



RATGEBER

Wohnungsbesichtigung

Stand: 07 / 2014

"Die Wohnung ist unverletzlich" heißt es in Artikel 13 des Grundgesetzes. Das Hausrecht in Ihrer Wohnung haben Sie als Mieter. Der Vermieter ist weder berechtigt, einen Schlüssel für Ihre Wohnung zu besitzen, noch müssen Sie ihn in die Wohnung lassen, wenn er nicht anzuerkennende Gründe hat.

Bei einem guten, gleichberechtigten Verhältnis zwischen Ihnen und dem Vermieter muss eine Wohnungsbesichtigung kein Problem darstellen. Wenn aber Ihr Vermieter Sie unter Druck setzen oder Ihre Wohnung verkaufen will, sollten Sie Ihr Recht ganz genau kennen und ihm die Grenzen seiner Rechte aufzeigen.

Dieser RATGEBER informiert Sie über Ihre Mieterrechte und sagt Ihnen, worauf Sie unbedingt achten sollten!

Wann darf Ihre Wohnung besichtigt werden?

Aufgrund des Hausrechtes entscheiden Sie, wer in die Wohnung darf und wer nicht - das gilt auch gegenüber dem Vermieter. Nur unter ganz besonderen Voraussetzungen besteht ein Rechtsanspruch auf Zutritt zur Wohnung. Etwa alle ein bis zwei Jahre darf der Vermieter nach rechtzeitiger Voranmeldung die Wohnung besichtigen, um sich über den Zustand zu informieren. In der Regel hat die Besichtigung einen aktuellen Anlass. In folgenden Fällen ergibt sich für den Vermieter ein Anspruch auf eine Besichtigung:

- um sich Wohnungsmängel anzusehen, die behoben werden sollen;
- wenn begründeter Verdacht besteht, dass Sie die Wohnung vertragswidrig nutzen, z.B. unerlaubte Untervermietung oder Tierhaltung;
- wenn die Wohnung ausgemessen werden soll oder ein Handwerker, Architekt oder Sachverständiger etwas begutachten soll;
- wenn Sie das Mietverhältnis gekündigt haben und Nachmieter die Wohnung sehen sollen;
- um die Wohnung Kaufinteressenten zu zeigen.

Wer darf die Wohnung besichtigen?

Der Vermieter darf zur Besichtigung die Personen mitbringen, die für den Zweck der Besichtigung erforderlich sind: Kaufinteressenten, Makler, Handwerker usw. Diese Personen dürfen aber auch ohne Anwesenheit des Vermieters die Wohnung besichtigen. Allerdings nur, wenn ihr Besuch vorher angekündigt wurde oder sie eine Originalvollmacht des Vermieters zur Besichtigung

vorweisen können.

Wenn sich also bei Ihnen ein Makler meldet und behauptet, er sei beauftragt die Wohnung Kaufinteressenten zu zeigen, so brauchen Sie ihn nicht hereinzulassen. Sie können nämlich erst den Nachweis verlangen, dass er vom Vermieter hierzu bevollmächtigt ist. Hierfür müsse sie Ihnen eine vom Vermieter unterschriebene Originalvollmacht vorlegen. Wird Ihnen nur eine Fotokopie gezeigt, können Sie eine Besichtigung ablehnen. Dies gilt auch für Kaufinteressenten und alle anderen Personen.

Nicht ohne schriftliche Anmeldung!

Ganz gleich, was im Mietvertrag steht: wenn Ihr Vermieter, Makler oder Kaufinteressenten überraschend vor der Tür stehen, brauchen Sie sie nicht hereinzulassen. Das Besichtigungsrecht besteht nur, wenn der Besuch mindestens drei Tage vorher schriftlich angemeldet wird. Eine kürzere Frist gilt nur in Notfällen, zum Beispiel bei dringenden Reparaturen. Ist Ihnen der Termin ungelogen, so können Sie ihn absagen und zwei oder drei Ausweichtermine benennen (siehe Musterbrief "Neuer Termin").



