

# Das Besichtigungsrecht des Vermieters

Stand 5/2020

Grundsätzlich gilt: Der Mieter übt das Hausrecht in seiner Wohnung aus! Sein Hausrecht gilt auch gegenüber dem Vermieter. Nur aus besonderem Anlass steht dem Vermieter ein Recht zur Besichtigung und zum Betreten der Wohnung zu, dann jeweils nur in engem Rahmen und zu vereinbarten Zeiten.

## Wann darf der Vermieter die Wohnung besichtigen?

Ein Besichtigungsrecht des Vermieters besteht nur dann, wenn sachliche Gründe vorliegen. In folgenden Fällen darf der Vermieter, selbstverständlich nur nach Ankündigung und mit Erlaubnis, die Wohnung betreten:

- um die Wohnung Kaufinteressenten zu zeigen,
- zur Vorbereitung von Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen,
- zur Erforschung einer Schadensursache,
- bei Vorliegen konkreter Anhaltspunkte für drohende Schäden,
- bei begründetem Verdacht der vertragswidrigen Nutzung (z.B.: unerlaubte Tierhaltung),
- zum Ablesen der Messvorrichtungen,
- zum Vermessen der Wohnung,
- um die Wohnung Nachmietinteressenten zu zeigen, sofern das Mietverhältnis gekündigt wurde.

Diese Aufzählung ist nicht abschließend. Gerne klären unsere Juristen gemeinsam mit Ihnen, ob für den Vermieter ein Besichtigungsrecht besteht.

Umstritten ist, ob dem Vermieter darüber hinaus etwa alle zwei Jahre ein Besichtigungsrecht zusteht, um sich vom Zustand der Wohnung zu überzeugen. Der Deutsche Mieterbund – Landesverband Hessen lehnt ein „allgemeines“ Besichtigungsrecht ohne bestehenden Grund ab.

## Muss der Vermieter einen Besichtigungstermin anmelden?

Ja, ohne eine vorherige Anmeldung steht dem Vermieter kein Besichtigungsrecht zu.

Bei berufstätigen Mietern muss der Vermieter einen Besichtigungstermin mindestens drei bis vier Tage vorher anmelden. Bei nicht berufstätigen Mietern ist eine Vorankündigung von 24 Stunden ausreichend. Bei der Terminierung sind die Belange der Mietparteien zu berücksichtigen.

**Grund der Besichtigung angeben:** In der Anmeldung muss der Vermieter den Grund der Besichtigung angeben. Der Vermieter darf zur Besichtigung auch mehrere Personen mitbringen, wenn diese für den Zweck der Besichtigung erforderlich sind (z.B.: Kaufinteressenten, Makler, Handwerker etc.) und sie in der Anmeldung angekündigt werden.

## Wann darf der Vermieter auch ohne Vorankündigung die Wohnung betreten?

Nur ausnahmsweise darf der Vermieter in dringenden Notfällen (z.B.: Wasserrohrbruch) auch ohne Anmeldung die Wohnung betreten und auch eine Notöffnung vornehmen lassen.

**Schlüssel für Notfälle hinterlegen:** Es ist allerdings sinnvoll, einen Wohnungsschlüssel bei einer Vertrauensperson zu hinterlegen und den Vermieter darüber zu informieren. Hierdurch ist in dringenden unaufschiebbaren Notfällen ein Zutritt zur Wohnung auch ohne Notöffnung gewährleistet.

## Zu welchen Tageszeiten darf der Vermieter die Wohnung besichtigen?

Der Vermieter hat bei der Ausübung des Besichtigungsrechts auf die beruflichen und privaten Interessen des Mieters Rücksicht zu nehmen. Bei einer längeren Abwesenheit des Mieters, muss der Mieter aber dafür sorgen, dass der Vermieter die Wohnung mit einem Kaufinteressenten oder möglichen Nachmieter betreten kann.

Mieterbund Wiesbaden  
und Umgebung e.V.  
Mitglied im  
**DEUTSCHEN MIETERBUND**

Vorsitzender:  
Helmut Domann

Geschäftsführerin:  
Eva-Maria Winkelmann

Adelheidstraße 70  
65185 Wiesbaden

Tel.: 0611 7165470  
Fax: 0611 71654779

[www.mieterbund-wiesbaden.de](http://www.mieterbund-wiesbaden.de)  
[info@mieterbund-wiesbaden.de](mailto:info@mieterbund-wiesbaden.de)

Postbank  
IBAN: DE28 5001 0060 0107 7206 02  
BIC: PBNKDEFF  
Nassauische Sparkasse  
IBAN: DE80 5105 0015 0100 0319 22  
BIC: NASSDE55

Gläubiger-Identifikationsnummer:  
DE92ZZZ00000185717

Vereinsregister-Nr. 1105  
Amtsgericht Wiesbaden

## **Besichtigungszeiten**

Besichtigungstermine können an Wochentagen in der Zeit zwischen 10.00 bis 13.00 und 16.00 bis 18.00 Uhr vereinbart werden. An Sonn- und Feiertagen darf eine Besichtigung nur in Ausnahmefällen stattfinden bzw. wenn die Mietpartei ausdrücklich damit einverstanden ist.

