

beantragen. Bei einer besonderen Dringlichkeit, z.B. zur Gefahrenabwehr, kann Ihr Vermieter Ihre Wohnung ausnahmsweise ohne Ihre Erlaubnis und ohne gerichtliche Entscheidung auch unangekündigt betreten. Eine Verweigerung des Zutritts berechtigt den Vermieter grundsätzlich nicht zu einer **Kündigung**. Hingegen können dann Schadensersatzansprüche auf Sie zukommen, z. B. für Mehrkosten einer wiederholten Anfahrt oder Mietausfall. Anderweitige **mietvertragliche Regelungen** sind grundsätzlich möglich. Das Recht des Vermieters zum jederzeitigen Betreten ist ein Verstoß gegen **Art. 13 Abs. 1 GG**. Im Übrigen unterliegen Klauseln in Formularymietverträgen auch im Hinblick auf Besichtigungsrechte des Vermieters einer strengen gesetzlichen Kontrolle. Unwirksam sind etwa folgende **Formularklauseln**: laufendes Besichtigungsrecht ohne konkreten Anlass in kurzen Zeitabständen oder zu unüblichen Zeiten sowie an Sonn- und Feiertagen.

Sie erreichen uns: (Beratung nach Voranmeldung)

Hauptgeschäftsstelle  
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin  
Tel. 030 / 882 30 85, Fax. 882 27 00

Zweigstellen  
Leipziger Str. 49, 10117 Berlin, Tel. 030 / 201 15 27  
Sonnentallee 95, 12045 Berlin, Tel. 030 / 687 01 21

E-Mail: [zentrale@mieterschutzbund-berlin.de](mailto:zentrale@mieterschutzbund-berlin.de)  
Internet: [www.mieterschutzbund-berlin.de](http://www.mieterschutzbund-berlin.de)

Rechtsberatung für Nichtmitglieder  
Hotline 0190 / 82 92 40 (1,86 EUR/min, Mo-Fr 12-14 Uhr)

Die Ausführungen können lediglich erste rechtliche Anhaltspunkte bieten. Eine Beratung der Mitglieder durch Rechtsanwälte des Mieterschutzbundes Berlin e. V. kann im Einzelfall dadurch nicht ersetzt werden. Für Vollständigkeit und Richtigkeit der Inhalte keine Gewähr. (Stand: März 2004)

Copyright: Alle Texte und Abbildungen aus "Informationen für Mieter" sind urheberrechtlich geschützt. Jede Reproduktion oder Übertragung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Herausgebers. Der Urheberrechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen.

Ihr Anliegen ist bei uns in guten Händen.

# MIETE **R** SCHUTZ BUND

BERLIN E. V.

## Besichtigungsrechte des Vermieters



## Informationen für Mieter

MIETE **R** SCHUTZ BUND BERLIN E. V.

Bitte mit  
45 Cent  
frankieren

Wir bieten zum Beispiel

- |                |                          |                              |
|----------------|--------------------------|------------------------------|
| Prüfungen von  | <input type="checkbox"/> | sofortiger Schriftverkehr    |
| Mieterhöhungen | <input type="checkbox"/> | kostenfreie Fachberatung     |
| Kündigungen    | <input type="checkbox"/> | günstige Mitgliedsbeiträge   |
| Betriebskosten | <input type="checkbox"/> | Mietrechtsschutzversicherung |

**Ja**, ich bin interessiert an:

- einer Mitgliedschaft  
 einer Mitgliedschaft und einer Rechtsschutzversicherung

Bitte senden Sie mir unverbindlich Unterlagen zu.

Name:

Anschrift:

Mitgliedsbeitrag: 48,- EUR jährlich (ohne Rechtsschutz)  
zzgl. 33,- EUR pro Jahr Rechtsschutz, Aufnahmegebühr 5,- EUR

Mieterschutzbund Berlin e. V.  
Konstanzer Straße 61

10707 Berlin

#25

Dieser Flyer wird Ihnen mit der Informationssendung erneut zugeschickt.



**ALLRECHT**  
Rechtsschutzversicherung AG

... damit Sie Recht behalten!

- Rechtsschutz zu Top-Konditionen  
für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin.

Schutzgebühr 1,00 EUR

Herausgeber: Mieterschutzbund Berlin e. V., Konstanzer Str. 61, 10707 Berlin.  
Grafik Flyer: Eilmes Werbe-design

## 25. Besichtigungsrechte des Vermieters

Es kann vorkommen, dass Ihr Vermieter mit dem Anspruch auf Duldung einer Besichtigung an Sie herantritt. Das könnte dann der Fall sein, wenn er einen "Kontrollgang" durch Ihre Wohnung machen möchte oder Ihre Wohnung verkauft, umgewandelt, modernisiert oder nach Ihrem Auszug weiter vermietet werden soll.

### Grundsätzlich gilt:

Ihr Vermieter kann das Betreten der Mieträume verlangen, wenn er einen Anspruch auf Besichtigung der Mietsache hat oder sich Gewissheit über die Voraussetzungen eines Anspruches verschaffen will und die Besichtigung deshalb von Interesse für ihn ist.

Will Ihr Vermieter prüfen, ob ihm Ansprüche z. B. auf Schadensersatz bei Beschädigung der Mietsache durch Sie als Mieter oder auf Durchführung von Schönheitsreparaturen zustehen und kann er dies nur durch eine "Besichtigung" Ihrer Räume, müssen Sie ihm Zutritt gewähren.

