

# Wohnungskauf ohne Besichtigung: Käufer darf nach Erwerb die Mietwohnung begutachten / Mietrecht

ERGO und D.A.S. in München

© ERGO Group AG

**Der neue Eigentümer einer Mietwohnung hat das Recht, diese zu besichtigen – insbesondere dann, wenn es ein Blindkauf war, er die Wohnung vorher also nicht gesehen hat. Dies entschied laut D.A.S. Rechtsschutz Leistungs-GmbH (D.A.S. Leistungsservice) das Amtsgericht München. AG München, Az. 416 C 10784/16**

## **Hintergrundinformation:**

Vermieter haben nicht das Recht, ihre Mietwohnung nach Belieben zu betreten. Auch ein regelmäßiges Besichtigungsrecht alle ein oder zwei Jahre hat der Bundesgerichtshof abgelehnt. Denn: Der Mieter hat ein Anrecht darauf, die Wohnung ohne Störungen zu nutzen. Er hat zudem das Hausrecht und kann bestimmen, wer ein- und ausgeht. Ausnahmen gibt es, wenn ein besonderer, wichtiger Grund vorliegt. In diesem Fall muss der Vermieter seinen Besuch vorher ankündigen und dieser muss werktags zu angemessenen Uhrzeiten stattfinden, also nicht früh morgens, in der Mittagszeit oder spät abends. Separate Regeln gibt es für Handwerkertermine. Gestattet der Mieter dem Vermieter bei einem besonderen Anlass den Zutritt nicht, muss dieser gerichtlich vorgehen, notfalls mit einer einstweiligen Verfügung. Denn: Mit eigenmächtigem Handeln – wenn er beispielsweise den Mieter dennoch plötzlich aufsucht – macht er sich schnell strafbar. Manche Mietverträge regeln auch ein Besichtigungsrecht des Vermieters – aber viele Klauseln sind unwirksam. **Der Fall:** Der spätere Kläger hatte in München eine vermietete Wohnung gekauft, ohne sie vorher zu besichtigen. Der Mietvertrag enthielt ein Besichtigungsrecht des Vermieters zusammen mit Kaufinteressenten vor einem Verkauf sowie zusammen mit Mietinteressenten nach Kündigung des Mietvertrages. Knapp vier Monate nach dem Kauf kündigte der neue Vermieter dem Mieter wegen Eigenbedarfs und teilte ihm schriftlich mit, dass er die Wohnung gerne besichtigen würde, um sie auszumessen. Er schlug ihm mehrere Termine vor. Der Mieter weigerte sich: Eine Besichtigung dürfe nach einer Kündigung laut Vertrag nur mit Mietinteressenten stattfinden. Ein Ausmessen sei überflüssig, weil er dem Vermieter eine Architektenzeichnung zugesandt habe. Der Vermieter ging vor Gericht. **Das Urteil:** Das Amtsgericht München gab dem Vermieter Recht. Nach Informationen des D.A.S. Leistungsservice entschied das Gericht, dass der Mieter eine Besichtigung dulden muss, wenn der Vermieter sich nach einem Wohnungskauf ohne vorherige Besichtigung erstmalig über Größe, Aussehen und Ausstattung der Wohnung informieren will. Dessen Interesse an einer solchen Information überwiegt das Interesse des Mieters an ungestörtem Wohnen. Die Besichtigungsregelung im Mietvertrag sei nicht als abschließend anzusehen, sondern zähle nur Beispiele auf.

**Amtsgericht München, Urteil vom 12. August 2016, Az. 416 C 10784/16**

## **Pressekontakt:**

Dr. Claudia Wagner  
Telefon: 0211 477-2980  
Fax: 0211 / 477 - 1511  
E-Mail: [claudia.wagner@ergo.de](mailto:claudia.wagner@ergo.de)

## **Unternehmen**

D.A.S. Rechtsschutz-Versicherungs-AG  
Thomas - Dehler - Straße 2  
81737 München

Internet: [www.das.de](http://www.das.de)

### **Über D.A.S. Rechtsschutz-Versicherungs-AG**

Seit 1928 steht die Marke D.A.S. für Kompetenz und Leistungsstärke im Rechtsschutz. Mit dem D.A.S. Rechtsschutz bieten wir mit vielfältigen Produktvarianten und Dienstleistungen weit mehr als nur Kostenerstattung. Er ist ein Angebot der ERGO Versicherung AG, die mit Beitragseinnahmen von 3,3 Mrd. Euro im Jahr 2016 zu den führenden Schaden-/Unfallversicherern am deutschen Markt zählt. Die Gesellschaft bietet ein umfangreiches Portfolio für den privaten, gewerblichen und industriellen Bedarf an und verfügt über mehr als 160 Jahre Erfahrung. Sie gehört zu ERGO und damit zu Munich Re, einem der weltweit führenden Rückversicherer und Risikoträger.

### **Pressekontakt:**

Julia Bergmann  
Telefon: 089 998 461-16  
Fax: 089 998 461-20  
E-Mail: [das@hartzkom.de](mailto:das@hartzkom.de)

### **Unternehmen**

Hartzkom GmbH  
Hansastraße 17  
80686 München

Internet: [www.hartzkom.de](http://www.hartzkom.de)