


Gericht:	AG Lichtenberg	Quelle:	
Entscheidungsdatum:	24.01.2008	Normen:	§ 535
Aktenzeichen:	10 C 156/07		BGB, § 823 Abs 1 BGB,
Dokumenttyp:	Beschluss		Art 1 Abs 1 GG, Art 2 Abs 1 GG, Art 14 GG

Wohnraummiete: Persönlichkeitsrechtsverletzung durch Überwachungskamera-Attrappen im Hauseingangsbereich

Leitsatz

Die Attrappe einer technisch einwandfreien Videoüberwachungskamera im Hauseingangsbereich betrifft das allgemeine Persönlichkeitsrecht des Wohnungsmieters und seiner Besucher (Rn.18).

Orientierungssatz

Zitierung: Anschluss LG Bonn, 16. November 2004, 8 S 139/04, NJW-RR 2005, 1067 (Rn.18).

Fundstellen

WuM 2008, 331 (Leitsatz und Gründe)
NZM 2008, 802-803 (red. Leitsatz und Gründe)
NJW-RR 2008, 1693-1695 (red. Leitsatz und Gründe)

weitere Fundstellen

DSB 2009, Nr 4, 20 (red. Leitsatz, Kurzwiedergabe)

Diese Entscheidung wird zitiert

Literaturnachweise

Rosemarie Mieder, MM 2012, Nr 5, 26 (Aufsatz)

Diese Entscheidung zitiert

Rechtsprechung

Anschluss LG Bonn, 16. November 2004, Az: 8 S 139/04

Tenor

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Beklagten zu tragen.

Gründe

I.

- 1 Der Kläger war Mieter, die Beklagten Vermieter einer Wohnung im Hause Die Beklagten ließen in der Zeit ab Oktober 2006 Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten im Hause ... ausführen. Im Zuge der Sanierungsarbeiten wurde die Hauseingangstür mit einem Schnappschloss ver-

sehen, das von außen nur mit Hilfe eines Schlüssels geöffnet werden konnte. Anfang 2007 ließen die Beklagten ferner zwei Kameras im Eingangsbereich des Hauses montieren.

- 2 Mit Schreiben des Berliner Mietervereins vom 5. April 2007 (Blatt 8 der Akten) forderte der Kläger die Beklagte dazu auf, die Überwachungskameras zu entfernen. Darüber hinaus zeigte er den Klägern an, dass die Hauseingangstür seit zwei Monaten dauerhaft verschlossen sei, so dass das nicht mit einer Klingel- und Gegensprechanlage ausgestattete Haus von Besuchern nicht ohne Voranmeldung betreten werden könne.
- 3 Mit Beschluss des Amtsgerichts Lichtenberg vom 20. April 2007 ist das Verbraucherinsolvenzverfahren über das Vermögen des Beklagten eröffnet worden. Mit Schreiben vom 5. Mai 2007 (Blatt 132 der Akten) wies die Treuhänderin die Beklagten darauf hin, dass Ansprüche aus dem Mietverhältnis nach Ablauf der in § 109 Abs. 1 S. 1 InsO genannten Frist nicht mehr im Insolvenzverfahren geltend gemacht werden könnten.
- 4 Mit Schriftsatz vom 29. Mai 2007 erhob der Kläger eine auf die Entfernung der Überwachungskameras im Hauseingangsbereich und auf Installation einer Klingel- und Türsprechanlage bzw. auf Veränderung der Schließanlage dergestalt, dass Besuchern der Zutritt zum Haus auch ohne Schlüssel möglich ist, gerichtete Klage, die den Beklagten am 9. Juli 2007 zugestellt worden ist. In der Folge verständigten sich die Parteien auf eine Beendigung des Mietverhältnisses zum 31. Oktober 2007. Mit Rücksicht hierauf haben die Parteien den Rechtsstreit übereinstimmend in der Hauptsache für erledigt erklärt. Sie verhandeln nunmehr mit widerstreitenden Kostenanträgen.
- 5 Der Kläger hat geltend gemacht, die im Hauseingangsbereich installierten Kameras, die auf Bewegung reagierten und nicht als Attrappen zu erkennen seien, verletzen ihn in seinem allgemeinen Persönlichkeitsrecht.
- 6 Auch eine Klingel, die eine Benachrichtigung der Mieter durch Besucher bei verschlossener Hauseingangstür möglich mache, sei nicht vorhanden gewesen. Hinzu komme, dass die Hauseingangstür von innen nicht zu öffnen gewesen sei, sobald ein Mieter diese von außen abgeschlossen habe.
- 7 Die Beklagten haben behauptet, bei den Überwachungskameras habe es sich lediglich um Attrappen gehandelt. Dies sei allen Mietern bekannt gewesen. Der Kläger habe hiervon aufgrund eines zwischen der Mieterin Adams und dem Beklagten zu 2) im Januar 2007 geführten Gespräches gewusst. Der Installation der Überwachungskameras seien eine Beschädigung von Baumaterial im November 2006 und Manipulationen am Schloss der Hauseingangstür sowie Übergriffe auf das Büro der Architektin vorangegangen, für die der Mieter Thiel verantwortlich gewesen sei. Bei der Beschädigung von Baumaterial, das im Hof des Hauses gelagert gewesen sei, sei ein Schaden in Höhe von etwa 3.000,00 € entstanden. Seit Beginn der Modernisierungsarbeiten hätten verschiedene Mieter und auch Fremde immer wieder Baumaterialien beschädigt.
- 8 Die Liegenschaft sei vor ihrem Erwerb durch die Beklagten nicht mit einer Klingel- und Gegensprechanlage ausgestattet gewesen. Die Mieter hätten daher auch zuvor bei verschlossener Tür etwaige Besucher an der Hauseingangstür in Empfang nehmen müssen. Bestandteil der geplanten Modernisierungsmaßnahmen sei auch die Installation einer Klingelanlage gewesen. Der Beklagte habe dieser Baumaßnahme jedoch nicht zugestimmt. Gleichwohl sei eine Klingel außerhalb der Wohnung angebracht worden, so dass Besucher den Kläger auf diese Weise benachrichtigen könnten. Von innen habe die Hauseingangstür mittels einer Klinke geöffnet werden können.

