

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Zutrittsrecht nach Eigentümerwechsel

Frau Zeller aus Laim fragt: Wir haben eine vermietete Eigentumswohnung gekauft. Die Mieter verweigerten vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages jedwede Besichtigung. Wir haben uns dennoch entschieden die Wohnung auch ohne vorherige Besichtigung zu erwerben. Zumindest nach dem Kauf wollten wir unsere Wohnung gerne besichtigen, damit wir bzw. unsere finanzierende Bank den Zustand bewerten können. Wir haben mit den Mietern in den letzten fünf Monaten insgesamt acht Besichtigungstermine vereinbart, von denen kein einziger zustande gekommen ist. Die Mieter beriefen sich auf verschiedene Gründe, wie zum Beispiel Vorbereitung auf eine online-Schulung oder Krankheit. Wir haben die Mieter bereits abgemahnt. Was können wir tun? Können wir das Mietverhältnis kündigen?



Anna-Lena
Kretschmer-Tonke
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND

Antwort: Nach einem Urteil des Amtsgerichts München vom 26.08.2021, AZ: 474 C 4123/21 kann die Weigerung eines Mieters, die neuen Eigentümer in die Wohnung zu lassen, einen Grund für eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses darstellen. Für die Besichtigung einer vermieteten Wohnung benötigen Sie als Vermieter ein berechtigtes Interesse, welches in Ihrem Fall in der Bewertungsabsicht liegt. Da Sie vor dem Kauf keine Gelegenheit bekommen hatten die Wohnung zu sehen, steht Ihnen nach dem Kauf ein Besichtigungsrecht zu. In der Vorbereitung auf eine Online-Schulung vermochte das Gericht bereits keinen ausreichenden Verhinderungsgrund sehen. Ob der mieterseits vorgetragene Verhinderungsgrund Krankheit ausreichend ist, ist eine Frage des Einzelfalls. Die Beweislast hierfür trägt der Mieter.

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**

