

Das Besichtigungsrecht von Vermieter*innen

Grundsätzlich gilt: Mieter*innen üben das Hausrecht in ihrer Wohnung aus. Dieses Hausrecht gilt auch gegenüber Vermieter*innen. Nur aus besonderem Anlass steht Vermieter*innen ein Recht zur Besichtigung und zum Betreten der Wohnung zu.

Wann dürfen Vermieter*innen die Wohnung besichtigen?

Ein Besichtigungsrecht von Vermieter*innen besteht nur dann, wenn sachliche Gründe vorliegen. In folgenden Fällen dürfen Vermieter*innen, selbstverständlich nur nach Ankündigung und mit Erlaubnis, die Wohnung betreten:

- **um die Wohnung Kaufinteressenten zu zeigen,**
- **zur Vorbereitung von Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen,**
- **zur Erforschung einer Schadensursache,**
- **bei Vorliegen konkreter Anhaltspunkte für drohende Schäden,**
- **bei begründetem Verdacht der vertragswidrigen Nutzung (z.B.: unerlaubte Tierhaltung),**
- **zum Ablesen der Messvorrichtungen,**
- **zum Vermessen der Wohnung,**
- **um die Wohnung Nachmietinteressenten zu zeigen, sofern das Mietverhältnis gekündigt wurde.**

Diese Aufzählung ist nicht abschließend. Gerne klären unsere Jurist*innen gemeinsam mit Ihnen, ob für Vermieter*innen ein Besichtigungsrecht besteht.

Umstritten ist, ob Vermieter*innen darüber hinaus etwa alle zwei Jahre ein Besichtigungsrecht zusteht, um sich vom Zustand der Wohnung zu überzeugen.

Müssen Vermieter*innen einen Besichtigungstermin anmelden?

Ja: Ohne eine vorherige Anmeldung stehen Vermieter*innen kein Besichtigungsrecht zu.

Bei berufstätigen Mieter*innen müssen Vermieter*innen einen Besichtigungstermin etwa drei bis vier Tage vorher anmelden. Bei nicht berufstätigen Mieter*innen ist eine Vorankündigung von 24 Stunden ausreichend.

Grund der Besichtigung angeben: In der Anmeldung müssen Vermieter*innen den Grund der Besichtigung angeben. Vermieter*innen dürfen zur Besichtigung auch mehrere Personen mitbringen, wenn diese für den Zweck der Besichtigung erforderlich sind (z.B.: Kaufinteressent*innen, Makler*innen, Handwerker*innen etc.) und sie in der Anmeldung angekündigt werden.

Wann dürfen Vermieter*innen auch ohne Vorankündigung die Wohnung betreten?

Ausnahmsweise dürfen Vermieter*innen in dringenden Notfällen (z.B.: Wasserrohrbruch) auch ohne Anmeldung die Wohnung betreten und auch eine Notöffnung vornehmen lassen.

Schlüssel für Notfälle hinterlegen: Es ist allerdings sinnvoll, einen Wohnungsschlüssel bei einer Vertrauensperson zu hinterlegen und Vermieter*innen darüber zu informieren. Hierdurch ist in dringenden unaufschiebbaren Notfällen ein Zutritt zur Wohnung auch ohne Notöffnung gewährleistet.

Zu welchen Tageszeiten dürfen Vermieter*innen die Wohnung besichtigen?

Vermieter*innen haben bei der Ausübung des Besichtigungsrechts auf die beruflichen und privaten Interessen von Mieter*innen Rücksicht zu nehmen. Bei einer längeren Abwesenheit von Mieter*innen, müssen Vermieter*innen aber dafür sorgen, dass Vermieter*innen die Wohnung mit Kaufinteressent*innen oder möglichen Nachmieter*innen betreten kann.

Besichtigungszeiten

Besichtigungstermine können an Wochentagen in der Zeit zwischen 10 - 13 Uhr und 16 - 18

Uhr vereinbart werden. An Sonn- und Feiertagen darf eine Besichtigung nur in Ausnahmefällen stattfinden.