II.

- 9 Nachdem die Parteien den Rechtsstreit übereinstimmend in der Hauptsache für erledigt erklärt haben, war gemäß § 91 a Abs. 1 ZPO unter Berücksichtigung des Sach- und Streitstandes und nach billigem Ermessen über die Kosten des Rechtsstreits zu entscheiden. Diese waren den Beklagten aufzulegen, da sie ohne Eintritt des erledigenden Ereignisses in der Hauptsache aller Voraussicht nach unterlegen wären.
- 10 1. Dem Kläger stand ohne Eintritt des erledigenden Ereignisses ein Anspruch auf Entfernung der beiden im Hauseingangsbereich montierten Videokameras gegen die Beklagten aus § 823 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 1004 Abs. 1 BGB gegen die Beklagten zu.

- 11 a) Hinsichtlich des Anspruches auf Entfernung der Videokameras war der Kläger unbeschadet der Eröffnung des Verbraucherinsolvenzverfahrens über sein Vermögen prozessführungsbefugt. Zwar geht die Befugnis, das zur Insolvenzmasse zählende Vermögen zu verwalten und hierüber zu verfügen nach § 80 Abs. 1 InsO mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens auf den Treuhänder über. Der nichtvermögensrechtliche Anspruch auf Unterlassung eines Eingriffs in ein höchstpersönliches Rechtsgut fällt indes nicht in die Insolvenzmasse und kann daher unbeschadet der Eröffnung des Insolvenzverfahrens vom Insolvenzschuldner selbst im Klagewege geltend gemacht werden.
- 12 b) Das aus Art. 1 in Verbindung mit Art 2 GG hergeleitete allgemeine Persönlichkeitsrecht, das zu den von § 823 Abs. 1 BGB geschützten Rechtsgütern zählt, gibt dem Einzelnen einen Anspruch auf Achtung der individuellen Persönlichkeit auch gegenüber einer Privatperson. Dieser Anspruch umfasst zum einen das Recht, in Ruhe gelassen zu werden und zum anderen das Recht auf selbstbestimmtes Handeln (Palandt/Sprau, 66. Aufl. 2007, Rdnr. 86 zu § 823 BGB). Geschützte Sphären sind zum einen die Individualsphäre, in der das Selbstbestimmungsrecht des Einzelnen bei seinen Beziehungen zur Umwelt Schutz gegen Eingriffe Dritter erfährt, und zum anderen die Privatsphäre, d. h. das Leben im häuslichen oder sonstigen privaten Bereich sowie die Intimsphäre, die grundsätzlich absoluten Persönlichkeitsschutz genießt.
- 13 aa) In Rechtsprechung und Lehre ist anerkannt, dass die Installation von Kameras, mit deren Hilfe eine gezielte Überwachung der Benutzer eines öffentlichen Zuganges zu einem Grundstück bewerkstelligt werden kann, oder auch das Anbringen von Videokameras im Eingangsbereich eines Miethauses, der von allen Mietern und Besuchern passiert werden muss, so dass ein Bewegungsprofil aller Nutzer des Gebäudes erstellt werden kann, einen Eingriff in das aus Art.1 und 2 GG hergeleitete allgemeine Persönlichkeitsrecht darstellt, der nur durch ganz überwiegende Interessen des den Zugang Überwachenden gerechtfertigt werden kann (BGH in NJW 1995, 1955 ff.; LG Berlin in NZM 2001, 207 f.; Horst in NZM 2000, 937 ff.).
