

Das Besichtigungsrecht des Vermieters

164^{8/14}

„Die Wohnung ist unverletzlich“ heißt es in Art. 13 des Grundgesetzes. Das Hausrecht in Ihrer Wohnung haben Sie als Mieter. Der Vermieter ist weder berechtigt einen Schlüssel für Ihre Wohnung zu besitzen noch müssen Sie ihn in die Wohnung lassen wenn er nicht anerkannte Gründe dafür hat.

Bei einem guten gleichberechtigten Verhältnis zwischen Ihnen und dem Vermieter muss eine Wohnungsbesichtigung kein Problem darstellen. Wenn aber Ihr Vermieter Sie unter Druck setzen oder Ihre Wohnung verkaufen will sollten Sie Ihr Recht ganz genau kennen und ihn in seine Schranken verweisen.

Wann darf der Vermieter die Wohnung besichtigen?

Aufgrund des Hausrechtes entscheiden Sie wer in die Wohnung darf und wer nicht - das gilt auch gegenüber dem Vermieter.

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

Eine Formularbestimmung, die dem Vermieter von Wohnraum ein Recht zum Betreten der Mietsache ganz allgemein „zur Überprüfung des Wohnungszustandes“ einräumt, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam (BGH vom 4.6.2014 - VIII ZR 289/13 -, WuM 14, 495).

Aber Achtung: Mieter sollten ein Besichtigungsbegehren des Vermieters nicht leichtfertig ablehnen. Denn eine unberechtigte Verweigerung der Besichtigung gibt dem Vermieter das **Recht zur fristlosen Kündigung** des Mietvertrags. Auch dies hat der BGH schon entschieden (BGH vom 5.10.2010 - VIII ZR 221/09 -, WuM 11, 13).

Unter anderem in folgenden Fällen hat der Vermieter einen Anspruch auf die Besichtigung:

- Um sich Wohnungsmängel anzusehen, die behoben werden sollen.
- Wenn begründeter Verdacht besteht, dass Sie die Wohnung vertragswidrig nutzen, z.B. unerlaubte Untervermietung oder Tierhaltung.
- Wenn die Wohnung ausgemessen werden soll oder ein Handwerker, Architekt oder Sachverständiger etwas begutachten soll.
- Wenn Sie das Mietverhältnis gekündigt haben und Wohnungsinteressenten die Wohnung sehen sollen.
- Um die Wohnung Kaufinteressenten zu zeigen.

Wer darf die Wohnung besichtigen?

Der Vermieter darf zur Besichtigung die Personen mitbringen, die für den Zweck der Besichtigung erforderlich sind: Kaufinteressent, Makler, Handwerker usw. Diese Personen dürfen aber auch ohne Anwesenheit des Vermieters die Wohnung besichtigen. Allerdings nur, wenn der Vermieter ihren Besuch vorher

ankündigt oder sie eine Originalvollmacht des Vermieters für die Besichtigung vorweisen können.

Wenn sich also bei Ihnen ein Makler meldet und sagt, er solle im Auftrag des Vermieters die Wohnung Kaufinteressenten zeigen, so brauchen Sie ihn nicht hereinzulassen. Sie können nämlich erst den Nachweis verlangen, dass er vom Vermieter hierzu bevollmächtigt ist. Hierfür muss er Ihnen eine vom Vermieter unterschriebene Originalvollmacht vorlegen. Zeigt er Ihnen nur eine Fotokopie können Sie ihn vor der Tür stehen lassen.

Entsprechendes gilt natürlich auch für Kaufinteressenten und alle anderen Personen.

Keine Besichtigung ohne schriftliche Anmeldung!

Ganz gleich was im Mietvertrag steht: Wenn der Vermieter, der Makler oder ein Kaufinteressent überraschend vor der Tür steht und die Wohnung besichtigen möchte, brauchen Sie ihn nicht hereinzulassen. Das Besichtigungsrecht besteht nur wenn der Besuch mindestens drei Tage vorher schriftlich angemeldet wird. Eine kürzere Frist gilt nur in Notfällen wie zum Beispiel bei dringenden Reparaturen. Ist Ihnen der Termin unangelegen so können Sie ihn absagen und zwei oder drei Ausweichtermine benennen (siehe Musterschreiben 1).

