



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. Der Vermieter ist nicht berechtigt, einen Schlüssel für die Wohnung ihrer Mieter zu besitzen. Er muss nicht hereingelassen werden, wenn er dafür nicht anerkannte Gründe hat.

Wann darf der Vermieter besichtigen?

Aufgrund des Hausrechtes entscheidet der Mieter, wer in die Wohnung darf und wer nicht – das gilt auch gegenüber dem Vermieter. Etwa alle zwei Jahre darf der Vermieter nach rechtzeitiger Voranmeldung die Wohnung besichtigen, um sich ein Bild über den Zustand zu machen. Normalerweise aber hat die Besichtigung einen aktuellen Anlass. In folgenden Fällen hat der Vermieter 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 Mietinteressenten die Wohnung sehen sollen,
- um die Wohnung Kaufinteressenten zu zeigen.





Wer darf die Wohnung besichtigen?

Der Vermieter darf zur Besichtigung die Personen mitbringen, die für den Zweck der Besichtigung erforderlich sind: Kaufinteressent, Makler, Handwerker usw. Diese Personen dürfen auch ohne Anwesenheit des Vermieters die Wohnung besichtigen, wenn der Vermieter seinen Besuch vorher ankündigt oder sie eine Originalvollmacht des Vermieters für die Besichtigung vorweisen können.

Wenn sich ein Makler meldet und sagt, er solle im Auftrag des Vermieters die Wohnung Kaufinteressenten zeigen, so braucht er nicht hereingelassen zu werden. Es kann erst der Nachweis verlangt werden, dass er von dem Vermieter hierzu bevollmächtigt ist. Entsprechendes gilt natürlich auch für Kaufinteressenten und alle anderen Personen.

Keine Besichtigung ohne vorherige Anmeldung!

Ganz gleich, was im Mietvertrag steht: Wenn der Vermieter, der Makler oder ein Kaufinteressent überraschend vor der Tür steht und die Wohnung besichtigen möchte, muss er 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, Makler und Kaufinteressenten:

- »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 des Vermieters verlangt wird. Ein Umwandler oder Käufer wird erst mit der Eintragung im Grundbuch Vermieter und nicht schon mit dem Abschluss des Kaufvertrages.

Deshalb können diese Personen vor ihrer eigenen Eintragung im Grundbuch (für Mieter im Grundbuch einsehbar) eine Besichtigung nur mit Hilfe des alten Eigentümers erreichen – in dessen Begleitung oder mit seiner Originalvollmacht.
- Freunde oder Nachbarn bitten, zur Rückenstärkung bei der Wohnungsbesichtigung dabei zu sein. Sie können auch wichtige Zeugen sein.
- Wenn der Vermieter 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. der Makler 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 des Mieters gemacht werden. Der Vermieter hat unter Umständen ein Recht auf diese Zustimmung, wenn er Mängel fotografieren will; dann aber auch nur diese und nicht den Rest der Wohnung.
- Bei längerer Abwesenheit, z. B. wegen Urlaubs, genügt es, dem Vermieter eine Vertrauensperson zu nennen. Diese kann dann in den unaufschiebbaren, dringenden Fällen den Zutritt zur Wohnung gewähren.
- Nichts verhandeln, nichts unterschreiben! Wenn der Vermieter ein Schriftstück mitbringt, kann er es auch da lassen. Zeitdruck gibt es in Wirklichkeit nicht; er wird inszeniert, damit der Mieter unüberlegt handelt.
- Bei unerlaubter Untervermietung oder unerlaubter Tierhaltung: Aufpassen, weil der Vermieter hier einen Schwachpunkt entdecken könnte, und sich vorher beraten lassen.

Vorsicht bei Wohnungsverkauf!

Manche Kaufinteressenten stellen es sich recht einfach vor, nach dem Kauf die Wohnung für sich zu bekommen. Wenn durch entsprechende Aufklärung ein solcher Irrtum bei dem Kaufinteressenten vermieden werden kann, bleibt später ein Kündigungstreit vielleicht erspart. Die Rechtsprechung sagt hierzu: Käuferabschreckung ist unzulässig, sachliches Informieren des Käufers 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 den Kaufinteressenten, ob er über die Risiken eines solchen Kaufes informiert ist.
- Zeigen Sie dem Kaufinteressenten die Mängel der Wohnung, wenn wirklich welche da sind. Sachliche und wahrheitsgemäße Angaben können Ihnen von dem Vermieter nicht vorgeworfen werden.
- Ist absehbar, dass in nächster Zeit mit häufigen Besuchs-terminen 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 Nachbarn, tauschen Sie Ihre Erfahrungen aus und unterstützen Sie sich gegenseitig durch Ihre Anwesenheit bei den Besichtigungen.



Musterbrief Nr. 1

An den Vermieter Absender
Sehr geehrte(r) Herr/Frau (Name),

mit Schreiben vom 7. Januar 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. Januar von 15 bis 16 Uhr
Montag, 18. Januar von 18 bis 19 Uhr
Donnerstag, 21. Januar 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

Stand 1/2017

Musterbrief Nr. 2

An den Vermieter Absender
Sehr geehrte(r) Herr/Frau (Name),

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

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