




## Ungeliebte Besucher ? Das Besichtigungsrecht des Vermieters

Ungeliebte Besucher - Das Besichtigungsrecht des Vermieters - Die bayerische Rauchwarnmelderpflicht macht eine Besichtigung unumgänglich - Die Besichtigung der Mietwohnung durch den Vermieter ist ein sensibles Thema. Immer wieder kommt es zum Streit, ob der Vermieter überhaupt in die Wohnung darf. Durch die ab Ende 2017 vorgeschriebene Rauchwarnmelderpflicht für die rund 6,2 Mio. bayerischen Wohnungen und Häuser gewinnt das Thema Besichtigungsrecht an Aktualität. Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) gibt einen Überblick über die aktuelle Mietrechtsprechung und Anlässe für Wohnungsbegehungen. Im Juni 2014 sorgte ein Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH VII ZR 289/13) für Aufsehen. Das Gericht erklärte eine fristlose Kündigung gegen einen Mieter, der seinen Vermieter aus der Wohnung getragen hatte für unwirksam. Die Kündigung sei nicht gültig, da der Vermieter gegen den Willen des Mieters und ohne Anlass Räume in Augenschein genommen hatte, urteilte das Gericht. Streitigkeiten rund um das Besuchsrecht sind nicht immer so spektakulär, aber der Fall zeigt das Spannungsverhältnis zwischen dem Ruhebedürfnis des Mieters und dem Besichtigungsrecht des Vermieters. Grundlage des Urteils ist der Grundsatz, dass es für den Vermieter kein Recht zur regelmäßigen Wohnungsbesichtigung gibt. Denn gemäß Artikel 13 Absatz 1 und 2 Grundgesetz hat der Mieter das Recht, in den Mieträumen in Ruhe gelassen zu werden. Dieses Recht ist verletzt, wenn der Vermieter die Räume insgesamt untersucht, ohne dass dazu ein konkreter Anlass besteht. Deshalb blitzte auch ein Vermieter, der regelmäßig bauliche Mängel kontrollieren wollte und vom Mieter nicht in die Wohnung gelassen wurde, mit seiner Kündigung vor dem Amtsgericht Stuttgart ab (AZ: 6 C 1267 /14). Dem Gericht fehlte der begründete Anlass für die Wohnungskontrolle. Ein begründeter Anlass könnte die Vorbereitung von Instandhaltungsmaßnahmen, das Ablesen von Messgeräten oder die Installation von Rauchwarnmeldern sein", erklärt Verbandsdirektor Xaver Kroner. Ein Recht auf Besichtigung gebe es auch im Fall der Nachvermietung bei Kündigung oder beim Verkauf der Wohnung. Bei der Umsetzung der zum 31.12.2017 vorgeschriebenen Rauchwarnmelderpflicht für Bestandswohnungen rechnet der VdW Bayern mit zahlreichen Verweigerern. Allein die Mitglieder des Verbandes verwalten rund 520.000 Wohnungen. In diesem Fall ist die Rechtslage jedoch eindeutig. Laut Bayerischer Bauordnung sind die Eigentümer für die Installation der Rauchwarnmelder verantwortlich. Und auch wenn die Mieter bereits Rauchwarnmelder installiert haben, sollten sich die Eigentümer von der ordnungsgemäßen Ausstattung und Betriebsbereitschaft überzeugen, teilt das bayerische Innenministerium mit. Diese und weitere Pressemitteilungen sowie druckfähiges Bildmaterial finden Sie unter <http://www.vdwbayern.de/presse>. Zeichen (inkl. Leerzeichen): 2.622 Im VdW Bayern sind 458 sozialorientierte bayerische Wohnungsunternehmen zusammengeschlossen - darunter 333 Wohnungsgenossenschaften und 88 kommunale Wohnungsunternehmen. Die Mitgliedsunternehmen verwalten rund 520.000 Wohnungen, in denen ein Fünftel aller bayerischen Mieter wohnen. Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. (VdW Bayern) Tobias Straubinger Stollbergstraße 7 80539 München Tel.: (089) 29 00 20-305 E-Mail: [tobias.straubinger@vdwbayern.de](mailto:tobias.straubinger@vdwbayern.de) URL: [www.vdwbayern.de](http://www.vdwbayern.de) ComMenDo Agentur für Unternehmenskommunikation GmbH Dr. Michael Bürker Hofer Straße 1 81737 München Tel.: (089) 67 91 72-0 E-Mail: [info@commendo.de](mailto:info@commendo.de) URL: [www.commando.de](http://www.commando.de) 

### Pressekontakt

VdW Bayern

80539 München

[vdwbayern.de](http://vdwbayern.de)  
[tobias.straubinger@vdwbayern.de](mailto:tobias.straubinger@vdwbayern.de)

### Firmenkontakt

VdW Bayern

80539 München

[vdwbayern.de](http://vdwbayern.de)  
[tobias.straubinger@vdwbayern.de](mailto:tobias.straubinger@vdwbayern.de)

Im VdW Bayern sind 454 sozialorientierte bayerische Wohnungsunternehmen zusammengeschlossen ? darunter 329 Wohnungsgenossenschaften und 88 kommunale Wohnungsunternehmen. Die Mitgliedsunternehmen verwalten rund 530.000 Wohnungen, in denen ein Fünftel aller bayerischen Mieter wohnen.