Verhaltenstips

Folgende Verhaltensregeln helfen gegen zudringliche Vermieter, Makler und Kaufinteressenten:

- Bei überraschenden Besuchen von Vermieter, Makler oder Kaufinteressenten: "Mir paßt das jetzt leider gar nicht; bitte melden Sie sich schriftlich an. Auf Wiedersehen!" (Tür zu, keine Diskussionen! Unhöflich ist es, Sie so zu überfallen.)
- Achten Sie darauf, ob die Besichtigung wirklich *im Namen des Vermieters* verlangt wird. Ein Umwandler oder Käufer wird erst mit der Eintragung im Grundbuch Vermieter und nicht schon mit dem Kaufvertrag. Deshalb können diese Personen vor ihrer eigenen Eintragung im Grundbuch eine Besichtigung nur mit Hilfe des alten Eigentümers erreichen in dessen Begleitung oder mit seiner Originalvollmacht.
- Sorgen Sie dafür, dass Sie bei einer Wohnungsbesichtigung nicht allein sind. Nachbarn und Bekannte stärken Ihnen den Rücken und können wichtige Zeugen sein.
- Wenn der Vermieter die Besichtigung ankündigt, ohne den Zweck anzugeben fragen Sie nach. Ohne Angabe des Zwecks keine Besichtigung!
- Lassen Sie nur die Personen in die Wohnung, die für den Zweck der Besichtigung erforderlich sind. Bei einer Mängelbesichtigung hat zum Beispiel der Makler nichts in der Wohnung zu suchen. Wer Ihnen nicht vorgestellt wird darf nicht mit in die Wohnung. Es ist sinnvoll, wenn Sie sich Name und Funktion aller Personen notieren.
- Die Besichtigung muss sachbezogen sein. Wenn es um einen Mangel in einem bestimmten Zim-

Berliner
Mieterverein



Landesverband Berlin
im
Deutschen Mieterbund



mer geht, hat in den anderen Zimmern niemand etwas zu suchen!

- Lassen Sie nicht mehr als drei bis vier Personen auf einmal herein und führen Sie diese zimmerweise gemeinsam durch die Wohnung.
- Wenn Sie empfindliche Auslegeware als Fußboden haben und deshalb selber in der Wohnung die Schuhe ausziehen, können Sie das auch von Ihren "Gästen" erwarten.
- Bei längerer Abwesenheit z.B. wegen Urlaubs genügt es, wenn Sie dem Vermieter eine Vertrauensperson nennen. Diese kann dann in den unaufschiebbaren dringenden Fällen den Zutritt zur Wohnung gewähren.
- Nichts verhandeln nichts unterschreiben! Wenn der Vermieter ein Schriftstück mitbringt kann er es Ihnen auch dalassen. Zeitdruck gibt es in Wirklichkeit nicht; er wird von manchen Vermietern inszeniert, damit Sie unüberlegt handeln.
- Bei unerlaubter Untervermietung oder unerlaubter Tierhaltung: Bedenken Sie, dass der Vermieter hier einen Schwachpunkt entdecken könnte und gehen sie vorher in die Mieterberatung.

Vorsicht bei Wohnungsverkauf!

