

Zutritt und Besichtigung

Tipps für Mieter/innen, die sich vor Überraschungsbesuchen schützen möchten oder deren Hausfrieden bedroht wird

Indem Sie eine Wohnung mieten, erwerben Sie auch das alleinige Recht, darüber zu bestimmen, wer Ihre Wohnung wann und warum betreten darf. Dieses rechtlich geschützte Hausrecht dürfen Sie nicht nur gegenüber ungebetenen Versicherungsvertretern ausüben – es gilt auch gegenüber Ihrem Vermieter und seinen Beauftragten.

Nutzen Sie Ihr Hausrecht vor allem, um sich gegen Überraschungsbesuche zu schützen. Überraschungsbesuche machen kopflös und können zu unüberlegten Handlungen führen, und genau das sollten Sie Ihrem Vermieter gegenüber vermeiden. Zutrittswünsche Ihres Vermieters oder Ihrer Hausverwaltung oder von Handwerksfirmen gehören also grundsätzlich in Ihren Briefkasten!

■ Wann müssen Sie Zutritt gewähren?

Der Vermieter darf von seinem Recht auf das Betreten und Besichtigen der Wohnung in einer die Mieter/innen schonenden Weise Gebrauch machen und muss auf die Mieter/innen Rücksicht nehmen. Ihm steht dieses Recht grundsätzlich nur nach Anmeldung und nur an Wochentagen und zu angemessener Tageszeit zu (in der Regel wochentags zwischen 10 und 13 bzw. 15 und 18 Uhr).

Zutritt nach Voranmeldung

Folgende Gründe berechtigen laut herrschender Rechtsprechung zum Zutritt nach Voranmeldung:

- Begutachtung von Mängeln, die Sie gemeldet haben, bzw. Überprüfung der daraufhin durchgeführten Reparaturen
- begründeter Verdacht auf vertragswidrigen Gebrauch oder Verwahrlosung der Wohnung – z. B. der Verdacht, Sie betrieben in Ihrer Wohnung ein Wohnheim, hätten ohne Genehmigung eine Wand entfernt, stapelten stinkenden Müll usw.
- Neuvermessung Ihrer Wohnung* oder Vorbereitung bzw. Durchführung von Baumaßnahmen (Erstellung von Kostenvoranschlägen, Bauplänen, Beseitigung von Mängeln usw.)
- Besichtigung der Wohnung durch Mietinteressenten nach erfolgter Kündigung
- Besichtigung der Wohnung durch Kaufinteressenten, wenn Ihre Wohnung oder das ganze Haus verkauft werden soll.

Ein generelles Besichtigungsrecht zur routinemäßigen Überprüfung des Zustands der Wohnung besteht nicht. In Literatur und Rechtsprechung wird dem Vermieter ein Besichtigungsrecht allenfalls mit ein bis zwei Jahren Abstand eingeräumt. Mietvertraglich kann ein Besichtigungsrecht vereinbart werden. Sie sollten die Vereinbarung auf ihre Wirksamkeit in einer unserer Beratungsstellen überprüfen lassen.

Zutritt ohne Voranmeldung nur bei Gefahr im Verzug

Ohne Voranmeldung darf der Vermieter ausschließlich dann sofortigen Einlass in Ihre Wohnung



verlangen, wenn offensichtlich **akute Gefahr** für sein Eigentum besteht – z. B. bei Wasserrohrbruch oder Feuer.

■ Schlüssel hinterlegung bei längerer Abwesenheit

Wenn Sie für eine Weile abwesend sind, sollten Sie deshalb dem Vermieter unbedingt eine Person Ihres Vertrauens benennen, die einen Zweitschlüssel für Ihre Wohnung hat und in dringenden Fällen Zutritt gewähren kann. Sie können sonst für entstehende Schäden haftbar gemacht werden! Aufbrechen darf der Vermieter Ihre Wohnung nur dann, wenn er die Polizei oder Feuerwehr hinzuzieht.

