

Wann darf der Vermieter Fotos von der Wohnung des Mieters anfertigen? – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Hamburg (AG Hamburg) vom 02.09.2020, 49 C 173/20

I.

Im Lauf eines Mietverhältnisses gibt es für den Vermieter immer wieder Anlass die Wohnung des Mieters besichtigen zu wollen. Sei es, dass der Zustand der Wohnung dokumentiert werden soll, sei es, dass der Vermieter die Wohnung Interessenten zeigen möchte. Die Entscheidung des AG Hamburg beschäftigt sich mit dem Besichtigungsrecht Vermieters und was der Vermieter während dieses Besichtigungstermins darf.

II.

Kläger und Beklagte sind durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Die Beklagten hatten defekte Fenster und einen defekten Lüfter im Bad der Mietwohnung gerügt. Die Fenster hatte der Kläger reparieren lassen, den defekten Lüfter dagegen die Beklagten. Der Kläger wollte nunmehr in Begleitung eines fachkundigen Dritten die Wohnung besichtigen, um den Erfolg der Reparaturen zu überprüfen. Dies haben die Beklagten verweigert.

Das AG Hamburg hat die Beklagten verurteilt, die Besichtigung der Wohnung zu dulden. Ein Vermieter habe das Recht, nach einer Mängelanzeige die Wohnung zu besichtigen, um zu überprüfen, ob die Mängel tatsächlich bestehen. Ebenso habe der Vermieter das Recht, nach Beseitigung des Mangels zu kontrollieren, ob die Reparaturen ordnungsgemäß durchgeführt worden seien. Dies gelte auch, wenn der Mieter die Reparatur veranlasst habe. Liege ein sachlicher Grund vor, dürfe der Vermieter auch Fotos anfertigen.

III.

1.

Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter während der gesamten Mietdauer die Mietwohnung zu überlassen. Der Mieter hat den alleinigen Besitz an der Wohnung und entscheidet alleine darüber, wer die Wohnung betreten darf. Grundsätzlich hat der Vermieter kein Recht, Dritte daran zu hindern, das Mietobjekt zu betreten. Ebenso wenig hat der Vermieter das Recht, die Wohnung der Mieter ohne deren Einverständnis zu betreten.

Der Vermieter kann die Zustimmung der Mieter durch das Gericht ersetzen lassen, wenn ein konkreter sachlicher Grund besteht. Als sachlicher Grund kommt jeder Anlass welcher der ordnungsgemäßen Gebäudebewirtschaftung dient in Betracht, zum Beispiel das Objekt Dritten, die das Objekt erwerben wollen zu zeigen oder auch potentiellen Nachmietern in der Zeit zwischen Kündigung und Beendigung des Mietverhältnisses die Wohnung zu zeigen. Ebenso kommt als sachlicher Grund für den Erwerber nach seiner Eintragung im Grundbuch ein Recht zur Besichtigung in Betracht, damit er den Zustand seines erworbenen Eigentums dokumentieren kann.

2.

Ein weiterer sachlicher Grund liegt auch vor, wenn der Mieter Mängel angezeigt hat. Der Vermieter hat dann einen Anspruch darauf, zu überprüfen ob die behaupteten Mängel auch tatsächlich bestehen und diese gegebenenfalls auch beseitigen zu lassen. Ebenso hat der Vermieter ein Recht, die Wohnung zu betreten, um sich von dem Erfolg der veranlassen Reparaturmaßnahmen zu überzeugen.

Dies gilt auch, wenn der Mieter ausnahmsweise berechtigt war, die Mängel selbst zu beseitigen.

**Wichtig:** verweigert der Mieter nach Anzeige eines Mangels die Besichtigung der Wohnung kann er das Recht verlieren, Minderungsansprüche und/oder Zurückbehaltungsrechte geltend zu machen.

3.

