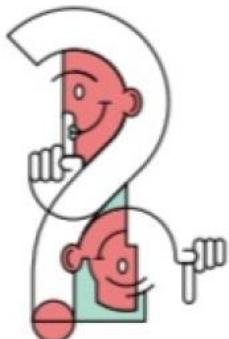


vom 01.03.2025

DARF MAN DAS?



Niemanden reinlassen

Beim Wohnungsverkauf sind meist Besichtigungen geplant. Die Bewohner müssen das nicht immer tolerieren.

Der Urlaub ist schon lange geplant. Doch kurz bevor die Reise startet, kündigt sich unerwarteter Besuch an. Der Vermieter möchte dringend einem Kaufinteressenten die Wohnung zeigen und fragt, ob das mal eben noch möglich sei. Doch was ist, wenn der Besuch so gar nicht in den eigenen Zeitplan passt? Darf der Mieter den Termin dann ablehnen?

„Grundsätzlich gibt es kein allgemeines Recht des Vermieters, die Mieträume zu besichtigen. Er braucht dafür schon einen konkreten sachlichen Grund“, sagt Martina Westner, Rechtsanwältin beim Haus- und Grundbesitzerverein in München. Liegt dieser vor, so ist es eine vertragliche Nebenpflicht des Mieters, dem Vermieter Zutritt zu gewähren, wie der Bundesgerichtshof (BGH) am 26. April 2023 urteilte (Az. VIII ZR 420/21). Diese Nebenpflicht ergibt sich aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), Paragraph 242.

Steht etwa ein Verkauf oder eine Neuvermietung an, hat der Vermieter ein berechtigtes Interesse, das Objekt zu betreten. Der in der Wohnung lebende Mieter muss aber nicht jeden Terminwunsch des Vermieters erfüllen. Unangekündigte Besuche sowie Termine an Sonn- und Feiertagen darf er ablehnen. Zudem dürfen Mieter angeben, wenn ihnen Termine ungelegen kommen. In der Regel finden Wohnungsbesichtigungen werktags zu normalen Geschäftzeiten von acht bis 13 Uhr und 15 bis 18 Uhr statt. Es genügt, wenn sich Vermieter etwa sieben bis zu 14 Tage im Voraus mit Terminvorschlägen melden. Westner empfiehlt, Mieter um eine kurze Bestätigung oder einen zeitnahen Ersatztermin zu bitten.

Wenn der Mieter den Vermieter nicht in die Wohnung lässt, obwohl er das Recht dazu hat, kann der Vermieter eine Klage auf Duldung des Betretens beziehungsweise der Besichtigung erheben. Womöglich kann dem Mieter eine fristlose Kündigung drohen. Doch solche Konflikte können vermieden werden. Vermieter sollten auf Urlaubs- und Arbeitszeiten des Mieters Rücksicht nehmen. Im Gegenzug darf der Mieter Besichtigungen nicht immer wieder grundlos verschieben oder verweigern. Relevant ist auch, wie viele Personen zur Besichtigung erscheinen. Westner empfiehlt, die Anzahl dem Mieter vorab mitzuteilen. „Wenn dieser sich etwa erheblich eingeschränkt fühlt, wenn viele Personen auf einmal die Wohnung besichtigen, kann er dies untersagen.“

Muss ein Mieter mehrere Termine hinnnehmen? „Wie viele Wohnungsbesichtigungen bis zum Verkauf oder zur Neuvermietung notwendig sind, kann nicht im Voraus festgelegt werden“, sagt Westner. Mieter müssen hier Verständnis aufbringen und je nach Einzelfall eben öfter Zutritt gewähren.

Katharina Wetzel