



RECHTLICH GUT BERATEN  
Hamburger  
Mieterverein e.V.

## Wohnungsbesichtigung



15

»Die Wohnung ist unverletzlich« heißt es in Artikel 13 des Grundgesetzes. Und auch nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes genießt das Besitzrecht des Mieters an seiner Wohnung eigentumsgleichen Schutz nach Artikel 14 I Grundgesetz. Das Hausrecht in ihrer Wohnung haben die Mieter\*innen. Vermieter\*innen sind nicht berechtigt, einen Schlüssel für die Wohnung ihrer Mieter\*innen zu besitzen. Sie müssen nicht hergelassen werden, wenn sie dafür keine anerkannten Gründe haben.

### Wann dürfen Vermieter\*innen besichtigen?

Aufgrund des Hausrechtes entscheidet die Mieter\*in, wer in die Wohnung darf und wer nicht – das gilt auch gegenüber Vermieter\*innen. Die Vermieter\*in hat kein Recht, ohne besonderen Anlass die Wohnung zu kontrollieren. Nach dem Grundsatzurteil des Bundesgerichtshofs vom 4.6.2014 (VIII ZR 289/13) ist eine Vertragsbestimmung unwirksam, die der Vermieter\*in ein Recht zum Betreten der Mietsache ganz allgemein "zur Überprüfung des Wohnungszustandes" einräumt. In folgenden Fällen haben Vermieter\*innen einen Anspruch auf die Besichtigung:

- um sich Wohnungsmängel anzusehen, die behoben werden sollen,
- wenn begründeter Verdacht besteht, dass die Wohnung vertragswidrig genutzt wird, z. B. durch unerlaubte Untervermietung oder Tierhaltung,
- wenn die Wohnung ausgemessen werden soll oder eine Handwerkerin, Architektin oder Sachverständige etwas begutachten soll,
- wenn das Mietverhältnis gekündigt ist und Mietinteressent\*innen die Wohnung sehen sollen,
- um die Wohnung Kaufinteressent\*innen zu zeigen.





## Wer darf die Wohnung besichtigen?

Die Vermieter\*in darf zur Besichtigung die Personen mitbringen, die für den Zweck der Besichtigung erforderlich sind: Kaufinteressent\*in, Makler\*in, Handwerker\*in usw. Diese Personen dürfen auch ohne Anwesenheit der Vermieter\*in die Wohnung besichtigen, wenn die Vermieter\*in ihren Besuch vorher ankündigt oder sie eine Originalvollmacht der Vermieter\*in für die Besichtigung vorweisen können. Wenn sich ein\*e Makler\*in meldet und sagt, sie\*er solle im Auftrag der Vermieter\*in die Wohnung Kaufinteressierten zeigen, so muss sie\*er nicht hereingelassen werden. Es kann erst eine Bevollmächtigung durch die Vermieter\*in verlangt werden. Entsprechendes gilt auch für Kaufinteressent\*innen und alle anderen Personen.

## Keine Besichtigung ohne vorherige Anmeldung!

Ganz gleich, was im Mietvertrag steht: Wenn Vermieter\*innen, Makler\*innen oder Kaufinteressierte überraschend vor der Tür stehen, müssen sie nicht hereingelassen werden. Das Besichtigungsrecht besteht nur, wenn der Besuch mindestens drei Tage vorher angemeldet wird. Eine kürzere Frist gilt nur in Notfällen wie z. B. bei dringenden Reparaturen. Möglich ist es auch, den Termin auf einen Samstag zu legen. Kommt der Termin ungelegen, so können Mieter ihn absagen und zwei oder drei Ausweichtermine benennen (siehe Musterbrief Nr. 1). Zur Vermeidung von Missverständnissen empfehlen wir schriftliche Absprachen.

## Verhaltenstipps

Folgende Verhaltensregeln helfen gegen zudringliche Vermieter\*innen, Makler\*innen oder Kaufinteressent\*innen:

- »Mir passt das jetzt leider gar nicht – bitte melden Sie sich schriftlich an. Auf Wiedersehen!« Tür zu, keine Diskussionen! Der unangekündigte Überfall ist unhöflich.
- Darauf achten, ob die Besichtigung wirklich im Namen der Vermieter\*in verlangt wird. Ein\*e Umwandler\*in oder Käufer\*in wird erst mit der Eintragung im Grundbuch Vermieter\*in und nicht schon mit dem Abschluss des Kaufvertrages.
- Deshalb können diese Personen vor ihrer eigenen Eintragung im Grundbuch (für Mieter\*innen im Grundbuch einsehbar) eine Besichtigung nur mit Hilfe der alten Eigentümer\*in erreichen – in ihrer\*seiner Begleitung oder mit Originalvollmacht.
- Freund\*innen oder Nachbar\*innen bitten, zur Rückenstärkung bei der Wohnungsbesichtigung dabei zu sein. Sie können auch wichtige Zeug\*innen sein.
- Wenn die Vermieter\*in die Besichtigung ankündigt, ohne den Zweck anzugeben, nachfragen. Ohne Angabe des Zwecks keine Besichtigung!
- Nur die Personen in die Wohnung lassen, die für den Zweck der Besichtigung erforderlich sind.
- Bei einer Mängelbesichtigung hat z. B. die Makler\*in nichts in der Wohnung zu suchen. Wer nicht vorgestellt wird, darf nicht mit in die Wohnung.
- Es ist sinnvoll, sich Namen und Funktion aller Personen zu notieren. Die Besichtigung muss sachbezogen sein. Wenn es um einen Mangel in einem bestimmten Zimmer geht, hat in den anderen Zimmern niemand etwas zu suchen!



