



Wohnungsbesichtigung: Vermieter darf Mietwohnung nicht mit beliebigen Dritten besichtigen

| Vermieter haben kein Recht, die Mietwohnung zusammen mit beliebigen dritten Personen zu besichtigen. Das Interesse des Mieters an der Unverletzlichkeit der Wohnung gebietet es vielmehr, dass das dem Vermieter zustehende Besichtigungsrecht schonend ausgeübt wird. |

Das bestätigte das Landgericht (LG) Nürnberg-Fürth im Fall eines Hauseigentümers. Er hatte sein Reihenmittelhaus an die Beklagten vermietet. Dieses Mietverhältnis hatte er fristlos gekündigt, da die Beklagten wiederholt aus seiner Sicht völlig unbegründete Mängelanzeigen gemacht hätten. Der Eigentümer fühlt sich durch diese Mängelanzeigen schikaniert. Er hält es für unzumutbar, das Mietverhältnis fortzusetzen. Das begründet er auch damit, dass ihm wiederholt verweigert worden war, das vermietete Objekt zusammen mit einem Zeugen zu besichtigen.

Der Eigentümer hat Räumungsklage erhoben. Das Amtsgericht Erlangen hat die Klage abgewiesen, da aus seiner Sicht ein Kündigungsgrund nicht vorliegt. Das Amtsgericht führt aus, dass ein Vermieter grundsätzlich vom Mieter verlangen könne, unter bestimmten Voraussetzungen die Mieträume zum Zwecke der Besichtigung zu betreten. Allerdings müsse hierzu ein besonderer Anlass bestehen. Ein solcher sei insbesondere gegeben, wenn es darum gehe, Schäden oder Gefährdungen festzustellen oder zu überprüfen. Dabei dürfe der Vermieter aus sachlichen Gründen auch dritte Personen zur Besichtigung mitbringen. Allerdings folge aus der Unverletzlichkeit der Wohnung nach Art. 13 GG grundsätzlich, dass es sich um Personen handeln müsse, die dem Anlass der Besichtigung gerecht werden.

Der Eigentümer hat gegen das Urteil Berufung eingelegt. Diese wurde vom LG jedoch zurückgewiesen. Das LG teilt die Auffassung des Amtsgerichts, dass der Vermieter bei einem Besichtigungstermin zum Zwecke der Mängelüberprüfung zwar eine fachkundige Person, wie etwa einen Handwerker oder einen Sachverständigen, mitbringen dürfe, nicht aber einen sachunkundigen Dritten. Dem Interesse des Mieters an der Unverletzlichkeit der Wohnung werde nur dann Rechnung getragen, wenn eine Besichtigung effektiv durch fachkundige Personen durchgeführt und weitere Termine vermieden würden. Die Nichtzulassungsbeschwerde beim Bundesgerichtshof hatte keinen Erfolg.

Quelle | LG Nürnberg-Fürth, Beschluss vom 18.6.2018, 7 S 8432/17, Abruf-Nr. 211556 unter www.iww.de.