- 14 Dabei ist eine Videoüberwachung nicht nur geeignet, das Recht am eigenen Bild als besondere Ausprägung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts zu beeinträchtigen. Das Vorhandensein einer Videoüberwachungsanlage stellt vielmehr auch einen Eingriff in die allgemeine Handlungsfreiheit dar, wenn sich der Benutzer eines überwachten Bereichs einer ständigen Kontrolle seiner Bewegungen und derjenigen seiner Besucher ausgesetzt sieht.
- 15 bb) Vorliegend hatten die Beklagten unstreitig zwei bewegliche Kameras im Hauseingangsbereich installiert, die der von dem Kläger vorgelegten Skizze zufolge, die die Beklagten nicht mehr angegriffen haben, derart auf Hauseingangstür und Zugang zum Hof und Gartenhaus gerichtet waren, dass sich jeder Benutzer des Eingangsbereiches durch einen von Überwachungskameras abgedeckten Bereich bewegt.
- 16 Mit der Anbringung von Kameras im Eingangsbereich eines von ihm bewohnten Hauses, den sämtliche Bewohner und Besucher von Vorderhaus und Gartenhauses passieren müssen, ist der Mieter in seiner Privatsphäre betroffen, da er sich im Bereich seines häuslichen Lebensbereichs und damit in einem Bereich, an dem andere Menschen regelmäßig nur mit seiner Zustimmung Anteil haben, einer Überwachung seiner Lebensgewohnheiten betreffend das Verlassen und Aufsuchen seiner Wohnung und den Empfang etwaiger Besucher ausgesetzt sieht.
- 17 Dass es sich bei den auf ihre Veranlassung hin installierten Videokameras um bloße Attrappen handelte und der Kläger hiervon auch zuverlässig in Kenntnis gesetzt worden wäre, haben die Beklagten, die hinsichtlich der Beschaffenheit der Kameras mindestens eine erhöhte sekundäre Darlegungslast trifft, nicht nachvollziehbar darlegt. Es ist unstreitig, dass sich die installierten Kameras bewegen und blinken und die Kameras äußerlich nicht von funktionsfähigen Überwachungskameras zu unterscheiden sind. Es wäre daher Sache der Beklagten gewesen, mitzuteilen, wie die von ihnen installierten Kameras in technischer Hinsicht beschaffen sind und näher dazu vorzutragen, aus welchen Tatsachen folgt, dass sie nicht zur Fertigung von Aufzeichnungen oder Übertragung von Bildern geeignet sind und genutzt werden. Hierzu verhält sich ihr Vortrag indes nicht. Auch dass der Kläger davon in Kenntnis gesetzt worden wäre, dass es sich bei den Kameras um bloße Attrappen handele, haben die Beklagten nicht nachvollziehbar dargetan. Dass sie ihn selbst unter Offenlegung der technischen Daten der von ihnen installierten Kameras darüber informiert hätten, dass es sich bei beiden Kameras lediglich um Attrappen handele, mit deren Hilfe weder Bilder des Eingangsbereiches und seiner Benutzer gefertigt und übertragen

noch gespeichert werden könnten, haben die Beklagten nicht geltend gemacht. Soweit sie darauf verweisen, dass eine Mietmieterin darüber informiert worden sei, dass lediglich Attrappen installiert worden seien, lässt ihr Vortrag nicht erkennen, wann und unter welchen Umständen diese die ihr zuteil gewordene Information – im Auftrage der Beklagten – an den Kläger weitergegeben haben soll.