Unsere Verhaltenstipps

"Wir können doch mal eben ..!" - Auf diese oder noch dreistere Art und Weise werden oft unangemeldete Besichtigungen durchgesetzt. Mieterinnen und Mieter wer-

Hinweise zur Mietrechtsberatung für Mitglieder des Mietervereins:

Hotline für allgemeine Mietrechtsfragen: montags bis freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr und montags bis donnerstags von 16.00 bis 17.30 Uhr – bitte wählen Sie dann: 0231 / 55 76 56 -56!

Persönliche Rechtsberatung in unserer Geschäftsstelle (Kampstr. 4) nach vorheriger Terminvereinbarung unter 0231 / 55 76 56 -0

Die Öffnungszeiten unserer **Außenberatungsstellen** (Beratung ohne Voranmeldung!) in Lünen, Lünen-Brambauer, Castrop-Rauxel und Waltrop erfahren Sie unter 0231/557656-0 oder www.mvdo.de



den überrumpelt und dulden eine Besichtigung. Folgende Verhaltensregeln helfen gegen zudringliche Vermieter, Makler und Kaufinteressenten:

- Bei überraschenden Besuchen: "Mir passt das jetzt leider gar nicht; bitte melden Sie sich schriftlich an. Auf Wiedersehen!" (Tür zu, keine Diskussionen! Unhöflich ist es, Sie so zu überfallen!)
- Achten Sie darauf, ob die Besichtigung wirklich im Namen des Vermieters verlangt wird. Ein Umwandler oder Käufer wird erst mit der Eintragung im Grundbuch Vermieter und nicht schon mit dem Abschluss des Kaufvertrages. Deshalb können diese Personen vor ihrer eigenen Eintragung im Grundbuch eine Besichtigung nur mit Hilfe des alten Eigentümers erreichen - in deren Begleitung oder mit dessen Originalvollmacht.
- Sorgen Sie dafür, dass Sie bei einer Wohnungsbesichtigung nicht allein sind. Nachbarn und Bekannte stärken Ihnen den Rücken und können wichtige Zeugen sein.
- Wenn der Vermieter die Besichtigung ankündigt, ohne den Zweck anzugeben, fragen Sie nach. Ohne Angabe des Zwecks keine Besichtigung!
- Lassen Sie nur die Personen in die Wohnung, die für den Zweck der Besichtigung erforderlich sind. Bei einer Mängelbesichtigung hat zum Beispiel der Makler nichts in der Wohnung zu suchen. Wer Ihnen nicht vorgestellt wird, darf nicht mit in die Wohnung. Es ist sinnvoll, wenn Sie sich Name und Funktion aller Personen notieren.
- Die Besichtigung muss sachbezogen sein. Wenn es um einen Mangel in einem bestimmten Zimmer geht, hat in den anderen Zimmern niemand etwas zu suchen!
- Lassen Sie nicht mehr als drei bis vier Personen auf einmal herein, und führen Sie diese zimmerweise gemeinsam durch die Wohnung.
- Wenn Sie empfindliche Auslegeware als Fußboden haben und deshalb selber in der Wohnung die Schuhe ausziehen, können Sie das auch von Ihren "Gästen" erwarten.
- Bei längerer Abwesenheit, z.B. wegen Urlaubs, genügt es, wenn Sie eine Vertrauensperson benennen. Diese kann dann in dringenden Fällen den Zutritt zur Wohnung gewähren.
- Nichts verhandeln, nichts unterschreiben! Wenn der Vermieter ein Schriftstück mitbringt, kann er es Ihnen auch da lassen. Zeitdruck gibt es in Wirklichkeit nicht; er wird vom Vermieter inszeniert, damit Sie unüberlegt handeln.
- Bei unerlaubter Untervermietung oder unerlaubter Tierhaltung; bedenken Sie, dass dies ein Angriffspunkt werden kann! Holen Sie vorher rechtlichen Rat ein.

Keine Haustürgeschäfte!

Für alle Besichtigungen gilt, dass Sie keine vom Vermieter vorgelegten Erklärungen oder Vereinbarungen unterschreiben, erst recht keinen neuen Mietvertrag! Denn im Mietrecht sind z.B. "eilvernehmliche" Mieterhöhungen zulässig, so dass eine unüberlegte Unterschrift bindend sein kann und Sie viel Geld kostet.

