

Wann kann der Vermieter die Mietwohnung betreten? – Ein fast alltäglicher Fall, für den BGH Anlass zu einer ausführlich und überzeugend begründeten Bestätigung der Grundsatzentscheidung vom 26. April 2023

BGH, Beschluss vom 28. November 2023 – VIII ZR 77/23¹

Dass der Vermieter eine vermietete Wohnung (nur) aus konkretem Anlass und nach angemessener Vorankündigung betreten darf, ist an sich selbstverständlich. In der Praxis scheinen solche Fälle in aller Regel auch keine Probleme zu bereiten; immerhin hat sich der VIII. Senat des BGH vor etlichen Jahren – in einem Urteil vom 4. Juni 2014² – und zuletzt in einer Entscheidung vom 26. April 2023³ mit dieser Frage befasst. Die dort klar und überzeugend dargelegten Grundsätze hat er nun noch einmal bestätigt, und zwar wiederum mit einer sehr überzeugenden Begründung – allerdings „nur“ in der Form eines Beschlusses, weil die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision – entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts – nicht vorgelegen haben und eine Entscheidung durch Urteil nach mündlicher Verhandlung deshalb nicht veranlasst war.

Der Fall:

Der Mieter bewohnt seit Juli 2014 eine Doppelhaushälfte der Vermieterin in Erding. Die Miete beträgt seit Mietbeginn 1.800 € zuzüglich monatlicher Betriebskostenvorauszahlungen von 150 €. 2021 (oder Anfang 2022) wollte die Vermieterin die Miete für die im örtlichen Mietspiegel nicht erfasste Doppelhaushälfte bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen und zu diesem Zweck – zusammen mit einem von ihr beauftragten Sachverständigen – das Mietobjekt besichtigen. Der Mieter lehnte dies mit der Begründung ab, das Gutachten könne auch ohne Besichtigung des Mietobjekts erstellt werden.

Das Amtsgericht hat der Klage auf Duldung des Betretens der Doppelhaushälfte durch die Vermieterin und einen von ihr beauftragten Sachverständigen nach schriftlicher Vorankündigung von mindestens einer Woche im Wesentlichen stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufung des Mieters zurückgewiesen.

Das LG hat ein Zutrittsrecht der Vermieterin in Begleitung eines Sachverständigen als vertragliche Nebenpflicht (§ 242 BGB) des Mieters im Hinblick auf die beabsichtigte Mieterhöhung und die insoweit notwendige Feststellung der Beschaffenheit und des Erhaltungszustands des Wohnraums bejaht und in diesem Zusammenhang eine Abwägung der beiderseitigen Rechte, insbesondere des Art. 14 GG (Vermieter) und des Art 13 GG (Mieter) vorgenommen. Wegen der von ihm angenommenen grundsätzlichen Bedeutung der Sache hat es die Revision zugelassen.

¹ Grundeigentum 2024, 188

² VIII ZR 289/13, WuM 2014, 495; Grundeigentum 2014, 1053; NJW 2014, 2566; NZM 2014, 635; ZMR 2014, 963

³ VIII ZR 420/21, Grundeigentum 2023, 649; NJW-RR 2023, 861; WuM 2023, 403; NZM 2023, 542; ZMR 2023, 776 – hier bereits besprochen

Die Entscheidung:

Kein Grund für die Zulassung der Revision (§ 543 Abs. 2 S. 2 ZPO)

1) *Keine grundsätzliche Bedeutung der Sache (§ 543 Abs. 2 S. 2 Nr. 1 ZPO)*

Eine grundsätzliche Bedeutung i.S.d. § 543 Abs. 2 S. 2 Nr. 1 ZPO kann eine Rechtssache haben, wenn die Beantwortung einer Frage zweifelhaft ist oder hierzu unterschiedliche Auffassungen vertreten werden. Dies ist hier nicht der Fall. Durch die Rechtsprechung des Senats sind die Voraussetzungen, unter denen einem Vermieter das Recht zum Betreten des Mietobjekts zusteht, dem Grunde nach bereits seit längerem geklärt.⁴

