
Datum: 10.11.2004
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 10. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 10 S 210/04
ECLI: ECLI:DE:LGK:2004:1110.10S210.04.00

Vorinstanz: Amtsgericht Köln, 222 C 10/04

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Köln vom 05.04.2004 - AZ: 222 C 10/04 - abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von der Darstellung des Tatbestands wird gemäß §§ 313 a Abs. 1 Satz 1, 525 Satz 1, 542, 543, 544 ZPO, 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen.

Entscheidungsgründe:

1

Die zulässige, insbesondere form- und fristgerecht eingereichte soweit begründete Berufung der Beklagten gegen das im Tenor näher bezeichnete Urteil des Amtsgerichts Köln hat auch in der Sache Erfolg.

2

Die Klägerin hat nicht hinreichend dargelegt und unter Beweis gestellt, dass ihr ein Recht zusteht, die Wohnung der Beklagten, zusammen mit dem Nachbarn, Herr C, zu betreten und besichtigen.

3

Die Klägerin stützt ihren geltend gemachten Anspruch auf Zutritt zur Wohnung der Beklagten einmal darauf, dass die Beklagten wegen - in diesem Verfahren nicht näher bezeichneter - Mängel der Mietsache - die Miete mindern und zum anderen darauf, dass sie sich mit dem Nachbarn Herrn C in einem Güetermin vor dem Kölner Anwaltsverein wegen von diesem behaupteter von der Wohnung der Beklagten ausgehender Lärmbelästigungen dazu verpflichtet habe mit ihm die Badezimmer im ersten Obergeschoss und Dachgeschoss der Beklagten zu besichtigen.	4
Beide Gründe sind nicht geeignet, ein Zutrittsrecht der Klägerin zur Wohnung der Beklagten zu begründen.	5
Grundsätzlich kann der Vermieter auf der Grundlage mietvertraglicher Nebenpflichten i.V.m. § 242 BGB vom Mieter Zutritt zur Wohnung verlangen, wenn die gebotene Abwägung zwischen den Eigentumsrechten des Wohnungseigentümers und den Besitzrechten des Mieters an der gemieteten Wohnung, die ebenfalls Eigentum i.S.v. Art. 14 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz sind und dem durch Art. 13 Abs. 1 Grundgesetz geschützten Recht, in seiner Wohnung in Ruhe gelassen zu werden, zu seinen Gunsten zu treffen ist (vgl. Bundesverfassungsgericht vom 16.01.04, AZ: BVR 2285/03 m.w.N.).	6
Dies ist vorliegend nicht der Fall.	7
Soweit die Klägerin Feststellungen zu den behaupteten Mängeln treffen möchte, ist das Recht der Beklagten auf ungestörten Besitz höher zu bewerten, als das Interesse der Klägerin. Solange die Beklagten der Klägerin den Zutritt zu der Wohnung nicht freiwillig gewähren und so die Feststellung und Beseitigung des Mangels verhindern, können sie sich auf eine Minderung nicht mit Erfolg berufen (vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht, 8. Aufl., § 536 Rdnr. 307), die Klägerin ist insoweit hinreichend geschützt. Ein durchsetzbares Recht auf Zutrittsgewährung zur Abwehr drohender Gefahren käme allerdings in Betracht, wenn sich auf Grund der gerügten Mängel oder sonst Anhaltspunkte dafür bestehen würden, dass ein Schaden für das Eigentum der Klägerin entstehen kann. Dazu hat die Klägerin - auch auf Hinweis der Kammer - aber nichts substantielles vorgetragen; es wurde noch nicht einmal dargelegt, welche Mängel im einzelnen gerügt worden sind.	8
Die Klägerin hat auch - trotz ihrer Absprache mit dem Nachbarn Herrn C derzeit keinen Anspruch auf Gewährung des Zutritts zur gesamten Wohnung der Beklagten. In dem Vergleich war schon nur von einem gemeinsamen Begehen und Besichtigen der Badezimmer und nicht der gesamten Wohnung die Rede, so dass der uneingeschränkte Antrag nicht auf diese Vereinbarung gestützt werden kann. Aber auch ein Recht der Klägerin die Badezimmer mit dem Nachbarn zu betreten, ist derzeit nicht gegeben. Bevor ein Verhalten der Beklagten, das mit derart schweren Eingriffen in Grundrechte der Beklagten verbunden sind, verlangt werden kann, hätte die Klägerin die Beklagten zunächst auffordern müssen, genaue Angaben dazu zu machen, welche konkreten Veränderungen sie in den Badezimmern vorgenommen haben. Erst wenn die Beklagten diesen berechtigten Auskunftsverlangen nicht nachkommen, wäre ein Zutrittsrecht der Klägerin zu prüfen. Alleine die eingegangene Verpflichtung der Klägerin gegenüber dem Nachbarn gibt ihr kein Recht auf Zutritt gegenüber den Beklagten.	9
Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO.	10
Der Anspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.	11
Streitwert für das Berufungsverfahren: 800,-- EURO	12

