



Mietrecht aktuell

Besichtigungsrecht des Vermieters

Keine Erweiterung durch Formulklausel

Konkrete gesetzliche Regelungen über das Betreuungs- und Besichtigungsrecht des Vermieters existieren nicht. Ohne Vorliegen eines konkreten Anlasses gesteht die Rechtsprechung dem Vermieter ein Betreuungs- und Besichtigungsrecht nur in Abständen von etwa 2 Jahren zu (so z. B. AG München, Urteil v. 26.4.2001, Az.: 434 C 509/01). Eine Erweiterung des Besichtigungsrechts des Vermieters durch formularvertragliche Regelungen wird von der Rechtsprechung in der Regel als unangemessene Benachteiligung des Mieters und damit als unwirksam angesehen. Dementsprechend ist nach Auffassung des LG München II eine mietvertragliche Klausel, nach der es dem Vermieter gestattet ist, die Mietwohnung zur Prüfung ihres Zustandes in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung zu näher genannten Uhrzeiten an bestimmten Tagen zu betreten zu unbestimmt und somit unwirksam.

Dies kann aber nur bedeuten, dass der Vermieter ohne besonderen Anlass zur Wohnungsbesichtigung nicht bereits aufgrund einer Besichtigungsklausel berechtigt ist. Unabhängig von der Wirksamkeit einer vertraglichen Klausel muss es dem Vermieter entsprechend seiner im Abstand von 2 Jahren bestehenden Prüfungs- und Untersuchungspflicht möglich sein, die Wohnung auch anlassfrei zu besichtigen; andernfalls könnte der Vermieter den ihm obliegenden Unterhaltspflichten nicht nachkommen. (Palandt, BGB, 67. Auflage, § 593 RN 82; AG Münster, Urteil v. 18.12.2008, Az.: 6 C 4949/08; WuM 2009, 288; LG München II, Beschluss v. 21.7.2008, Az.: 12S 1118/08, ZMR 2009, 371).

Quelle: „Haus und Grund“ 28. August 2009