

Rechtsprechung KOMPAKT

Wann der Vermieter ein Zutrittsrecht besitzt

Ein Vermieter kann den Zutritt zur Wohnung für Wartungsarbeiten durchsetzen.
Amtsgericht Düsseldorf,
Urteil vom 26. Juli 2022 – 236 C 127/22

Problemstellung

Ein Mitbesitz des Vermieters, etwa dergestalt, dass er noch einen Schlüssel zur Wohnung behält, wäre ein klarer Verstoß gegen § 535 Absatz 1 S. 1 BGB. Dennoch gibt es Situationen, in denen der Vermieter Zugang zur Wohnung haben muss, etwa für Instandsetzungsarbeiten. Welche Voraussetzungen dafür erfüllt sein müssen, lässt sich an der zitierten Entscheidung zeigen.

Die Entscheidung

Der Kläger hatte an den Beklagten eine Zweizimmerwohnung vermietet. Die Wohnung wird mit einer Gastherme beheizt und mit warmem Wasser versorgt. Rauchmelder waren in der Wohnung nicht eingebaut. Der Kläger beauftragte den zuständigen Schornsteinfeger mit der Wartung der Gastherme sowie eine Elektrofirma mit der Nachmontage von Rauchmeldern. Der beklagte Mieter verweigerte beiden den Zutritt zu seiner Wohnung. Die Gründe für die Verweigerung sind in dem Urteil leider nicht näher geschildert. Der Kläger verlangte daher, sowohl dem Schornsteinfeger als auch einem Mitarbeiter der Elektrofirma zu bestimmten Uhrzeiten nach vorheriger schriftlicher Ankündigung Zutritt zur Wohnung zu gewähren.

Das Amtsgericht gab der Klage in vollem Umfang statt. Nach § 535 Abs. 1 S. 1 BGB ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Darüber hinaus ist in Art. 13 GG die Unverletzlichkeit der Wohnung als Grundrecht geschützt. Dieses Grundrecht gilt (selbstverständlich) auch für die gemietete Wohnung. Zwar gelten Grundrechte an sich nur im Verhältnis von Bürger und Staat und damit eigentlich nicht im Verhältnis zweier Vertragsparteien. Aber auch die Gerichte gehören zum Staat und müssen bei der Ausgestaltung zivilrechtlicher Rechtsverhältnisse in ihrer Rechtsprechung die grundrechtlichen Wertungen

berücksichtigen. Deshalb hat der Mieter im Ergebnis auch gegenüber seinem Vermieter einen Anspruch darauf, in seiner Wohnung in Ruhe gelassen zu werden.

Andererseits ist der Vermieter nach § 535 Absatz ein S. 2 BGB verpflichtet, dem Mieter die Mietsache nicht nur in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen, sondern sie während der Mietzeit auch in diesem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung lässt sich regelmäßig nur dann erfüllen, wenn der Vermieter bzw. seine Beauftragten auch Zutritt zur Wohnung haben. Die Rechtsprechung hat daraus verschiedene Voraussetzungen für einen Anspruch auf Zutritt zur Wohnung entwickelt, die auch das Amtsgericht Düsseldorf hier anwendet.

Zunächst einmal muss es einen begründeten Anlass für den Vermieter geben, die Wohnung des Mieters zu betreten. Nach der Verordnung über die Klärung und Überprüfung von Anlagen (KÜO) sowie nach der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1. BImSchVO) müssen Feuerungsanlagen wie Gasthermen in regelmäßigen Abständen auf die Einhaltung bestimmter Grenzwerte für Abgase etc. geprüft werden. Zuständig dafür sind die jeweiligen Bezirksschornsteinfeger.



**Recht-
sprechung
KOMPAKT**

Abonnenten
haben Zugriff auf
weitere Kommentie-
rungen in der
Monatsbeilage.

Da eine Überprüfung der Gastherme nur innerhalb der Wohnung möglich ist, ergibt sich daraus ein vernünftiger Grund und ein begründeter Anlass für einen Anspruch auf Zutritt zur Wohnung. Entsprechendes gilt für die Montage von Rauchmeldern innerhalb von Wohnungen. Inzwischen gilt in allen Bundesländern über deren Bauordnungen die Verpflichtung, solche Rauchmelder in bestimmten Räumlichkeiten, zumeist Schlafzimmern und Fluren sowie Treppenhäusern, zu montieren und zu betreiben (vergleiche etwa § 44 Abs. 5 Niedersächsische Bauordnung). Auch die Montage und Wartung von Rauchmeldern setzt naturgemäß voraus, dass die Wohnung von entsprechendem Fachpersonal betreten werden kann.

