

1) Beiordnung eines Notarwalts (§ 78b ZPO)

2) Installationsarbeiten in der Mietwohnung (hier: Montage von Rauchwarnmeldern): Duldungspflicht und Beschwer des Mieters; Zutritt für Handwerker

BGH, Beschl. vom 20. Oktober 2020 – VIII ZA 6/20¹

Man scheut sich fast, diesen Beschluss, der an sich eine Banalität betrifft, zu erörtern. Dennoch ist er für die Praxis insofern interessant, als er eine Verpflichtung des Mieters zur Duldung von notwendigen Installationsarbeiten in der Wohnung nur unter dem Gesichtspunkt der Beschwer des Mieters erörtert, auf die Frage der Duldungspflicht selbst aber mit keinem Wort eingeht. Eine entsprechende Ergänzung ist in den Anmerkungen enthalten.

Der Fall:

Das Amtsgericht hatte den Mieter - einen Rechtsanwalt - durch Versäumnisurteil verurteilt, Technikern der Firma ... GmbH nach Vorankündigung und innerhalb eines festgelegten Zeitrahmens den Zutritt zu der Wohnung zwecks Anbringung von Rauchmeldern zu dulden. Die hiergegen und gegen ein zweites Versäumnisurteil gerichteten Einsprüche des Mieters hat das AG verworfen. Die Berufung des Mieters hat das Landgericht ebenfalls als unzulässig verworfen, weil der Mieter durch die Duldung "allenfalls unwesentlich und über einen überschaubaren Zeitraum belastet" werde und der Wert der Beschwer deshalb lediglich bei 500 € liege. Auch mit diesem Ergebnis wollte sich der Mieter nicht zufrieden geben und beantragte deshalb die Beiordnung eines Notarwalts gem. § 78b ZPO.

Die Entscheidung

Nach § 78b ZPO ist einer Partei ein Rechtsanwalt als Notarwalt beizuordnen, wenn sie einen zu ihrer Vertretung bereiten Rechtsanwalt nicht findet und die Rechtsverfolgung nicht mutwillig oder aussichtslos erscheint.

1) *Ungenügende Begründung des Antrages*

Im vorliegenden Fall fehlte es bereits an der ersten Voraussetzung, nämlich einer hinreichend *substantiierten Darlegung, weshalb die genannten Anwälte zur Übernahme des Mandats nicht bereit waren*. Die schlichte Erklärung, die Anwälte hätten eine Vertretung angelehnt, genügte nicht.² Auch nach einem entsprechenden Hinweis des Senats hatte der Mieter dazu nichts weiter vorgetragen.

2) *Ermessensfehlerfreie Bemessung der Beschwer durch das Berufungsgericht*

Abgesehen davon war die beabsichtigte Rechtsverfolgung aussichtslos, weil ein günstiges Ergebnis auch bei anwaltlicher Beratung ganz offenbar nicht zu erreichen war - konkret: weil

¹ WuM 2020, 800 (Stand 18. Januar 2021). Die Entscheidungen der Vorinstanzen (AG Köln, Urteil vom 7. Oktober 2019, 224 C 273/17; LG Köln, Beschluss vom 2. März 2020, 1 S 238/19) sind nicht veröffentlicht

² Rn. 8 m.w.Nachw.

die Berufung wegen Nichterreichens des Werts des Beschwerdegegenstands von mehr als 600 € (§ 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO) bereits unzulässig war. Die Festsetzung der Beschwer des Mieters auf 500 €³ ist nicht zu beanstanden. Ermessensfehler oder Nichtberücksichtigung wesentlicher Umstände - und nur auf derartige Fehler kann die Entscheidung des Berufungsgerichts überprüft werden - sind dem Gericht nicht unterlaufen.

Maßgebend ist das Interesse des Mieters, den Zutritt zu seiner Wohnung wegen der Anbringung der Rauchmelder nicht dulden zu müssen. Der Vorgang erfordert keine besonderen Aufwendungen des Mieters, es handelt sich um eine einmalige, fünf Tage vorher anzukündigende Maßnahme. Unter diesen Umständen ist nicht ersichtlich, dass die Beschwer des Mieters den vom Berufungsgericht geschätzten Betrag von 500 € übersteigen könnte.

