



RECHTLICH GUT BERATEN
Hamburger
Mieterverein e. V.

Wohnungsbesichtigung



15

„Die Wohnung ist unverletzlich“ heißt es in Artikel 13 des Grundgesetzes. Und auch nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes genießt das Besitzrecht des Mieters an seiner Wohnung eigentumsgleichen Schutz nach Artikel 14 I Grundgesetz. Das Hausrecht in ihrer Wohnung haben die Mieterinnen und Mieter. Die Vermieterin ist nicht berechtigt, einen Schlüssel für die Wohnung ihrer Mieter zu besitzen. Sie muss nicht hereingelassen werden, wenn sie dafür nicht anerkannte Gründe hat.

Wann darf die Vermieterin besichtigen?

Aufgrund des Hausrechtes entscheidet die Mieterin, wer in die Wohnung darf und wer nicht – das gilt auch gegenüber der Vermieterin. Etwa alle zwei Jahre darf die Vermieterin nach rechtzeitiger Voranmeldung die Wohnung besichtigen, um sich ein Bild über den Zustand zu machen. Normalerweise aber hat die Besichtigung einen aktuellen Anlass. In folgenden Fällen hat die Vermieterin einen Anspruch auf die Besichtigung:

- um sich Wohnungsmängel anzusehen, die behoben werden sollen,
- wenn begründeter Verdacht besteht, dass die Wohnung vertragswidrig genutzt wird, z. B. durch unerlaubte Untervermietung oder Tierhaltung,
- wenn die Wohnung ausgemessen werden soll oder eine Handwerkerin, Architektin oder Sachverständige etwas begutachten soll,
- wenn das Mietverhältnis gekündigt ist und Mietinteressentinnen die Wohnung sehen sollen,
- um die Wohnung Kaufinteressentinnen zu zeigen.





Wer darf die Wohnung besichtigen?

Die Vermieterin darf zur Besichtigung die Personen mitbringen, die für den Zweck der Besichtigung erforderlich sind: Kaufinteressentin, Maklerin, Handwerker usw. Diese Personen dürfen auch ohne Anwesenheit der Vermieterin die Wohnung besichtigen, wenn die Vermieterin ihren Besuch vorher ankündigt oder sie eine Originalvollmacht der Vermieterin für die Besichtigung vorweisen können.

Wenn sich eine Maklerin meldet und sagt, sie solle im Auftrag der Vermieterin die Wohnung Kaufinteressenten zeigen, so braucht sie nicht hereingelassen zu werden. Es kann erst der Nachweis verlangt werden, dass sie von der Vermieterin hierzu bevollmächtigt ist. Entsprechendes gilt natürlich auch für Kaufinteressentinnen und alle anderen Personen.

Keine Besichtigung ohne vorherige Anmeldung!

Ganz gleich, was im Mietvertrag steht: Wenn die Vermieterin, die Maklerin oder eine Kaufinteressentin überraschend vor der Tür steht und die Wohnung besichtigen möchte, muss sie nicht hereingelassen werden. Das Besichtigungsrecht besteht nur, wenn der Besuch mindestens drei Tage vorher angemeldet wird. Eine kürzere Frist gilt nur in Notfällen wie z. B. bei dringenden Reparaturen. Möglich ist es auch, den Termin auf einen Samstag zu legen. Kommt der Termin ungelegen, so können Mieterinnen ihn absagen und zwei oder drei Ausweichtermine benennen (siehe Musterbrief Nr. 1).

Zur Vermeidung von Missverständnissen empfehlen wir schriftliche Absprachen.

Verhaltenstipps

Folgende Verhaltensregeln helfen gegen zudringliche Vermieterinnen, Maklerinnen und Kaufinteressentinnen:

- „Mir passt das jetzt leider gar nicht – bitte melden Sie sich schriftlich an. Auf Wiedersehen!“ Tür zu, keine Diskussionen! Der unangekündigte Überfall ist unhöflich.
- Darauf achten, ob die Besichtigung wirklich im Namen der Vermieterin verlangt wird. Eine Umwandlerin oder Käuferin wird erst mit der Eintragung im Grundbuch Vermieterin und nicht schon mit dem Abschluss des Kaufvertrages. Deshalb können diese Personen vor ihrer eigenen Eintragung im Grundbuch (kann Mieterin im Grundbuch einsehen) eine Besichtigung nur mit Hilfe der alten Eigentümerin erreichen – in deren Begleitung oder mit ihrer Originalvollmacht.
- Freunde oder Nachbarn bitten, zur Rückenstärkung bei der Wohnungsbesichtigung dabei zu sein. Sie können auch wichtige Zeugen sein.
- Wenn die Vermieterin die Besichtigung ankündigt, ohne den Zweck anzugeben, nachfragen. Ohne Angabe des Zwecks keine Besichtigung!
- Nur die Personen in die Wohnung lassen, die für den Zweck der Besichtigung erforderlich sind.
- Bei einer Mängelbesichtigung hat z. B. die Maklerin nichts in der Wohnung zu suchen. Wer nicht vorgestellt wird, darf nicht mit in die Wohnung.
- Es ist sinnvoll, sich Namen und Funktion aller Personen zu notieren. Die Besichtigung muss sachbezogen sein. Wenn es um einen Mangel in einem bestimmten Zimmer geht, hat in den anderen Zimmern niemand etwas zu suchen!



