

**Zum Mitnehmen!**

# Mandanten-Information

**der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,  
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg**

Thema der Woche:

## **Mietrecht**

### **Bundesgerichtshof verneint routinemäßiges Besichtigungsrecht der Mietwohnung**

Der Bundesgerichtshof hat erstmals in seinem Urteil vom 04.06.2014 Ausführungen zum Besichtigungsrecht des Vermieters von erheblicher praktischer Relevanz vorgenommen.

Der Bundesgerichtshof hat darin zum einen ausgeführt, dass eine Nebenpflicht des Mieters, den Vermieter -ohnehin nur nach entsprechender Vorankündigung- den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, nur dann besteht, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gibt. Ohne jeglichen Anlass, einfach nur zur Kontrolle der Wohnung, hat der Mieter keine Verpflichtung, dem Vermieter den Zutritt zur Wohnung zu gewähren.

Zum anderen hat der Bundesgerichtshof die Formularklausel, die dem Vermieter von Wohnraum ein generelles Recht zum Betreten der Mietsache nur allgemein „zur Überprüfung des Wohnungszustandes“ einräumt, wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters (§307 Abs. 1 S. 1 BGB) für unwirksam erklärt.

Dies bedeutet somit, dass dem Vermieter

- weder ein periodisches, etwa alle 1-2 Jahre zu gewährendes Recht zusteht, ohne besonderen Anlass den Zustand der Wohnung zu kontrollieren,
- noch dass er sich ein solches Recht durch eine formularmäßige Besichtigungsklausel im Mietvertrag einräumen kann.

Solche Klauseln in einem Mietvertrag halten einer Inhaltskontrolle nicht stand und sind daher unwirksam, da sie ein anlassloses Betretungsrecht regeln und der Mieter dadurch unangemessen benachteiligt wird. Hintergrund ist, dass verfassungsgerichtlich bereits geklärt ist, dass das alleinige und uneingeschränkte Gebrauchsrecht an der Wohnung während der Dauer des Mietverhältnisses dem Mieter zugewiesen ist. Darüber hinaus steht die Wohnung des Mieters, in der er sein Privatleben entfaltet, unter dem Schutz des Art. 13 Abs. 1 GG. Dieser Schutz gewährleistet ihm das grundsätzliche Recht, in diesen Räumen „in Ruhe gelassen zu werden“.

Aus diesem Grund verneint nunmehr der Bundesgerichtshof entgegen der bisherigen Meinung vieler Amts- und Landgerichte ein routinemäßiges Recht des Vermieters, die Mietsache auch ohne besonderen Anlass in einem regelmäßigen zeitlichen Abstand von 1-2 Jahren zu besichtigen.

Dies bedeutet somit für die Zukunft, dass eine vertragliche, aus §242 BGB herzuleitende Nebenpflicht des Mieters, dem Vermieter -ohnehin nur nach entsprechender Vorankündigung- den Zutritt zur Wohnung zu gewähren, nur noch dann besteht, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gibt.

Ein solcher sachlicher Grund kann darin gesehen werden, wenn

- es um die Feststellung und Beseitigung eines vom Mieter gerügten Mangels der Mietsache geht
- der Vermieter die Wohnung zur Planung einer konkreten Modernisierungsmaßnahme betreten muss
- eine Bauprüfung zur Erteilung einer behördlichen Genehmigung durchzuführen ist
- der Vermieter im Veräußerungs- oder Kündigungsfall die vermietete Wohnung mit potenziellen Käufern bzw. Nachmietinteressenten besichtigen will

Soweit Sie zum Besichtigungsrecht einer Wohnung Fragen haben sollten oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden sollten, stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

**Ihr**

**Michael Schüll**

---

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.  
Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.  
Rechtsstand: 09.09.2014

---