

Besichtigungsrecht

Routinekontrollen des Vermieters, um den Allgemeinzustand der vermieteten Wohnung zu überprüfen, sind unzulässig. Sind im Mietvertrag für den Vermieter weitgehende Besichtigungs- und Zutrittsrechte zur Wohnung vorgesehen, ist eine solche Formulklausel unwirksam, entschied das Landgericht München II (12 S 1118/08).

In dem aktuellen Fall war im Mietvertrag das Wohnungsbesichtigungsrecht des Vermieters detailliert beschrieben. Danach war ihm "die Betretung der Mietsache zur Prüfung des Zustandes in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung" immer erlaubt. Außerdem waren im Mietvertrag auch bestimmte Uhrzeiten und Wochentage für diese Wohnungsbesichtigungen angegeben.

Die Münchener Richter kritisierten, dass zum einen die Vertragsregelung "in angemessenen Abständen" viel zu unbestimmt und schon deshalb unwirksam sei. Zum zweiten seien aber Routinekontrollen zum Zwecke der Untersuchung der Wohnung auf ihren Allgemeinzustand grundsätzlich unzulässig.

Mieter haben das Recht, in ihrer Wohnung in Ruhe gelassen zu werden. Nur bei einem berechtigten Interesse des Vermieters darf er in die vermietete Wohnung, beispielsweise wenn er das Haus bzw. die Wohnung verkaufen oder neu vermieten will, wenn er Modernisierungs- oder Reparaturarbeiten durchführen will und in ähnlichen Fällen.