

# Muss der Mieter Besichtigungen der Mietsache dulden?

---

Der Vermieter ist zur Besichtigung bzw. zum Betreten der Mietsache nur dann befugt, wenn er hierfür ein berechtigtes Interesse hat. Dagegen sind mietvertragliche Regelungen, wonach der Vermieter einmal oder mehrmals jährlich berechtigt sein soll, die Mietsache zu besichtigen, nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs unwirksam, da "der Mieter einen Anspruch darauf hat, in Ruhe gelassen zu werden". Der Vermieter braucht daher einen besonderen Grund, den Wohnraum oder den Geschäftsraum in Augenschein zu nehmen. Ein solcher Grund kann z. B. sein:

- Feststellung und Beseitigung von Mängeln,
- Ablesen von Messeinrichtungen (Kaltwasser- und Warmwasserzähler; Wärmeverbrauchserfassungsgeräte der Heizung),
- Kontrolle der Schönheitsreparaturen,
- Anschlussvermietung/Wohnungsverkauf/Verwalterwechsel,
- Begutachtung durch Sachverständigen oder Behörde,
- Planung und Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen,
- Wartung von Rauchwarnmeldern / Wartung der Gastherme der Gasetagenheizung,
- Dichtigkeitsprüfung der Gasleitungen/Durchführung des Elektronik-Checks,
- Erstellung eines Verkehrswertgutachtens,
- Vorbereitung einer Mieterhöhung,
- Erstellung eines Aufmaßes oder
- Verdacht des vertragswidrigen Gebrauchs der Mietsache.

Besichtigungen von Wohnungen und Geschäftsräumen sind dem Mieter rechtzeitig anzukündigen. Dabei ist die Durchführung der beabsichtigten Besichtigung so genau wie möglich zu beschreiben. Der Vermieter muss mehrere Besichtigungstermine vorschlagen, von denen der Mieter dann einen wahrnehmen muss. Auch ein Samstag kommt für eine Besichtigung der Mietsache in Betracht.

Die Besichtigung ist dann zu den üblichen Tageszeiten (zwischen 9.00 bis 12.00 Uhr und 15.00 bis 19.00 Uhr) zügig und möglichst schonend durchzuführen (normales Schuhwerk muss nicht abgelegt werden); mehrere Besichtigungsgründe sollten zusammengefasst und bei einer Besichtigung erledigt werden. Fotografien dürfen in der Mietsache vom Vermieter nur dann angefertigt werden, wenn sich der Mieter damit zuvor einverstanden erklärt hat. Möchte der Vermieter die Besichtigung mit anderen Personen durchführen, ist er auf Anfrage des Mieters verpflichtet, die Namen dieser Personen zu benennen.

Die Duldung bzw. Ermöglichung der Besichtigung der Mietsache stellt eine Nebenpflicht des Mieters aus dem mit dem Vermieter geschlossenen Mietvertrag dar. Vereitelt der Mieter absichtlich mehrfach die Besichtigung der Wohnung, z. B. nach einer Mangelbeseitigung, kann dem Vermieter aufgrund der erheblichen Pflichtverletzung ein Recht zur fristlosen Kündigung zustehen. Voraussetzung für die Annahme des Kündigungsrechts ist jedoch, dass dem Mieter die wiederholte erhebliche Pflichtverletzung zweifelsfrei nachweisbar ist und der Mieter mittels einer Abmahnung auf sein Fehlverhalten hingewiesen worden ist.