



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Betretungsrecht durch Vermieter

22.11.2022 Fachinformation

Das Amtsgericht Düsseldorf hat mit Urteil vom 26. Juli 2022, Az.: 236 C 127/22, entschieden, dass die Wartung einer Gastherme und die Nachmontage von Rauchwarnmeldern ein Betretungsrecht des Vermieters werktags von 10-13 Uhr bzw. 15-18 Uhr rechtfertigen.

Im zu entscheidenden Fall hat das Gericht entschieden, dass die Klägerin gegen den Beklagten einen Anspruch auf Zutrittsgewährung zu den vermieteten Wohnräumen werktags zwischen 10 und 13 Uhr oder 15 bis 18 Uhr hat. Das Gericht hat ausgeführt, dass der Anspruch in jedem Fall aus der Vorschrift des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB folgt, wonach der Vermieter die Mietsache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten hat, bzw. aus einer mietvertraglichen Nebenpflicht aus Treu und Glauben.

Daher ist der Mieter auch ohne besondere vertragliche Vereinbarung verpflichtet, den Vermieter zwecks Besichtigung oder zwecks Durchführung notwendiger Arbeiten in die Wohnung zu lassen. Der Vermieter ist nicht berechtigt, jedweden Anlass zur Begründung für ein Besichtigungsrecht anzuführen, sondern es müssen schon besondere Umstände vorliegen. Dies ist allerdings bei der Wartung der Gastherme durch den Schornsteinfeger sowie zur Nachmontage von Rauchmeldern durch eine Firma der Fall, sodass die Beklagten den Zutritt gewähren mussten.

Download: Amtsgericht Düsseldorf, Urteil vom 26. Juli 2022, Az.: 236 C 127/22, ZMR 2022/801 f.

Downloads

12-22_betretungsrecht_durch_vermieter_anlage	184.7 KB
	PDF

<https://bbu.de/beitraege/betretungsrecht-durch-vermieter>