

Amtsgericht Hamburg

Az.: 49 C 173/20



Urteil

IM NAMEN DES VOLKES

-

In dem Rechtsstreit

1)

- Klägerin -

2)

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

Rechtsanwälte

gegen

1)

- Beklagte -

2)

- Beklagter -

Prozessbevollmächtigte zu 1) und 2):

Rechtsanwältin

-

erkennt das Amtsgericht Hamburg - Abteilung 49 - durch den Richter am Amtsgericht Dr. M.
am 02.09.2020 ohne mündliche Verhandlung gemäß § 495a ZPO für Recht:

-

1. Die Beklagten werden verurteilt, den Klägern oder einem der Kläger in Anwesenheit einer fachkundigen Person, die namentlich vorher benannt

wird, nach schriftlicher Vorankündigung mit einer Frist von 7 Tagen den Zutritt zu der von ihnen bewohnten Wohnung im in Hamburg, 3. Stock links, Wohnung , bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Flur, Duschbad mit WC, Balkon zu werktäglichen Zeiten zwischen 9.00 und 17.00 Uhr zu gewähren und die Besichtigung aller Fenster in der Wohnung sowie der Lüftungsanlage im Badezimmer zu dulden.

2. Die Beklagten werden ferner verurteilt, an den Kläger vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 176,12 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 31.05.2020 zu zahlen.
3. Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Beschluss:

Der Streitwert wird festgesetzt auf 600,00 €.

-

Entscheidungsgründe

(ohne Tatbestand gemäß § 313 a Abs. 1 ZPO)

-

Die zulässige Klage ist begründet.

Ein Recht der Kläger zur Besichtigung der Fenster sowie des Lüfters im Bad ergibt sich aus den §§ 535, 536 c Absatz 1, 555 a, 242 BGB. Hiernach ist der Vermieter nach einer Mängelanzeige des Mieters verpflichtet, dem Mangel nachzugehen und hierzu den Mangel zu besichtigen, aber auch berechtigt, nach Beseitigung des Mangels durch einen Handwerker die durchgeführten Arbeiten als solche abzunehmen. Entsprechendes gilt, wenn der Mieter im Wege der Ersatzvornahme den Mangel selbst beseitigt, insbesondere dann, wenn der Mieter die Kosten hierfür mit der Miete verrechnet oder dem Vermieter in Rechnung stellt. Letztlich ist die darin liegende Abnahme solcher Arbeiten notwendiger Bestandteil der Instandhaltungsverpflichtung und der damit einhergehenden Duldungspflicht des Mieters.

Die Beklagten können sich nicht darauf berufen, dass im Jahre 2018 bereits eine Besichtigung der Mängel stattgefunden hat, da diese Besichtigung zur Prüfung der angezeigten Mängel erfolgt ist und hiernach Arbeiten beauftragt wurden. Die Kläger sind insoweit berechtigt, diese beauftragten Arbeiten abzunehmen. Dies vermag auch die Mitnahme eines fachkundigen Dritten zu beinhalten, sofern die Vermieter selbst nicht hinreichend fachkundig sind. Entsprechende Fachkunde, etwa als Fensterbauer oder ähnliches ist vorliegend jedoch nicht ersichtlich.

Entsprechendes gilt für die Lüftungsanlage, bei der zudem die Beklagten im Wege der Ersatzvornahme die Reparatur in die Wege geleitet haben. Auch hier ist der Vermieter berechtigt, die Reparaturmaßnahmen als solche zu prüfen.

Die Beklagten sind nicht berechtigt, im Hinblick auf etwaige Äußerungen eines Architekten im Hinblick auf die möglicherweise bestehende Leibesfülle des Beklagten, die Besichtigung zu verweigern. Zwar ist es durchaus zutreffend, dass im Einzelfall massive Beleidigungen dazu führen können, dass bestimmte Rechte nicht in Gegenwart des die Beleidigung äussernden zu erfolgen haben (vergleiche AG Hamburg, Urteil vom 26.04.2017 zum Aktenzeichen: 49 C 285/14), dies gilt allerdings für schwerwiegende und in besonderer Weise herabwürdigende Beleidigungen. Eine solche vermag in der hier streitgegenständlichen Äußerung nicht gesehen zu werden. Im Übrigen gibt es offensichtlich keinen Zusammenhang zwischen der Leibesfülle und der Beheizung und Belüftung einer Wohnung, jedenfalls soweit der Mieter aufgrund der Leibesfülle nicht bettlägerig ist.

Das Begehren der Kläger ist auch nicht treuwidrig vor dem Hintergrund der nicht durchgeführten Besichtigung im Juni 2020, da diese letztlich daran gescheitert ist, dass die Beklagten nicht gewillt gewesen sind, einen fachkundigen Dritten zur Prüfung der Arbeiten mit in die Wohnung zu lassen. Im Übrigen geht das Gericht insoweit davon aus, dass der Besichtigende durchaus berechtigt ist, ein Diktiergerät zu verwenden und auch Fotos zu machen, soweit hier nicht Personen fotografiert werden und es einen nachvollziehbaren Grund für die Fertigung der Fotos gibt. Ein solcher Grund kann etwa in der Dokumentation eines veränderten Zustandes liegen oder auch der Dokumentation eines Zustandes, bei dem eine Risikoabschätzung letztlich nicht ohne Weiteres getroffen werden kann.

Die geltend gemachten vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten haben die Beklagten aus den §§ 280, 286 BGB zu tragen. Insoweit ist von ihnen Veranlassung zur Klage gegeben worden, da sie bereits vorgerichtlich, etwa in der Anlage B 2 die Besichtigung durch die Kläger ohne nachvollziehbare Gründe verweigert haben. Dies beinhaltet eine Vertragspflichtverletzung des Mietvertrages und damit einhergehend die Verpflichtung, hierdurch entstandene vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten zu tragen. Entsprechendes ergibt sich aus der Anlage K 4, die das Gericht, wie den gesamten Schriftsatz der Klägerseite vom 27.08.2020, aber insoweit im Hinblick auf das rechtliche Gehör der Beklagten nicht berücksichtigt hat.

Soweit die Kläger eine Verurteilung der Beklagten als Gesamtschuldner anstreben, so vermag das Gericht dem nicht zu folgen. Insbesondere schulden die Beklagten nicht die Duldung der Besichtigung als Gesamtschuldner, sondern jeweils für sich genommen. Ebenso wenig besteht eine gesamtschuldnerische Haftung hinsichtlich der vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten. Letztlich ist hierin allerdings keine kostenrelevante Teilabweisung der Klage zu sehen (vergleiche für den ähnlich gelagerten Fall der Mieterhöhung Schmidt-Futterer/Börstinghaus, § 558 b, Rn. 63).

Die Kostenentscheidung folgt hiernach aus § 91 Absatz 1 ZPO, die Vollstreckbarkeitsentscheidung aus den §§ 708 Nr. 11, 713 ZPO.

Die Berufung wird nicht zugelassen, da die hierfür erforderlichen Voraussetzungen nicht vorliegen.

Der Streitwert entspricht dem wirtschaftlichen Interesse der Kläger (vergleiche etwa BGH NZM 2007, 660).

Dr. M.
Richter am Amtsgericht