigung, nicht die Mitteilung von Anschriften und die Vorlage von Ausweisen. Hierdurch ist keine ernsthafte Beeinträchtigung des Kaufinteresses gegeben. Die Nennung von Namen beinhaltet keinen so schwerwiegenden Einschnitt für Kaufinteressenten, so dass hiervon ein spürbarer Rückgang des Kaufinteresses ausgehen könnte.

Andererseits benötigt der Beklagte die Namen der Besichtigenden, um im Schadensfall Regress nehmen zu können. Er benötigt den Namen, um gegenüber dem Vermieter seinen Anspruch auf Mitteilung der ladungsfähigen Anschrift des betreffenden Besichtigenden verfolgen zu können. Müsste der Name erst im Schadensfall mitgeteilt werden, müsste der Beklagte sich im Streitfall mit einer Personenbeschreibung an den Vermieter wenden. Sein Auskunftsverlangen wäre auf Mitteilung von Name und Anschrift beispielsweise der ca. 30 bis 40 Jahre alten Dame mittlerer Größe mit braunen Haaren im beigen Mantel gerichtet. Dieser würde es im Streitfall nicht weiter schwer fallen, fehlende Passivlegitimation einzuwenden. Ist dem Beklagten der Name vor der Besichtigung bekannt, kann er seinen Auskunftsanspruch gegen den Vermieter gezielt mit der Bitte um Mitteilung der Anschrift der namentlich benannten Frau verfolgen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Streitwert: 1113,30 EUR (dreifacher Nettomietzins - LG Stuttgart Urteil vom 24.04.91 zu Az. 13 S 130/91).