



## In diesen Fällen darf der Vermieter in die Wohnung kommen

*Sabine Meuter*



Ein Besichtigungstermin sollte Mietern rechtzeitig angekündigt werden.

Foto: Ragah\_Kamel / picture-alliance/ dpa-tmn

Ein generelles Zutrittsrecht für Vermieter gibt es nicht. Es gibt jedoch Situationen, wo eine Begehung notwendig und zu erlauben ist.

Hamburg/Berlin. My home is my castle – mein Zuhause ist meine Burg. Dieses Sprichwort gilt nicht nur für Eigentümer. Auch für Mieter ist ihr Zuhause ein Schutzbereich.

Denn wer wann in ihre Wohnung oder ihr Haus kommt, entscheiden nur sie selbst. Vermieter jedenfalls haben kein generelles Zutrittsrecht.

Das bedeutet: Der Vermieter kann nicht einfach bei seinem Mieter an der Wohnungstür klingeln und sagen, er wolle die vermieteten Räume besichtigen und schauen, wie denn die Wohnung so sei und welchen Eindruck sie mache.

„Grundsätzlich gilt, dass der Mieter das alleinige Hausrecht in der von ihm gemieteten Wohnung hat“, sagt Silvia Jörg vom Interessenverband Mieterschutz in Hamburg.

## **Mängelklage zieht Überprüfung nach sich**

Allerdings gibt es durchaus Situationen, in denen sich Vermieter Zutritt zu der Wohnung verschaffen können. „Etwa dann, wenn der Mieter Mängel reklamiert hat und der Vermieter diese überprüfen möchte“, sagt Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund.

Der Vermieter kann die Wohnung auch besichtigen, wenn es um den Haus- oder Wohnungsverkauf geht, um die Neuvermietung oder wenn er Modernisierungen plant.

„Nach fünf- bis zehnjähriger Mietzeit hat er das Recht dazu, um eventuell nötige Instandsetzungsarbeiten durchzuführen“, erläutert Helena Klinger vom Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland in Berlin.

Nötig sein könne zudem die regelmäßige Überprüfung von technischen Einrichtungen der Wohnung. Das gelte vor allem für ältere und sehr störanfällige Anlagen.

## **Voraussetzung ist eine Ankündigung**

„Auch die Installation und das Ablesen der Verbrauchserfassungsgeräte für Wasser und Heizung berechtigt den Vermieter zum Betreten der Mietwohnung“, so Klinger weiter.

Der Vermieter oder die von ihm beauftragte Firma müsse die Besichtigung aber zwingend im Vorfeld ankündigen, bei berufstätigen Mietern drei bis sieben Tage vorher. So entschieden das Amtsgericht Berlin-Schöneberg (Az.: 15/11 C 592/03) und das Landgericht Frankfurt/Main (Az.: 2/17 S 194/01).

„Bei nicht berufstätigen Mietern kann eine Ankündigung von 24 Stunden vorher ausreichend sein“, sagt Silvia Jörg. Es komme aber auch immer darauf an, was besichtigt werden soll.

Sind Mängel dringend zu beseitigen, kann die Frist auch kürzer sein. Das gilt zum Beispiel zur Abwehr einer drohenden Gefahr. Auch der Verdacht auf ein vertragswidriges Verhalten kann zum Betreten der Wohnung berechtigen – so beispielsweise der muffige Geruch aus der Wohnung mit Verdacht auf Schimmelbildung (Amtsgericht München, Az.: 461 C 19626/15).

## **Für den Notfall Zweitschlüssel hinterlegen**

Ein anderes Beispiel: Feuchtigkeitsschäden in der Nachbarwohnung, die den Schluss auf einen Wasserrohrbruch in der Mietwohnung nahelegen.

„Für solche Fälle ist es ratsam, wenn der Mieter bei einer längeren Abwesenheit einen Zweitschlüssel bei einem Nachbarn hinterlegt, um so dem Vermieter eine Besichtigung der Schadensstelle zu ermöglichen“, sagt Klinger.

Ohne Zustimmung des Mieters darf der Vermieter aber keinen Zweitschlüssel zu der Mietwohnung haben, ergänzt Ropertz. Verfügt er dennoch über diesen und nutzt ihn ohne Einverständnis des Mieters, begeht er Hausfriedensbruch.

Anders ist die Situation, wenn aus der Wohnung etwa ein starker Brandgeruch strömt. Dann besteht laut Silvia Jörg Gefahr in Verzug und ein Öffnen der Wohnungstür durch den Vermieter kann geboten sein.

## **Vom Anlass der Begehung hängt vieles ab**

Betritt er mit Einwilligung des Mieters die Wohnung, kann er nicht unbedingt alle Räume besichtigen. „Wenn es sich etwa um einen zu begutachtenden Schaden im Wohnzimmer handelt, dürfen nur die entsprechenden Durchgangsräume, um dorthin zu gelangen, betreten werden“, betont Klinger.

Will der Vermieter Nachmietern oder Kaufinteressenten die Wohnung anbieten, dürfen laut Silvia Jörg alle Zimmer gezeigt werden. Die Dauer der Besichtigungen ist aber durch das Gebot der Rücksichtnahme begrenzt.

„Für Wohnungsbesichtigungen werden 30 bis 45 Minuten als angemessen erachtet“, sagt Klinger unter Verweis auf ein Urteil des Landgerichts Frankfurt/Main (Az.: 2/17 S 194/01). Ein Termin zur Wohnungsbesichtigung darf nur zu den üblichen Zeiten angesetzt werden. „Angemessen sind etwa Termine an Wochentagen zwischen 10 und 13 Uhr sowie zwischen 16 und 18 Uhr“, erklärt Ulrich Ropertz.

An Sonn- und Feiertagen darf eine Besichtigung nur in Ausnahmefällen stattfinden, sonnabends ist sie jedoch generell erlaubt.

„Nach Möglichkeit muss der Vermieter versuchen, sich mit dem Mieter auf Termine zu einigen“, merkt Ropertz an. Er verweist darauf, dass der Vermieter von seinem Besichtigungsrecht auch nicht dauernd Gebrauch machen kann. Laut Landgericht Frankfurt genügt der Mieter seiner Pflicht, wenn er Besichtigungen dreimal monatlich zwischen 19 und 20 Uhr für jeweils 30 bis 45 Minuten ermöglicht.

© Hamburger Abendblatt 2018 – Alle Rechte vorbehalten.

---

LINKS ZUM ARTIKEL



## Abendblatt PLUS

Jetzt alle Artikel und Inhalte auf [abendblatt.de](https://www.abendblatt.de) lesen.

**Jetzt sichern!**

So  
wird  
die  
Trepp  
richtig  
sauber

Kerzenständer aus Christbaumkugeln oder Äpfeln basteln

Frost trocknet feuchte Wäsche