



Nr. 7 vom 15.02.2017



www.muenchenweit.de

in Kooperation mit



HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Besichtigungsrecht des Vermieters

Frau Müller aus Martinsried fragt:
Ein Vermieter darf doch die Wohnung seines Mieters einmal im Jahr besichtigen oder muss dies im Mietvertrag vereinbart werden?



RAin Birgit Noack
Rechtsabteilung HAUS
+ GRUND MÜNCHEN

Eine formularmäßige Klausel im Mietvertrag, wonach der Vermieter die Mietwohnung regelmäßig betreten darf, ist unwirksam (LG München II, Urteil vom 21.7.2008, 12 S 1118/08, ZMR 2009, 371). Danach sind Routinekontrollen zum Zwecke der Untersuchung der Wohnung auf ihren Allgemeinzustand grundsätzlich unzulässig. Der Mieter muss – nach entsprechender Vorankündigung – den Zutritt zu seiner Wohnung nur dann gewähren, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gibt (BGH, Urteil vom 4.6.2014, VIII ZR 289/13, WuM 2014, 495).

Nach dem Urteil des AG München vom 8.1.2016 (461 C 19626/15, ZMR 2016, 297) darf der Vermieter aber nicht dauerhaft von seinem Eigentum ausgeschlossen werden. Er muss die Möglichkeit haben, den Zustand der Wohnung zu prüfen, um festzustellen, ob zur Substanzerhaltung Maßnahmen erforderlich sind. Nach Auffassung des Amtsgerichts München kann der Vermieter alle fünf Jahre eine Besichtigung der Mietwohnung verlangen, ohne dass ein bestimmter Anlass vorliegt. Eine Wohnungsbesichtigung alle fünf Jahre ist auch keine Routinekontrolle, wie man dies bei Besichtigungen alle ein oder zwei Jahre annehmen könnte, sondern eine Besichtigung, die einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@haus-und-grund-muenchen.de**

