

Frank Hartmann

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Miet- u.
Wohnungseigentumsrecht

E-Mail: kanzlei@rae-hartmann.de

www.fulda-fachanwalt.de



Julia Heieis

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Strafrecht
Fachanwältin für Verkehrsrecht
Mediatorin

E-Mail: heieis@rae-hartmann.de

Unsere App auf Ihrem Smartphone



Am Sand 6
36100 Petersberg
Tel.: 0661 6 98 19
Fax: 0661 6 10 89

Unter welchen Voraussetzungen besteht ein Besichtigungsrecht des Vermieters?

In jedem Formularymietvertrag findet sich eine Regelung hinsichtlich des Betretungs- und Besichtigungsrechts des Vermieters.

Zumeist wird als Grund eine Überprüfung des Wohnungszustandes angegeben. Dies mag durchaus im Interesse des Vermieters liegen, der sich davon überzeugen will, ob sich die Wohnung in einem sachgerechten Zustand befindet.

Demgegenüber besteht das uneingeschränkte Gebrauchsrecht des Mieters an der von ihm gemieteten Wohnung.

Die Wohnung eines Mieters steht zudem unter dem Schutz des Artikels 13 des Grundgesetzes.

Insoweit sieht die Rechtsprechung kein allgemeines Recht des Vermieters, die Mietsache ohne besonderen Anlass in regelmäßigen zeitlichen Abständen zu besichtigen.

Eine gegensätzliche im Mietvertrag beinhaltet Klausel benachteiligt den Mieter unangemessen und ist daher unwirksam.

Allerdings besteht eine Nebenpflicht des Mieters, dem Vermieter bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren.

Ein sachlicher Grund für das Betretungsrecht des Vermieters liegt vor

- bei der berechtigten Kündigung des Mietverhältnisses zum Zweck der Besichtigung von Mietinteressenten,
- im Veräußerungsfall zum Zweck der Besichtigung potenzieller Käufer,
- bei der Überprüfung von Mängeln, die die Mieter geltend gemacht haben,
- bei der Überprüfung, ob Rauchwarnmelder ordnungsgemäß installiert worden sind,
- zum Ablesen von Messgeräten,
- zur Besichtigung eines Sachverständigen zur Vorbereitung einer Mieterhöhung,
- zur Planung der Instandsetzung oder Modernisierung der Wohnung.

Besitzt der Vermieter ein berechtigtes Interesse zur Betretung und Besichtigung der Wohnung, verletzt der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft, wenn er den Zutritt verweigert.

Diese Verweigerungshaltung kann eine auch fristlose Kündigung des Mietverhältnisses bedeuten, wie der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 15. April 2015 geurteilt hat.

Der Vermieter ist in diesem Fall nicht verpflichtet, erst ein gerichtliches Verfahren zur Durchsetzung des Betretungsrechts einzuleiten.