Bei entsprechender Begründung muss der berufstätige Mieter Besichtigungstermine maximal dreimal monatlich werktags zwischen 19.00 und 20.00 Uhr mit einer Dauer von jeweils 30 bis 45 Minuten dulden (LG Frankfurt am Main, NZM 2002, 696).

## **Kann der Mieter ungelegene Besichtigungstermine absagen?**

**Ja**, der Vermieter hat auf die persönlichen und beruflichen Belange des Mieters Rücksicht zu nehmen. Der Mieter hat daher die Möglichkeit ungelegene Termine abzusagen. Er muss dann aber Alternativtermine vorschlagen.

## **Kann der Vermieter den Mieter zwingen, ihn einzulassen?**

**Nein**, der Vermieter darf das Besichtigungsrecht nicht eigenmächtig, gewaltsam erzwingen. Dies wäre ein Hausfriedensbruch (§ 123 StGB).

**Gericht prüft Besichtigungsrecht:** Wenn der Mieter dem Vermieter den Zutritt zur Wohnung verweigert, kann der Vermieter das Gericht einschalten. Das Gericht prüft dann, ob ein Besichtigungsrecht besteht. Nur mit einer gerichtlichen Entscheidung kann der Vermieter ein Besichtigungsrecht gegen den Willen des Mieters durchsetzen.

Der Mieter kann allerdings zum Schadenersatz verpflichtet sein, wenn er dem Vermieter grundlos den Zutritt verwehrt hatte.

## **Darf der Vermieter die Wohnung mit einem Zweitschlüssel betreten?**

**Nein**, der Vermieter ist nicht berechtigt, ohne Erlaubnis des Mieters einen Zweit- oder Universalschlüssel für die Wohnung zu behalten. Betritt der Vermieter dennoch ohne Erlaubnis die Wohnung, kann der Mieter fristlos kündigen. Der Mieter muss das allerdings auch beweisen können.

Besteht ein begründeter Verdacht, dass der Vermieter die Wohnung unerlaubt betritt, kann der Mieter das Schloss der Wohnungstür austauschen.

## **Darf der Vermieter in der Wohnung fotografieren?**

Dies wird von den Gerichten unterschiedlich beurteilt. Nach Auffassung des Amtsgerichts Frankfurt am Main (WM 1998, 343) darf der Vermieter ohne Zustimmung des Mieters keine Fotografien in der Wohnung fertigen. Dagegen soll nach anderer Ansicht (AG Düsseldorf NZM 1998, 912; AG Hannover ZMR 2001, 282) das Fotografieren dann zulässig sein, wenn dies zur Beseitigung von Schäden oder für die Beweissicherung notwendig ist. Ein grundsätzliches Recht zur Erstellung von Fotos gibt es nicht. Fotos dürfen auch nicht ohne Zustimmung des Mieters veröffentlicht werden, z. B. über Vermieterportale.

## **Darf der Mieter einem Kaufinteressenten Mängel in der Wohnung zeigen?**

**Ja:** Der Mieter ist berechtigt, sachliche und wahrheitsgemäße Angaben zum Zustand der Wohnung zu machen. Er kann daher einen Kaufinteressenten über Mängel informieren.

## **Kann durch den Mietvertrag das Besichtigungsrecht des Vermieters erweitert werden?**

**Das hängt von den Vereinbarungen im Mietvertrag ab.** Steht in einem Formularymietvertrag, dass der Vermieter generell und uneingeschränkt die Wohnung besichtigen darf, ist das unwirksam.

Enthält ein Formularymietvertrag eine Vereinbarung zu den Besichtigungszeiten, sind diese grundsätzlich auch bindend. Die vertraglich vorgegebenen Besichtigungszeiten müssen aber auch angemessen sein und den hier dargelegten Anforderungen genügen.

**Für eine individuelle Rechtsberatung können Sie gerne einen Beratungstermin beim Mieterbund Wiesbaden vereinbaren.**

### **Kontakt:**

Mieterbund Wiesbaden und Umgebung e.V.  
Adelheidstraße 70  
65185 Wiesbaden

Telefon: 0611-7165470  
Fax: 0611-71654779

[www.mieterbund-wiesbaden.de](http://www.mieterbund-wiesbaden.de)  
[info@mieterbund-wiesbaden.de](mailto:info@mieterbund-wiesbaden.de)