

# Besucher

## Überblick

Wichtig ist die Unterscheidung zwischen einem Besuch, der nur von vorübergehender Dauer ist und der Überlassung auf Dauer. Das Besuchsrecht ist gesetzlich nicht geregelt. Anerkannt ist aber, dass das Besuchsrecht bei der Wohnraummiete vertraglich nicht beschränkt werden darf.

## 1 Gesetzliche Regelung

Die Frage, ob und in welchem Umfang der Mieter dritten Personen den kurzfristigen Aufenthalt in den Mieträumen gestatten darf, wird vom Gesetz nicht geregelt. In § 540 BGB ist lediglich bestimmt, dass der Mieter eine besondere Erlaubnis des Vermieters benötigt, wenn er die Räume dritten Personen überlassen will (s. "**Untermiete**"). Hierunter ist nur die längerfristige Aufnahme eines Dritten zu verstehen; der kurzzeitige Aufenthalt von Besuchern wird demgegenüber von **§ 540 BGB** nicht erfasst.

### Hinweis

#### Hundebesuch

Der Vermieter kann auch nicht untersagen, dass die Besucher Hunde mit in die Wohnung nehmen. Dies gilt auch dann, wenn die Tierhaltung mietvertraglich ausgeschlossen ist, weil die Duldung des vorübergehenden Aufenthalts eines Hundes nicht als Tierhaltung angesehen werden kann. Der Mieter muss lediglich dafür sorgen, dass das Tier keinen Schaden anrichtet und die übrigen Hausbewohner nicht belästigt.

Auf die Anzahl der Besucher und die Häufigkeit der Besuche kommt es grundsätzlich nicht an.

### Hinweis

#### Hausschlüssel

Der Mieter ist auch berechtigt, seinen Besuchern einen Wohnungs- und Hausschlüssel auszuhändigen. Etwas anderes kann gelten, wenn eine missbräuchliche Benutzung des Schlüssels befürchtet werden muss.

### 1.1 Wer ist Besucher?

Es entspricht allgemeiner Ansicht, dass der Mieter ohne besondere Erlaubnis des Vermieters Besucher empfangen darf. Dies gilt sowohl für die Geschäftsraum- als auch für die Wohnraummiete.

Besucher ist, wer den Mieter aufgrund besonderer persönlicher Beziehungen aufgesucht hat und sich in dessen Wohnung für eine vorübergehende Zeit aufhält, ohne hierfür ein Entgelt zu entrichten. Die Abgrenzung zwischen den Fällen des kurzfristigen Besuchs zu den Fällen der längerfristigen Gebrauchsüberlassung kann im Einzelfall schwierig sein. Eine allgemein anerkannte zeitliche Beschränkung des Besuchsrechts existiert nicht. Überschreitet jedoch die Benutzungszeit die Dauer von etwa einem Monat, so wird die Vermutung dafür sprechen, dass die Überlassung auf Dauer angelegt ist.

## Hinweis

### Prostitution

Die Ausübung der Prostitution in gemieteten Räumen und der damit verbundene Empfang der Kunden wird durch die hier dargelegten Grundsätze nicht gedeckt: Hierbei handelt es sich regelmäßig um eine vertragswidrige gewerbliche Nutzung der Wohnung.

## 1.2 Haftung für den Besucher

Es ist allein Sache des Mieters zu bestimmen, wer ihn in seinen Räumen aufsuchen darf. Der Mieter hat das Hausrecht, das sich auch auf den Zugang zu den Räumen erstreckt. Deshalb darf der Vermieter dem Besucher das Betreten des Hauses grundsätzlich auch dann nicht verbieten, wenn es in der Vergangenheit zu Störungen des Hausfriedens gekommen ist. Etwas anderes gilt, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Besucher die gemeinschaftlichen Hausteile beschädigen oder verunreinigen wird.

## Achtung

### Keine Haftung

Für Schäden und Störungen, die durch den Besucher verursacht werden, hat der Mieter grundsätzlich nicht einzustehen (str.: a.A. AG Köln, WuM 1987, 21).

Eine Ausnahme gilt, wenn den Mieter ein eigenes Verschulden trifft. Dieses Verschulden kann auch darin liegen, dass der Mieter bei der Auswahl seiner Besucher die erforderliche Sorgfalt außer Acht gelassen hat: Der Mieter darf nämlich solchen Personen den Aufenthalt nicht gestatten, von denen er weiß, dass sie störenden Lärm verursachen, die Nachbarn belästigen oder vermietereigene Gegenstände beschädigen. Ein Verschulden kann außerdem darin liegen, dass es der Mieter unterlässt, gegen einen störenden Besucher einzuschreiten.

Trifft den Mieter ein Verschulden, so kann der Vermieter das Mietverhältnis unter Umständen nach **§ 569 Abs. 2 BGB** kündigen, wenn die Besucher den Hausfrieden stören und wenn auch die weiteren Tatbestandsmerkmale des **§ 569 Abs. 2 BGB** erfüllt sind (s. "fristlose Kündigung").

Hat der Mieter für das Verhalten seiner Besucher mangels eigenen Verschuldens nicht einzustehen, so kann der Vermieter gleichwohl verlangen, dass der Mieter diesen Personen das Betreten der Räume in Zukunft untersagt (**§ 541 BGB**). Verstößt der Mieter gegen dieses Verbot und kommt es deshalb zu erneuten Störungen des Hausfriedens durch die Besucher, so kann der Kündigungstatbestand des **§ 569 Abs. 2 BGB** gegeben sein.

## 2 Vertragliche Einschränkungen des Besuchsrechts

### 2.1 Geschäftsraum

Vertragliche Regelungen über das Besuchsrecht sind bei der Geschäftsraummiete zulässig; in manchen Fällen ergeben sich Begrenzungen bereits aus dem Vertragszweck. Ist beispielsweise vereinbart, dass Büroräume zum Betrieb einer Konzertagentur vermietet werden, so ist der mit dem üblichen Agenturbetrieb verbundene Besucherverkehr ohne weiteres gestattet. Eine Überschreitung des Gebrauchszwecks liegt aber dann vor, wenn der Mieter in den Räumen Eintrittskarten verkauft und dadurch bewirkt, dass zahllose Kaufinteressenten die Räume aufsuchen.

## 2.2 Wohnraum

### **Achtung**

#### **Beschränkung unzulässig**

Bei der Wohnraummiete sind vertragliche Beschränkungen des Besuchsrechts grundsätzlich unzulässig.

Unwirksam ist auch die in manchen (älteren) Mietvertragsformularen enthaltene Klausel, wonach der Mieter/die Mieterin nicht berechtigt sein soll, Damen-/Herrenbesuche zu empfangen. Eine Ausnahme von diesen Grundsätzen gilt bei Mietverhältnissen über Räume, die Teil eines Wohnheimes sind. Hier kann sich aus dem Heimzweck die Zulässigkeit eines Besuchsverbots oder einer Besuchsbeschränkung ergeben.