



Wohnungsbesichtigung durch den Vermieter

Mit der Anmietung einer Wohnung erwerben Sie das alleinige Recht, darüber zu bestimmen, wer Ihre Wohnung betreten darf – oder auch nicht. Dieses strafrechtlich geschützte Hausrecht dürfen Sie nicht nur gegenüber ungebetenen Zeitschriften Werbern und anderen Missionaren ausüben. Es gilt auch gegenüber Ihrem Vermieter und seinen Beauftragten. Dulden Sie also keine Überraschungsbesuche! Sie sollten in jedem Fall auf eine vorherige schriftliche Anmeldung bestehen. So bleibt Ihnen gegebenenfalls genügend Zeit, sich durch uns beraten zu lassen.

Anmeldung nötig

Wann und aus welchem Grund auch immer der Vermieter Sie besuchen möchte: Er ist verpflichtet, sich rechtzeitig vorher anzumelden (auch wenn im Mietvertrag etwas anderes steht!). Rechtzeitig heißt mindestens ein bis zwei Tage vorher. Bei Berufstätigen beträgt die Anmeldefrist drei bis vier Tage.

Fälle, in denen Sie dem Vermieter Zutritt gewähren müssen

- Zur Abwehr drohender Gefahren, z.B. beim berüchtigten Wasserrohrbruch oder Zimmerbrand. In diesen Fällen ist eine Anmeldung aus naheliegenden Gründen sogar entbehrlich – und ohnehin würde niemand lange nach einem Schlüssel suchen.
- Zur Überprüfung von angezeigten Mängeln – was

auch in Ihrem Interesse liegt. Eine routinemäßige Überprüfung ist unzulässig; die Nachschau, ob vertraglich übernommene Schönheitsreparaturen durchgeführt sind, in der Regel nur kurz vor Ende der Mietzeit.

- Wenn begründeter Verdacht besteht, Sie würden in der Wohnung eine Pension betreiben oder den Wohnraum gewerblich nutzen (ein sog. Arbeitszimmer ist erlaubt!), hätten eine Wand entfernt, würden Müll stapeln, unerlaubt Untervermieten oder unberechtigt einen Hund halten.
- Wenn die Wohnung ausgemessen werden soll oder ein Handwerker, Architekt, Sachverständiger etwas nachschauen oder begutachten soll.
- Wenn der Vermieter nach erfolgter Kündigung Mieteressenten oder vor dem Verkauf der Wohnung/des Hauses Kaufinteressenten die Wohnung zeigen will.

Auf schriftliche Anmeldung bestehen!

Nur der Vermieter oder der bereits bekannte Bevollmächtigte (z. B. die Hausverwaltung) kann Ihnen Besuch ankündigen, also nicht etwa ein Handwerker, Architekt, Makler oder Kaufinteressent. **Keinesfalls genügt ein Aushang im Treppenhaus.** (Eine Ausnahme hiervon sollten Sie zulassen, wenn Ihnen die Ablesung der Wärmehöher mindestens 8 bis 14 Tage vorher direkt von der Ihnen bekannten Firma angekündigt wird.) Kündigt Ihnen der Vermieter aus begründetem

Anlass (s.o.) zu einem ungelegenen Termin Besuch an, so nennen Sie schriftlich zwei bis drei **Ausweichtermine** innerhalb der nächsten acht Tage (siehe „Musterschreiben 1“ nächste Seite). Es bleibt dem Vermieter nichts anderes übrig, als sich mit Ihnen zu einigen.

Warnung:

Mieterhöhungen, Kündigungen, Verkauf der Wohnung o.ä. sollten sie **niemals mündlich besprechen!** Solche überfallartigen Gespräche könnten nur dazu dienen, Sie zu überrumpeln oder Ihre Opferbereitschaft auszuloten. Führen Sie keine inhaltlichen oder gar rechtliche Diskussionen. Bitten Sie vielmehr Ihren Vermieter, Ihnen etwaige Anliegen oder Vorschläge **schriftlich** zukommen zu lassen. Und lassen Sie sich beraten, bevor Sie zu einem schriftlichen Angebot Stellung nehmen!

Verhaltenstipps

Nehmen wir an, der Vermieter hat seinen Besuch unter Nennung eines berechtigten Grundes ordnungsgemäß angemeldet:

- Sorgen Sie nun dafür, dass Sie bei der Wohnungsbesichtigung **nicht allein** sind. Holen Sie sich Nachbarn, Bekannte oder Freunde als Zeugen dazu.
- Wenn der Vermieter nicht selbst mitkommt, muss er Ihnen den Beauftragten oder die Miet- oder Kaufinteressenten **namentlich ankündigen**. Sie können sich dann den Ausweis zeigen lassen. Auch wenn der Vermieter mitkommt, muss er Ihnen Begleitpersonen

namentlich vorstellen (Notieren!).

