

# **Mandanten-Information**

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

Thema der Woche:

## **Mietrecht**

### **Mieter verweigert Handwerker Zutritt zur Wohnung: Darf der Vermieter kündigen?**

Immer wieder kommt es vor, dass Vermieter Handwerker damit beauftragen Reparaturen in Mietwohnungen durchzuführen, z. B. weil der Mieter einen Mangel gerügt hat, der Vermieter einen Rauchmelder montieren möchte oder ein Wasserrohr geplatzt ist. Doch was ist, wenn der Mieter den Handwerker nicht in seine Wohnung lassen möchte? Dieses Problem hat während der Corona-Pandemie enorm zugenommen, weil manche Mieter den Zutritt wegen einer eventuellen Ansteckungsgefahr verweigert haben.

#### **1. Allgemeines:**

Wenn Mieter trotz eines hinreichenden Anlasses dem Vermieter selbst oder einem von ihm beauftragten Handwerker den Zutritt zur Mietwohnung verweigern, müssen sie zunächst davon ausgehen, dass der Vermieter sie auf Unterlassung verklagt und eine einstweilige Verfügung erwirkt. Darüber hinaus müssen aber Mieter auch mit einer ordentlichen oder sogar fristlosen Kündigung rechnen. Eine ordentliche Kündigung setzt gemäß §573 Abs. 2 Nr. 1 BGB voraus, dass der Mieter durch seine Weigerung seine Pflichten erheblich verletzt. Eine fristlose Kündigung kommt nach § 543 Abs. 1 BGB in Betracht, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, etwa wenn dem Vermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht mehr zugemutet werden kann.

## 2. Entscheidung des Bundesgerichtshofes:

Mieter müssen bei einer unberechtigten Weigerung des Zutritts zur Wohnung direkt mit einer Kündigung des Vermieters rechnen. Dies ergibt sich aus einer Grundsatzentscheidung des Bundesgerichtshofes aus dem Jahre 2015.

In dem vom Bundesgerichtshof zu entscheidenden Fall lag in der Mietwohnung ein ausgedehnter Befall mit Schwamm vor. Nachdem der Mieter die vom Vermieter beauftragten Handwerker einmalig in die Wohnung ließ, um den Schwamm zu beseitigen, verweigerte er den Handwerkern den Zutritt für weitere erforderliche Arbeiten in der Wohnung. Der Mieter machte den Zutritt zur Wohnung von mehreren Voraussetzungen abhängig. Der Vermieter kündigte daraufhin fristlos. Beim Amtsgericht und Landgericht hatte der Vermieter mit seiner Räumungsklage beruhend auf der fristlosen Kündigung keinen Erfolg. Beide Gerichte begründeten dies insbesondere damit, dass der Vermieter zunächst einmal den Mieter auf Duldung des Zutrittes zur Wohnung hätte verklagen müssen.

Der Bundesgerichtshof sah dies jedoch anders und hob die Entscheidung der Vorinstanzen auf. Er begründete dies damit, dass keineswegs zunächst ein rechtskräftig titulierter Duldungstitel erwirkt werden muss. Auch muss sich der Mieter für eine fristlose Kündigung wegen des nicht gewährten Zutritts zur Wohnung nicht wie ein Querulant verhalten haben. Es genügt für eine wirksame fristlose Kündigung, dass der Mieter keinen Grund auf seiner Seite hat, dem Vermieter bzw. dem von ihm beauftragten Handwerker den Zutritt zur Wohnung wegen der Ausführung von erforderlichen Arbeiten im Hinblick auf die Mängelbeseitigung zu verweigern.

## 3. Aktuelle Beispiele aus der Rechtsprechung:

Unter welchen Voraussetzungen Vermieter bei einem hinreichenden Anlass trotz Corona-Pandemie zu einer Kündigung berechtigt sind, wird an folgenden Beispielen aus der aktuellen Rechtsprechung deutlich:

- *Austauschen von Heizkostenverteiler und Einbau von Rauchmeldern:*

Der Vermieter beauftragte Handwerker zum Austausch der Heizkostenverteiler und zur erstmaligen Montage von Rauchwarnmeldern in der Mietwohnung. Obwohl der Vermieter den Austausch ordnungsgemäß ankündigte, verweigerte der 74-jährige Mieter den Handwerkern den Zutritt zur Wohnung und

begründete dies insbesondere damit, dass ihm dies wegen der Corona-Pandemie unzumutbar sei und er aufgrund seines Alters zur Risikogruppe gehöre. Nachdem der Vermieter den Mieter mehrmals abmahnte und der Mieter den beauftragten Handwerkern dennoch nicht den Zutritt zur Wohnung gestattete, kündigte der Vermieter das Mietverhältnis fristlos und hilfsweise ordentlich und klagte auf Räumung.

