

**MIETRECHT****Zugang für den Handwerker**

Ich bin Vermieter, habe eine Wohnung gekauft, die vermietet ist. Nun werden in dem Haus die Leitungen für



Wasser und Heizung erneuert. Meine Mieterin verweigert mir beziehungsweise den Handwerkern nun aber den Zugang in ihre Wohnung, sodass die Arbeiten nicht fertiggestellt werden können, auch die Heizkörper können so nicht ausgetauscht werden. Wie sind meine Rechte?

MICHAEL MÖLLER, MÜNCHEN

„Der Mieter hat die Pflicht, die Sanierung zu dulden und dem Vermieter und Handwerkern Zutritt zu der Wohnung zu gewähren, wenn es dazu einen vernünftigen Grund gibt“, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund München. Wenn die Wohnung in einem Haus liegt, das mehreren Eigentümern gehört, beschließt die Versammlung der Wohnungseigentümer die Sanierung und dann hat der einzelne Vermieter auch gar keinen Spielraum. „Wenn saniert werden muss, muss er das können. Dazu ist er berechtigt, eine Wohnung zu betreten, um die Maßnahme vorzubereiten und zu prüfen“, sagt Stürzer. Ein Vermieter darf Verschönerungs- oder Verbesserungsmaßnahmen durchführen, auch wenn der Mieter das nicht unbedingt wolle, sagt Stürzer. Allerdings darf sich der Vermieter nicht gewaltsam oder heimlich Zutritt in eine vermietete Wohnung verschaffen. Lässt ihn der Mieter nicht rein, muss der Vermieter den Rechtsweg beschreiten. Ist Gefahr im Verzug – wenn es beispielsweise tropft –, kann der Vermieter Eilrechtsschutz beantragen. Damit wird der Mieter zur Duldung der Sanierung verpflichtet. Wenn die Sache nicht besonders eilbedürftig ist, muss der Vermieter auf Duldung klagen. Verliert der Mieter den Prozess, muss er alle Kosten tragen. „Das kann in den vierstelligen Bereich gehen“, warnt Stürzer. svv/Foto: dpa