

Amtsgericht München

Az.: 416 C 10784/16



IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit

[Redacted]

- Kläger -

Prozessbevollmächtigter:

[Redacted]

gegen

[Redacted]

- Beklagter -

Prozessbevollmächtigte:

[Redacted]

wegen Duldung

erlässt das Amtsgericht München durch die Richterin am Amtsgericht [Redacted] auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 20.07.2016 folgendes

Endurteil

1. Der Beklagte wird verurteilt, die Besichtigung der Wohnung im 2. OG im Vorderhaus des Anwesens [Redacted] 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.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 1.500,00 € festgesetzt.

Tatbestand

Der Kläger begehrt vom Beklagten die Besichtigung einer an diesen vermieteten Wohnung im 2. OG des Anwesens in 80799 München.

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 Spül-

maschine kaputt gegangen sei. Dem Schreiben war die Rechnung der Fa. [] 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. [] 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. § 536a 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. § 536a 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.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht München I
Prielmayerstraße 7
80335 München

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Amtsgericht München
Pacellistraße 5
80333 München

einulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Richterin am Amtsgericht

Verkündet am 12.08.2016

Urkundsbeamter der Geschäftsstelle