Das Amtsgericht Brandenburg entschied, dass der Mieter die Wohnung räumen muss. Es sah die fristlose Kündigung als rechtmäßig an. Denn nach Ansicht des AG Brandenburg konnte sich der Vermieter auf einen wichtigen Grund gemäß § 543 Abs. 1 BGB berufen. Es bestand ein hinreichendes Interesse des Vermieters dahingehend, dass er zwecks Erstellung der Nebenkostenabrechnung die Heizkostenverteiler austauschen lassen musste und dass er von Gesetzes wegen auch Rauchmelder in der Mietwohnung einbauen lassen musste. Denn hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Vermieter ansonsten mit einer strafrechtlichen Verfolgung zu rechnen hat, wenn es brennt und ihm nachgewiesen werden kann, dass er keine Rauchmelder in der Wohnung einbauen ließ. Trotz der Pandemie hätte der Mieter den vom Vermieter beauftragten Handwerkern den Zutritt zur Wohnung gewähren müssen, soweit die Handwerker die gebotenen Hygienebedingungen, sowie Abstandsregelungen einhalten.

- *Messieverdacht:*

Der Vermieter beauftragte einen Handwerker mit der Ausführung von erforderlichen Reparaturarbeiten in der Mietwohnung. Der Handwerker teilte danach dem Vermieter mit, dass es sich bei der Mietwohnung um eine Messiewohnung handelt und er für den Vermieter keine Reparaturarbeiten bzgl. dieser Wohnung mehr annimmt. Der Vermieter forderte daraufhin den Mieter mehrfach auf, ihn zur Überprüfung in die Wohnung zu lassen, was der Mieter mit dem Hinweis auf das Infektionsschutzgesetz verweigerte. Der Vermieter kündigte daraufhin das Mietverhältnis fristlos und hilfsweise ordentlich und erhob Klage auf Räumung. Das Amtsgericht Ludwigshafen gab dem Vermieter recht. Es sah einen wichtigen Grund gemäß § 543 I BGB darin, dass sich der Mieter beharrlich weigerte, dem Vermieter den Zutritt zur Wohnung zu gewähren, obwohl es dazu einen triftigen Grund gab. Denn der Vermieter musste befürchten, dass die Substanz seiner Mietsache durch das Wohnverhalten des Mieters beeinträchtigt wird bzw. sogar schon beschädigt ist. Die Berechtigung des Vermieters,

seine Wohnung zu betreten, ergibt sich in diesem Fall aus dem Eigentumsrecht nach Art. 14 GG. Das Gericht hat weiter ausgeführt, dass eine Besichtigung auch während der Pandemie möglich ist, wenn hierbei die Hygiene- und Abstandsregelungen eingehalten werden. Es kam in diesem Fall noch erschwerend hinzu, dass der Vermieter schon zuvor gegen den Mieter einen Duldungstitel im Hinblick auf den Zutritt zur Wohnung erwirkte, aber diesen gegen den Mieter auch nicht im Vollstreckungswege durchsetzen konnte.

Wie sich aus den obigen Entscheidungen ergibt, ist nicht zwingend Voraussetzung für eine fristlose bzw. hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen Verweigerung des Zutritts zur Wohnung, dass der Vermieter zuvor den Mieter auf Duldung des Zutritts zur Wohnung verklagt. Mieter müssen deshalb damit rechnen, dass im Falle der Verweigerung des Zutritts ohne berechtigte Gründe durch den Vermieter sofort, ggf. noch nach erfolgter Abmahnung, das Mietverhältnis fristlos und hilfsweise ordentlich gekündigt wird.

Voraussetzung für ein Zutrittsrechts des Vermieters zur Mietwohnung ist zum einen, dass ein triftiger Grund für den Zutritt des Vermieters oder des von ihm beauftragten Handwerkers vorliegt und dass zum anderen der Vermieter gegenüber dem Mieter den Termin zur Ausführung von Reparaturarbeiten, insbesondere durch einen beauftragten Handwerker rechtzeitig ankündigt und ggf. zwei Alternativtermine dem Mieter vorschlägt, wobei dieser kurzfristig einen der Termine gegenüber dem Vermieter zu bestätigen hat. Ferner sollte der Vermieter dem Mieter den Handwerksbetrieb nennen, den er mit der Ausführung der erforderlichen Arbeiten in der Mietwohnung beauftragt. Darüber hinaus sollte der Vermieter in jedem Fall darauf Wert legen, dass Handwerker während der Corona-Pandemie die Infektionsschutzregeln einhalten.

Sollten Sie wegen des Zutrittsrechts des Vermieters zur Mietwohnung Fragen haben oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, so steht Ihnen hierzu sehr gerne die Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll mit Rat und Tat zur Seite.