■ Schriftliche Voranmeldung

Grundsätzlich ist Ihr Vermieter verpflichtet, Besuch rechtzeitig, persönlich und schriftlich mit Angabe des Zwecks bei Ihnen anzumelden. Rechtzeitig heißt: mindestens einen Tag bzw. zwei Tage vorher oder – wenn Sie berufstätig sind – drei bis vier Tage vorher. Nur der Vermieter oder sein Bevollmächtigter (z. B. der Hausverwalter) kann Ihnen Besuch ankündigen. Wenn Handwerker, Architekten, Makler oder Kaufinteressenten sich selbst ankündigen, sind Sie also keineswegs verpflichtet, diesen Zutritt

*) Siehe unsere Infoschrift „Wohnfläche, Tipps für Mieter/innen zur Berechnung ihrer Wohnfläche und zur Überprüfung der damit verbundenen Mietkosten“.

zu gewähren. **Ausnahme:** Für die Ankündigung der jährlichen Heizkosten- und Wasserablesung und die Schornstein- und Abgasüberprüfungen genügt ein deutlich sichtbarer Aushang durch die jeweiligen Firmen bzw. den Bezirksschornsteinfegermeister.

■ Terminabsprache

Sie müssen einen vorgeschlagenen Besuchstermin Ihres Vermieters – für einen Besuch Ihres Vermieters selbst oder eines von ihm Beauftragten – nicht unbedingt akzeptieren. Kommt Ihnen der vorgeschlagene Besuch ungelegen, so sollten Sie schriftlich einen Gegenvorschlag machen, indem Sie zwei bis drei Ausweichtermine anbieten, die innerhalb der nächsten Tage liegen. Es bleibt dem Vermieter dann nichts anderes übrig, als sich mit Ihnen zu einigen. (Siehe hierzu Musterbrief „Besuchstermin“)

■ Besichtigung nur unter Zeugen

Sorgen Sie dafür, dass Sie bei einer Wohnungsbesichtigung oder bei einem Gespräch mit Ihrem Vermieter nicht allein sind. Am besten nehmen Sie sich Personen Ihres Vertrauens als Zeugen! Das kann Ihnen niemand verwehren, zumal Sie damit rechnen müssen, dass auch Ihr Vermieter einen Zeugen mitbringt. Der Vermieter hat Ihnen seine Begleitpersonen **namentlich** vorzustellen, und Sie sollten sich die **Namen notieren**. Sie müssen nur

Musterbrief „Besuchstermin“:

Sehr geehrte Frau Stürmisch,
heute erhielten wir Ihr Schreiben vom 10.07.2008, in dem Sie uns für den 15.07.2008 Ihren Architekten Elle zum Ausmessen unserer Wohnung ankündigen. Leider sind wir an diesem Tag nicht zu Hause und können so kurzfristig auch nicht umdisponieren. Wir bieten Ihnen jedoch folgende Ersatztermine an:
Montag, 21.07.2008, 15 bis 17 Uhr;
Mittwoch, 23.07.2008, 9 bis 11 Uhr;
Montag, 28.07.2008, 16 bis 18 Uhr.
Bitte teilen Sie uns umgehend mit, welchen dieser Termine Sie wahrnehmen möchten.

Mit freundlichen Grüßen
Bettina Bedächtigt

Personen in Ihre Wohnung lassen, die dem Anlass der Besichtigung gerecht werden. Wenn Ihr Vermieter einen Rechtsanwalt als juristischen Vertreter mitbringt, sind Sie nicht verpflichtet, diesem Zutritt zu gewähren. Kommt der Vermieter nicht selbst mit, so hat er Ihnen die Besucher vorher namentlich anzukündigen. Sie können sich von den Besuchern den Personalausweis zeigen lassen.

■ Art der Besichtigung

Die Besichtigung muss **sachbezogen**, d. h. auf den angekündigten Zweck hin durchgeführt werden. Selbstverständlich können Sie **Rücksicht** auf Ihre Privatsphäre **verlangen**. Herumschnüffeln oder **Fotografieren** müssen Sie keinesfalls dulden. Wenn Sie z. B. in Ihrer Wohnung Hausschuhe tragen und üblicherweise Ihre Besucher bitten, die Straßenschuhe aus- oder Überschuhe anzuziehen, so können Sie dies auch bei Ihrem Vermieter tun.

