



## **WEG: Neuer Eigentümer hat Recht auf erstmalige Besichtigung der Wohnung**

| Der neue Eigentümer einer Wohnung hat gegenüber dem Mieter ein Recht auf erstmalige Besichtigung der Wohnung. |

Das hat das Amtsgericht München im Fall eines Mannes entschieden, der eine Wohnung in München gekauft hatte, ohne sie zuvor zu besichtigen. Die Wohnung war seit 1981 an den beklagten Mieter vermietet. In dem Mietvertrag ist folgende Regelung: „(1) Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter oder beide können die Mieträume betreten, um die Notwendigkeit unaufschiebbarer Hausarbeiten festzustellen. (2) Will der Vermieter das Grundstück verkaufen, so darf er oder ein von ihm Beauftragter nach Ankündigung die Mieträume zusammen mit den Kaufinteressenten an Wochentagen von 9 Uhr bis 12 Uhr und 16 Uhr bis 18 Uhr betreten. (3) Ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter die Räume mit den Mietinteressenten zu den gleichen Stunden betreten. (4) Der Mieter muss dafür sorgen, dass die Räume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.“ 2016 kündigte der Eigentümer das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. Da er die Wohnung bisher noch nie besichtigt hatte, teilte er dem Mieter schriftlich mit, dass er die Wohnung besichtigen und ausmessen möchte. Dazu schlug er drei verschiedene Termine vor. Der Mieter wendet sich dagegen. Er vertritt die Ansicht, dass dem Vermieter ein Besichtigungsrecht nur mit Mietinteressenten zustünde. Sein Informationsrecht sei zudem durch die Übersendung einer Architektenskizze erfüllt. Außerdem forderte der Mieter den Eigentümer auf, 638 EUR an ihn zu bezahlen. Er habe eine neue Spülmaschine angeschafft, nachdem die alte Maschine kaputt gegangen war.

Der neue Eigentümer erhob Klage vor dem Amtsgericht München. Die zuständige Richterin verurteilte den Mieter auf Duldung der Besichtigung der Wohnung. In seinem Bedürfnis auf erstmalige Information hinsichtlich des Aussehens, der Ausstattung sowie der genauen Größe der Wohnung ist ein berechtigtes Interesse zu sehen. Dies überwiegt das Interesse des Mieters an fehlender Störung deutlich, so das Urteil. Die Regelung des Mietvertrags sei so zu verstehen, dass das Besichtigungsrecht nicht abschließend geregelt sei und in den dort aufgezählten Fällen jedenfalls ein Besichtigungsrecht bestehe.

Der Mieter kann die Besichtigung auch nicht davon abhängig machen, dass die Spülmaschine bezahlt wird: Gegenüber dem aus Art. 14 GG herrührenden Recht auf Duldung der erstmaligen Besichtigung einer Wohnung durch den neuen Eigentümer

kann die fehlende Bezahlung von Geldansprüchen nicht geltend gemacht werden, so das Gericht.

Das Urteil ist rechtskräftig.

Quelle | Amtsgericht München, Urteil vom 12.8.2017, 416 C 10784/16, Abruf-Nr. 108166 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).