- Die Dauer des Besichtigungstermins sollte max. 30–45 Minuten nicht überschreiten.
- Fotos und tontechnische Aufzeichnungen dürfen nur mit Zustimmung der Mieterin gemacht werden. Die Vermieterin hat u. U. ein Recht auf diese Zustimmung, wenn sie Mängel fotografieren will; dann aber auch nur diese und nicht den Rest der Wohnung.
- Bei längerer Abwesenheit, z. B. wegen Urlaubs, genügt es, der Vermieterin eine Vertrauensperson zu nennen. Diese kann dann in den unaufschiebbaren, dringenden Fällen den Zutritt zur Wohnung gewähren.
- Nichts verhandeln, nichts unterschreiben! Wenn die Vermieterin ein Schriftstück mitbringt, kann sie es auch da lassen. Zeitdruck gibt es in Wirklichkeit nicht; er wird inszeniert, damit die Mieterin unüberlegt handelt.
- Bei unerlaubter Untervermietung oder unerlaubter Tierhaltung: Aufpassen, weil die Vermieterin hier einen Schwachpunkt entdecken könnte, und sich vorher beraten lassen.

Vorsicht bei Wohnungsverkauf!

Manche Kaufinteressentinnen stellen es sich recht einfach vor, nach dem Kauf die Wohnung für sich zu bekommen. Wenn durch entsprechende Aufklärung ein solcher Irrtum bei der Kaufinteressentin vermieden werden kann, bleibt später ein Kündigungstreit vielleicht erspart. Die Rechtsprechung sagt hierzu: Käuferabschreckung ist unzulässig, sachliches Informieren des Käufers ist zulässig, deshalb:

- Sagen Sie klar und deutlich, dass Sie in der Wohnung bleiben wollen und sich auch gegen eine Eigenbedarfskündigung mit Unterstützung von MhM zur Wehr setzen werden. Fragen Sie die Kaufinteressentin, ob sie über die Risiken eines solchen Kaufes informiert ist.
- Zeigen Sie der Kaufinteressentin die Mängel der Wohnung, wenn wirklich welche da sind. Sachliche und wahrheitsgemäße Angaben können Ihnen von der Vermieterin nicht vorgeworfen werden.
- Ist absehbar, dass in nächster Zeit mit häufigen Besuchsterminen zu rechnen ist, können Sie sich nervlichen Aufwand ersparen, indem Sie in die Offensive gehen und die Besichtigungstermine vorgeben (siehe Musterbrief Nr. 2).



Diese Information ersetzt keine Rechtsberatung.
Beratungszeiten und Mitgliedsbedingungen erfahren
Sie unter: **040/431 394-0**

- In Fällen von Umwandlungsspekulation besonders wichtig: Halten Sie Kontakt zu den Nachbarn, tauschen Sie Ihre Erfahrungen aus und unterstützen Sie sich gegenseitig durch Ihre Anwesenheit bei den Besichtigungen.



Musterbrief Nr. 1

An den Vermieter Absender
Sehr geehrte(r) Herr/Frau (Name),

mit Schreiben vom 7. Januar haben Sie eine Wohnungsbesichtigung mit einem Kaufinteressenten angekündigt. Leider sind wir an diesem Tag nicht zu Hause. Wir bieten Ihnen daher folgende Ausweichtermine an:

Donnerstag, 14. Januar von 15 bis 16 Uhr
Montag, 18. Januar von 18 bis 19 Uhr
Donnerstag, 21. Januar von 9 bis 10 Uhr

Wir können die Termine nur einhalten, wenn sie 3 Tage zuvor von Ihnen bestätigt werden. Bitte teilen Sie uns auch mit, welche Personen an der Besichtigung teilnehmen werden. Dies sollten nicht mehr als 3 bis 4 Personen sein.

Mit freundlichen Grüßen

Musterbrief Nr. 2

An den Vermieter Absender
Sehr geehrte(r) Herr/Frau (Name),

wegen der Schwierigkeiten, Besichtigungstermine zu unterschiedlichen Zeiten zu vereinbaren, stellen Sie sich bitte auf folgendes Verfahren ein:

Wir stehen jetzt vorläufig einmal wöchentlich, und zwar donnerstags von 16 bis 18 Uhr zur Verfügung. Voraussetzung ist allerdings, dass Sie uns spätestens 3 Tage vorher eventuelle Besucher unter Angabe der Namen schriftlich angekündigt haben.

Eine Besichtigung mit mehr als 3 bis 4 fremden Personen halten wir nicht für zumutbar. Wir bitten darum, dies zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Stand 12/2013

Mieter helfen Mietern
Hamburger Mieterverein e.V.
Bartelsstraße 30
20357 Hamburg
Fon 040/431 394-0
Fax 040/431 394-44
info@mhmhamburg.de

www.mhmhamburg.de