Anmerkungen

1) Beiordnung eines Notarwalts (§ 78b ZPO)

Lesenswert ist der relativ kurze Beschluss vor allem deshalb, weil er die *Voraussetzungen der Beiordnung eines Notarwalts gem. § 78b ZPO* und die Anforderungen an die Begründung eines solchen Antrages kurz, aber umfassend und unter Bezugnahme auf die einschlägige BGH-Rechtsprechung darlegt. Dass der Senat keinen Anlass gesehen hat, auf die Duldungspflicht des Mieters hinsichtlich notwendiger Handwerkerarbeiten in der Wohnung im Allgemeinen oder etwa bezüglich der Rauchwarnmelder im Besonderen näher einzugehen, zeigt, wie selbstverständlich er eine solche Verpflichtung des Mieters ansieht. Immerhin betont er aber die für die „maßvolle“ Bemessung der Beschwer entscheidenden Kriterien wie die vorgesehene rechtzeitige Ankündigung, die Einmaligkeit und die Notwendigkeit der (gesetzlich vorgeschriebenen) Maßnahme.

2) Wann kann der Vermieter die vermietete Wohnung betreten und besichtigen?

In diesem Zusammenhang empfiehlt sich ein kurzer Blick auf die Rechtsprechung des Senats zum Betretungsrecht des Vermieters oder von ihm beauftragter Dritter, etwa für Instandsetzungsmaßnahmen oder die notwendige Überprüfung technischer Anlagen. In einem Urteil vom 4. Juni 2014⁴ hat der VIII. Senat hierfür klare Grundsätze aufgestellt. Die Leitsätze lauten:

1) *Eine Nebenpflicht des Mieters, dem Vermieter – nach entsprechender Vorankündigung – den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, besteht nur dann, wenn es hierfür einen konkreten Grund gibt, der sich zum Beispiel aus der Bewirtschaftung des Objekts ergeben kann.*

2) *Eine Formularbestimmung, die dem Vermieter von Wohnraum ein Recht zum Betreten der Mietsache ganz allgemein „zur Überprüfung des Wohnungszustandes“ ein-*

³ Rn. 3

⁴ VIII ZR 289/13, WuM 2014, 495; Grundeigentum 2014, 1043; NJW 2014, 2566; DWW 2014, 259; NZM 2014, 635; ZMR 2014, 693

räumt, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters (§ 307 Abs.1 Satz 1 BGB) unwirksam.

Es gilt der *Grundsatz*: Während der Mietdauer ist der Mieter „Herr im Haus“, der Vermieter bleibt außen vor, aber nicht rechtlos. Der Mieter hat ihm den Zutritt (nur) unter *drei Voraussetzungen* zu gewähren:

- Der Vermieter muss den Besichtigungstermin *rechtzeitig vorher mit dem Mieter absprechen*; dafür dürfte in aller Regel ein „Vorlauf“ von wenigen Tagen ausreichen.
- Der Vermieter muss dem Mieter einen *konkreten sachlichen Grund* für seinen Besichtigungswunsch angeben, hierauf muss der Mieter sich einlassen.
- Das Recht zur Besichtigung der Wohnung besteht *nur, soweit* der konkrete Anlass dies erfordert.

Welches Gewicht der angegebene Grund haben muss, lässt sich schwerlich allgemein bestimmen. Ohne weiteres ausreichend ist die Notwendigkeit der Überprüfung von Mängeln, insbesondere solchen, die der Mieter mitgeteilt hat, von behördlichen Anordnungen oder von neu installierten technischen Einrichtungen. Ein umfassendes *Besichtigungsrecht* für die gesamte Wohnung besteht aber auch in diesen Fällen nicht, sondern *nur, soweit es im konkreten Fall erforderlich* ist (hier: Überprüfung der neuen Rauchmelder nur in den betreffenden Räumen).

Empfehlung Vermieter/Formulierungsvorschlag Mietvertrag:

Das Urteil vom Juni 2014 gibt Anlass zu der Empfehlung an die Wohnungswirtschaft und andere Vermieter, die *Formularmietverträge im eigenen Bestand* daraufhin zu überprüfen, ob sie eine Besichtigungsklausel, wie der BGH sie hier für unwirksam erklärt hat, oder in einer ähnlichen Formulierung enthalten. Falls ja, sollte sie *ersatzlos gestrichen* werden; sie ist entbehrlich.

