



Wöchentlich erscheinende Kolumne zu aktuellen Rechtsfragen (269)

Tag der offenen Tür – Teil 2

Der Mieter ist verpflichtet, bestimmte Maßnahmen des Vermieters zu dulden. Zu diesen gehört es unter anderem, den Eigentümer hin und wieder das Mietobjekt in Augenschein nehmen zu lassen. Die Vielzahl der einschlägigen mietrechtlichen Auseinandersetzungen legt den Schluss nahe, dass über den geforderten Zutritt mit harten Bandagen gekämpft wird. Ein Grund hierfür mag möglicherweise darin liegen, dass über das Besichtigungsrecht – sowohl auf Vermieter- als auch auf Mieterseite – beträchtliche Unkenntnisse bestehen.

Einen häufigen Zankapfel stellt das Fotografieren im Mietobjekt dar. Was bei einem Museumsbesuch nicht erlaubt ist, soll auch nicht unbedingt bei einer Wohnungsbesichtigung gestattet sein. Nach Auffassung des Amtsgerichts (AG) Frankfurt/M. dürfen ohne Zustimmung des Berechtigten – vorliegend des Mieters – keine Fotos in der Immobilie gefertigt werden. Dies soll insbesondere gelten, wenn lediglich ein unordentlicher Zustand in dem Domizil dokumentiert werden soll. Auch wenn es aussieht „wie bei Hempels unterm Sofa“, ist die Kamera tabu. Dagegen sollen nach Ansicht des AG Hannover Aufnahmen zulässig sein, wenn diese zur Beseitigung von Schäden oder für die Beweissicherung notwendig sind.

Auch wenn das Besichtigungsrecht schonend ausgeübt werden muss, bedeutet dies nicht, dass der Vermieter vor dem Betreten der Räumlichkeiten das Schuhwerk ablegen muss. Einem Urteil des AG Siegburg zufolge darf der Zutritt nicht davon abhängig gemacht werden, dass die Besucher die Wohnung ohne Schuhe zu betreten haben. Nach richterlicher Auffassung müssen diese grundsätzlich nur abgetreten werden. Ganz ähnlich argumentierte auch das AG München. Vorliegend hatte die Eigentümerin beabsichtigt, ihre vermietete Wohnung nach Renovierungsmaßnahmen zu verkaufen. Aus diesem Grund sollte das Objekt von Handwerkern, Kaufinteressenten und von einer Maklerin betreten werden. Der Einlass wurde aber den Personen verweigert, die sich weigerten, ihre „Treter“ auszuziehen. Die Mieter begründeten ihren Schuhbann mit einer schweren Neurodermitis ihres Kindes. Durch die Besucher würden Staub, Dreck und sogar Hundekot in die Wohnung getragen werden. Um dies zu verhindern, hatten die besorgten Eltern auf ein schuhloses Erscheinen durch die Zutrittswilligen bestanden. Die Befürchtungen der Mieter wurden von dem angerufenen Gericht nicht geteilt, das lapidar auf den Mietvertrag verwies. Hiernach hätten es diese zu dulden, dass die genannten Personen die Wohnung betreten. Nach dem normalen alltäglichen Sprachgebrauch – so das Urteil weiter – fasse man darunter ein Betreten mit einer üblichen

Fußbekleidung. Darunter könnten die üblichen Straßenschuhe gerechnet werden, im Gegensatz zum Beispiel zu Skistiefeln. Das Verhindern von Hereintragen von Schmutz in die Wohnung könne auf andere, schonendere Weise verhindert werden. Wie zum Beispiel durch das Tragen von Überschuhen, worauf die Mieter auch nach Ansicht des Gerichts einen Anspruch hätten. Mit gleichartiger Argumentation hat das AG Waldbröl Verständnis für (gläubige) Mieter gezeigt. Diesem zufolge soll es dem Vermieter und seinen Begleitpersonen zwecks Berücksichtigung der religiösen Überzeugung des Mieters zuzumuten sein, vor dem Betreten der Wohnung extra hierfür zur Verfügung gestellte Filzschuhe überzuziehen.

Auch wenn einige Eigentümer hart um die Mitwirkung ihre Mieter ringen müssen, scheint es Eigner zu geben, die sich weitaus weniger Aktionismus durch die Gegenseite wünschen würden. Ein solcher kann in der Weise in Erscheinung treten, indem die Gastgeber den „Tag der offenen Tür“ ihrerseits zu ihrem großen Auftritt nutzen. So geschehen in niedersächsischen Gefilden, wo Mieter eines Häuschens gar nicht daran dachten, den Kaufinteressenten der Mietsache lediglich die Haustür zu öffnen. Vielmehr gingen diesen dazu über, ihre Besucher ungefragt auf tatsächlich bestehende Mängel und auf ihre aktuelle Mietzinsminderung hinzuweisen. Ein Verkaufsabschluss wurde durch diese gastfreundlichen Bemerkungen erheblich erschwert. Der verärgerte Eigentümer verlangte von seinen Mietern daher, es zukünftig zu unterlassen, wertmindernde Äußerungen bei Besichtigungen zu tätigen. Das Oberlandesgericht Celle konnte in dem Vorgehen der Mieter jedoch keine Pflichtverletzung erkennen. Denn es sei nicht zumutbar, es dem Eigentümer durch Schweigen zu ermöglichen, gegenüber den Interessenten einen besseren Zustand des Hauses und auch des Mietverhältnisses vorzuspiegeln als es den tatsächlichen Gegebenheiten entspräche. Die Beklagten hätten – so der Senat weiter – ein eigenes Interesse an der Aufklärung der potentiellen Käufer. Sie müssten damit rechnen, dass es sich bei diesen um ihre künftigen Vermieter handele, mit denen sie sich gegebenenfalls wegen der Mängel auseinandersetzen müssten. Das Mietverhältnis sei somit von Anfang an belastet, so dass es nicht gerechtfertigt sei, den Mietern einen Maulkorb anzulegen.

Man kann daher festhalten: Es macht wenig Sinn, die Mieter an der kurzen Leine zu führen. Zudem wissen wir von Heinrich Heine, dass der Hund, dem man einen Maulkorb umhängt, mit dem Hintern bellt!

Rechtsanwalt
Thomas Lauinger

Heberer & Coll. Rechtsanwälte

Wir sind schwerpunktmäßig tätig im

Familienrecht • Erbrecht • Arbeitsrecht
Strafrecht • Mietrecht • Verkehrsrecht

Auch in allen anderen Rechtsfragen beraten wir Sie kompetent
in der Waldstr. 60, Karlsruhe

Tel.: 07 21 - 2 29 61 • Fax: - 2 29 63 • Mail: raheberer@t-online.de