Manche Kaufinteressenten stellen es sich recht einfach vor, nach dem Kauf die Mieter aus der Wohnung zu bekommen. Wenn Sie durch Aufklärung einen solchen Irrtum beim Käufer vermeiden können, bleibt Ihnen ein Kündigungsschutzprozess vielleicht erspart. Die Rechtsprechung sagt hierzu: Käuferabschreckung ist unzulässig, sachliches Informieren des Käufers ist zulässig. Deshalb:

- Sagen Sie klar und deutlich, dass Sie auch im Fall einer Eigenbedarfskündigung in der Wohnung bleiben werden und aufgrund Ihrer Mitgliedschaft beim *Berliner Mieterverein e.V.* über Ihre Rechte informiert sind.
- Fragen Sie den Kaufinteressenten, ob er über die Risiken eines solchen Kaufes informiert ist. Überreichen Sie ihm unser „Merkblatt für Kaufinteressenten von umgewandelten Eigentumswohnungen“ (Info Nr. 28).
- Zeigen Sie den Kaufinteressenten die Mängel der Wohnung, wenn wirklich welche da sind. Sachliche und wahrheitsgemäße Angaben können Ihnen vom Vermieter nicht vorgeworfen werden.
- Ist absehbar, dass in nächster Zeit mit häufigen Besuchsterminen zu rechnen ist, können Sie sich nervlichen Aufwand ersparen, indem Sie in die Offensive gehen und die Besichtigungstermine vorgeben (siehe Musterbrief 2).
- Scheitert eine gütliche Terminvereinbarung mit dem Vermieter, sollten Sie auf folgende Urteile verweisen: Ein Recht zur Besichtigung der Wohnung mit Kaufinteressenten steht dem Eigentümer dreimal monatlich nach einer Ankündigungsfrist von drei Tagen werktags zwischen 19 und 20 Uhr zu. Ein Termin darf nicht mehr als 45 Minuten dauern (LG Frankfurt v. 24.5.2002 - 2/17 S 194/01 -, NZM 02, 696). Der Mieter handelt nicht vertragswidrig, wenn er die Wohnungsbesichtigung durch Kaufinteressenten wöchentlich nur

einmal gestattet (LG Kiel v. 1.6.1992 - 1 S 26/91 -, WuM 93, 52).

- In Fällen von Umwandlungsspekulation besonders wichtig: Halten Sie Kontakt zu den Nachbarn, tauschen Sie Ihre Erfahrungen aus und unterstützen Sie sich gegenseitig durch Ihre Anwesenheit bei den Besichtigungen.

Musterbrief 1

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 7. Januar haben Sie eine Wohnungsbesichtigung mit einem Kaufinteressenten angekündigt. Leider sind wir an diesem Tag nicht zu Hause. Wir bieten Ihnen daher folgende Ausweichtermine an:

Donnerstag, 14. Januar von 15 bis 16 Uhr; Montag, 18. Januar von 18 bis 19 Uhr; Donnerstag, 21. Januar von 9 bis 10 Uhr.

Wir können die Termine nur einhalten, wenn sie 2 Tage zuvor von Ihnen bestätigt werden. Bitte teilen Sie uns auch mit, welche Personen an der Besichtigung teilnehmen werden. Dies sollten nicht mehr als 3 bis 4 Personen sein.

Wir behalten uns vor, den Ausweis der Begleitpersonen einzusehen und uns deren Namen zu notieren.

Mit freundlichem Gruß

Musterbrief 2

Sehr geehrte Damen und Herren,

wegen der Schwierigkeiten, Besichtigungstermine zu unterschiedlichen Zeiten zu vereinbaren, stellen Sie sich bitte auf folgendes Verfahren ein:

Wir stehen jetzt vorläufig einmal wöchentlich, und zwar

donnerstags von 16.00 bis 18.00 Uhr

zur Verfügung. Wir regen an, dass Sie uns spätestens 3 Tage vorher eventuelle Besucher unter Angabe der Namen schriftlich ankündigen. Anderenfalls müssen wir darauf bestehen, dass sich die Begleitpersonen ausweisen, und wir uns deren Namen notieren.

Eine Besichtigung mit mehr als 3 bis 4 fremden Personen halten wir nicht für zumutbar; wir bitten darum, dies zu beachten.

Mit freundlichem Gruß

copyright: Mieter helfen Mietern e.V., Hamburg.
Wir danken für die Abdruckerlaubnis.

