
Datum: 13.01.2017
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 220
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 220 C 329/16
ECLI: ECLI:DE:AGK:2017:0113.220C329.16.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

1

Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagte Mieterin einer Wohnung in der Mstr. in Köln. Die Klägerin betreibt seit 2015 den Verkauf der Wohnung. Für September 2015 waren Besichtigungstermine vereinbart, die von der Beklagten mit der Begründung, sie sei erkrankt, abgesagt wurden. Nach einer Kündigung durch die Klägerin schlug unter dem 19.01.2016 der Mieterverein für die Beklagte der Klägerin drei Besichtigungstermine vor. Keiner der Besichtigungstermine fand statt. Die Firma B- Immobilien teilte der Beklagten unter dem 17.06.2016 schriftlich mit, dass der Vertrieb von der Firma L., übernommen werde, der sich zwecks Terminvereinbarung bei ihr melden werde (Anlage K 2 = Bl. 25 d. A.). Unter dem 03.08.2016 schrieben die nunmehrigen Prozessbevollmächtigten der Klägerin der Beklagte über den Mieterverein, es würden umgehende Terminvorschläge erwartet (Anlage K 4 = BNI. 27 f. d. A.). Mit Schreiben vom 07.10.2016 wandte sich Herr L. an die Beklagte, woraufhin der Mieterverein unter dem 12.10.2016 Terminvorschläge unterbreitete (Anlage B 3 = Bl. 65 d. A.). In der Klageerwidlung vom 18.10.2016 teilt die Beklagte mit, dass selbstverständlich Bereitschaft bestehe, nach vorheriger Terminabsprache eine Besichtigung der Wohnung zu ermöglichen. Am 28.10.2016 und am 08.11.2016 fanden Besichtigungen mit Interessenten statt.

2

Die Klägerin behauptet, die Terminvorschläge des Mietervereins aus Januar 2016 seien bestätigt worden und an allen drei Terminen habe die Klägerin vor verschlossenen Türen

3

gestanden. Herr L. habe mehrfach schriftlich und telefonisch versucht, die Beklagte zu erreichen und dabei auch Nachrichten mit Rückrufbitten hinterlassen. Dabei sei jeweils darum gebeten worden, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Am 16.08.2016 habe Herr L eine E-Mail an die Beklagte gesandt, in der sie aufgefordert worden sei, sich zwecks Besichtigung am folgenden Samstag zurückzumelden. Ab Mitte August 2016 und im September 2016 habe er wöchentlich mehrfach versucht, die Beklagte unter der Mobilnummer 0170-9635906 zu erreichen. Insbesondere zwischen dem 20. und dem 25.08.2016 habe Herr L. mehrere telefonische Kontaktaufnahmeversuche unternommen. Die Beklagte habe sich geweigert, Zutritt zu gewähren. Am 16.10. und 24.10.2016 habe es weitere Schreiben gegeben, die nicht beantwortet worden seien. Die Klägerin ist der Ansicht, das Rechtsschutzbedürfnis bestehe fort, da davon auszugehen sei, dass die Beklagte zukünftig weitere Besichtigungstermine vereiteln werde.

Die Klägerin beantragt mit der am 20.09.2016 zugestellten Klageschrift, 4

die Beklagte zu verurteilen zu dulden, dass die Klägerin oder der von ihr beauftragte Immobilienmakler die Wohnung Mstr, Köln, 2. OG links, zusammen mit Miet-/Kaufinteressenten betritt und besichtigt, und zwar werktags zwischen 10 und 13 Uhr sowie zwischen 15 und 18 Uhr für jeweils längstens eine Stunde, wobei jede Besichtigung mindestens 2 Tage vor dem vorgesehenen Besichtigungstermin anzukündigen ist. 5

Die Beklagte beantragt, 6

die Klage abzuweisen. 7

Im Übrigen wird auf die gewechselten Schriftsätze verwiesen. 8

Entscheidungsgründe: 9

Die Klage hat keinen Erfolg. Jedenfalls zum Schluss der mündlichen Verhandlung bestand kein Rechtsschutzbedürfnis mehr. Die Beklagte teilte bereits in der Klageerwiderung mit, dass sie zu Besichtigungen bereit sei. Unstreitig fanden im Oktober und November 2016 auch entsprechende Besichtigungen statt. Dass seitdem weitere Besichtigungen vereitelt worden wären, ist nicht ersichtlich. Entgegen der Ansicht der Klägerseite kann dahinstehen, ob zu einem früheren Zeitpunkt vertragswidrig Besichtigungen vereitelt wurden. Denn hieraus ergibt sich keine Besorgnis zukünftiger Vereitelung, da eine etwaige vertragswidrige Weigerung gerade aufgegeben wurde. Die Frage früherer Weigerungen wäre lediglich relevant gewesen, wenn die Klage für erledigt erklärt worden wäre. 10

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf § 709 ZPO. 11

Der Streitwert wird auf 20.000,00 EUR festgesetzt. Der Streitwert bestimmt sich gem. § 48 Abs. 1 GKG in Verbindung mit § 3 ZPO nach dem Interesse des Klägers an der Durchführung der Besichtigung. Dabei ist der geschätzte Erlös durch die Veräußerung der Wohnung zugrunde zu legen, da eine Veräußerung ohne Besichtigung praktisch ausgeschlossen ist. Diesen gibt die Klägerin mit EUR 40.000,00 an. Da die Besichtigungen jedoch lediglich der Vorbereitung der Veräußerung dienen, wird hier ein Abschlag von 50 % vorgenommen (zur Erforderlichkeit eines Abschlags: Schmidt-Futterer/Eisenschmid, § 535 Rn. 222). 12

Rechtsbehelfsbelehrung: 13

14

A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	
1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	15
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	16
Die Berufung muss innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.	17
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.	18
Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Köln durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.	19
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	20
B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Köln statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.	21
Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.	22