

## Die Verbraucherfrage

### Aussperren gilt nicht

*Rechtfertigt die Verweigerung einer Wohnungsbesichtigung eine Kündigung durch den Vermieter?*

Grundsätzlich hat der Vermieter das Recht zur Besichtigung der eigenen Wohnung in Abstimmung mit dem Mieter, wenn es dafür einen wichtigen Grund gibt. Darauf weist Rechtsanwalt Jürgen Krause vom Kreisverband Kaufbeuren des Bayerischen Wohnungs- und Grundeigentümergebietes hin. Dafür reiche es bereits aus, dass der Vermieter sich einen Eindruck vom Zustand der Wohnung machen will, um gegebenenfalls Reparaturen vorzunehmen.

In einem Fall, der vor dem Landgericht Oldenburg verhandelt wurde, hatte der Mieter trotz einer zusätzlichen „Besichtigungsklausel“ im Mietvertrag jede Besichtigung verboten und dem Vermieter darüber hinaus noch Hausverbot erteilt. Der Vermieter hat daraufhin das Mietverhältnis ordentlich gekündigt. Diese Kündigung ist nach Ansicht des Gerichts wirksam, da der Vermieter dem Eigentümer ohne wichtigen Grund die Möglichkeit zur Besichtigung der Wohnung verweigert hatte. Der Bewohner hatte den Wunsch nach einem Besichtigungstermin schlicht ignoriert. Insgesamt sah das Gericht durch die Verhaltensweise des Mieters, die sogenannte Zumutbarkeitsgrenze als überschritten an, sodass die Kündigung gerechtfertigt war.



Jürgen Krause

Der Kaufbeurer Rechtsanwalt Jürgen Krause begrüßt das Urteil des Landgerichts, da nach seiner Erfahrung viele Mieter besagtes Besichtigungsrecht des Eigentümers oft grundlos verweigern. „Der Vermieter müsste sein Besichtigungsrecht dann durch eine Duldungsklage gegen den Mieter durchsetzen“, so der Jurist. Dieses Verfahren sei jedoch langwierig und damit ungeeignet. (az)