- Die Besichtigung muss **sachbezogen**, d.h. auf den angekündigten Anlass hindurchgeführt werden. „Herumschnüffeln“ sollten Sie niemals dulden.
- Lassen Sie nicht mehr **als 3 – 4 Personen** auf einmal herein und führen Sie diese zimmerweise gemeinsam durch die Wohnung. Namen notieren nicht vergessen!
- **Bei längerer Abwesenheit**, z.B. wegen Urlaubs, genügt es, wenn Sie dem Vermieter eine **Vertrauensperson benennen**, die in den oben genannten unaufschiebbaren Fällen Zutritt gewähren kann.
- **Lichtbilder** dürfen nur mit Einverständnis des Mieters gefertigt werden.

Vorsicht bei Haus- oder Wohnungsverkauf

Machen Sie Kaufinteressenten klar, dass Sie in der Wohnung bleiben wollen und Ihre Rechte kennen. Vielleicht empfangen Sie solche Besucher mit den Worten: „Ich freue mich, dass sich endlich jemand um die Mängel der Wohnung kümmern wird.“ Sie können den Kaufinteressenten die Mängel gleich vorführen – natürlich in sachlicher Form (siehe auch unser **Merkblatt „Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen“**).

Ist abzusehen, dass wegen des Verkaufs oder der Weitervermietung in den nächsten Wochen mit häufigen Besuchsterminen zu rechnen ist, gehen Sie am besten in die Offensive: Teilen Sie dem Vermieter mit, dass Sie pro Woche an einem bestimmten Tag zwei bis drei Stunden Gelegenheit zur Besichtigung geben, sofern Ihnen

spätestens drei Tage vorher der Besuch und die Besucher **schriftlich** angekündigt werden (siehe „Musterschreiben 2“).

Weniger Verletzungsgefahr durch eigenen Schlüssel

Wollen Sie sichergehen, dass der Vermieter, Hausmeister oder andere Ihre Wohnung nicht eigenmächtig betreten können, weil vielleicht weitere Schlüssel existieren? (Bei Schließanlagen gibt es immer einen Generalschlüssel!). Dann wählen Sie eine der folgenden Möglichkeiten, **zu denen Sie berechtigt sind**:

Bei den heute gebräuchlichen **Zylinderschlössern** ist die einfachste Methode der **Austausch des Schließzylinders**. Bei Ihrem Auszug müssen Sie allerdings den alten Schließzylinder wieder einbauen (also aufbewahren!).

Musterschreiben 1

Anna und Alfred Argus
Am Durchblick 23
81247 München

Per Fax vorab

Eindring GmbH
Am Einlaß 6
80469 München Datum

Ihr Schreiben vom .. (Eingang ...) Ausmessen der Wohnung
Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem o.g. Schreiben haben Sie uns den Besuch Ihres beauftragten Architekten Elmar Elle für den 24.04.2026 zum Ausmessen der Wohnung angekündigt. Leider sind wir an diesem Tag nicht zu Hause. Wir bieten Ihnen daher folgende drei Ausweichtermine an:

Montag, den ... 15-17 Uhr
Mittwoch, den ... 16-18 Uhr
Freitag, den ... 9-12 Uhr

Bitte teilen Sie uns baldmöglichst mit, welchen der vorgeschlagenen Termine Sie wahrnehmen wollen.

Mit freundlichen Grüßen

Anna Argus Alfred Argus

Musterschreiben 2

Anna und Alfred Argus
Am Durchblick 23
81247 München

Per Fax vorab

Eindring GmbH
Am Einlaß 6
80469 München Datum

Wohnungsbesichtigung durch Miet-/Kaufinteressenten

Sehr geehrte Damen und Herren,

da wir in nächster Zeit wohl noch häufiger mit Wohnungsbesichtigungen rechnen müssen, bitten wir Sie, sich auf folgendes Verfahren einzustellen: Wir stehen Ihnen vorläufig einmal wöchentlich und zwar donnerstags von 16 bis 19 Uhr zur Verfügung, sofern Sie uns spätestens jeweils 3 Tage vorher eventuelle Besucher schriftlich und mit Namen angekündigt haben. Wir halten es jedoch für unzumutbar, gleichzeitig mehr als 3 - 4 fremde Personen in unsere Wohnung zu lassen. Bitte richten Sie Ihre Termine entsprechend ein. Da wir in der Wohnung keine Straßenschuhe tragen, erwarten wir dies auch von unseren Besuchern.

Mit freundlichen Grüßen

Anna Argus Alfred Argus