- 18 cc) Das allgemeine Persönlichkeitsrechts des Klägers war durch die Installation der Videokameras im Eingangsbereich des ehemals von ihm bewohnten Hauses indes auch dann betroffen, wenn es sich bei den Kameras tatsächlich um Attrappen, mithin nur um Kameranachbildungen, mit denen tatsächlich keine Bilder übertragen und aufgezeichnet werden können, gehandelt haben sollte. Denn in diesem Fall stellte jedenfalls die mit der Anbringung einer Attrappe verbundene Androhung der ständigen Überwachung der Bewegungen des Klägers und seiner Besucher im Hauseingangsbereich eine Beeinträchtigung der allgemeinen Handlungsfreiheit des Klägers dar. Denn schon das Vorhandensein von täuschend echten Kameraattrappen, deren mangelnde Eignung zur Fertigung von Bildübertragungen oder -aufzeichnungen dem Kläger nicht durch den Vermieter selbst mitgeteilt und plausibel gemacht worden ist, setzte den Kläger einem permanenten Überwachungsdruck aus. Schon das Vorhandensein von dem äußern Anschein nach funktionsfähigen Kameras vermittelt auch einem unbefangenen Betrachter den Eindruck, es werde, wenn er sich im Bereich der Kameras aufhalte, jede seiner Bewegungen einem überwachenden Dritten übertragen oder durch Aufzeichnungen dokumentiert und damit auf eine von ihm nicht zu beherrschende Weise kontrolliert. Auch das Vorhandensein einer Kameraattrappe war daher geeignet, das Verhalten des Klägers und seiner Besucher in seinem privaten Lebensbereich zu beeinflussen. Auch hierin liegt ein Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht (LG Berlin in GE 1991, 405; LG Bonn in NJW-RR 2005, 1067 f.; LG Braunschweig in NJW 1998, 2457 f.; LG Darmstadt in NZM 2000, 360; AG Wedding in WuM 1998, 342 f.; Horst in NZM 2000, 937 f.).
- 19 dd) Die Beklagten können sich schließlich nicht mit Erfolg darauf berufen, der Kläger habe die von ihm gemietete Wohnung kaum genutzt. Denn der Anspruch des Klägers auf Achtung seiner grundrechtlich geschützten Rechtsposition hängt nicht davon ab, wie häufig sich ein Eingriff in diese Rechtsposition durch das Passieren der Kameras aktualisiert. Es genügt, dass der Kläger in seinem allgemeinen Persönlichkeitsrecht betroffen ist, sobald er sich dazu entschließt, seine Wohnung zu verlassen oder zu betreten oder Besucher in Empfang zu nehmen.
- 20 c) Der mit der Installation von Videokameras oder Kameraattrappen im Hauseingangsbereich einhergehende Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht des Mieters kann nur dann gerechtfertigt sein, wenn schwerwiegenden Beeinträchtigungen von Rechtspositionen des Überwachenden nicht in anderer Weise zumutbar begegnet werden konnte (LG Berlin in GE 2005, 917 f.; LG Berlin in NZM 2001, 207 f.; BGH in NJW 1995, 1955 ff.). Ein derartiger Rechtfertigungsgrund liegt hier nicht vor.
- 21 Zwar haben die Beklagten grundsätzlich das ebenfalls mit Art. 14 GG in der Verfassung verbrieftete Recht, geeignete und erforderliche Maßnahmen zum Schutze ihres Eigentums zu ergreifen. Vorliegend ist indes nicht dargetan, dass die Installation von Kameras oder Kameraattrappen tatsächlich geeignet und erforderlich gewesen wäre, um eine drohende Beschädigung von Eigentum der Beklagten zu verhindern.
- 22 Die Beklagten haben insoweit geltend gemacht, die Installation von Kameras sei geboten gewesen, weil es nach Beginn der Modernisierungsmaßnahmen zu mehrfachen Beschädigungen von Baumaterial durch Hausbewohner oder Dritte gekommen sei. Auf Nachfrage haben sie lediglich einen konkreten Vorfall aus dem Jahre 2006 benannt, bei dem ein Mieter im Hof des Hauses gelagertes Baumaterial beschädigt haben soll. Hinzu kamen Manipulationen am Schloss der Hauseingangstür und ein Übergriff auf das Baubüro, die die Beklagten jeweils demselben Mieter zur Last gelegt haben. Ihre Behauptung, dass es in der Folge noch zu mehrfachen Übergriffen unbekannter auf Baumaterial oder Bausubstanz gekommen wäre, haben die Beklagten indes nicht mehr substantiiert.
- 23 Da es sich bei dem von den Beklagten installierten Kameras um bloße Attrappen gehandelt haben soll, können diese nicht der Identifizierung etwaiger Täter einer Sachbeschädigung gedient haben. Die Kameraattrappen können ferner auch aus Sicht der Beklagten nicht mit dem Ziel der Verhinderung weiterer Übergriffe auf Baumaterial und Bausubstanz durch Mieter des Hauses angebracht worden sein. Denn angesichts des Umstandes, dass die Beklagten geltend machen, allen Mietern sei bekannt gewesen, dass bloße Attrappen installiert worden seien, mussten sie ob-