2) *Keine Erfolgsaussicht der Revision (§ 543 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 ZPO)*

Die Revision bietet keine Aussicht auf Erfolg, weil das Berufungsgericht zu Recht einen Anspruch der Vermieterin auf Gewährung des Zutritts zu der Doppelhaushälfte – gemeinsam mit dem von ihr beauftragten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (§ 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB) – gemäß § 242 BGB in Verbindung mit dem Mietvertrag bejaht hat.⁵

a) *Betretungsrecht des Vermieters – Grundsätze (Art. 13 Abs. 1, 14 Abs. 1 GG)*

Den Mieter trifft eine *vertragliche, aus § 242 BGB herzuleitende Nebenpflicht, dem Vermieter - nach entsprechender Vorankündigung - den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gibt.* Bei der hierfür erforderlichen Prüfung sind

einerseits das Eigentumsrecht des Vermieters (Art. 14 Abs. 1 GG), andererseits auch das Recht des Mieters, in den Mieträumen „in Ruhe gelassen“ zu werden (Art. 13 Abs. 1 GG), und seinem ebenfalls von Art. 14 Abs. 1 GG geschütztes Recht am Besitz der Mietwohnung abzuwägen und „zu einem angemessenen Ausgleich zu bringen.“⁶

b) *Zutreffende Abwägung der beiderseitigen Interessen im konkreten Fall*

Diesen Grundsätzen hat das Berufungsgericht Rechnung getragen. Es hat insbesondere berücksichtigt, dass die von Art. 13 und 14 GG geschützten, aber lediglich geringfügig beeinträchtigten Interessen des Mieters hinter den – ebenfalls von Art. 14 GG geschützten – Interessen der Vermieterin an der Erzielung einer die Wirtschaftlichkeit der Mietsache sicherstellenden Miete zurücktreten.⁷

c) *Insbesondere: Betretungsrecht des Vermieters zur Feststellung des Zustands der Wohnung*

Zu den für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete maßgeblichen Faktoren Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (§ 558 Abs. 2 S. 1 BGB) zählt auch – naturgemäß, möchte man sagen – der Erhaltungszustand der Wohnung, der grundsätzlich nur im Rahmen

⁴ Rn. 11 unter Bezugnahme auf das Senatsurteil vom 4. Juni 2014 - VIII ZR 289/13 aaO, Rn. 20;; Urteil vom 26. April 2023 - VIII ZR 420/21 aaO

⁵ Rn. 13

⁶ Rn. 14 unter Bezugnahme auf die Urteile vom 4. Juni 2014 - VIII ZR 289/13, und vom 26. April 2023 - VIII ZR 420/21, jeweils aaO

⁷ Rn. 15

einer Besichtigung auch des Inneren der Wohnräume festgestellt werden kann. Damit ist ein sachlicher Grund für die von der Vermieterin gewollte Besichtigung der Doppelhaushälfte durch den Sachverständigen gegeben.

Auf die Frage, ob die Besichtigung durch den Sachverständigen zur Wahrung der formellen Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung erforderlich ist, kommt es entgegen der Auffassung der Revision nicht an; daraus folgt jedoch nicht etwa, dass den Belangen des Mieters, in den Mieträumen „in Ruhe gelassen“ zu werden, der Vorrang einzuräumen wäre und es in Fällen dieser Art (stets) am Vorliegen eines sachlichen Grundes für einen Zutritt zur Wohnung fehlen würde.⁸

d) Zuletzt: Feststellung von Besonderheiten der Wohnung durch den Sachverständigen kann überflüssige Prozesse vermeiden

Mit einem nicht unwichtigen Argument, auf das er schon in ähnlichen Fällen zurückgegriffen hat, schließt der Senat seine Erwägungen ab. Die Besichtigung der Wohnung durch den Sachverständigen und die dadurch mögliche Berücksichtigung etwaiger besonderer Eigenheiten des konkreten Mietobjekts „*kann überflüssige Prozesse ... vermeiden, indem sie die Bereitschaft des Mieters zu einer außergerichtlichen Einigung fördert*“.⁹

Hinweis:

Nach der Zustellung des Beschlusses vom 28. November 2023 hat der Mieter seine *Revision zurückgenommen*.

