

# Besichtigungsrecht

## Überblick

Im Gesetz ist nicht geregelt, ob und bei welchen Gelegenheiten der Vermieter die vermieteten Räume besichtigen darf. In der Rechtspraxis haben sich für ein Besichtigungsrecht verschiedene Fallgruppen gebildet.

## 1 Fallgruppen

### 1.1 Regelmäßige Kontrolle

#### Hinweis

#### Alle zwei Jahre

Ein Besichtigungsrecht besteht in Zeitabständen von etwa zwei Jahren, damit der Vermieter sich vom Zustand der Räume überzeugen kann (str.: bejahend z.B. LG Stuttgart, ZMR 1985, 273; verneinend z.B. Emmerich/Sonnenschein *Miete* §§ 535, 536 BGB a.F. Rdn. 37).

In diesem Fall kann das Besichtigungsrecht an den Werktagen (von Montag bis Freitag) zur Tageszeit ausgeübt werden. Der Vermieter muss seine Besichtigungsabsicht rechtzeitig anzeigen (ca. 14 Tage vorher) und auf die Belange des Mieters Rücksicht nehmen; dies gilt insbesondere dann, wenn der Mieter berufstätig ist. Verweigert der Mieter die Besichtigung, so muss der Vermieter Klage erheben; der Erlass einer einstweiligen Verfügung ist mangels eines Verfügungsgrundes regelmäßig unzulässig, da für Routinebesichtigungen keine Eilbedürftigkeit besteht. Ein Kündigungsrecht steht dem Vermieter im Allgemeinen nicht zu. Eine Ausnahme kann gelten, wenn der Mieter zur Duldung der Besichtigung verurteilt worden ist und gleichwohl die Besichtigung verweigert.

Der Vermieter darf eine oder mehrere Personen zur Besichtigung mitbringen. Er kann das Besichtigungsrecht auch durch einen Bevollmächtigten ausüben lassen. Der Vermieter darf sich nicht beliebig lange in den Räumen aufhalten; vielmehr wird das Besichtigungsrecht in zeitlicher Hinsicht durch den Besichtigungszweck begrenzt. Der Vermieter kann den Wohnungszustand in einem Protokoll festhalten. Fotografieren darf der Vermieter fertigen, soweit dies durch den Besichtigungszweck geboten ist.

### 1.2 Schadensabwehr

Ein Besichtigungsrecht besteht weiter, wenn konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Mietsache ein Schaden droht. Solche Anhaltspunkte können gegeben sein, wenn wegen eines muffigen Geruchs ein Verdacht auf Schimmelbildung entsteht oder wenn Feuchtigkeitserscheinungen in der Nachbarwohnung den Schluss nahe legen, dass in der Wohnung des Mieters eine Wasserleitung undicht sein könnte. Die Ankündigung kann hier kurzfristig erfolgen. Der Mieter muss auf die Belange des Vermieters Rücksicht nehmen; insbesondere muss er dem Umstand Rechnung tragen, dass die Besichtigung eilbedürftig ist.

Weigert sich der Mieter, so kann der Vermieter das Besichtigungsrecht wegen der Eilbedürftigkeit im Wege der einstweiligen Verfügung durchsetzen (sog. "Leistungsverfügung"). Ein Kündigungsrecht steht dem Vermieter auch hier nicht zu (siehe im Übrigen Abschnitt 1.1). Für die Ausübung des Besichtigungsrechts gelten die Ausführungen oben unter Abschnitt 1.1 sinngemäß.

### 1.3 Modernisierung / Sanierung

Ein Besichtigungsrecht besteht auch, wenn der Vermieter Modernisierungs- oder Sanierungsarbeiten durchführen will und zur Feststellung des Umfangs dieser Arbeiten oder zu Planungszwecken ein Betreten der Räume erforderlich ist. Bei eilbedürftigen Maßnahmen gelten hier die Ausführungen in Abschnitt 1.2. Im anderen Fall gelten die in Abschnitt 1.1 dargelegten Grundsätze.

### 1.4 Verkauf

Ein Besichtigungsrecht besteht außerdem, wenn der Vermieter das Haus oder die Wohnung verkaufen und mit dem Kaufinteressenten eine Besichtigung durchführen will. Hier ist Voraussetzung, dass der Vermieter einen konkreten Kaufinteressenten hat.