Bei Kaufinteressent*innen müssen berufstätige Mieter*innen Besichtigungstermine dreimal monatlich werktags zwischen 19 - 20 Uhr mit einer Dauer von jeweils 30 - 45 Minuten dulden (LG Frankfurt am Main, NZM 2002, 696).

Können Mieter*innen ungelegene Besichtigungstermine absagen?

Ja: Vermieter*innen haben auf die persönlichen und beruflichen Belange von Mieter*innen Rücksicht zu nehmen. Mieter*innen haben daher die Möglichkeit ungelegene Termine abzusagen. Er muss dann aber Alternativtermine vorschlagen.

Dürfen Vermieter*innen sich gegen den Willen von Mieter*innen Zugang zur Wohnung verschaffen?

Nein: Vermieter*innen dürfen das Besichtigungsrecht nicht eigenmächtig, gewaltsam erzwingen. Dies wäre ein Hausfriedensbruch (§ 123 StGB).

Gericht prüft Besichtigungsrecht: Wenn Mieter*innen den Zutritt zur Wohnung verweigert, müssen Vermieter*innen zu Gericht. Das Gericht prüft, ob ein Besichtigungsrecht besteht. Nur mit einer gerichtlichen Entscheidung können Vermieter*innen ein Besichtigungsrecht gegen den Willen von Mieter*innen durchsetzen.

Der Mieter kann allerdings zum Schadenersatz verpflichtet sein, wenn er dem Vermieter grundlos den Zutritt verwehrt hatte.

Dürfen Vermieter*innen die Wohnung mit einem Zweitschlüssel betreten?

Nein: Vermieter*innen sind nicht berechtigt, ohne Erlaubnis von Mieter*innen einen Zweit- oder Universalschlüssel für die Wohnung zu behalten. Betreten Vermieter*innen dennoch ohne Erlaubnis die Wohnung, können Mieter*innen fristlos kündigen. Mieter*innen müssen das allerdings auch beweisen können.

Besteht ein begründeter Verdacht, dass Vermieter*innen die Wohnung unerlaubt betreten, können Mieter*innen das Schloss der Wohnungstür austauschen.

Dürfen Vermieter*innen in der Wohnung fotografieren?

Dies wird von den Gerichten unterschiedlich beurteilt. Nach Auffassung des Amtsgerichts Frankfurt am Main (WM 1998, 343) dürfen Vermieter*innen ohne Zustimmung von Mieter*innen keine Fotografien in der Wohnung fertigen. Dagegen soll nach anderer Ansicht (AG Düsseldorf NZM 1998, 912; AG Hannover ZMR 2001, 282) das Fotografieren dann zulässig sein, wenn dies zur Beseitigung von Schäden oder für die Beweissicherung notwendig ist.

Dürfen Mieter*innen Kaufinteressent*innen Mängel in der Wohnung zeigen?

Ja: Mieter*innen sind berechtigt, sachliche und wahrheitsgemäße Angaben zum Zustand der Wohnung zu machen. Sie können daher Kaufinteressent*innen über Mängel informieren.

Kann durch den Mietvertrag das Besichtigungsrecht von Vermieter*innen erweitert werden?

Das hängt von den Vereinbarungen im Mietvertrag ab. Steht in einem Formularmietvertrag, dass Vermieter*innen generell und uneingeschränkt die Wohnung besichtigen darf, ist das unwirksam.

Enthält ein Formularmietvertrag eine Vereinbarung zu den Besichtigungszeiten, sind diese grundsätzlich auch bindend. Die vertraglich vorgegebenen Besichtigungszeiten müssen aber auch angemessen sein und den hier dargelegten Anforderungen genügen.

Für eine individuelle Rechtsberatung können Sie gerne einen Beratungstermin beim DMB Mieterschutzverein Frankfurt vereinbaren.

Kontakt:

DMB Mieterschutzverein Frankfurt/Main e.V.
Eckenheimer Landstraße 339
60320 Frankfurt
Tel. 069 5601057-0
E-Mail info@msv-frankfurt.de

Stand: 21.12.2020