ektiv ungeeignet sein, diesen gegenüber abschreckende Wirkung zu entfalten. Schließlich war der Hof, auf dem das Baumaterial gelagert worden sein soll, gar nicht von den installierten Kameras abgedeckt. Dass tatsächlich laufend Übergriffe unbekannter Dritter auf Baumaterial und Bausubstanz drohten, haben die Beklagten nicht hinreichend darlegt. Hinzu kommt, dass einer derartigen Gefährdung des Eigentums der Beklagten schon durch die Ausstattung der Hauseingangstür mit einem Schnappschloss, das von außen nur mittels Schlüssel zu öffnen war, begegnet worden ist.

- 24 Hiernach ist nicht ersichtlich, dass sich die Beklagten schwerwiegenden Beeinträchtigungen ihres Eigentums ausgesetzt gesehen hätten, denen mit der Installation der streitbefangenen Kameras wirksam begegnet worden wäre. ihr Interesse an dem Schutz ihres Eigentums tritt daher hinter dem Interesse des Klägers, sich in seiner Privatsphäre ohne Überwachung oder einen durch Kameraattrappen vermittelten Überwachungsdruck zu bewegen, zurück.
- 25 Nach alledem entspricht es billigem Ermessen, den Beklagten hinsichtlich des mit der Klage geltend gemachten Anspruches auf Entfernung der Kameraattrappen die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen.
- 26 2. Auch hinsichtlich des mit der Klage zuletzt geltend gemachten Anspruches auf Umgestaltung des Hauseingangstürschlosses wären die Beklagten ohne ein erledigendes Ereignis voraussichtlich in der Sache unterlegen.
- 27 a) Der Kläger war trotz Eröffnung des Verbraucherinsolvenzverfahrens über sein Vermögen auch hinsichtlich des Instandsetzungsanspruches verfügungsbefugt. Zwar fiel das Mietverhältnis grundsätzlich in die Masse, § 108 Abs. 1 S. 1 InsO, mit der Folge, dass fällige Ansprüche des Klägers aus dem Mietverhältnis grundsätzlich vom Treuhänder zugunsten der Masse geltend zu machen sind. Zwischen den Parteien ist jedoch außer Streit, dass die Treuhänderin eine Erklärung nach § 109 Abs. 1 S. 2 InsO angegeben hat. Diese Erklärung bewirkt, dass die Beklagten Ansprüche aus dem Mietverhältnis, die nach der gesetzlichen Kündigungsfrist fällig werden, das ist im vorliegenden Fall die in § 573 d Abs. 2 BGB für die außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist bestimmte Frist (Schmidt-Futterer/Blank, 9. Aufl. 2007, Rdnr. 137 zu § 542 BGB), nicht mehr im Insolvenzverfahren geltend machen können und der Mieter die laufende Miete aus dem ihm verbleibenden nicht zur Masse zu ziehenden, mithin aus dem unpfändbaren Einkommen, bestreiten muss. Da das vom Kläger zu den Akten gereichte Schreiben der Treuhänderin vom 5. Mai 2007 datiert, zählte der Anspruch der Beklagten auf