#### Hinweis

##### Bereithaltungspflicht

Der Mieter ist nicht verpflichtet, sich an bestimmten Tagen bereitzuhalten, damit der Vermieter mit möglichen Kaufinteressenten (die sich auf eine Anzeige melden sollen) erscheinen kann.

Der Vermieter muss den Kaufinteressenten begleiten. Ohne Begleitung ist der Kaufinteressent grundsätzlich nicht zur Besichtigung berechtigt. Eine Ausnahme kann gelten, wenn der Vermieter den Interessenten namentlich benennt und dieser sich gegenüber dem Mieter ausweist. Der Mieter hat seinerseits aber keinen Anspruch darauf, dass der Interessent alleine erscheint; dies gilt auch dann, wenn zwischen den Parteien starke Spannungen bestehen. Die Ankündigung des Besichtigungsrechts kann auch hier kurzfristig erfolgen; im Übrigen gelten die Ausführungen in Abschnitt 1.2.

### 1.5 Weitervermietung

Ein Besichtigungsrecht besteht, wenn das Mietverhältnis gekündigt ist und der Vermieter einem Mietinteressenten die Wohnung zeigen möchte. Das Besichtigungsrecht setzt hier voraus, dass die Beendigung mit hinreichender Sicherheit feststeht. An dieser Voraussetzung kann es fehlen, wenn der Vermieter ein Mietverhältnis über eine Wohnung gekündigt hat und zweifelhaft ist, ob Kündigungsgründe vorliegen (s. "**ordentliche Kündigung**") oder ob der Mieter der Kündigung wirksam widersprochen hat (s. "**Kündigungswiderspruch**"). Besteht ein Besichtigungsrecht, so gelten die Ausführungen in Abschnitt 1.4 sinngemäß.

### 1.6 Vertragsbeendigung

Ein Besichtigungsrecht besteht, wenn das Mietverhältnis gekündigt ist und der Vermieter vom Zustand der Räume Kenntnis nehmen will. Viele Mietverträge enthalten nämlich vertragliche Regelungen, aufgrund derer der Mieter bei Vertragsende bestimmte Leistungen zu erbringen hat. Handelt es sich dabei um so genannte Hauptpflichten (Pflichten, die für beide Vertragsteile wegen ihrer wirtschaftlichen Bedeutung von besonderem Gewicht sind), so wandelt sich der Erfüllungsanspruch erst nach Fristsetzung (§ 281 BGB) in einen Schadenersatzanspruch um. Diese Rechtsfolge gilt z.B. für Vereinbarungen, wonach der Mieter die **Schönheitsreparaturen** auszuführen hat oder für Rückbauverpflichtungen.

Der Vermieter darf die Frist zur Erbringung der Leistung so bemessen, dass deren Ende mit dem Ablauf der Kündigungsfrist zusammenfällt (str.: a.A. LG Berlin, MM 1989, 324). Aus diesem Grunde ist ihm in Fällen dieser Art ein Besichtigungsrecht zuzubilligen, falls

die Beendigung des Mietverhältnisses hinreichend sicher feststeht (siehe oben Abschnitt 1.5.). Besteht das Besichtigungsrecht, so gelten die Ausführungen in Abschnitt 1.2 sinngemäß.

### 1.7 Pfandrecht

Schließlich besteht ein Besichtigungsrecht, wenn das Mietverhältnis beendet ist und der Vermieter von seinem **Pfandrecht** Gebrauch machen will.

## 2 Vertragliche Vereinbarungen

Vertragliche Vereinbarungen über die Ausübung des Besichtigungsrechts sind zulässig, soweit hierdurch die oben dargelegten Grundsätze konkretisiert oder geringfügig variiert werden.

### Hinweis

#### Unzulässige Vereinbarungen

Unzulässig sind dagegen Vereinbarungen, die eine Besichtigung ins Belieben des Vermieters stellen, nach denen eine Vorankündigung nicht erforderlich ist oder wonach der Mieter die Besichtigung auch zur Unzeit dulden muss.