



Wöchentlich erscheinende Kolumne zu aktuellen Rechtsfragen (268)

Tag der offenen Tür – Teil 1

Mit der Übergabe des Mietobjekts erhält der Mieter den unmittelbaren Alleinbesitz an diesem eingeräumt. Mit dem Aushändigen der Schlüssel verliert der Vermieter gleichsam die Entscheidungsbefugnis, wem Zutritt zu der Unterkunft zu gestatten ist. Das „Hausrecht“ steht dann allein dem Mieter zu, so dass dieser auch dem Eigentümer den Zutritt zu der Mietsache verwehren kann. Der Eigentümer ist jedoch nicht ganz rechtlos gestellt, denn dieser hat natürlich ein berechtigtes Interesse, hin und wieder einen Blick in seine Liegenschaft zu werfen. In aller Regel können die Parteien unter sich eine Besichtigung durch den Vermieter regeln. Wenn aber der Zugang zu der Immobilie verweigert wird, muss gelegentlich die Justiz über die eingeforderte Visite befinden.

Zunächst ist festzuhalten, dass keine konkrete gesetzliche Regelung über ein Besichtigungs- oder Betretungsrecht des Vermieters besteht. Ein derartiges kann im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart werden. Von dieser Möglichkeit wird häufig, insbesondere durch vorformulierte Vertragsklauseln, sog. Formalklauseln Gebrauch gemacht. Diese dürfen den Mieter jedoch nicht unangemessen benachteiligen. So ist unter anderem eine jederzeitige Besichtigung oder ein Betreten ohne vorherige Terminabsprache unzulässig. Ein entsprechender vertraglicher Passus ist unwirksam, so dass der Vermieter aus einem solchen keine Rechte herleiten kann.

Ohne besondere vertragliche Vereinbarung kann der Eigentümer nur eine Besichtigung der Mietsache verlangen, soweit besondere Umstände vorliegen, die eine Inaugenscheinnahme erforderlich machen. Die „Inspektion“ muss daher für die Bewirtschaftung des Objekts notwendig sein. Zu den berechtigten Anlässen gehören beispielsweise die Vorbereitung von Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen, das Erforschen einer Schadensursache oder das Ablesen von in der Mietsache befindlichen Messeinrichtungen. Wurde das Vertragsverhältnis gekündigt, muss dem Vermieter – bereits vor Auszug – ebenfalls gestattet werden, Mietinteressenten das Objekt zu zeigen. Selbiges gilt bei einem bevorstehenden Verkauf der Immobilie. In diesem Fall muss dem Eigner nebst Kaufinteressenten und Immobilienmakler Einlass gewährt werden. Ohne Anwesenheit des Vermieters muss der Mieter grundsätzlich niemandem Zutritt zu seinem Domizil verschaffen. Etwas anderes soll gelten, wenn dem Letztgenannten rechtzeitig vorher die fraglichen Personen namentlich genannt wurden. Einem Urteil des Amtsgerichts (AG) München zufolge darf sich hier der Mieter durch Vorlage des Personal-

ausweises von der Identität der Besucher Gewissheit verschaffen.

Der Besuch des Vermieters – mit oder ohne Begleitung – muss im Allgemeinen angekündigt werden. Die Ankündigung bedarf keiner besonderen Form. Sie muss daher nicht schriftlich und kann auch mündlich erfolgen. Bei einem Termin ist auf die Belange des Mieters Rücksicht zu nehmen, so dass das Erscheinen rechtzeitig mitzuteilen ist. Welche Fristen hierbei mindestens eingehalten werden müssen, kann pauschal nicht beantwortet werden und hängt – wie so häufig – vom Einzelfall ab. Nach einer Entscheidung des AG Köln müssen zwischen dem Zugang der Ankündigung und dem Termin prinzipiell 24 Stunden liegen. Liegt keine Eilbedürftigkeit vor, sollte eine einwöchige Vorlaufzeit generell angemessen sein. Im Rahmen des Rücksichtnahmegebots sind ebenfalls Arbeits- und Urlaubszeiten des Mieters zu berücksichtigen sowie Besichtigungstermine von Kauf- oder Mietinteressenten zu bündeln. Der Eigentümer kann demzufolge die „Stippvisite“ nicht so einfach nach Gutsherrenart bestimmen. In dringenden unaufschiebbaren Notfällen kann er aber auch ohne Anmeldung die Wohnung betreten und ist sogar befugt, eine Notöffnung vornehmen zu lassen. Eine solche Ausnahme-situation ist beispielsweise bei einem Wasserrohrbruch anzunehmen.

Dem Vermieter ist es ferner gestattet, eine oder mehrere Personen zur Besichtigung mitzubringen. Der Mieter darf den Zutritt nach einem Urteil des Landgerichts Stuttgart nicht davon abhängig machen, dass ihm vorher Name und Anschrift der Begleitpersonen mitgeteilt werden. Der Mieter muss aber nur Individuen dulden, die mehr oder weniger etwas mit der Inaugenscheinnahme zu tun haben. Geht es um den Verkauf der Immobilie, darf der Eigner seinen Ehepartner mitbringen. Kein Besichtigungsrecht besteht für eine Person, die dem Mieter unzumutbar ist. Eine Unzumutbarkeit liegt nach Ansicht des AG Hamburg vor, wenn es zwischen dieser und dem Mieter bereits Spannungen gegeben hatte und eine sachliche und angemessene Durchführung der Besichtigung nicht wahrscheinlich erscheint. Ebenso soll nach Auffassung des AG Neukölln ein Rechtsanwalt des Eigentümers in der Mietwohnung nichts verloren haben, der diese (nur) besichtigen will, um ihren Zustand oder eventuelle Schäden festzustellen.

Bei Hundeallergikern und Juristenhassern gilt somit: Vierbeiner und Winkeladvokaten müssen leider draußen bleiben!

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