Zahlung der laufenden Miete mit Ablauf des 31. August 2007 nicht mehr zu den Masseverbindlichkeiten. Ob die Abgabe einer Erklärung nach § 109 Abs. 1 S. 2 InsO zugleich dazu führt, dass das gesamte Mietverhältnis ab diesem Stichtag nicht mehr dem Beschlag unterfällt und die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis vollständig auf den Mieter übergeht, kann dahin stehen (str. vgl. etwa Tetzlaff, Rechte des Vermieters in der Insolvenz des Mieters, NZI 2006, 87, 91; Pape, Insolvenz im Mietrecht, NZM 2004, 401, 410; Münchener Kommentar zur InsO/Eckert, Rdnr. 52 zu § 109 InsO). Denn die Enthftung der Masse hinsichtlich der Verpflichtung zur Zahlung der laufenden Miete muss jedenfalls dazu führen, dass das Mietverhältnis wegen derjenigen Ansprüche, die im Gegenseitigkeitsverhältnis zu dem Anspruch auf Zahlung der Miete stehen, mithin wegen des Anspruches auf Instandhaltung der Mietsache, dazu führen, dass das Mietverhältnis wieder auf den Mieter übergeleitet wird (Kübler/Prütting-Titelnot, Loseblatt, Rdnr. 7 f zu § 109 InsO). Denn anderenfalls müsste der Mieter, der die laufende Miete nunmehr allein aus dem unpfändbaren Einkommen zu bestreiten hat, sich darauf verwiesen lassen, dass der Treuhänder im Streitfall für die Masse einen Rechtsstreit wegen der Beseitigung von Mängeln der Mietsache führt, obwohl die Instandsetzung der Wohnung bei einem Wohnraummietverhältnis allein dem Mieter zugute kommt und die Masse weder mit der Verpflichtung zur Zahlung der vertraglich vereinbarten oder einer etwa geminderten Miete belastet ist. Hiernach muss der Enthftung der Masse wegen des Anspruches auf Zahlung der laufenden Miete jedenfalls dazu führen, dass der Mieter wegen dem mit dem Anspruch auf Zahlung der Miete im Synallagma stehenden Gebrauchsgewährungs- und Instandsetzungsanspruch die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis zurückerhält. Hiernach war der Kläger im Zeitpunkt der ersten mündlichen Verhandlung und bis zur Beendigung des Mietverhältnisses zur Geltendmachung eines Instandsetzungsanspruches berechtigt.
- 28 b) Dem Kläger stand ferner der mit der Klage zuletzt geltend gemachte auf Beseitigung der von den Beklagten mit dem Einbau eine Schnappschlosses, das sich von außen nur mit Hilfe eines Schlüssels öffnen lässt, geschaffenen Zustandes und Bereitstellung einer Schließanlage, die es Besuchern, die nicht im Besitz eines Haustürschlüssels sind, zumindest tagsüber ermöglicht, das

Haus zu betreten, ohne, dass ihnen die Haustür durch den Mieter eigenhändig geöffnet wird, gerichtete Anspruch aus dem Mietvertrag in Verbindung mit § 535 Abs. 1 S. 1 BGB gegen die Beklagten zu.