■ Vereinbarungen nicht überstürzen

Keinesfalls sollten Sie während einer Besichtigung oder an der Haustür mündliche Vereinbarungen über eine Mieterhöhung, Modernisierung, Kündigung und dergleichen treffen. Und schon gar nicht sollten Sie irgendetwas „zwischen Tür und Angel“ unterschreiben, sondern sich ausreichend Zeit und Ruhe zum Überlegen nehmen. Bitten Sie den Vermieter, Ihnen sein Angebot bzw. das Ergebnis des Gesprächs **schriftlich** per Post zu übermitteln. Dann können Sie sich in einer unserer Beratungsstellen beraten lassen, ob Sie das Papier so unterschreiben können.

Übrigens: Wenn der Vermieter die Gelegenheit eines vereinbarten Hausbesuchs ausnutzt, um unangekündigt Vertragsverhandlungen zu führen oder einen Vertrag abzuschließen (z. B. über Modernisierung, Mieterhöhung oder Betriebskosten), fällt dies in den Geltungsbereich des **Haustürwiderrufgesetzes** (§ 312 BGB), d. h., Sie können innerhalb von zwei Wochen den Vertrag/die Vereinbarung schriftlich widerrufen. Die kurze Frist gilt nur, wenn Sie über das Widerrufsrecht belehrt wurden. **Aber Vorsicht:** Das Widerrufsrecht bei Haustürgeschäften greift nur, wenn Ihr Vermieter als Unternehmer handelt. Vermietet er nur eine oder wenige Wohnungen längerfristig, handelt er nicht geschäftsmäßig.

Musterbrief „Besichtigung durch Miet-/Kaufinteressenten“:

Sehr geehrter Herr Reibach,
da wir in der nächsten Zeit wohl noch öfter mit Wohnungsbesichtigungen rechnen müssen, bitten wir Sie, sich auf folgendes Verfahren einzustellen:
Wir stehen Ihnen vorläufig einmal wöchentlich, und zwar donnerstags von 16 bis 19 Uhr, zur Verfügung, sofern Sie uns spätestens jeweils drei Tage vorher Anzahl und Namen der Besucher/innen schriftlich mitgeteilt haben.
Wir halten es jedoch für unzumutbar, gleichzeitig mehr als vier Personen in unsere kleine Wohnung zu lassen. Bitte richten Sie sich entsprechend ein.

Mit freundlichen Grüßen
Maïke Maßvöll

Deshalb sollten Sie immer sehr genau überlegen, bevor Sie bei einem Vermieterbesuch in Ihrer Wohnung einen neuen Mietvertrag, Änderungen zu Ihrem Mietvertrag oder andere Vereinbarungen und Erklärungen unterschreiben. Haben Sie voreilig doch eine Unterschrift geleistet und kommen Ihnen danach Zweifel, sollten Sie unverzüglich anwaltlichen Rat in einer unserer Beratungsstellen einholen.

■ Vorsicht bei Modernisierung!

Wenn Sie mit einer angekündigten Modernisierung nicht einverstanden sind, lassen Sie auf keinen Fall **Handwerker**, die mit Modernisierungsarbeiten befasst sind, in die Wohnung! Geben Sie ihnen Zutritt zu Ihrer Wohnung, könnte das als **Einverständnis** ausgelegt werden. Sie hätten damit nämlich die Modernisierungsmaßnahmen „stillschweigend“ geduldet und riskieren, dann später auch die Modernisierungumlage zahlen zu müssen. Näheres können Sie unserer Infoschrift „Modernisierung“ entnehmen.

■ Umgang mit Kauflustigen

Wenn Ihre Wohnung oder Ihr Haus verkauft oder versteigert werden soll und die Interessenten bei Ihnen auftauchen, so sollten Sie diesen kurz, aber **unmissverständlich** klarmachen, dass Sie in Ihrer Wohnung **bleiben wollen und Ihre Rechte kennen**. Sie können den Besucher auch mit den Worten empfangen: „Ich freue mich, dass sich endlich jemand um die Mängel hier kümmern will.“ Es kann Ihnen auch niemand verwehren, die Besucher in sachlicher Form auf die bestehenden **Mängel** von Haus und Wohnung hinzuweisen und ihnen diese gleich anschaulich vor Augen zu führen.

