

**Der Vermieter hat das Recht, die von ihm vermietete Wohnung zu besichtigen, wenn ernsthafte Anhaltspunkte dafür bestehen, dass ein drohender Schaden eintreten kann, spätestens jedoch nach Ablauf von fünf Jahren (Amtsgericht München, Urteil vom 10.12.2015, 461 C 19626/15).**

Die Vermieterin und spätere Klägerin vermietete seit 2006 eine Einzimmerwohnung. In der Wohnung wurden letztmals im Jahr 2012 Reparaturarbeiten in Bad und Diele durchgeführt. Im Juni 2015 teilte die Hausverwaltung der Vermieterin mit, dass aus der Wohnung unangenehme Gerüche austreten würden. Der Geruch hielt mehr als zwei Wochen an. Eine genaue Beschreibung des Geruchs war nicht möglich. Die Vermieterin beabsichtigte nun, die Wohnung zu besichtigen, um der Ursache des üblen Geruchs auf den Grund zu gehen. Der Mieter war jedoch der Auffassung, dass der Geruch nicht aus seiner Wohnung kam und verweigerte aus diesem Grund einen Besichtigungstermin. Daraufhin erhob die Vermieterin Klage.

Das Amtsgericht München gab der Vermietern Recht und verurteilte den Mieter, die Besichtigung der Wohnung durch die Vermieterin nach einer Vorankündigung von fünf Werktagen zu dulden. Das Gericht war der Auffassung, dass das Besichtigungsrecht eines Vermieters jedenfalls dann bestehen würde, wenn es ernsthafte Anhaltspunkte für einen drohenden Schaden gibt, zum Beispiel wenn wegen eines muffigen Geruchs der Verdacht auf Schimmelbildung vorliegt. Der Anspruch entfällt auch nicht deshalb, weil die Geruchsbelästigung nicht mehr vorliegt. Der Geruch hat längere Zeit angedauert, nämlich mehr als zwei Wochen. Eine solche Dauer lässt eine nachhaltige negative Beeinträchtigung der Sachsubstanz befürchten.

## **Vermieter darf Wohnung alle 5 Jahre besichtigen.**

Dienstag, den 02. August 2016 um 17:07 Uhr

---

Das Amtsgericht sah zudem einen weiteren Grund für ein Besichtigungsrecht. So kann ein Vermieter alle fünf Jahre eine Besichtigung der Mietwohnung verlangen. Denn dieser Zeitraum von fünf Jahren ist nach der allgemeinen Verkehrsanschauung und der allgemeinen Vertragspraxis der Zeitraum, nach dessen Ablauf Schönheitsreparaturen vorzunehmen sind, nach dessen Ablauf also auch bei bestimmungsgemäßem und vertragsgemäßem Gebrauch eine solche Abnutzung auftreten kann, dass Arbeiten in dem Mietobjekt vorgenommen werden müssen, um eine Substanzschädigung zu vermeiden. Bei einem solchen Fünfjahreszeitraum wird der Mieter, da die Besichtigung auch vorher anzukündigen und schonend vorzunehmen ist, auch nicht über Gebühr in seinem Lebensbereich beeinträchtigt (Amtsgericht München, Urteil vom 10.12.2015, 461 C 19626/15).