



Pressemitteilung vom 07.04.2017

Blind gekauft

Der neue Eigentümer einer Wohnung hat gegenüber dem Mieter ein Recht auf erstmalige Besichtigung der Wohnung.

Der Kläger aus München kaufte mit Kaufvertrag vom 05.10.2015 ohne vorherige Besichtigung eine Wohnung in der Georgenstraße in München und wurde am 04.02.16 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Die Wohnung war seit 27.05.1981 an den Beklagten vermietet. In dem Mietvertrag ist folgende Regelung:

„(1) Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter oder beide können die Mieträume betreten, um die Notwendigkeit unaufschiebbarer Hausarbeiten festzustellen.

(2) Will der Vermieter das Grundstück verkaufen, so darf er oder ein von ihm Beauftragter nach Ankündigung die Mieträume zusammen mit den Kaufinteressenten an Wochentagen von 9 Uhr bis 12 Uhr und 16 Uhr bis 18 Uhr betreten.

(3) Ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter die Räume mit den Mietinteressenten zu den gleichen Stunden betreten.

(4) Der Mieter muss dafür sorgen, daß die Räume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.“

Am 26.02.16 kündigte der Kläger das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. Da er die Wohnung bisher noch nie besichtigt hatte, teilte er dem Mieter schriftlich mit, dass er die Wohnung besichtigen und ausmessen möchte und schlug drei verschiedene Termine vor. Der Mieter wendet sich dagegen und vertritt die Ansicht, dass dem Vermieter ein Besichtigungsrecht nur mit Mietinteressenten zustände und sein Informationsrecht durch die Übersendung von einer Architektenskizze erfüllt sei. Außerdem forderte der Mieter den Kläger auf, 638 € an ihn zu bezahlen, da er eine neue Spülmaschine angeschafft hatte, nachdem die alte Maschine kaputt gegangen war.

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

Dienstgebäude
Pacellistr. 5
80333 München

Haltestelle

Karlsplatz (Stachus)

Telefon (089) 5597-3281
Telefax (089)5597-1700

Monika.Andress@ag-m.bayern.de
pressestelle@ag-m.bayern.de
www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m

Der neue Eigentümer erhob Klage vor dem Amtsgericht München. Die zuständige Richterin verurteilte den Mieter auf Duldung der Besichtigung der Wohnung. „... in seinem Bedürfnis auf erstmalige Information hinsichtlich des Aussehens, der Ausstattung sowie der genauen Größe der Wohnung (ist) ein berechtigtes Interesse zu sehen ist, das das Interesse des Mieters an fehlender Störung deutlich überwiegt“, so das Urteil.

Die Regelung des Mietvertrags sei so zu verstehen, dass das Besichtigungsrecht nicht abschließend geregelt sei und in den dort aufgezählten Fällen jedenfalls ein Besichtigungsrecht bestehe.

Die Mieter kann die Besichtigung auch nicht von der Bezahlung der Spülmaschine abhängig machen: „Gegenüber dem aus Art. 14 GG herrührenden Recht auf Duldung der erstmaligen Besichtigung einer Wohnung durch den neuen Eigentümer kann die fehlende Bezahlung von Geldansprüchen nicht geltend gemacht werden“, so das Gericht.

Urteil des Amtsgerichts München vom 12.08.2016

Aktenzeichen 416 C 10784/16

Das Urteil ist rechtskräftig.

Monika Andreß