Anmerkungen

1) *Das neue Grundsatzurteil vom 26. April 2023 (VIII ZR 420/21)*

Dass das Berufungsgericht in seinem Urteil vom 22. März 2023 der Klärung der Frage, wann der Vermieter eine Mietwohnung betreten darf, eine grundsätzliche Bedeutung zugemessen hat, ist an sich nachvollziehbar. Der VIII. Senat hatte sich – nach einer längeren Pause – erst einige Wochen danach, in dem *Urteil vom 26. April 2023 (VIII ZR 420/21)* umfassend und recht grundsätzlich zum Betretungsrecht des Vermieters geäußert; auf diese Entscheidung hat er in dem aktuellen Beschluss vom 28. November 2023 Bezug genommen (Rn. 11, 14). Die zentralen Aussagen jenes Urteils sollen hier noch einmal stichwortartig zusammengefasst werden:

- *Während des Mietverhältnisses steht das alleinige und uneingeschränkte Gebrauchsrecht dem Mieter zu (Art. 13 Abs. 1 GG).*¹⁰

⁸ Rn. 20

⁹ Rn. 21 unter Bezugnahme auf die Urteile vom 11. Juli 2018 - VIII ZR 190/17, juris, und VIII ZR 136/17, NJW 2018, 2792

¹⁰ aaO Rn. 16

- Für den Mieter besteht jedoch eine *verträgliche Nebenpflicht, dem Vermieter nach entsprechender Vorankündigung und bei einem konkreten sachlichen Grund den Zutritt zur Wohnung zu gewähren* (Mietvertragsklausel oder § 242 BGB).¹¹
- Bei der Prüfung eines Zutrittsrechts des Vermieters sind das *Eigentumsrecht des Vermieters (Art. 14 Abs. 1 GG) und das Recht des Mieters, in der Wohnung „in Ruhe gelassen zu werden“*, abzuwägen und *zu einem angemessenen Ausgleich zu bringen*.¹²
- Bei der Absicht des Vermieters, die Wohnung zu veräußern, wird das von Art. 13 Abs. 1, 14 Abs. 1 GG *geschützte Interesse des Mieters „angesichts der (mit dem Betreten der Wohnung durch den Vermieter und Dritte einhergehenden) lediglich geringfügigen Beeinträchtigung“ regelmäßig* hinter dem Interesse des Vermieters (freie Verfügung über sein Eigentum...) *zurücktreten*.¹³
- Die *Interessen des Vermieters* können jedoch *ausnahmsweise eingeschränkt* sein, *wenn dem Mieter durch die Besichtigung der Wohnung eine schwerwiegende Gesundheitsbeeinträchtigung oder sogar eine Lebensgefahr droht* (Beeinträchtigung des Grundrechts aus Art. 2 Abs. 2 S. 1 GG).¹⁴

2) Umfassende Abwägung der Rechte der Mieter- und Vermieterseite

Der Beschluss vom 28. November 2023 überzeugt einmal mehr durch die umfassende Abwägung der beiderseitigen Belange, insbesondere auch durch die Zitierung der Grundrechte der Beteiligten und den – nicht neuen, aber immer wieder einprägsamen – Hinweis auf *das Recht des Mieters, in den Mieträumen „in Ruhe gelassen“ zu werden (Art. 13 Abs. 1 GG)*.¹⁵ Es wäre falsch, die Nennung der verfassungsrechtlichen Normen als bloße „akademische Pflichtübung“ zu verstehen: Bei der hier unverzichtbaren Abwägung von Rechten und Pflichten sind *„die widerstreitenden grundrechtlich geschützten Rechtspositionen der Vertragsparteien zu einem gerechten Ausgleich zu bringen“*¹⁶, und hierfür kommt den Grundrechten des Mieters und des Vermieters eine u.U. ausschlaggebende Bedeutung zu.