- 29 aa) Zwischen den Parteien ist außer Streit, dass die Hauseingangstür vor Beginn der Modernisierungsmaßnahmen nicht mit einer (funktionsfähigen) Klingel- und Türöffnungsanlage bzw. einer Gegensprechanlage ausgestattet gewesen ist und nur mit Hilfe des Haustürschlüssels zu verschließen war. Diesen Zustand haben die Beklagten weiter unstreitig dadurch verändert, dass sie anstelle des zuvor mit Hilfe eines Schlüssels verschließbaren Haustürschlosses ein Schnappschloss haben einbauen lassen. Das Vorhandensein eines Schnappschlosses führte weiter unstreitig dazu, dass die Eingangstür von außen verschlossen war, sobald die Tür ins Schloss gefallen war und sodann von außen nur noch mit Hilfe eines Schlüssels geöffnet werden konnte.
- 30 bb) Dieser Zustand führt, gemessen an der vorherigen Gestaltung der Mietsache, zu der auch diejenigen Gemeinschaftsbereiche der Liegenschaft gehören, die vom Mieter im Rahmen des bestimmungsgemäßen Gebrauchs seiner Wohnung mitbenutzt werden müssen, zu einer Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauchs. Bestandteil des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache ist auch die Möglichkeit, Besuch oder sonstige Dritte, wie Handwerker zu empfangen oder Warenlieferungen entgegenzunehmen. War dies wie vorliegend bei Beginn des Mietverhältnisses möglich, ohne dass es einer Voranmeldung bedurfte, oder der Mieter den Besucher an der Hauseingangstür in Empfang nehmen muss, so stellt eine Veränderung der Hauseingangstür die dazu führt, dass das Haus nicht nur – wie allgemein üblich – in den Abend- und Nachtstunden sondern dauerhaft auch tagsüber verschlossen ist und daher von Mietern oder Besuchern nur mit Hilfe eines Schlüssels zu öffnen ist, oder Besuch das Haus auch tagsüber nur nach Vorankündigung und Öffnen der Eingangstür von innen betreten kann, eine Abweichung des Ist-Zustandes vom geschuldeten Sollzustand dar, der den vertragsgemäßen Gebrauch mit Rücksicht darauf, dass der Mieter gezwungen ist, jedweden Besuch vorher abzustimmen, zu beeinträchtigen geeignet ist. Er begründet mithin einen Mangel der Mietsache, den der Vermieter gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB zu beseitigen verpflichtet ist.
- 31 cc) Dieser Verpflichtung kann der Vermieter entweder dadurch nachkommen, dass er das Haustürschloss in den ursprünglichen Zustand versetzt, mit der Folge, dass die Hauseingangstür jedenfalls solange geöffnet ist, wie sie nicht von einem Mieter mittels Schlüssels bewusst verschlossen wird oder dadurch, dass er eine (funktionsfähige) Klingel- und Türöffnungsanlage installiert, die es Besuchern bei tagsüber verschlossener Eingangstür möglich macht, den Mietern anzuzeigen, dass jemand Einlass in das Haus begehrt und es dem Mieter ermöglicht, die Haustür zu öffnen, ohne dass er sich aus der Wohnung zur Hauseingangstür begeben muss.
- 32 Dass die Beklagten jedenfalls von letzterer Möglichkeit Gebrauch gemacht haben, lässt sich ihrem von dem Kläger unter Hinweis auf Schreiben verschiedener Mieter bzw. einer Aufstellung von Mängeln der Mietsache aus der Zeit ab März 2007 in Abrede gestellten Vortrag nicht mit der gebotenen Deutlichkeit entnehmen. Soweit die Beklagten behaupten, es sei bereits im Zeitpunkt der Klagezustellung eine Klingelanlage installiert gewesen, die es Besuchern ermögliche, den Mietern ihr Kommen anzukündigen, wäre es mit Rücksicht darauf, dass ursprünglich unstreitig keine (funktionsfähige) Klingelanlage vorhanden war, ihre Sache gewesen klarzustellen, wann sie eine derartige Klingelanlage installiert und in Betrieb genommen haben wollen und auf welche Weise die Wohnung des Klägers hieran angeschlossen worden ist.
- 33 Die Beklagten können sich auch nicht mit Erfolg darauf berufen, der Kläger habe die Installation einer Gegensprechanlage, wie sie Bestandteil der Modernisierungsankündigung gewesen sei, verhindert. Denn zum einen ist es im Streitfall Sache des Vermieters die Duldung von Modernisierungsmaßnahmen gerichtlich durchzusetzen, wobei dem Mieter nachteilige Veränderungen der Mietsache bis zur Entscheidung über den Duldungsanspruch zu unterbleiben haben. Zum anderen ist weder nachvollziehbar dargetan, dass dem Kläger konkrete Termine für die Installation und Inbetriebnahme einer Klingelanlage benannt worden wären, die dieser ohne nachvollziehbaren Grund nicht wahrgenommen hätte, noch haben die Beklagten hinreichend zu Tatsachen vorgebracht, aus denen darauf geschlossen werden könnte, dass die Klingelanlage – mit Ausnahme des Wohnungsanschlusses des Klägers – im Zeitpunkt der Klageerhebung vollständig betriebsbereit hergestellt gewesen wäre.
- 34 Mit Rücksicht hierauf wäre nach dem der Kostenentscheidung zugrunde zulegenden Sach- und Streitstand voraussichtlich auch der auf die Beseitigung des mit der Installation des Schnapp-

schlosses geschaffenen Zustandes gerichteten Klage Erfolg beschieden gewesen, so dass den Beklagten auch insoweit die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen sind.

© juris GmbH