

Ihr Recht am Sonntag

Vermieter dürfen die Wohnung ihrer Mieter betreten - Wirklich?

RECHTSANWÄLTE
LAMPERT & DR. GRAF
KOLLEGEN

Die Gerichte müssen sich immer wieder mit Räumungsklagen von Vermietern befassen, die ihren Mietern gekündigt haben, weil diese der Aufforderung zur Besichtigung der Mietsache nicht nachgekommen sind. Die folgenden Konstellationen zeigen, dass es extrem auf den Einzelfall ankommt und insbesondere auch, wie der Vermieter seine Aufforderung zur Besichtigung formuliert hat, wen er zur Besichtigung mitnehmen will.

Besichtigung ohne Anlass

Enthält der Mietvertrag keine Regelung zu einem Besichtigungsrecht des Vermieters während

der Mietzeit, kann der Vermieter ohne konkreten Grund keine Besichtigung der Wohnung verlangen. Dies gilt sogar auch dann, wenn der Vermieter einen Formularmietvertrag verwendet, nach dem dem Vermieter zur regelmäßigen Überprüfung der Mietsache das Betreten der Mieträume eingeräumt wird.

Nach einem Urteil des BGH, Aktenzeichen VIII ZR 289/13, ist die Klausel unwirksam, da sie den Mieter unangemessen benachteiligt. Ohne konkreten Anlass hat der Vermieter kein Zutrittsrecht zur Wohnung.

Besichtigung mit Anlass

Erhebt der Mieter eine Mangelrüge, darf der Vermieter die Mietsache auch in Begleitung von fachkundigen Dritten zur Überprüfung des Mangels besichtigen. Wichtig

in diesem Zusammenhang ist aber die tatsächliche Fachkunde des Dritten.

Die grundgesetzlich geschützte Privatsphäre des Mieters, Art. 13 Grundgesetz, berechtigt den Vermieter nicht, mit einem Malermeister die Wohnung zu besichtigen, wenn eine verstopfte Abflussleitung gerügt wurde, vgl. Urteil AG Hamburg, IMR 2021, 63.

Der Vermieter darf die Wohnung des Mieters besichtigen, wenn von dieser ein unangenehmer, penetranter Geruch ausgeht. Der Mieter kann dann nicht einwenden, der Vermieter habe bereits vor einigen Monaten die Wohnung besichtigt. Wichtig ist, dass der Vermieter Zeugen benennen kann, die den penetranten Geruch notfalls vor Gericht bestätigen, so AG München,

Beck RS 2016, 7870. Dies gilt uneingeschränkt auch während einer Pandemie, LG Hannover, IMR 2021, 224.

Der Mieter muss den Vermieter auch in die Wohnung lassen, wenn der Vermieter eine energetische Modernisierung der Fenster ankündigt und hierfür einen Termin mit der Handwerksfirma zum Ausmessen der Fenster benötigt, vgl. Urteil AG München, ZMR 21, 51.

Ein Vermieter darf die Wohnung auch mit Kaufinteressenten besichtigen, wenn er beabsichtigt diese zu verkaufen.

Verlangt der Vermieter aber einen Besichtigungstermin, um die Wohnung zu vermessen und eine Bestandsaufnahme zu machen und steht er dann mit Kaufinteressenten vor der Tür, darf der Mieter die Besichtigung zu

dem eigentlich bereits vereinbarten Termin verweigern, LG Berlin, IMR 2021, 311.

Die genannten Beispiele zeigen, dass es ganz genau darauf ankommt, wie der Vermieter dem Mieter gegenüber seinen Anspruch auf Besichtigung begründet.

Hat er dann nach der gewählten Begründung grundsätzlich einen Anspruch auf Besichtigung, muss er darauf achten, mit den tatsächlich Berechtigten die Besichtigung durchzuführen.

Bevor hier vorschnell durch die Vermieterseite eine fristlose Kündigung ausgesprochen wird, sollte unbedingt der fachkundige Rat eines in dieser Materie erfahrenen Rechtsanwaltes, eines Fachanwaltes für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, eingeholt werden.



Christian Ebert,
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
Rathenaustraße 7,
95444 Bayreuth,
Telefon 0921/75933-0
Telefax 0921/75933-10
christian.ebert@lampert-graf.de
www.lampert-graf.de