Weiter ist erforderlich, dass das Betreten der Wohnung dem Mieter rechtzeitig angekündigt wird. Wann eine Ankündigung rechtzeitig ist, wird von verschiedenen Gerichten unterschiedlich gesehen. So werden einerseits drei bis fünf Tage als ausreichender Vorlauf angesehen, teilweise wird auch vertreten, dass zumindest bei berufstätigen Mietern eine Ankündigungsfrist von 14 Tagen erforderlich ist.

Dementsprechend hat das Amtsgericht den Beklagten zur Duldung des Zutritts zur Wohnung durch die fachlich qualifizierten Beauftragten des Vermieters zu bestimmten Uhrzeiten nach vorheriger schriftlicher Ankündigung verurteilt.

Konsequenzen

Die Entscheidung liegt auf der Linie der herrschenden Meinung in Literatur und Rechtsprechung. Sie verdeutlicht dennoch einmal die beiden sich einander gegenüberstehenden Rechtspositionen. Sowohl auf Vermieter- als auch auf Mieterseite sind grundrechtlich geschützte Positionen betroffen, nämlich zum einen das Recht des Vermieters aus seinem Eigentum, Art. 14 GG, und zum anderen das Recht des Mieters auf Unverletzlichkeit der Wohnung, Art. 13 GG. Konkretisiert werden diese Rechtspositionen für das Mietrecht in § 535 Abs. 1 S. 1 BGB (Besitzrecht des Mieters) und § 535 Abs. 1 S. 2 BGB (Instandhaltungspflicht des Vermieters). Zum Ausgleich gebracht werden diese gegenläufigen Positionen dadurch, dass dem Vermieter einerseits ein Recht auf Zutritt zur Wohnung zusteht, er andererseits dieses Recht in möglichst schonender Art und Weise ausüben muss.

► Praxistipp

Für den Vermieter empfiehlt es sich, von dem Zutrittsrecht möglichst zurückhaltend Gebrauch zu machen, auch wenn das gelegentlich im Verhältnis zu den beauftragten Firmen mit zusätzlichem Organisationsaufwand verbunden ist. Zum einen sollte die Ankündigungsfrist möglichst lang sein und konkrete Zeiten für den Besuch der Handwerker genannt werden. Bei der Festlegung der Zeiten ist auf die Bedürfnisse der Mieter (Kinderbetreuung, Berufstätigkeit etc.) nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen. Auch bei der Auswahl bzw. der Zahl der Personen, die die Wohnung des Mieters betreten sollen, ist Zurückhaltung angebracht. So wäre in dem vorliegenden Fall kaum einzusehen, warum auch der Vermieter in Person die Wohnung betreten soll, wenn lediglich zügig zu erledigende Handwerksarbeiten ausgeführt werden sollen. JM

Störende Reflektionen durch Solaranlagen

1. Ob Lichtreflektionen durch Solar- oder Photovoltaikanlagen vom Nachbarn zu dulden sind, hängt davon ab, ob mit ihnen eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung verbunden ist.
2. Beurteilungsmaßstab ist das Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen und dem, was ihm unter Würdigung anderer öffentlicher und privater Belange zuzumuten ist.
3. Derzeit existieren weder in Gesetzen oder Rechtsverordnungen festgelegte Grenzwerte oder Richtwerte noch emissionschutzrechtliche Werte für Sonnenlichtreflexionen durch Solar- und Photovoltaikanlagen.

(Leitsätze des Bearbeiters)

OLG Braunschweig, Urteil vom 14.07.2022 – 8 U 166/21

Problemstellung

Auch Wohngebäude werden immer öfter mit Solar- oder Photovoltaikanlagen ausgerüstet. Künftig werden voraussichtlich selbst Bestandsgebäude zwingend mit solchen Anlagen auszurüsten sein. Weder in der politischen Diskussion zum Einsatz erneuerbarer Energien im Wohnungsbau noch in der Rechtsprechung wurde sich bislang der Problematik der durch Sonnenlichtreflektionen verbundenen Störungen und Beeinträchtigungen der Eigentümer und Nutzer von Nachbargrundstücken gewidmet.

Nach § 906 BGB kann der Eigentümer eines Grundstücks die Zuführung von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Rauch, Ruß, Wärme, Geräusch, Erschütterungen insoweit nicht verbieten, als die Einwirkung die Benutzung seines Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt. Eine unwesentliche Beeinträchtigung liegt in der Regel vor, wenn die in Gesetzen oder Rechtsverordnungen festgelegten Grenz- oder Richtwerte von den nach diesen Vorschriften ermittelten und bewerteten Einwirkungen nicht überschritten werden. Gleiches gilt für Werte in allgemeinen Verwaltungsvorschriften, die nach § 48 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erlassen worden sind und den Stand der Technik wiedergeben. Treten störende Sonnenlichtreflektionen auf, stellt sich die Frage, ob solche vom Eigentümer des Nachbargrundstücks zu dulden sind oder nicht.

