

Wohnungsbesichtigung: Was muss ein Mieter zulassen? ARAG Experten darüber, wann ein Vermieter eine Wohnung besichtigen darf

Der Vermieter darf eine vermietete Wohnung nicht eigenmächtig besichtigen. Der Mieter hat in der Regel einen Anspruch auf Anwesenheit bei der Besichtigung durch ihn selbst oder einen Beauftragten. Auch anderslautende Klauseln in Mietverträgen sind unwirksam. Wann und mit welchem Vorlauf ein Mieter die Besichtigung seiner Wohnung dulden muss, sagen ARAG Experten.

Besichtigung ohne Zustimmung des Mieters

Ohne triftigen Grund oder aus reiner Neugier darf ein Vermieter die Wohnung gar nicht betreten. Liegt aber ein berechtigtes Interesse vor, kann er die Wohnung in Anwesenheit des Mieters und mit dessen Zustimmung sehr wohl betreten und besichtigen. Besichtigt der Vermieter die Wohnung trotzdem ohne Zustimmung des Mieters, übt er laut BGB verbotene Eigenmacht aus und begeht Hausfriedensbruch. Einige Klauseln in Mietverträgen, die dem Vermieter ein Besichtigungsrecht zusprechen, sind laut ARAG Experten nichtig. Unwirksam sind etwa Klauseln, die dem Vermieter das Recht einräumen sollen:

- die Wohnung jederzeit ohne Ankündigung besichtigen oder mit einem zurückbehaltenen Schlüssel betreten zu können, selbst wenn das Mietobjekt nur ein Zimmer in einer Wohnung ist.
- tägliche mehrstündige Besichtigungen mit Kaufinteressenten durchzuführen.

Außerdem muss der Mieter im Mietvertrag nicht für jeden Fall seiner Abwesenheit den Zugang zur Wohnung gewährleisten, sondern nur in Fällen längerer Abwesenheit und nur für dringende Fälle. Will der Vermieter gegen den Willen des Mieters die Wohnung besichtigen, muss er auf gerichtlichem Wege die Duldung der Besichtigung erzwingen.

Besichtigungen nur mit Ankündigung

Hat der Vermieter ein Interesse, die Wohnung zu besichtigen, sollte er seinen Besuch mindestens 24 Stunden vorher ankündigen. Eine Ausnahme gilt, wenn Gefahr im Verzug ist, wie zum Beispiel bei einem Wasserschaden. In weniger dringlichen Fällen sollte der Besuch eine Woche vorher angekündigt werden. Der Vermieter darf sein Besuchsrecht nur zu den ortsüblichen Zeiten ausüben, das heißt generell werktags unter Berücksichtigung von Ruhezeiten. Bei arbeitenden Mietern muss auf die Arbeitszeiten des Mieters Rücksicht genommen werden. Ein Besuch in den Abendstunden ist dem Vermieter dann zumutbar. Ist der Mieter kurzzeitig verhindert, so hat der Vermieter auch darauf Rücksicht zu nehmen. Hinderungsgründe sind z.B. kurzer Urlaub, Krankheit und starker Geschäftsanfall beim Mieter. Der Termin muss dann unter Umständen verschoben werden.

Besichtigung bei Weitervermietung oder Verkauf der Mietsache

Soll die Mietsache verkauft oder nach Kündigung des Mieters weiter vermietet werden, muss dieser selbstverständlich Besichtigungen der Wohnung dulden. Das darf allerdings auch nur in seiner Anwesenheit geschehen. Laut einem Gerichtsurteil sind dem berufstätigen Mieter in diesem Fall drei Besichtigungen im Monat von 30 bis 45 Minuten Dauer zwischen 19 und 20 Uhr zuzumuten (LG Frankfurt a. M., Az.: 2/17 S 194/01).

Berechtigte Interessen des Vermieters

Außer, wenn die Mietsache veräußert oder wieder vermietet werden soll, kann ein Vermieter auch in anderen Einzelfällen ein berechtigtes Interesse daran haben, seine Wohnung oder sein

Haus zu besichtigen. Diese Einzelfälle sind z.B.:

- Vorbereitende Besichtigung des Vermieters im Rahmen von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen, z.B. Modernisierung.
- Besichtigung zur Überprüfung der Mietsache auf vom Mieter angezeigte oder sonst bekannt gewordene Mängel.
- Fälle, in denen der begründete Verdacht besteht, der Mieter komme seinen Sorgfalts- und Obhutspflichten nicht nach.
- Bei dem begründeten Verdacht, die Wohnung werde in vertragswidriger Weise (also z.B. gewerblich statt privat) benutzt.

Daneben steht dem Vermieter aber auch ein periodisches Besichtigungsrecht zur Feststellung des Zustands der Räume zu. Laut Rechtsprechung darf er dieses Recht alle ein bis zwei Jahre ausüben.

Ein aktuelles Urteil

Das Recht ist also, wenn es um Besuch vom Vermieter geht, sehr auf Seiten der Mieter! Sogar wenn ein Mieter seine Vermieterin aus dem Mietobjekt trägt, weil sie sein Hausrecht verletzt hat, rechtfertigt dies weder eine fristlose noch eine fristgerechte Kündigung des Mietverhältnisses. In dem konkreten Fall hielt sich die Klägerin vereinbarungsgemäß in dem vom Beklagten gemieteten Haus auf, um dort neu installierte Rauchmelder zu besichtigen. Als sie bei dieser Gelegenheit gegen den Willen des Beklagten versuchte, auch die restlichen Räume zu betreten, in denen keine Rauchmelder hingen, forderte der Beklagte sie auf, das Haus zu verlassen. Als die Klägerin dem nicht nachkam, umfasste der Beklagte sie mit den Armen und trug sie aus dem Haus. Die Klägerin sprach ihm wegen des Vorfalls eine fristlose und hilfsweise eine ordentliche Kündigung aus.

Die von ihr erhobene Räumungsklage blieb jedoch ohne Erfolg. Der Bundesgerichtshof (BGH) stellte klar, dass sie das Hausrecht des Beklagten verletzt habe, indem sie versucht habe, eine eigenmächtige Besichtigung der weiteren Räume durchzusetzen und auch die Aufforderung des Beklagten, das Haus zu verlassen, missachtet habe. An dem nachfolgenden Geschehen treffe sie daher zumindest eine Mitschuld, so das Gericht. Selbst wenn der Beklagte mit seinem Verhalten die Grenzen erlaubter Notwehr überschritten haben sollte, wiege die Pflichtverletzung insofern nicht so schwer, als dass der Klägerin nicht eine Fortsetzung des Mietverhältnisses zugemutet werden könne (Az.: VIII ZR 289/13).