

Wann kann der Vermieter die vermietete Wohnung besichtigen?

BGH schafft Klarheit: Besichtigung nur aus konkretem Anlass.

BGH, Urteil vom 4. Juni 2014 – VIII ZR 289/13 (Teil 2)

Der Wunsch des Vermieters, eine ihm gehörende vermietete Wohnung zu besichtigen, ist verständlich, kann aber Probleme verursachen, weil die Besichtigung unmittelbar in den verfassungsrechtlich geschützten persönlichen Lebensbereich des Mieters eingreift. Deshalb ist es wichtig, dass beide Beteiligte – Vermieter ebenso wie Mieter – ihre jeweiligen Rechte kennen und die Rechte des anderen respektieren. Hierfür hat der BGH in seinem Urteil vom 4. Juni 2014 erstmals klare Grundsätze aufgestellt. Wegen ihrer Bedeutung sollen die Leitsätze der Entscheidung schon an dieser Stelle wiedergegeben werden:

1) Eine Nebenpflicht des Mieters, dem Vermieter – nach entsprechender Vorankündigung – den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, besteht nur dann, wenn es hierfür einen konkreten Grund gibt, der sich zum Beispiel aus der Bewirtschaftung des Objekts ergeben kann.

2) Eine Formularbestimmung, die dem Vermieter von Wohnraum ein Recht zum Betreten der Mietsache ganz allgemein „zur Überprüfung des Wohnungszustandes“ einräumt, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters (§ 307 Abs.1 Satz 1 BGB) unwirksam.

Der Fall:

In dem Mietverhältnis war es bereits wiederholt zu Spannungen und Auseinandersetzungen zwischen den Parteien gekommen, wobei es jeweils um das Recht der Vermieterin zur Besichtigung des Hauses ging. Im August 2012 suchte die Vermieterin, wie zuvor mit dem Mieter vereinbart, die Wohnung auf, um die neu installierten Rauchmelder in Augenschein zu nehmen. Bei dieser Gelegenheit versuchte sie, auch andere Räume, in denen keine Rauchmelder vorhanden waren, gegen den Willen des Mieters zu betreten. Daraufhin kam es zwischen den Parteien erneut zu einer Auseinandersetzung, die die Vermieterin zum Anlass nahm, das Mietverhältnis zu kündigen.¹ Ihre nachfolgende Räumungsklage hatte das Amtsgericht abgewiesen, das Landgericht hatte ihr stattgegeben.

Die Entscheidung:

Auf die Revision des Mieters hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und das klageabweisende amtsgerichtliche Urteil wieder hergestellt. Bei der Prüfung, ob das Verhalten des Mieters eine fristlose oder ordentliche Kündigung rechtfertigte, hat der BGH zunächst ganz grundsätzlich die wichtige Vorfrage geklärt, ob die Vermieterin – über die getroffene Absprache hinaus – berechtigt war, auch andere Räume der Wohnung zu besichtigen.

¹ Näher dazu Teil 1 der Besprechung dieses Urteils

1) Allgemeine Besichtigungsklausel ist unwirksam

Erst im Revisionsverfahren hatte die Vermieterin geltend gemacht, der Mietvertrag enthalte eine (formulärmäßige) Klausel, wonach sie berechtigt sei, das vermietete Haus nach vorheriger Ankündigung zur „Überprüfung des Wohnungszustandes“ zu besichtigen. Der BGH hat hierin ein „anlassloses Betretungsrecht“ gesehen, das den Mieter unangemessen benachteilige, die Klausel sei deshalb gemäß § 307 Abs.1 BGB unwirksam.

Mit einer relativ kurzen, aber klaren und überzeugenden Begründung und unter ausdrücklicher Bezugnahme auf die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts legt der BGH dar, dass die Klausel in unzulässiger Weise in die Rechte des Mieters eingreift: Während der Dauer des Mietverhältnisses ist das *alleinige und uneingeschränkte Gebrauchsrecht an der Wohnung* dem Mieter zugewiesen. Als die räumliche Sphäre, in der sich das Privatleben des Mieters entfaltet, steht die Wohnung unter dem Schutz des Art. 13 Abs.1 GG, der die Unverletzlichkeit der Wohnung als Grundrecht garantiert und das Recht gewährleistet, in diesem Räumen „in Ruhe gelassen zu werden“.² Dass ein mehr oder weniger beliebiges Recht des Vermieters, die „fremde“ Wohnung zu betreten, mit diesem starken verfassungsrechtlichen Schutz des Mieters als Wohnungsinhaber nicht zu vereinbaren ist, liegt auf der Hand.