Ohne einen sachlich begründeten konkreten Anlaß kann der Vermieter nicht verlangen in die Wohnung des Mieters gelassen zu werden. Das AG München hat zwar ein anlaßloses Besichtigungsrecht alle 5 Jahre zugelassen. Diese Rechtsprechung ist aber eine deutliche Ausnahme.

4.

Ist der Besichtigungstermin vereinbart, stellt sich die Frage, was der Vermieter konkret während dieses Besichtigungstermins tun darf. Hier ist zwischen dem Eigentumsrecht des Vermieters und dem Persönlichkeitsrecht bzw. dem Recht der Unverletzlichkeit der Wohnung des Mieters andererseits eine Abwägung vorzunehmen. Die konkrete Maßnahme muss notwendig sein, um den Zweck der Besichtigung zu erfüllen. Nicht zulässig wäre es beispielsweise während einer Besichtigung die dem Zweck dient, einen mitgeteilten Mangel an einem Fenster zu überprüfen Fotos der anderen Räume zu machen, um diese auf einem Portal für Wohnungsvermietungen einzustellen. Ebenso unzulässig sind Fotos, welche das Persönlichkeitsrecht des Mieters verletzen.

Da diese Abwägung immer mit Unwägbarkeiten verbunden ist, sollten Vermieter nach Möglichkeit immer die Zustimmung des Mieters einholen. Die Auffassung des AG Hamburg, dass es für die Fertigung von Fotos ausreicht, dass ein sachlicher Grund vorliege ist sehr weitgehend. Es ist keineswegs sicher, dass andere Gerichte dieser Auffassung folgen. Nicht selten stellen Mieter z.B. auf der Fensterbank Fotos auf. Sind nun einige der Fotos eher freizügig ist es keineswegs sicher, dass ein Foto des Vermieters – auf dem diese Fotos auch zu sehen wären – als zulässig angesehen würde, selbst wenn das Foto notwendig ist, um einen Mangel an dem Fenster zu dokumentieren.

5.

Das AG Hamburg hat in der besprochenen Entscheidung die Mieter nicht nur zu Duldung der Besichtigung verurteilt, sondern auch zum Ersatz der zur Durchsetzung des Besichtigungsrechts notwendigen Anwaltsgebühren. Durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs steht fest, dass aufgrund des Mietverhältnisses für Mieter und Vermieter die Pflicht besteht, die Rechte des jeweils anderen nicht zu verletzen. Spricht der Vermieter eine Kündigung aus, die nicht gerechtfertigt ist oder macht er eine Mieterhöhung geltend, die den gesetzlichen Vorschriften widerspricht, verletzt er die Rechte des Mieters. Verletzt umgekehrt der Mieter wie in der besprochenen Entscheidung das Besichtigungsrecht des Vermieters oder – der klassische Fall – zahlt er die Miete nicht, verletzt er die Rechte des Vermieters. Maßgeblich ist dann die weitere Frage, ob diese Verletzung schuldhaft begangen wurde. Dazu ist erforderlich, dass erkennbar ist, dass die Rechte des jeweils anderen verletzt werden. Ist dies der Fall kann im Wege des Schadensersatzes die Verpflichtung bestehen außergerichtliche Anwaltskosten zu erstatten.

IV.

Vermieter sind ohne Zustimmung des Mieters nicht ermächtigt, dessen Wohnung zu betreten. Bei Vorliegen eines sachlichen Grundes kann die fehlende Zustimmung des Mieters gerichtlich ersetzt werden. Ein sachlicher Grund kann das Recht des Vermieters sein, Mängelanzeigen des Mieters zu überprüfen bzw. sich vom Erfolg von Reparaturmaßnahmen zu überzeugen. Vermieter können dann auch berechtigt sein, Fotos zu machen, wobei das Persönlichkeitsrecht des Mieters beachtet werden muss. Um hier keine Fehler zu machen die mit finanziellen und rechtlichen Nachteilen verbunden sind, ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.