



Nr. 33 vom 18.08.2021

[www.muenchenweit.de](http://www.muenchenweit.de)

in Kooperation mit

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

## Die Expertenrunde

zum Thema:

### *Recht des Vermieters auf Mangelfeststellung bzw. Besichtigung*

*Nachdem Schimmelbefall gemeldet wurde, sollten mehrere Termine zur Feststellung des Mangels und zur Schadensbehebung stattfinden. Der Mieter verweigerte jedoch den Zutritt, da er die Auffassung vertrat, dies nicht in dem Umfang dulden zu müssen. Zu Recht?*



RAin Martina Westner  
Rechtsabteilung HAUS  
+ GRUND MÜNCHEN

Dem Vermieter obliegt die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht in Bezug auf die Mietsache, §535 Abs.1 S.2 BGB. Für die Erfüllung dieser Pflichten muss er daher die Mietsache auch betreten und besichtigen können. Meldet der Mieter einen **Mangel**, so darf der Vermieter dessen Vorhandensein und Umfang prüfen. In diesem Zusammenhang kann er für die erforderliche Planung gemeinsam mit Architekt, Handwerker oder auch Sachverständigem die Mieträume betreten. Je nach Notwendigkeit und Einzelfall muss der Mieter den Zutritt daher auch mehrmals dulden und ermöglichen. Verweigert der Mieter daher den Zutritt zu den Mieträumen grundlos und macht er in der Folge eine Mietminderung oder ein Zurückbehaltungsrecht an der Miete geltend, da der Mangel (Schimmel) noch vorhanden ist, kann der Vermieter den Mieter sogar wegen Mietrückständen (außerordentlich) kündigen. Diese Auffassung vertritt jedenfalls das LG Berlin (U.v. 22.10.2020, 65 S 185/ 19). Danach kann sich ein Mieter der dem Vermieter nicht die Möglichkeit gibt, die für die Mangelbeseitigung erforderlichen Feststellungen zu treffen, nicht auf eine Mietminderung oder auf ein Zurückbehaltungsrecht berufen.

**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](http://www.haus-und-grund-muenchen.de)  
[info@haus-und-grund-muenchen.de](mailto:info@haus-und-grund-muenchen.de)