- Die Dauer des Besichtigungstermins sollte max. 30–45 Minuten nicht überschreiten.
- Fotos und tontechnische Aufzeichnungen dürfen nur mit Zustimmung der Mieter\*in gemacht werden. Die Vermieter\*in hat unter Umständen ein Recht auf diese Zustimmung, wenn sie\*er Mängel fotografieren will; dann aber auch nur diese und nicht den Rest der Wohnung.
- Bei längerer Abwesenheit, z. B. wegen Urlaubs, genügt es, der Vermieter\*in eine Vertrauensperson zu nennen. Diese kann dann in den unaufschiebbaren, dringenden Fällen den Zutritt zur Wohnung gewähren.
- Nichts verhandeln, nichts unterschreiben! Wenn die Vermieter\*in ein Schriftstück mitbringt, kann sie\*er es auch da lassen. Zeitdruck gibt es in Wirklichkeit nicht; er wird inszeniert, damit die Mieter\*in unüberlegt handelt.
- Bei unerlaubter Untervermietung oder unerlaubter Tierhaltung: Aufpassen, weil die Vermieter\*in hier einen Schwachpunkt entdecken könnte, und sich vorher beraten lassen.

## Vorsicht bei Wohnungsverkauf!

Manche Kaufinteressent\*innen stellen es sich recht einfach vor, nach dem Kauf die Wohnung für sich zu bekommen. Wenn durch entsprechende Aufklärung ein solcher Irrtum vermieden werden kann, bleibt später ein Kündigungsstreit vielleicht erspart. Die Rechtsprechung sagt hierzu: Käuferabschreckung ist unzulässig, sachliches Informieren der Käufer\*in ist zulässig, deshalb:

- Sagen Sie klar und deutlich, dass Sie in der Wohnung bleiben wollen und sich auch gegen eine Eigenbedarfskündigung mit Unterstützung von MhM zur Wehr setzen werden. Fragen Sie die Kaufinteressent\*in, ob sie\*er über die Risiken eines solchen Kaufes informiert ist.
- Zeigen Sie der Kaufinteressent\*in die Mängel der Wohnung, wenn wirklich welche da sind. Sachliche und wahrheitsgemäße Angaben können Ihnen von der Vermieter\*in nicht vorgeworfen werden.
- Ist absehbar, dass in nächster Zeit mit häufigen Besuchsterminen zu rechnen ist, können Sie sich nervlichen Aufwand ersparen, indem Sie in die Offensive gehen und die Besichtigungstermine vorgeben (siehe Musterbrief Nr. 2).



**Diese Information ersetzt keine Rechtsberatung.**  
Beratungszeiten und Mitgliedsbedingungen erfahren Sie unter: 040 / 431 394 - 0

- In Fällen von Umwandlungsspekulation besonders wichtig: Halten Sie Kontakt zu den Nachbar\*innen, tauschen Sie Ihre Erfahrungen aus und unterstützen Sie sich gegenseitig durch Ihre Anwesenheit bei den Besichtigungen.



## Musterbrief Nr. 1

An die Vermieter\*in  
Sehr geehrte(r) Herr / Frau (Name),

Absender\*in/nen

mit Schreiben vom 7. Juli haben Sie eine Wohnungsbesichtigung mit einem Kaufinteressenten angekündigt. Leider sind wir an diesem Tag nicht zu Hause. Wir bieten Ihnen daher folgende Ausweichtermine an:

Donnerstag, 14. Juli von 15 bis 16 Uhr  
Montag, 18. Juli von 18 bis 19 Uhr  
Donnerstag, 21. Juli von 9 bis 10 Uhr

Wir können die Termine nur einhalten, wenn sie 3 Tage zuvor von Ihnen bestätigt werden. Bitte teilen Sie uns auch mit, welche Personen an der Besichtigung teilnehmen werden. Dies sollten nicht mehr als 3 bis 4 Personen sein.

Mit freundlichen Grüßen

## Musterbrief Nr. 2

An die Vermieter\*in  
Sehr geehrte(r) Herr / Frau (Name),

Absender\*in/nen

wegen der Schwierigkeiten, Besichtigungstermine zu unterschiedlichen Zeiten zu vereinbaren, stellen Sie sich bitte auf folgendes Verfahren ein:

Wir stehen jetzt vorläufig einmal wöchentlich, und zwar donnerstags von 16 bis 18 Uhr zur Verfügung. Voraussetzung ist allerdings, dass Sie uns spätestens 3 Tage vorher eventuelle Besucher unter Angabe der Namen schriftlich angekündigt haben.

Eine Besichtigung mit mehr als 3 bis 4 fremden Personen halten wir nicht für zumutbar. Wir bitten darum, dies zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Stand 5 / 2022

Mieter helfen Mietern  
Hamburger Mieterverein e. V.  
Bartelsstraße 30  
20357 Hamburg  
Fon 040 / 431 394 - 0  
Fax 040 / 431 394 - 44  
info@mhmhamburg.de

[www.mhmhamburg.de](http://www.mhmhamburg.de)