



**Amtsgericht Steinfurt, Teilurteil vom 10.04.2014, Az.
21 C 987/13**

Tatbestand:

Die Klägerin macht gegen den Beklagten Ansprüche aus einem Mietvertrag geltend.

Die Klägerin ist einer Eigentümerin der Wohnung, die der Beklagte mietet. Das Haus gehört einer Wohnungseigentümergeinschaft, der noch ein weiterer Wohnungseigentümer angehört. Die Klägerin beabsichtigt, die in ihrem Eigentum stehende Wohnung zu veräußern. Hiergegen spricht sich der Miteigentümer gegenüber allen Interessenten aus und lehnt die Zustimmung ab. Der Beklagte lehnte die Anfertigung von Lichtbildern der Innenräume und die Besichtigung durch Kaufinteressenten ab. Der Klägervertreter mahnte den Beklagten daraufhin ab.

Die Klägerin ist, der Auffassung, dass es der Beklagte dulden müsse, wenn von den Innenräumen seiner Wohnung Lichtbilder gefertigt werden, um diese für ein Exposé und eine Anzeige im Internet zu verwenden. Sie behauptet, dass ihr eine Veräußerung ohne die Lichtbilder in zeitgemäßer Weise nicht möglich sei.

Die Klägerin beantragt,

1. bei Meidung der gerichtlichen Festsetzung eines der Höhe nach in das Ermessen des Gerichts gestellten Ordnungsgeldes, ersatzweise einer Ordnungshaft bis zu sechs Monaten

a) eine Besichtigung durch die Klägerin und/oder von ihr beauftragten Dritten zu ermöglichen und diese zu dulden sowie

b) der Klägerin und/oder von ihr beauftragten Dritten die Ausfertigung von Lichtbildern der Mieträume T zu ermöglichen und diese zu dulden,

2. an die Klägerin 311,19 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu zahlen.

Hilfsweise beantragt er hinsichtlich des Antrages zu 1 b)

bei Meidung der gerichtlichen Festsetzung eines der Höhe nach in das Ermessen des Gerichts gestellten Ordnungsgeldes, ersatzweise einer Ordnungshaft bis zu sechs Monaten der Klägerin und/oder von ihr beauftragten Dritten die Anfertigung von Lichtbildern des Eingangsbereichs, des Treppenhauses, der Küche und der Bäder und Sanitärräume zu ermöglichen und diese zu dulden.

Der Beklagte beantragt,

unter Anerkennung des Anspruchs aus dem Antrag 1 a,

die Klage im Übrigen abzuweisen.

Er ist der Auffassung, dass die Fertigung von Lichtbildern der Innenräume einen unzulässigen Eingriff in seine Privatsphäre darstellte. Eine Besichtigung habe er nicht zu dulden, da der Miteigentümer sämtliche Kaufinteressenten verschrecke und seine Zustimmung zu einer Veräußerung verweigere.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze mitsamt ihrer Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Soweit die Entscheidung nicht durch nach § 313 b ZPO nicht zu begründendes Teil-Anerkenntnisurteil ergeht, ist die Klage teilweise begründet.

In der Hauptsache ist die Klage sowohl hinsichtlich des Haupt- als auch des Hilfsantrages unbegründet. Denn die Klägerin hat keinen Anspruch auf Duldung der Fertigung irgendwelcher Fotos aus den an den Beklagten vermieteten Innenräumen. Ein solcher Anspruch besteht nach dem allein in Betracht kommenden § 535 BGB nicht (im Ergebnis LG Frankenthal, Urteil vom 30.09.2009, 2 S. 218/09).

Die Duldungspflichten des Mieters haben - abgesehen von den Fällen der Modernisierung - keine gesetzliche Normierung gefunden. Bei ihnen sind die Rechte und Interessen der Vertragsparteien zu berücksichtigen und in einen angemessenen Ausgleich zu bringen. Hierbei haben, wie von den Parteien angeführt, die grundrechtlichen Wertungen, die bei der Auslegung des materiellen Rechts stets als Teil der grundgesetzlich vorgegebenen objektiven Wertordnung Berücksichtigung zu finden. Sie sind zu der Auslegung der einfachgesetzlichen Vorschriften heranzuziehen.

Auf Seiten der Klägerin streitet ihr grundrechtlich in Art. 14 GG verbürgtes Eigentumsrecht. Teil dieses Eigentumsrechts ist auch das Recht zur grundsätzlich freien Disposition über das Eigentum, das ihr auch das Recht auf Veräußerung gibt. Auf Seiten des Beklagten streitet einerseits sein berechtigter Besitz, der ebenfalls vom grundrechtlichen Eigentumsschutz des Art. 14 GG umfasst ist. Darüber hinaus beeinträchtigt die Fertigung und Veröffentlichung von Lichtbildern aus der Wohnung des Beklagten diesen in seinem aus Art. 2 Abs. 1, 1 Abs. 1 GG sich ergebenden Allgemeinen Persönlichkeitsrecht, indem Fotografien aus seiner der Privatsphäre zuzuordnenden Wohnung gefertigt werden. Dies findet seinen Ausdruck auch in dem ebenfalls betroffenen Art. 13 GG, der die Unverletzlichkeit der Wohnung gewährleistet.