Hält der Vermieter – aus welchen Gründen auch immer – zur Klarstellung dennoch eine Betretungsklausel für erforderlich, muss sie sich unbedingt an den vom BGH dargelegten Grundsätzen orientieren. Möglich und wirksam erscheint etwa folgende Fassung – einschließlich einer zweckmäßigen und rechtlich unbedenklichen „Öffnungsklausel“ („oder aus einem ähnlichen Grund“):

„Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter oder seinem Beauftragten nach vorheriger Absprache den Zutritt zur Wohnung zu gewähren, soweit dies zur Überprüfung von technischen Einrichtungen, von Mängeln oder aus einem ähnlichen Grund im Einzelfall erforderlich ist.“

3) Ein besonderer Fall: Duldungspflicht des Mieters bei Einbau von zusätzlichen Rauchwarnmeldern durch den Vermieter?

Mit zwei Urteilen vom 17. Juni 2015⁵ hat der BGH die Frage entschieden, ob der Mieter auch dann zur Duldung des (gesetzlich vorgeschriebenen) Einbaus von Rauchwarnmeldern durch den Vermieter verpflichtet ist, wenn er selbst bereits die Wohnung mit Rauchwarnmeldern ausgestattet hat.

Beim Einbau von Rauchwarnmeldern handelt es sich um eine Modernisierungsmaßnahme i.S.d. § 555b Nr.4 und 5 BGB, die der Mieter zu dulden hat (§ 555d BGB)⁶. Mit dieser Feststellung verbindet der BGH den für den Praxis wichtigen Hinweis, der Einbau und die spätere Wartung der Rauchwarnmelder für das gesamte Gebäude „in einer Hand“ gewährleiste ein hohes Maß an Sicherheit, das zu einer nachhaltigen Verbesserung auch im Vergleich zu einem Zustand führe, der bereits durch den Einbau der vom Mieter selbst ausgewählten Rauchwarnmelder erreicht sei.⁷

Die Leitsätze lauten:

VIII ZR 216/14:

Die Ausstattung einer Wohnung mit Rauchwarnmeldern führt regelmäßig zu einer Verbesserung der Sicherheit, insbesondere dann, wenn ein Mehrfamilienhaus durch den Vermieter einheitlich mit solchen Geräten ausgestattet wird. Dadurch, dass Einbau und spätere Wartung der Rauchwarnmelder für das gesamte Gebäude „in einer Hand“ sind, wird ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet, das zu einer nachhaltigen Verbesserung im Sinne von § 555b Nr. 4 und 5 BGB führt. Dies gilt auch im Vergleich zu einem Zustand, der bereits dadurch erreicht ist, dass der Mieter von ihm ausgewählte Rauchwarnmelder eingebaut hat.

VIII ZR 290/14:

Den Einbau von Rauchwarnmeldern, die der Vermieter mit Rücksicht auf eine entsprechende bauordnungsrechtliche Verpflichtung – hier § 47 Abs. 4 Satz 4 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) – vornimmt, hat der Mieter auch dann zu dulden, wenn er die Wohnung bereits mit von ihm ausgewählten Rauchwarnmeldern ausgestattet hat.

Nicht eigens erörtert, aber ersichtlich ohne weiteres akzeptiert hat der BGH die Klarstellung des Landgerichts (Halle), bei dem Einbau der Rauchwarnmelder handele es sich um eine „*Bagatellmaßnahme*“, die dem Mieter nicht mit einem zeitlichen „Vorlauf“ von drei Monaten förmlich angekündigt werden müsse (§ 555c Abs. 4 BGB). Dieser Einschätzung entspricht auch die in dem aktuellen Beschluss vom 20. Oktober 2020 angenommene Beschwer des Mieters von 500 €.

⁵ VIII ZR 216/14, WuM 2015, 497; NZM 2015, 588; NJW 2015, 2488; ZMR 2015, 760; VIII ZR 290/14, Grundeigentum 2015, 908; WuM 2015, 498; NZM 2015, 587; NJW 2015, 2487 ZMR 2015, 761; DWW 2015, 334

⁶ VIII ZR 216/14, Leitsatz u. Rn. 13

⁷ aaO Rn. 13