

Wann Sie Ihre eigene Mietwohnung besichtigen dürfen und wann nicht

Ihre Mieter haben ein rechtlich hoch bewertetes Interesse an der Unverletzlichkeit ihrer Wohnung. Deshalb müssen Sie zahlreiche Faktoren beachten, wenn Sie die vermietete Wohnung betreten möchten. Denn: Sie haben kein generelles Besichtigungsrecht ihrer Wohnungen (siehe BGH-Urteil vom 4.6.2014, Az. VIII ZR 289/13). Ist ein solches eventuell im Mietvertrag vereinbart, wie es immer wieder vorkommt, so ist dies ungültig.

Wann darf ich die Mietwohnung besichtigen?

Dafür benötigen Sie einen Anlass. „Einfach nur mal so“ dürfen Sie keine Besichtigung verlangen. Diese Anlässe erlauben Ihnen eine Besichtigung:

- Besichtigungen anlässlich einer anstehenden Vermietung oder eines Verkaufs der Immobilie
- Zur Planung von Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen
- Zur Sichtung und Behebung von Schäden oder Feststellung der Ursache
- Zur Gefahrenabwehr bei drohenden Schäden
- Wenn Sie Reparaturarbeiten kontrollieren möchten
- Zur Vermessung der Wohnung
- Zum Ablesen der Zähler für Wasser, Strom und Gas
- Wenn ein begründeter Verdacht besteht, dass die Wohnung nicht vertragsgemäß genutzt wird (Beispiel: unangekündigte Untervermietung).

Wenn einer dieser Gründe vorliegt, hat Ihr Mieter die Pflicht, Ihnen Zutritt zu gewähren (§ 242 BGB) – nach entsprechender Ankündigung.

Wie muss ich die Wohnungsbesichtigung ankündigen?

Grundsätzlich sollten Sie eine solche Besichtigung schriftlich ankündigen und einen Termin mit Ihren Mietern vereinbaren. Dies soll mindestens 14 Tage vor dem geplanten Betreten der Wohnung stattfinden. Übrigens: In Ausnahmefällen darf die Besichtigung auch an Sonn- oder Feiertagen stattfinden – etwa, wenn Gefahr im Verzug ist.

Nur mit fachkundiger Begleitung

Selbst, wenn Sie Ihre Wohnung betreten – Sie dürfen keine beliebigen dritten Personen mitnehmen. Nur eine fachkundige Person darf sie aus sachdienlichen Gründen dabei begleiten (vgl. Beschluss des LG Nürnberg-Fürth vom 18.6.2019, Az. 7 S 8432/17). Somit haben Sie auch nicht die Möglichkeit, lediglich „Zeugen“ mit sich zu nehmen.