

Die Wohnung ist vom Grundgesetz geschützt

Wann hat der Vermieter ein Recht auf Besichtigung?

Einfach schnell nach dem Rechten in der Mietwohnung sehen – dazu sind Vermieter grundsätzlich nicht befugt. Steht der Vermieter unangemeldet an der Tür der Mietwohnung, kann der Mieter ihm den Zutritt verweigern.

Artikel 13 Grundgesetz (GG) legt fest, dass eine Wohnung generell unverletzlich ist. Das heißt, der Vermieter hat kein generelles Besichtigungsrecht für seine Mietwohnung. Es muss hierfür ein konkreter Grund oder ein besonderer Anlass vorliegen.

In welchen Fällen besteht ein Besichtigungsrecht?

Auch wenn der Mieter das sogenannte Hausrecht innehat, besteht für den Vermieter in bestimmten Fällen dennoch ein Besichtigungsrecht. Dem Vermieter ist es erlaubt, seine Mietwohnung zu betreten, falls potenzielle Miet- bzw. Kaufinteressenten den Wohnraum besichtigen möchten. Das Mietverhältnis muss aber bereits gekündigt worden sein, bevor es zur Besichtigung kommt. Geht es hingegen um den Verkauf der Wohnung, muss der Vermieter erst eine Vorauswahl an möglichen Käufern finden, denen er anschließend den Wohnraum zeigt.

Plant der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen in der Mietwohnung und wünscht aus diesem Grund eine Besichtigung, ist er hierzu ebenso berechtigt. Der Mieter muss gemäß § 555d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) sogar die Modernisierungsmaßnahmen dulden. Darunter fällt unter anderem auch das Anbringen von Rauchmeldern. Hat der Vermieter deren Einbau in der Mietwohnung rechtzeitig und schriftlich angekündigt, darf er den Wohnraum betreten.

Verhält sich der Mieter vertragswidrig, hat der Vermieter ebenso ein Besichtigungsrecht. Ein Vertragsbruch liegt beispielsweise vor, wenn der Mieter trotz eines Verbotes einen Hund in seiner Wohnung hält. Doch auch in solch einem Fall muss sich der Vermieter zunächst ankündigen.

Ein Besichtigungsrecht ist ebenso gerechtfertigt, wenn unangenehme Gerüche aus der Wohnung auf den Hausflur dringen und andere Hausbewohner belästigen.

Ursachen für den Gestank können folgende sein: Vermüllung der Wohnung, Fäulnis,



FOTO: ROBERT KNEŠIČ/STOCK.ADOBE.COM

Schimmelbefall oder sogar Verwesung. Der Vermieter ist in solchen Fällen dazu berechtigt, den Wohnraum zu betreten, um mögliche Schäden an der Mietsache zu verhindern bzw. einzudämmen.

Vermieter muss sich rechtzeitig ankündigen

Auch wenn der Vermieter in bestimmten Fällen ein Besichtigungsrecht hat, muss er sich im Vorfeld ankündigen. Er muss seinen Mieter rechtzeitig auf schriftlichem Weg über seinen Besuch in Kenntnis setzen und ihn gleichzeitig über den konkreten Grund sowie über den zeitlichen und räumlichen Umfang der Besichtigung informieren.

Grundsätzlich sollte der Vermieter dem Mieter seinen Besuch mindestens 24 Stunden vorher mitteilen. Die Ankündigungszeit beträgt bei berufstätigen Mietern zwischen drei und vier Tagen. Der Besichtigungstermin sollte prinzipiell werktags zu den ortsüblichen Zeiten stattfinden. Kündigt sich der Vermieter an einem Feiertag oder am Wochenende an, darf die Besichtigung nur in Ausnahmefällen erfolgen.

Der Mieter wiederum kann den vorab vereinbarten Besichtigungstermin einmal ablehnen, falls er beispielsweise aufgrund von Krankheit verhindert ist.

In Notfällen darf der Vermieter unangemeldet die Wohnung betreten

Im Notfall darf der Vermieter auch ohne Voranmeldung die Wohnung betreten. Das ist

beispielsweise der Fall, wenn in der Mietwohnung ein Wasserrohrbruch vorliegt. Erreicht er in solch einem Notfall den Mieter nicht, ist es ihm ebenso erlaubt, eine Notöffnung des Wohnraumes zu veranlassen. Verweigert jedoch der Mieter seinem Vermieter im Notfall den Zutritt zur Wohnung und der entsprechende Schaden vergrößert sich dadurch, handelt dieser vertragswidrig. Die Konsequenz: Der Mieter muss aufgrund seines Verhaltens für den zusätzlich entstandenen Schaden aufkommen.

Was kann der Mieter unternehmen, wenn der Vermieter unerlaubt die Wohnung betritt?

Wünscht der Vermieter eine Besichtigung seiner Mietwohnung, darf er den Zutritt nicht gewaltsam erwirken. Verschafft sich er sich trotzdem Zugang, ist dies ein Fall von unbefugtem Betreten – er begeht nach § 123 StGB (Strafgesetzbuch) Hausfriedensbruch.

Darüber hinaus ist es dem Vermieter nicht gestattet, einen Zweitschlüssel der Mietwohnung einzubehalten. Der Mieter wiederum ist dazu berechtigt, das Wohnungsschloss auf Kosten seines Vermieters austauschen zu lassen, wenn dieser sich weigert, den Zweitschlüssel herauszugeben (AG Köln, Az.: 217 C 483/93).

Kommt der Mieter seinem Vermieter beim unerlaubten Betreten seiner Wohnung – mittels eines Zweitschlüssels – auf die Schliche, ist der Mieter gemäß § 554a BGB zur fristlosen Kündigung seines Mietvertrags berechtigt (LG Berlin, Urteil vom 09.02.1999, Az.: 64 S 35/98).



Autorin

Katharina Kästel,
Redakteurin bei anwalt.de
Das anwalt.de-Team unterstützt Sie bei der Anwaltssuche.
Tel.: 0911 81515-0