

Landesverband Saarland e.V.

Besichtigung

Eine Klausel im Formularmietvertrag, nach der der Vermieter das Recht zur regelmäßigen, anlasslosen Besichtigung der Mietwohnung hat, ist unwirksam. Das Amtsgericht Stuttgart - Bad Canstatt (Az. 6 C 1267/14) sah in einer derartigen Vertragsklausel eine unangemessene Benachteiligung der Mieter. Das Gericht betonte nach Darstellung des DMB-Landesverband Saarland ,dem Vermieter stehe kein periodisches, etwas alle ein bis zwei Jahre zu gewährendes Recht zu, den allgemeinen Zustand der Mietwohnung zu kontrollieren. Auch wenn der Vermieter die Wohnung jahrelang nicht besichtigt hat oder er jetzt seiner Ehefrau die Wohnung zeigen will, kann er keinen Zutritt zur Wohnung beanspruchen.

Anders, wenn der Vermieter einen konkreten und sachlichen Grund hat. Dann ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter nach einer entsprechenden Vorankündigung in die Wohnung zu lassen. Ein derartiger Grund, so der DMB-Landesverband Saarland,kann vorliegen, wenn dem Vermieter Mängel angezeigt werden und der Vermieter sich um die Beseitigung kümmern muss, wenn konkrete Gefahren für die Mietsache drohen (Wasserrohrbruch) oder wenn der konkrete Verdacht besteht, der Mieter nutze die Wohnung vertragswidrig. Der Vermieter darf die Wohnung natürlich auch betreten, wenn technische Einrichtungen überprüft oder die Verbrauchswerte für die Heizkostenabrechnung abgelesen werden müssen.

Will der Vermieter die Wohnung verkaufen oder wiedervermieten, hat er ebenfalls das Recht zur Wohnungsbesichtigung, auch in Begleitung eines Kauf- oder Mietinteressenten. Anlässlich eines derartigen Besichtigungstermins muss der Mieter aber nicht dulden, dass Fotos seiner Wohnung erstellt werden, um das Kauf- oder Mietangebot im Internet zu bebildern, entschied beispielsweise das Amtsgericht Schweinfurt (Az. 21 C 987/13).