



Pressemitteilung vom 10.06.2016

Wenn es dem Vermieter stinkt!

Der Vermieter hat das Recht, die vermietete Wohnung zu besichtigen, wenn ernsthafte Anhaltspunkte dafür bestehen, dass ein drohender Schaden eintreten kann, spätestens jedoch alle 5 Jahre.

Die Klägerin ist eine Vermieterin aus Gauting. Sie vermietet seit 2006 ihre Einzimmerwohnung in der Tölzer Straße in München an den beklagten Mieter. Dort wurden im Jahr 2012 letztmals in Bad und Diele Reparaturarbeiten durch die Vermieterin durchgeführt. Im Juni 2015 teilte die Hausverwaltung der Vermieterin mit, dass aus der Wohnung unangenehme Gerüche austreten. Der Geruch hielt mehr als zwei Wochen an. Eine genaue Beschreibung des Geruchs war nicht möglich. Da die Vermieterin in Sorge war, dass Schimmel, Fäulnis oder gar eine Verwesung Ursache des üblen Geruchs sind, wollte sie die Wohnung besichtigen.

Der Mieter bestritt, dass unangenehme Gerüche aus seiner Wohnung austreten und bot keinen Besichtigungstermin an.

Daraufhin erhob die Vermieterin Klage zum Amtsgericht München. Der zuständige Richter verpflichtete in seinem Urteil den Mieter, die Besichtigung der Wohnung durch die Vermieterin nach einer Vorankündigung von fünf Werktagen zu dulden.

„Der Vermieter hat ein Besichtigungsrecht, wenn ernsthafte Anhaltspunkte dafür bestehen, dass ein drohender Schaden eintreten kann, zum Beispiel wenn wegen eines muffigen Geruchs der Verdacht auf Schimmelbildung vorliegt“, so das Gericht. „Der Anspruch der Klägerin entfällt nicht deshalb, weil die Geruchsbelästigung jetzt nicht mehr vorliegt. Der Geruch dauerte

Richterin am Amtsgericht als weitere aufsichtführende Richterin **Monika Andreß** - Pressesprecherin -

längere Zeit an, nämlich mehr als 2 Wochen. Eine solche Dauer lässt eine nachhaltige negative Beeinträchtigung der Sachsubstanz befürchten“, so das Gericht weiter.

Die Vermieterin könne aus einem weiteren Grund die Besichtigung der Wohnung verlangen: Seit der letzten Wohnungsbesichtigung sind mehr als fünf Jahre vergangen. Das Gericht führt aus, dass ein Vermieter nicht auf Dauer von seinem Eigentum und insbesondere der Möglichkeit, den Zustand seines Eigentums zu überprüfen, ausgeschlossen werden könne. Denn Wohnraummietverhältnisse seien nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch auf Dauer angelegt. In der Praxis komme es nicht selten zu Mietverhältnissen, die mehrere Jahrzehnte dauern.

„Nach Auffassung des Gerichts kann daher ein Vermieter alle 5 Jahre eine Besichtigung der Mietwohnung verlangen. Denn dieser Zeitraum von 5 Jahren ist nach der allgemeinen Verkehrsanschauung und der allgemeinen Vertragspraxis der Zeitraum, nach dessen Ablauf Schönheitsreparaturen vorzunehmen sind, nach dessen Ablauf also auch bei bestimmungsgemäßem und vertragsgemäßem Gebrauch eine solche Abnutzung auftreten kann, dass Arbeiten in dem Mietobjekt vorgenommen werden müssen, um eine Substanzschädigung zu vermeiden. Bei einem solchen Fünfjahreszeitraum wird der Mieter, da die Besichtigung auch vorher anzukündigen und schonend (vorzunehmen) ist, auch nicht über Gebühr in seinem Lebensbereich beeinträchtigt“, so die Urteilsgründe.

Das Besichtigungsrecht sei auch nicht entfallen, weil die Vermieterin im Rahmen der Reparaturen im Jahr 2012 die Wohnung besichtigt habe. Denn nach dem unwiderlegten Vortrag der Vermieterin habe sie damals nur das Bad und die Diele besichtigt.

Urteil des Amtsgerichts München vom 10.12.2015

Aktenzeichen 461 C 19626/15

Das Urteil ist rechtskräftig.

Monika Andreß