Entscheidung

Die klagende Nachbarin verlangt von ihren beklagten Nachbarn, dass diese die von der Solaranlage und den Dachfenstern

auf dem Gebäude ihres Hausgrundstücks ausgehende Sonnenblendwirkung auf das Grundstück der Klägerin verhindern. Auf dem Dach des Hauses der Beklagten sind in Richtung des Hauses der Klägerin Solarpaneele montiert. Zudem befinden sich im Dach verschiedene Dachfenster. Eines dieser Dachfenster, das für die Sonnenblendwirkung mitursächlich sein soll, wurde im Jahr 2015 installiert.

Die Parteien streiten unter anderem über den Umfang und die Intensität der von den Paneelen und dem Fenster reflektierten Sonnenstrahlung und die damit verbundene Beeinträchtigung des Grundstücks der klagenden Nachbarin. Der gerichtlich bestellte Sachverständige hat festgestellt, dass in den Jahren 2017 bis 2019 im Mittel weniger als 20 Stunden im Jahr und auch nur in den Monaten April/Mai und August/September an insgesamt 60 Tagen des Jahres es zu Blendungen und Lichteffekten in einzelnen Räumen kommen konnte. Die Blendung sei zudem von niedriger Intensität.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, da es sich nur um unwesentliche Beeinträchtigungen handeln würde und auch keine Gesetze, Verordnungen oder DIN-Vorschriften die Überschreitung der Unwesentlichkeitsschwelle indizieren. Unter Berücksichtigung eines verständigen Durchschnittsmenschen sei die kurzfristige Blendung durch Reflektion zumutbar und damit hinzunehmen.

Hiergegen wendet sich die Berufung der Klägerin. Sie meint, dass das Landgericht übersehen habe, dass mit der DIN EN 12665 und den Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) Regelwerke existierten, die für die Beurteilung der Beeinträchtigung zu berücksichtigen seien. Die Reflektionen würden über den danach zulässigen Werten liegen.

Ohne Erfolg! Das OLG Braunschweig folgt der Argumentation des Landgerichts.

Die Blendwirkung sei hinzunehmen. Für die Beurteilung ist auf das Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen abzustellen und dem, was ihm unter Würdigung anderer öffentlicher und privater Belange

zuzumuten ist. Wann eine Beeinträchtigung nicht mehr unwesentlich ist, unterliegt der tatrichterlichen Wertung, wobei die Dauer der Blendungen, die Intensität der Lichtreflexe und die Auswirkungen auf die Nutzung des betroffenen Grundstücks zu berücksichtigen sind.

Hinweis

Der Sachverständige stellt lediglich die Tatsachen, hier die Dauer und Intensität der Beeinträchtigung, fest. Ob es sich um eine unwesentliche oder eine nicht mehr hinzunehmende Beeinträchtigung handelt, ist hingegen vom Tatrichter, also den in den ersten beiden Instanzen das Urteil aussprechenden Richtern, zu entscheiden. Maßstab ist zwar das Empfinden des verständigen Durchschnittsmenschen. Hierbei handelt es sich letztlich jedoch nicht um einen empirisch ermittelten, sondern um den Maßstab, den die entscheidenden Richter einem verständigen Durchschnittsmenschen zuweisen. In Fällen, in denen keine verbindlichen technischen oder rechtlichen Normen existieren, zeigt die Redensart „zwei Juristen, drei Meinungen“ ihren wahren Kern. „Lichtempfindliche“ Richter wären möglicherweise zu einem anderen Ergebnis gekommen.

► Praxistipp

Die Problematik wird sicherlich an Bedeutung gewinnen, je mehr Wohnhäuser mit Solar- und Photovoltaikanlagen bzw. -paneelen versehen werden. Ob, wann und mit welchem Inhalt technische Normen, Verordnungen oder Gesetze die Reflektionsproblematik regeln werden, ist derzeit nicht absehbar.

Wie so oft, kann Nachbarn vor dem Gang zum Gericht nur angeraten werden, eine einvernehmliche Lösung anzustreben. Wie in Zukunft die Fälle zu lösen sind, in denen aufgrund von Bauvorschriften eine Errichtung einer Solar- bzw. Photovoltaikanlage verpflichtend ist, diese andererseits zu dauerhaften und erheblichen Beeinträchtigungen des Nachbarn durch Lichtreflektionen führen, bleibt abzuwarten. OS

Unsere ständigen Kommentatoren



Dr. Olaf Steckhan ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht bei wronna+partner.gbr, Hannover. Für den IVD Nord e.V. ist er als Referent und Rechtsberater tätig. (OS)



Dr. Jonas Müller ist als Rechtsanwalt und Fachanwalt für Arbeitsrecht bei wronna+partner.gbr, Hannover, tätig. Er verfügt über jahrelange Erfahrung bei der Prozessführung in Mietrechtssachen. (JM)