Im Übrigen:

Sie müssen auch dann Ihrem Vermieter und weiteren Personen Zutritt zu Ihrer Wohnung gewähren, wenn dies notwendig ist, damit er seine mietvertraglichen Verpflichtungen erfüllen kann oder wenn das Betreten für die Wahrung seiner Rechte erforderlich ist.

Will Ihr Vermieter **Reparatur-** oder **Wartungsarbeiten** an der Mietsache vornehmen, ein **Aufmaß** zum Zwecke der Mieterhöhung nehmen, die Wohnung mit **Kauf-** oder **Mietinteressenten** nach Ihrer Kündigung besichtigen, **Messeinrichtungen** ablesen oder etwa eine **Bauprüfung** zur Erteilung der Abgeschlossenheit durchführen, **müssen Sie ihm und ggf. Dritten Zutritt gewähren.**

Ihr Vermieter und besichtigende Interessenten müssen einige "Spielregeln" beachten:

- ⇒ Besichtigungstermine sind abhängig vom Einzelfall **rechtzeitig anzukündigen, mindestens 24 Stunden vorher**. Bei der Vereinbarung eines Termins ist auf Ihre Belange, wie z. B. Urlaub, Krankheit, Berufstätigkeit, Rücksicht zu nehmen. Eine Ankündigung muss nicht bei einer konkreten **Gefahrabwehr**, z. B. einem Wasserrohrbruch oder bei starkem Gasgeruch, erfolgen.
- ⇒ Sie dürfen die Besichtigung nicht davon abhängig machen, dass Ihr Vermieter ihnen den **Namen** und die **Anschrift** aller **besichtigenden Personen** mitteilt. Fragen Sie jedoch nach!
- ⇒ Ist es Ihnen nicht möglich, einen vereinbarten Termin wahrzunehmen, können Sie ihn selbstverständlich **frühestmöglich absagen**. Schlagen Sie gleich einen **Ausweichtermin** vor! Das kann auch ein Samstag sein. Ihr Vermieter kann dies nicht mit der Begründung, er bzw. weitere Personen würden am Samstag nicht arbeiten, ablehnen. Samstag ist Werktag.
- ⇒ Mehr als **einen Besichtigungstermin pro Woche** müssen Sie nicht hinnehmen. Die Besichtigung Ihrer Wohnung darf auch kein Dauerzustand werden. Ohne konkreten Anlass besteht das Besichtigungsrecht des Vermieters lediglich im Abstand von etwa zwei Jahren.
- ⇒ Ihnen **unbekannte Personen** haben kein Zutrittsrecht. Sie können vor Eintritt den Personalausweis, eine Originalvollmacht oder mindestens den Dienstaussweis des "Besuchers" verlangen! Sind Sie unsicher, rufen Sie Ihren Vermieter an. Solange können Sie den **Zutritt** zu Ihrer Wohnung **verweigern**.
- ⇒ Die Interessenten für Ihre Wohnung unterliegen Ihrem **Hausrecht**. Sie können den Zutritt jedoch nicht von unzumutbaren **Bedingungen** abhängig machen. Das Ausziehen der Schuhe können Sie nicht in jedem Fall verlangen. Die

besichtigenden Personen haben sich aber **"zurückhaltend"** in Ihrer Wohnung zu **bewegen**. Die Wohnungsbesichtigung darf nicht über Gebühr **zeitlich** ausgedehnt werden. Sollten Probleme auftreten, machen Sie von Ihrem Hausrecht Gebrauch! Weisen Sie den "Besucher" aus Ihrer Wohnung! Informieren Sie Ihren Vermieter über den Vorfall!

- ⇒ Denken Sie auch daran, im Rahmen der Wohnungsbesichtigung den **Kaufinteressenten** zu **informieren**. Klären Sie ihn auf, welche **Einbauten in der Wohnung** von Ihnen sind! Sie dürfen ihn neben den **Vorteilen** auch auf die **Nachteile** der Wohnung sachlich hinweisen. Sollten Sie in der Wohnung wohnen bleiben wollen, sagen dies deutlich! Es ist keinem geholfen, wenn der Interessent Eigenbedarfsinteressen verfolgt. Bleiben Sie **sachlich**! Sie dürfen ungefragt keine Vermutungen über den Zustand der Wohnung abgeben und das Mietobjekt unsachlich schlecht machen. Das stellt eine evidente Vertragsverletzung dar und kann Ihren Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigen.
- ⇒ Nach Ansicht einiger Gerichte ist es den besichtigenden Personen ohne Ihr Einverständnis nicht gestattet, den **Zustand der Wohnung festzuhalten** oder gar zu **fotografieren**. Sollte Ihr Vermieter zum Zwecke einer "Kontrolle" Ihre Wohnung besichtigen, ziehen Sie unbedingt einen Zeugen hinzu! Dokumentiert er Gegebenheiten der Wohnung, weisen Sie ggf. darauf hin, dass Sie damit nicht einverstanden sind! Lassen Sie sich die Aufzeichnungen bzw. auch Fotografien zeigen! Erwirken Sie, wenn möglich, einen Vermerk, dass evtl. Meinungsverschiedenheiten bezüglich des Zustandes der Wohnung bestehen!
- ⇒ Das Recht des Betretens und Besichtigen der Wohnung bedeutet nicht, dass Sie Ihrem Vermieter die **Wohnungsschlüssel** übergeben müssen.

Ihr Vermieter darf sein Zutrittsrecht in keinem Fall eigenmächtig mittels eines **Nachschlüssels** oder unter Einsatz von **Gewalt** durchsetzen. Seine einzige Möglichkeit ist es, **Klage** auf Zutritt zu Ihrer Wohnung zu erheben. Er kann den Erlass einer **einstweiligen Verfügung**

Fortsetzung Seite 4