



Pressemitteilung 16 / 29.04.2022

## verhinderte Wohnungsbesichtigung

### **Weigerung der Mieter, die Wohnung vom Eigentümer besichtigen zu lassen, führt zu außerordentlicher Kündigung**

Das Amtsgericht München verurteilte am 26.08.2021 zwei Mieter, aus ihrer Wohnung ausziehen und diese an die Eigentümer herauszugeben.

Die Mieter wohnten bereits seit 2005 in einer 60 Quadratmeter großen Dreizimmerwohnung in der Maxvorstadt. Als diese verkauft werden sollte, verweigerten sie möglichen Interessenten jede Besichtigung. Aber auch so fanden sich Käufer.

Diese wollten ihre neu erworbene Wohnung zumindest nach dem Erwerb anschauen und vereinbaren im Zeitraum von fünf Monaten insgesamt acht Besichtigungstermine. Keiner der Termine kam zustande. Daraufhin mahnten sie die Mieter ab und kündigten dann den Mietvertrag außerordentlich.

Die Kläger meinen, ihnen stünde ein Besichtigungsrecht zu, um den Zustand der Wohnung zu bewerten zu können. Auch die finanzierende Bank müsse diese Möglichkeit haben. Die beharrliche Weigerung stelle einen Grund für eine außerordentliche Kündigung dar.

Die Beklagten führten verschiedene Gründe an, warum die Besichtigungstermine nicht zustande gekommen seien. An einem Termin habe der Mieter sich auf eine Online Schulung vorbereiten müssen. Die übrigen Termine seien zumeist an Corona-Tests, Isolationen und den Infektionsschutzbestimmungen gescheitert.

Das Amtsgericht gab der Klage statt. Die zuständige Richterin begründete das Urteil wie folgt:

*„Die Kläger können von den Beklagten die Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung aus §§ 546 Abs. 1, Abs. 2 985 BGB verlangen. (...)*

*Gemäß § 543 Abs. 1 BGB kann ein Mietverhältnis von jeder Partei aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Dies ist hier der Fall.*

- Pressestelle des Amtsgerichts München -

Dienstgebäude  
Pacellistr. 5  
80333 München

Haltestelle  
  
Karlsplatz (Stachus)

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

[pressestelle@ag-m.bayern.de](mailto:pressestelle@ag-m.bayern.de)  
[www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m](http://www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m)

*Die Verweigerung des Zutritts zur Besichtigung der Wohnung durch die Kläger (...) stellen einen wichtigen Grund für eine außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses gem. § 543 Abs. 1, 3 Satz 1 BGB dar. (...)*

*Für eine Besichtigung der Wohnung durch den Vermieter müssen grundsätzlich besondere Gründe vorliegen. Dies ist hier der Fall. Da die Kläger vor dem Kauf der Wohnung wegen der Verweigerung der Besichtigung durch den Beklagten (...) keine Gelegenheit hatten, die Wohnung zu besichtigen, steht den Klägern als Erwerber der Wohnung ein Besichtigungsrecht zu.“*

Die vorgetragenen Verhinderungsgründe überzeugten die Richterin hingegen nicht:

*„Ausreichende Verhinderungsgründe haben die Beklagten nicht vorgetragen bzw. nicht bewiesen. (...)*

*Soweit die Beklagten vortragen, (...) eine Besichtigung [sei] nicht möglich gewesen, weil der Beklagte (...) am Wochenende (...) Onlineformate für eine Schulung vorbereiten musste, haben die Beklagten mit Vorlage der Bestätigung (...) keinen zulässigen Beweis angeboten. Zudem stellt die Schulungsvorbereitung keinen ausreichenden Verhinderungsgrund dar. Selbst wenn der Vortrag zutreffend ist, wäre dem Beklagten (...) zumutbar gewesen, für eine Besichtigungsmöglichkeit der Wohnung zu sorgen. (...)*

*Soweit die Beklagten behaupten, der Beklagte (...) habe sich (...) wegen eines Coronavirustests in Quarantäne begeben müssen, liegt kein zulässiges Beweisangebot vor. Es wurden weder eine ärztliche Bescheinigung, Testnachweise oder behördliche Quarantäneanordnungen vorgelegt, noch andere Beweise angeboten.“*

Urteil des Amtsgerichts München vom 26.08.2021

Aktenzeichen 474 C 4123/21

Das Urteil ist rechtskräftig.

Lutz Lauffer (Pressesprecher)