

Wohnungsbesichtigung auch in der Corona-Pandemie möglich

1. Die Lagerung einer großen Anzahl an Gegenständen außerhalb der gemieteten Wohnung begründen den Verdacht, dass sich die Wohnung in einem verwahrlosten/messi-ähnlichen Zustand befindet.

2. Besteht der konkrete Verdacht, dass sich die Wohnung in einem verwahrlosten/messi-ähnlichen Zustand befindet, hat der Vermieter auch in Zeiten von Corona ein Zutrittsrecht.

LG Hannover, Beschluss vom 01.02.2021 – 20 T 3/21, Volltext: IMRRS 2021, 0433

BGB § 535

Problem/Sachverhalt

Im Mietvertrag (§ 15 Nr. 1) ist geregelt, dass der Vermieter die Mieträume nach rechtzeitiger Ankündigung besichtigen darf; dies auch nur zur Prüfung des Zustands. Der Vermieter hat das ihm zustehende Betretungs- und Besichtigungsrecht geltend gemacht, weil aufgrund des Außeneindrucks zu besorgen war, dass die Wohnung einen „messie-ähnlichen“ Zustand aufweist. Grund für die Annahme war die Tatsache, dass Flur und Treppenhaus zur Wohnung mit diversen persönlichen Sachen voll- und zugestellt waren. Anlässlich der Rauchwarnmelderwartung hat dann der zuständige Mitarbeiter mitgeteilt, dass auch in der Wohnung messie-ähnliche Zustände herrschen und der vertragsgemäße Gebrauch nicht mehr gewährleistet ist. Darüber hinaus gehe von diesem Zustand eine erhöhte Brandgefahr aus. Der Mieter hat die Besichtigung verweigert; der Vermieter erhob daraufhin Duldungsklage. Der Mieter behauptete, dass aufgrund der Corona-Pandemie das Besichtigungsrecht stark eingeschränkt sei. Während des laufenden Verfahrens kam es zu einem Polizei- und Feuerwehreinsatz, um den erkrankten Sohn des Mieters aus der Wohnung zu holen. Im Feuerwehrbericht war ebenfalls von einer „Messie-Wohnung“ die Rede. Vor dem Amtsgericht haben die Parteien dann einen Vergleich geschlossen, dass der Vermieter mit einer Vertrauensperson die Wohnung betreten darf. Die Kosten des Rechtsstreits sind dem Mieter auferlegt worden, da das geltend gemachte Besichtigungsrecht begründet war. Gegen die Kostenentscheidung des Gerichts wendete sich der Mieter mit der sofortigen Beschwerde.

Entscheidung

Das Landgericht weist die sofortige Beschwerde kostenpflichtig zurück, da dem Vermieter ein Zutrittsrecht zustand. Dies nicht nur aufgrund des eindeutigen Feuerwehrberichts, sondern auch aufgrund der Tatsache, dass der Mieter unstreitig das **Treppenhaus zugestellt** hat, so dass der Vermieter einen **ausreichenden Grund für (s)ein Zutrittsrecht** hatte. Bereits der **unstreitige Außeneindruck** hat **darauf schließen** lassen, dass die **Lagerungsmöglichkeiten in der Wohnung ausgeschöpft** waren. Soweit ein Vermieter bei dieser Situation die Besichtigung der Räume begehrt, geschieht dies gerade nicht anlasslos, sondern ersichtlich mit dem Grund, auch mögliche **Brandgefahren in der Wohnung abzuklären**. Aus diesem wichtigen Grund ist deshalb auch eine **Besichtigung in Zeiten einer herrschenden (Corona-)Pandemie nicht unverhältnismäßig**; die sofortige Beschwerde daher unbegründet.

Praxishinweis

Das Landgericht bejaht das Besichtigungsrecht und weist den Mieter (ausdrücklich) in seine Schranken. Dies insbesondere im Hinblick auf die aktuelle Verweigerungshaltung mit dem Hinweis auf die Corona-Pandemie. Diesem ist das Gericht entgegengetreten und hat im Rahmen der Verhältnismäßigkeit ein Besichtigungsrecht bejaht. Die Ausführungen sind kurz, knapp und zielorientiert.

RA Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe

imr-online-Link:

IMR 2021, 16: AG München – Besichtigung grundlos verweigert: Und tschüss!