

»» Mietrecht«« von Massimo Füllbeck [407]

Wann muss der Mieter den Zutritt zur Wohnung gewährleisten?

Es besteht eine vertragliche, aus § 242 BGB herzuleitende Nebenpflicht des Wohnraummieters, dem Vermieter - nach entsprechender Vorankündigung - den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund (hier: beabsichtigte Veräußerung der Wohnung) gibt.

Eine solche Pflicht kann sich zudem aus einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag ergeben (im Anschluss an Senatsurteil vom 4. Juni 2014 - VIII ZR 289/13, NJW 2014, 2566 Rn. 16 f., 20).

BGH, Urteil vom 26. April 2023 - VIII ZR 420/21

Der Fall und das Problem:

Im Mietvertrag gibt es eine Regelung, wonach der Vermieter (oder ein von ihm Beauftragter) die Besichtigung der Mieträume zu verkehrüblicher Tageszeit nach vorheriger rechtzeitiger Ankündigung an Werktagen (auch samstags) durchführen kann. Erstmals im Jahr 2019 forderten die Kläger im Hinblick auf den von ihnen beabsichtigten Verkauf der Wohnung die Beklagte auf, ihnen den Zutritt zu der Wohnung in Begleitung von Immobilienmaklern und Kaufinteressenten zu gestatten. Die Beklagte lehnte dies unter Verweis auf ihre schwerwiegende psychische Erkrankung ab.

Mit der vorliegenden Klage haben die Kläger die Beklagte im Wesentlichen auf die Gewährung von Zutritt zur Wohnung gemeinsam mit den vorgenannten Personen an einem Werktag zwischen 10.00 und 18.00 Uhr nach einer mindestens drei Werktagen vorhergehenden Ankündigung in Anspruch genommen.

Das AG hat der Klage weitgehend stattgegeben und die Beklagte verurteilt, den Klägern oder einer von ihnen mit schriftlicher Bevollmächtigung ausgestatteten Person (Makler oder Kaufinteressent) nach schriftlicher, zeitlich mindestens eine Woche vor dem Termin liegender Ankündigung in dem vorgenannten Zeitraum Zutritt zu der Mietwohnung, beschränkt auf die Anwesenheit von maximal zwei Personen für die Dauer von maximal 45 Minuten, zu gewähren.

Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht nach Einholung eines psychiatrischen Sachverständigenutachtens das erstinstanzliche Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH hebt das Urteil des Landgerichts auf und verweist den Rechtsstreit dorthin zurück.

Während der Dauer des Mietverhältnisses ist das alleinige und uneingeschränkte Gebrauchsrecht an der Wohnung zwar dem Mieter zugewiesen.

Zudem steht die Wohnung des Mieters als die räumliche Sphäre, in der sich das Privatleben entfaltet, unter dem Schutz des Art. 13 Abs. 1 GG, der das Recht gewährleistet, in diesen Räumen „in Ruhe gelassen zu werden“.

Jedoch besteht, wie der Senat bereits entschieden hat, eine vertragliche, aus § 242 BGB herzuleitende Nebenpflicht des Mieters, dem Vermieter - nach entsprechender Vorankündigung - den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gibt. Eine solche Pflicht kann sich zudem - wie hier - aus einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag.

Die Interessen beider Parteien sind in Ausgleich zu bringen und zu berücksichtigen. Wenn der Mieter durch die Besichtigung der Wohnung der Gefahr schwerwiegender Gesundheitsbeeinträchtigungen oder gar einer Lebensgefahr ausgesetzt ist, muss dies bei der Abwägung sicherlich berücksichtigt werden. Allerdings wurde nicht geprüft, ob die Mieterin persönlich anwesend sein muss oder sich vertreten lassen könnte. Dies muss jetzt geklärt werden.

Praxis-Tipp:

Der BGH bestätigt zwar im Grundsatz einen Anspruch auf Zutritt, trotzdem sind die persönlichen Lebensumstände der Mieter zu berücksichtigen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