

DARF DER VERMIETER IN DIE VERMIETETE WOHNUNG?

Einhalt dem Eindringling!

Viele Gerüchte ranken sich um die Rechte des Vermieters. Doch eigentlich ist der Schutz der Privatsphäre in Deutschland gut geregelt. Aber lesen Sie selbst.

Wie klein muss man sich wirklich fühlen gegenüber seinem Vermieter?

Gerade wenn man die erste eigene Wohnung hat, stellen sich viele Fragen, die zuvor keine Bedeutung hatten. Deswegen wenden wir uns heute der Frage zu, ob und wenn ja in welchem Fall, man seinen Vermieter in die Wohnung lassen muss. Oder kann man einfach sagen: „Du kommst hier nicht rein?!“

GRUNDSÄTZLICHES

Grundsätzlich gilt, dass der Mieter das Hausrecht an seiner Wohnung ausübt – das bedeutet, er kann entscheiden, wen er in die Wohnung lässt und wen nicht. Das gilt grundsätzlich auch gegenüber dem Vermieter. Allgemein kann man also sagen, dass der Mieter dem Vermieter verbieten kann, seine Wohnung zu betreten. Das gilt aber nicht in jedem Fall, es gibt hiervon auch Ausnahmen. So hat der Vermieter das Recht, die Wohnung „aus besonderem Anlass“ zu besichtigen und hierfür zu betreten. Wann liegen solche besonderen Anlässe vor?

Damit dem Vermieter ein Besichtigungsrecht zusteht, muss ein sogenannter „sachlicher Grund“ vorliegen.

Ein solcher wird in folgenden Fällen angenommen:

- Der Vermieter möchte die Wohnung Kaufinteressenten zeigen.
- Der Vermieter möchte die Wohnung Nachmietinteressenten zeigen, sofern der Mieter die Wohnung bereits gekündigt hat.
- Der Vermieter möchte die Wohnung modernisieren bzw. Instandhaltungsmaßnahmen durchführen, zu deren Vorbereitung er die Wohnung besichtigen muss.
- Wenn erkundet werden muss, wo sich eine Schadensursache befindet (beispielsweise wenn Wasser in die darunter liegende Wohnung eintritt und herausgefunden werden muss, woher das Wasser kommt).
- Wenn ein begründeter Verdacht besteht, dass die Wohnung vertragswidrig genutzt wird (beispielsweise wenn Tiere gehalten werden, obwohl das nicht erlaubt ist).
- Wenn Messvorrichtungen (Wasser- und Stromzähler) abgelesen werden müssen.

UMSTRITTENE GRÜNDE UND TERMINE

Sehr umstritten ist, ob dem Vermieter das Recht zusteht, die Wohnung in regelmäßigen Abständen (alle zwei Jahre) zu besichtigen, um sich vom Zustand der Wohnung ein Bild zu machen.

Allerdings hat der Vermieter auch wenn die oben genannten Gründe vorliegen nur dann das Recht die Wohnung zu besichtigen, wenn er seinen Besichtigungstermin vorher ankündigt. Er kann also nicht spontan vorbeikommen und verlangen, in die Wohnung gelassen zu werden. Bei berufstätigen Mietern

muss der Vermieter sein Kommen drei bis vier Tage vorher anmelden, bei nicht berufstätigen Mietern reichen in der Regel 24 Stunden, damit sich der Mieter auf die Besichtigung des



Vermieters einstellen kann. Grundsätzlich hat der Vermieter das Recht, die Wohnung zu betreten nur dann, wenn der Mieter auch tatsächlich da ist, also beispielsweise nicht, wenn der Mieter im Urlaub ist. Außerdem sollte die Besichtigung nach Möglichkeit an Werktagen und nicht am Wochenende stattfinden und selbstverständlich nicht in den späten Abendstunden oder

nachts. Der Vermieter muss bei der Terminfindung auf die persönlichen Belange des Mieters Rücksicht nehmen, das heißt er muss den Termin mit dem Mieter absprechen.

WAS UMSTRITTEN ODER VERBOTEN IST

Wichtig zu wissen ist, dass der Vermieter sein Besichtigungsrecht nicht gewaltsam durchsetzen kann. Lässt der Mieter den Vermieter nicht in die Wohnung (selbst wenn er müsste), darf der Vermieter sich nicht einfach Zugang zu der Wohnung verschaffen (ansonsten läge Hausfriedensbruch vor). Er muss im Zweifel Klage vor dem Gericht erheben. Der Vermieter darf auch nicht ohne Zustimmung des Mieters einen Zweitschlüssel zur Wohnung behalten und sich mit diesem Zutritt zur Wohnung verschaffen. Ob der Vermieter das Recht hat in der Wohnung Fotos zu machen ist umstritten. Manche Gerichte gehen davon aus, dass der Vermieter fotografieren darf, wenn dies zur Beweissicherung und/oder zur Beseitigung von Schäden notwendig ist. Ob in einem Mietvertrag wirksam vereinbart werden kann, dass und wann der Vermieter die Wohnung besichtigen kann, hängt vom Einzelfall ab. Wie man sieht, gibt es hier keine „einfache“ Lösung, es hängt immer alles vom konkreten Fall ab. Wenn jedoch keine besonderen Umstände vorliegen, muss der Mieter dem Vermieter aber keinen Zutritt gewähren. Selbstverständlich kann man es aber freiwillig jederzeit machen.



AUTOR



**Julia Reisch, Rechtsanwältin bei
Reuter / Hald & Partner
E-Mail: Reisch@hald-partner.eu**