■ Dem Besichtigungsstress vorbeugen

Wenn Sie mit einer **Häufung** von Besichtigungsterminen rechnen müssen, z. B. wegen Verkauf oder Weitervermietung Ihrer Wohnung, so sollten Sie gleich vorsorgen, damit diese nicht in Dauerstress ausarten: Teilen Sie dem Vermieter mit, dass Sie ihm pro Woche **an einem bestimmten Tag zwei bis drei Stunden** Gelegenheit zu Besichtigungen geben, sofern er Ihnen spätestens drei Tage vorher die Besucher schriftlich ankündigt. Lassen Sie dann nicht mehr als drei bis vier Personen auf einmal herein und führen Sie diese gemeinsam durch die Wohnung. (Siehe hierzu Musterbrief „Besichtigung durch Miet-/Kaufinteressenten“)

■ Hausfriedensbruch

Der Vermieter darf keinen Zweitschlüssel einbehalten. Natürlich können Mieter/innen dem Eigentümer einen Zweitschlüssel überlassen, sie müssen es aber nicht tun. Aber selbst mit einem hinterlegten oder dem Vermieter überlassenen Schlüssel darf die Wohnung nicht gegen den Willen der Mieter/innen betreten werden, denn das wäre Hausfriedensbruch. Manche Vermieter schrecken jedoch nicht

davor zurück, sich eigenmächtig und heimlich – mithilfe eines einbehaltenen Wohnungs- oder eines Generalschlüssels – Zutritt zur Wohnung ihrer Mieter/innen zu verschaffen. Wenn Sie so etwas vermuten oder befürchten, sollten Sie kurzerhand den Schließzylinder Ihres Türschlosses auswechseln oder ein zusätzliches Schloss einbauen.

Außerdem: Wann immer Ihr Vermieter Ihr Hausrecht nicht respektiert oder sich an Ihrem Eigentum vergreift – egal, ob es sich in Ihrer Wohnung oder Ihrem Keller befindet –, haben Sie das Recht, die Polizei zu rufen und Anzeige zu erstatten. Wichtig ist in diesem Fall, dass Sie sich rechtzeitig an die Berliner MieterGemeinschaft e. V. wenden: Wir werden Ihnen im möglichen Umfang rechtliche und praktische Hilfe geben.

Der Aushang folgender Warnung kann helfen, einen Hauseigentümer und dessen Helfer in die Schranken zu weisen:

Musteraushang:

Warnung!
Wir machen unseren Vermieter, dessen Mitarbeiter und von ihm beauftragte Handwerker darauf aufmerksam, dass wir den Zutritt zu unserer Wohnung, zu unserem Dachboden und unserem Keller nur nach schriftlicher, begründeter Anmeldung gestatten. Sollten unsere Räume ohne unsere Zustimmung betreten werden, so werden wir unverzüglich Strafanzeige wegen Hausfriedensbruchs (§ 123 StGB) bzw. wegen Sachbeschädigung und Diebstahls erstatten. Unsere Anzeige wird sich ggf. sowohl gegen den richten, der unsere Räume selbst betreten oder dabei geholfen hat (§§ 25, 26 StGB), als auch gegen den Vermieter, Hausverwalter/ Bauleiter usw., der dazu angestiftet hat (§ 26 StGB).
Stefan Standfest

Bitte beachten Sie: Mit dieser Infoschrift können wir Ihnen zwar viele grundsätzliche Tipps und Informationen liefern. Im konkreten Einzelfall oder bei Streit mit Ihrem Vermieter sollten Sie aber immer eine Beratungsstelle aufsuchen. Nur so kann individuell anwaltlich beraten und die jeweils geltende Rechtsprechung berücksichtigt werden.



BERLINER MIETER GEMEINSCHAFT E.V. Berlins engagierte und preisgünstige Mieterorganisation bietet

- Persönliche Mietrechtsberatung durch spezialisierte Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte
- Beratungsstellen in allen Bezirken
- Telefonische Mietrechtsberatung
- Sozialberatung
- Rechtsschutz bei Mietprozessen
- Umfangreiches Informationsmaterial
- Unterstützung von Hausversammlungen

Möckernstraße 92/Ecke Yorkstraße 10963 Berlin

Tel. 216 80 01 www.bmg-ev.de