Bei der Abwägung der vorgenannten Interessen ist zunächst zu berücksichtigen, dass sich die Klägerin durch die Vermietung der Wohnung des unmittelbaren Besitzes freiwillig begeben und die Nutzung der Wohnung gegen Zahlung der Miete dem Beklagten überlassen hat. Dieser soll nach der freiwilligen Entscheidung der Klägerin die Wohnung grundsätzlich ungestört nutzen können. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Eingriff in die Privatsphäre durch die beabsichtigte Veröffentlichung im Internet nicht unerheblich ist, da die Fotografien damit einer unbestimmten Vielzahl von Betrachtern zugänglich gemacht werden. Die Bilder erlauben einen Einblick in die grundrechtlich geschützte Wohnung des Beklagten und seiner Familie, obgleich hierin gerade der grundrechtlich geschützte Rückzugsraum zu sehen ist.

Demgegenüber weist der Eingriff in das grundrechtlich geschützte Verwertungsrecht eine geringere Intensität auf. Auch wenn ein wesentlicher Teil der zu veräußernden Wohnungen mittlerweile über die allgemein bekannten Internetportale inseriert wird, geht es doch entschieden zu weit, eine Wohnung für fast unverkäuflich zu erklären, wie es die Klägerin macht, wenn diese nicht mit Fotos im Internet angeboten wird. Zunächst widerlegt sich die Klägerin insoweit

selber, da durchaus Kaufinteressenten vorhanden waren und durch den Miteigentümer verschreckt wurden. Darüber hinaus entspricht es gerichtsbekannter Praxis, dass auch im Internet Wohnung nur mit Außenansichten und Grundrissen inseriert werden. Schließlich ist es nach wie vor üblich, dass Wohnungen in Zeitungen oder bei Maklern und nicht im Internet inseriert werden. Nicht dargetan ist, dass dies die Verwertung des Eigentums massiv erschwert.

Insgesamt ergibt sich für den konkreten Fall aus den vorgenannten Gründen ein Vorrang der Interessen des beklagten Mieters. Denn dieser wird durch die Fertigung und insbesondere Veröffentlichung der Fotos in seiner Privatsphäre nicht unerheblich betroffen, während die Klägerin lediglich geringfügig in ihrem Eigentum eingeschränkt wird. Ob die Abwägung anders zu treffen wäre, wenn die Fotos lediglich für ein auf Papier in kleiner Stückzahl gedrucktes Exposé gefertigt werden sollten, kann hier dahinstehen.

Nichts anderes ergibt sich für den Hilfsantrag. Denn auch das Fotografieren einzelner vermieteter Räume stellt einen entsprechenden unzulässigen Eingriff dar, zu dessen Duldung der Mieter nicht verpflichtet ist. Auch die dort genannten Räume wie Bäder gehören zu der geschätzten Wohnung und eröffnen einen Einblick in die Privatsphäre.

Darüber hinaus ist der Beklagte zur Zahlung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten nach §§ 280 Abs. 1, 535 BGB i. H. v. 186,24 €. Denn er hat zunächst unter Verletzung seiner vertraglichen Pflichten die Besichtigung der Wohnung durch Kaufinteressenten verweigert. Es besteht aber eine Pflicht des Mieters, die Besichtigung durch Kaufinteressenten zu ermöglichen (Staudinger/Emmerich, § 535 Rn. 100). Allein der Umstand, dass der Miteigentümer grundsätzlich einer Veräußerung an Dritte ablehnend gegenübersteht, ändert hieran nichts. Denn ein Verhalten des Miteigentümers, dass mit Ziff. III.3 der Teilungsvereinbarung möglicherweise nicht in Einklang zu bringen ist, entbindet den Mieter nicht von seinen Pflichten. Vielmehr bleibt es im Verhältnis der Mietparteien untereinander bei der vertraglichen Pflichtverteilung, soweit nicht die Grenze des Rechtsmissbrauchs erreicht wird. Denn anderenfalls hätte der Vermieter keine Möglichkeit, einen Anspruch auf Zustimmung zu einer Veräußerung durch den Miteigentümer einzufordern und gegebenenfalls durchzusetzen. Diese Pflichtverletzung hat der Beklagte auch zu vertreten. Sie machte auch die Einschaltung eines Rechtsanwalts erforderlich. Die Höhe der zu ersetzenden Rechtsanwaltsgebühren richtet sich nach dem tatsächlichen Gegenstandswert. Insoweit wird der Gegenstandswert auf 20% der Jahreskaltmiete geschätzt. Hinsichtlich der Fertigung von Fotos bestand keine Pflichtverletzung.

Zinsen sind auf diesen Anspruch nicht zu gewähren, da die Klägerin keinen Zinsbeginn genannt hat. Der Antrag ist insoweit auch nicht auslegungsfähig.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 92 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 709 ZPO.

Der Streitwert wird auf 3.360,00 EUR festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder

b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Münster, Am Stadtgraben 10, 48143 Münster, 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.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Münster zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Münster durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Steinfurt 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 Steinfurt, Gerichtstr. 2, 48565 Steinfurt, 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.

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.

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermieterefreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de