3) Ein positiver „Nebeneffekt“ Besichtigung der Wohnung durch den Sachverständigen kann „überflüssige“ Prozesse vermeiden

Mit dem Hinweis auf einen positiven „Nebeneffekt“ rundet der Senat seine Erwägungen ab: Bei der Besichtigung der Wohnung vor Gutachtenerstellung handelt es sich auch deshalb um eine im Interesse des Vermieters liegende Maßnahme, weil sie aufgrund der Berücksichtigung etwaiger besonderer Eigenheiten des konkreten Mietobjekts geeignet ist, überflüssige Prozesse zu vermeiden, indem sie die Bereitschaft des Mieters zu einer außergerichtlichen

¹¹ Rn. 16

¹² Rn. 17, 24ff, 29

¹³ Rn. 18

¹⁴ Rn. 19

¹⁵ Rn. 14

¹⁶ Rn. 14

Einigung fördert.¹⁷ Das trifft zweifellos zu – mit einer Ergänzung: Die Besichtigung der Wohnung liegt *auch im Interesse des Mieters*, der sich durch das Gutachten des unparteiischen Sachverständigen eher von der Angemessenheit einer Mieterhöhung überzeugen lässt als durch die „schlichte“ Begründung des Vermieters, und dadurch letztlich unnötige Aufwendungen (Prozesskosten) ersparen kann.

Auswirkungen für die Praxis

Betretungsklausel im Mietvertrag empfehlenswert

Dass sich ein – eingeschränktes – Zutrittsrecht des Vermieters (als vertragliche Nebenpflicht) bereits unmittelbar aus dem Gesetz – dem allgemeinen Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) – ergibt, hat bereits das Berufungsgericht festgestellt¹⁸, und dies wird vom Senat noch einmal in aller Deutlichkeit betont. Dennoch *empfiehlt sich für die Praxis* zur Klarstellung und zur Vermeidung unnötiger Diskussionen *eine entsprechende (Formular-) Klausel im Mietvertrag*. In dem Fall, der dem bereits erwähnten Urteil vom 26. April 2023 (VIII ZR 420/21) zugrunde lag, enthielt der der Formularymietvertrag in § 14 u.a. folgende Regelung:

"Betreten der Mieträume

1. Dem Vermieter oder seinem Beauftragten oder beiden steht aus besonderem Anlass (insbesondere im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses zwecks anderweitiger Vermietung oder bei beabsichtigtem Verkauf der Mietsache) die Besichtigung der Mieträume zu verkehrsüblicher Tageszeit nach vorheriger rechtzeitiger Ankündigung an Werktagen (auch samstags) frei..."

Diese Klausel ist in jenem Verfahren weder vom Berufungsgericht noch vom VIII. Senat in irgendeinem Punkt als bedenklich angesehen worden.

Die Verwendung unbestimmter Rechtsbegriffe („zu verkehrsüblicher Tageszeit“, „nach rechtzeitiger Ankündigung“) ist nach AGB-rechtlichen Grundsätzen unbedenklich, die Angabe konkreter Uhrzeiten oder bestimmter Vorlaufzeiten könnte in der Praxis zu Schwierigkeiten führen. Wichtig ist vor allem der Hinweis auf einen besonderen Anlass für den Betretungswunsch des Vermieters und seiner Begleiter. Eine „periodische“ Besichtigung, etwa zur allgemeinen Feststellung des Zustands der Wohnung, in einem Abstand von zwei (oder mehr) Jahren scheidet nach der Rechtsprechung des BGH als Grund für das Betreten der Wohnung durch den Vermieter aus; denn ein Anspruch des Vermieters besteht (nur), „wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gibt“.¹⁹

¹⁷ so wörtlich in Rn. 21.

¹⁸ Rn. 4

¹⁹ Urteil vom 26. April 2023 – VIII ZR 420/21 aaO, Rn. 16; ebenso Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter Mietrecht, 16. Aufl., § 535 Rn. 982