

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

Antwort: 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 dem 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- und 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 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

