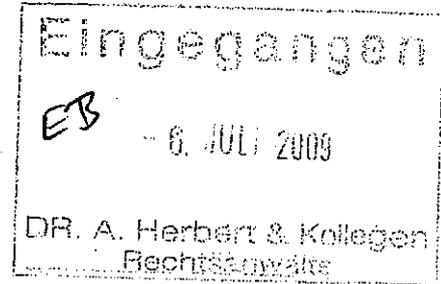


24 U 242/08

57 C 207/08 (07) Amtsgericht Langen

Verkündet laut Protokoll am
26.06.2009

Rasch, Justizangestellte
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



**OBERLANDESGERICHT FRANKFURT AM MAIN
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL**

in dem Rechtsstreit

Schweiz,
Schweiz,

Kläger und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigte zu 1, 2:

am Main,

g e g e n

Beklagte und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigte zu 1, 2:

Der 24. Zivilsenat in Darmstadt des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main hat aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 26. Juni 2009 durch den Richter am Oberlandesgericht Dr. Kessler als Einzelrichter

für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Kläger wird das Teilanerkennnis- und Schlussurteil des Amtsgerichts Langen vom 27. Oktober 2008 abgeändert.

Die Beklagten werden verurteilt, den Klägern nach vorheriger schriftlicher Ankündigung alle vier Wochen samstags zwischen 11.00 h und 12.00 h den Zutritt zu der Liegenschaft Eisenbahnstraße 145 in 63303 Dreieich zu gewähren, und zwar durch Öffnen des Hoftores, der Wohnungseingangstür, sowie sämtlicher Zimmer- und Raumtüren, sowie den Zutritt zu dem Garten zu gestatten.

Die in dem angefochtenen Urteil ausgesprochene Verurteilung der Beklagten, den Klägern alle drei Wochen an einem Freitagnachmittag zwischen 16.00 h und 18.00 h für die Dauer einer Stunde den Zutritt zu der vorgenannten Liegenschaft nebst Garten zu gewähren (Hilfsantrag), wird zur Klarstellung aufgehoben.

Die weitergehende Berufung der Kläger wird zurückgewiesen.

Von den Kosten beider Rechtszüge haben die Kläger 1/3 und die Beklagten 2/3 zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Beide Parteien sind mit weniger als EUR 20.000,00 beschwert.

Gründe

I.

Von der Darstellung des Sach- und Streitstandes wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 ZPO abgesehen.

II.

Die Berufung der Kläger ist teilweise begründet und führt zur Abänderung der amtsgerichtlichen Entscheidung in dem aus dem Urteilstenor ersichtlichen Umfang.

1.

Da die Kläger beabsichtigen, das derzeit von den Beklagten bewohnte Hausanwesen in Dreieich zu veräußern, besteht für sie ein berechtigter Grund, das Hausanwesen mit Interessenten zu besichtigen. Dies ist zwischen den Parteien dem Grunde nach auch nicht umstritten.

Der Hauptantrag der Kläger, der auf eine Besichtigung an Samstagen zwischen 11.00 Uhr und 12.00 Uhr abzielt, ist begründet. Das Besichtigungsrecht der Kläger zu diesen Zeiten ergibt sich bereits eindeutig aus den Regelungen des Mietvertrages (§ 20). Danach ist die Besichtigung „während der üblichen Tageszeit“ und werktags bis 19.00 Uhr zu gewährleisten. Auch der Samstag ist ein Werktag. Da die Besichtigung nach dem Antrag der Kläger nur alle vier Wochen erfolgen kann und zudem einer vorherigen schriftlichen Ankündigung bedarf, wird das Recht der Beklagten an der Unverletzlichkeit ihrer Wohnräume (Artikel 13 GG) nicht unverträglich eingeschränkt. Neben den Interessen der Beklagten an einem erlebnisreichen Samstag steht das Interesse der Kläger, die aus der Schweiz anreisen müssen, an einer möglichst geringfügigen Beeinträchtigung ihrer beruflichen Tätigkeiten und ihres Privatlebens.

2.

Da die Kläger hinsichtlich der Besichtigung der Wohnräume im Hauptantrag obsiegen, ist die vom Amtsgericht aufgrund eines Anerkenntnisses der Beklagten vorgenommene Verurteilung gemäß dem Hilfsantrag von Amts wegen aufzuheben, auch wenn die Beklagten insoweit selbst keine Berufung eingelegt haben (BGH, NJW 1989, 1486).

3.

Soweit die Kläger die Anfertigung von Fotografien beanspruchen, bleibt ihre Berufung ohne Erfolg. Hier hat es bei der Abweisung der Klage zu verbleiben. Auch wenn der Berufungsantrag der Kläger dahin zu verstehen ist, dass sie – entsprechend ihrer Antragstellung im ersten Rechtszug – nur die Anfertigung von Fotografien „technischer Einrichtungsgegenstände“, sowie des Gartens begehren, kann dem Klageantrag mangels Schlüssigkeit nicht entsprochen werden. Denn die Kläger haben weder im ersten Rechtszug noch in ihrer Berufungsbegründung vorgebracht, aus welchen Gründen Fotografien angefertigt werden sollen. Ihrem Begehren steht zudem entgegen, dass die Beklagten in der mündlichen Verhandlung vom 26. Juni 2009 unwidersprochen darauf hingewiesen haben, dass die Kläger bereits über ausreichende Fotografien verfügen.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO. Da über den Hilfsantrag nicht zu entscheiden ist, findet § 93 ZPO keine Anwendung.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit findet ihre Grundlage in den §§ 708 Nr. 10, 711 und 713 ZPO.

Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Zulassung der Revision (§ 543 ZPO) liegen nicht vor.