2) Kein Recht des Vermieters zur routinemäßigen, anlasslosen Besichtigung der Wohnung

Eine weitere wichtige Klarstellung enthält das Urteil zu der Frage, ob dem Vermieter – auch ohne entsprechende klauselmäßige oder sonstige schriftliche oder mündliche Vereinbarung – ein ungeschriebenes Recht zur Besichtigung der Wohnung in bestimmten zeitlichen Abständen und ohne besonderen Anlass zusteht. Ein solches Besichtigungsrecht wird von weiten Teilen der Instanzrechtsprechung und der maßgebenden mietrechtlichen Literatur bejaht.³ Diese Auffassung lehnt der BGH uneingeschränkt ab. *Zu einer Besichtigung der Wohnung ohne besonderen Anlass und in einem regelmäßigen Abstand von ein bis zwei Jahren ist der Vermieter nicht berechtigt.* Auch insoweit verweist der BGH auf das ausschließliche Gebrauchsrecht des Mieters und den hohen verfassungsrechtlichen Schutz der Wohnung.

3) Das ausgewogene Ergebnis: Recht zur Besichtigung aus konkretem Anlass

Dass „selbstverständlich“ der Vermieter grundsätzlich das Recht und die Möglichkeit haben muss, die vermietete Wohnung – immerhin sein durch Art. 14 GG geschütztes Eigentum – zu betreten und besichtigen, zieht natürlich auch der BGH nicht in Zweifel. Das Gesetz, speziell des Wohnraummietrecht des BGB, schweigt sich dazu aus. Es bleibt deshalb nur der Rückgriff auf den weitgefassten Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB), etwas präziser sollte man sagen: das Gebot der Rücksichtnahme auf die berechtigten wirtschaftlichen Interessen des Vermieters. Hieraus leitet der BGH eine vertragliche, ungeschriebene und aus dem Gesetz (§ 242 BGB) herzuleitende *Nebenpflicht des Mieters ab, dem Vermieter – nach entspre-*

² BVerfG, zuletzt Beschluss vom 16. Januar 2005 – 1 BvR 2285/03, NZM 2004, 186

³ Nachweise im Urteil vom 4. Juni 2014, RNr.19

chender Vorankündigung – den Zutritt zur Wohnung zu gewähren, allerdings nur dann, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gibt, der sich zum Beispiel aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objekts ergeben kann.

Anmerkung/Zusammenfassung:

Trotz der Kürze der Begründung überzeugt das Urteil vom 4. Juni 2014 auch in diesem Punkt. Die Rechte des Mieters und des Vermieters stehen sich in einem ausgewogenen Verhältnis gegenüber. Es gilt der *Grundsatz*: Während der Mietdauer ist der Mieter „Herr im Haus“, der Vermieter bleibt außen vor, aber nicht rechtlos. Der Mieter hat ihm den Zutritt (nur) unter *drei Voraussetzungen* zu gewähren:

- Der Vermieter muss den Besichtigungstermin *rechtzeitig vorher mit dem Mieter absprechen*; dafür dürfte in aller Regel ein „Vorlauf“ von wenigen Tagen ausreichen.
- Der Vermieter muss dem Mieter einen *konkreten sachlichen Grund* für seinen Besichtigungswunsch angeben, hierauf muss der Mieter sich einlassen.
- Das Recht zur Besichtigung der Wohnung besteht *nur, soweit* der konkrete Anlass dies erfordert.

Welches Gewicht der angegebene Grund haben muss, lässt sich schwerlich allgemein bestimmen. Ohne weiteres ausreichend ist die Notwendigkeit der Überprüfung von Mängeln, insbesondere solchen, die der Mieter mitgeteilt hat, von behördlichen Anordnungen oder – wie im vorliegenden Fall – von neu installierten technischen Einrichtungen. Ein umfassendes *Besichtigungsrecht* für die gesamte Wohnung besteht aber auch in diesen Fällen nicht, was das vorliegende Urteil unmissverständlich deutlich macht, sondern *nur, soweit es im konkreten Fall erforderlich* ist (hier: Überprüfung der neuen Rauchmelder nur in den betreffenden Räumen).

Empfehlung Vermieter/Formulierungsvorschlag:

Das aktuelle Urteil gibt Anlass zu der Empfehlung an die Wohnungswirtschaft und andere Vermieter, die *Formularmietverträge im eigenen Bestand* daraufhin zu *überprüfen*, ob sie eine Besichtigungsklausel, wie der BGH sie hier für unwirksam erklärt hat, oder in einer ähnlichen Formulierung enthalten. Falls ja, sollte sie *ersatzlos gestrichen* werden; sie ist entbehrlich.

Hält der Vermieter – aus welchen Gründen auch immer – zur Klarstellung dennoch eine Besichtigungsklausel für erforderlich, muss sie sich unbedingt an den jetzt vom BGH dargelegten Grundsätzen orientieren. Möglich und wirksam erscheint etwa folgende Fassung:

„Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter den Zutritt zur Wohnung zu gewähren, soweit dies zur Überprüfung von technischen Einrichtungen, von Mängeln oder aus einem ähnlichen Grund im Einzelfall erforderlich ist. Der Termin für die Besichtigung ist nach rechtzeitiger vorheriger Ankündigung des Vermieters abzusprechen.“