Unter bestimmten Voraussetzungen besteht die Möglichkeit, eine solche Vereinbarung zu widerrufen. Denn die gesetzlichen Vorschriften für Haustürgeschäfte gelten auch im Mietrecht (Haustürwiderrufsgesetz). Ist es also zur Unterschrift gekommen, bitte sofort rechtlichen Rat einholen; es sind Fristen zu beachten!

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.

Sie möchten

- ...Informationen zur Mitgliedschaft erhalten?
- ...Mitglied werden?
- ...als Mitglied einen Beratungstermin vereinbaren?

Sie erreichen uns

- ...in unserer Geschäftsstelle
- ...in unseren Außenberatungsstellen
- ...telefonisch

Adresse Geschäftsstelle

Kampstraße 4; 44137 Dortmund

Telefon 0231/ 55 76 56 – 0
E-Mail info@mieterverein-dortmund.de
Internet www.mvdo.de

Öffnungszeiten der Geschäftsstelle

Montag – Donnerstag 8.30 – 18.00 Uhr
Freitag 8.30 – 14.00 Uhr

Außenberatungsstellen (ohne Terminvereinbarung)

Castrop-Rauxel, Bürgerhaus, Leonhardstr. 6
Dienstag 18.00 – 19.00 Uhr

Lünen, Gesundheitshaus, Roggenmarkt 18-20
Montag 13.00 – 14.30 Uhr
Donnerstag 14.00-15.30 Uhr

Lünen, Brambauer, Bürgerhaus, Yorkstr. 19,
Montag 15.00 – 16.00 Uhr

Waltrop, Hauptgebäude VHS, Raum 14, Ziegeleistr. 14
Montag 11.00 – 12.00 Uhr

Die Schlüsselfrage

Selbstverständlich sind "Besichtigungen" ohne die Mieter grundsätzlich unzulässig (Ausnahme: dringende Notfälle, wie z.B. ein akuter Wasserschaden). Vermieter haben keinen Anspruch auf einen Schlüssel zu Ihrer Wohnung! Leider kommt es immer noch vor, dass festgestellt wird, dass der Vermieter einen Schlüssel besitzt. Sie können die Herausgabe verlangen. Noch einfacher ist es, ein anderes Schloss einzubauen. Hierzu sind Sie berechtigt, muss allerdings das alte Schloss und die Schlüssel gut aufbewahren und bei ihrem Auszug das Schloss wieder einbauen.



Vorsicht beim Wohnungsverkauf!

Manche Käufer stellen es sich recht einfach vor, nach dem Erwerb die Mieter aus der Wohnung zu bekommen. Wenn Sie durch Aufklärung einen solchen Irrtum bei Käufern vermeiden können, bleibt Ihnen in jedem Fall Ärger, vielleicht sogar eine Räumungsklage erspart. Die Rechtsprechung sagt hierzu: Käuferabschreckung ist unzulässig, sachliches Informieren des Käufers ist zulässig. Deshalb:

- Sagen Sie klar und deutlich, dass Sie auch im Fall einer Eigenbedarfskündigung in der Wohnung bleiben werden. Machen Sie deutlich, dass Sie über Ihre Rechte informiert sind.



- Fragen Sie die Interessenten, ob sie über die Risiken eines solchen Kaufes informiert sind.
- Zeigen Sie die Mängel der Wohnung, wenn wirklich welche da sind. Sachliche und wahrheitsgemäße Angaben können Ihnen vom Vermieter nicht zum Vorwurf gemacht werden.
- Ist absehbar, dass in nächster Zeit mit häufigen Besuchsterminen zu rechnen ist, können Sie sich nervlichen Aufwand ersparen, indem Sie in die Offensive gehen und die Besichtigungstermine vorgeben (siehe Musterbrief "immer samstags").
- In Fällen von Umwandlungsspekulation besonders wichtig: halten Sie Kontakt zu den Nachbarn, tauschen Sie Ihre Erfahrungen aus und unterstützen Sie sich gegenseitig durch Ihre Anwesenheit bei den Besichtigungen.

Wenn Häuser oder Wohnanlagen zum Verkauf anstehen oder die Umwandlung erfolgt, sind wir gerne bereit einen Informationsabend durchzuführen. Sprechen Sie uns an! Ihr Mieterverein hilft weiter!

Musterbrief ... "Neuer Termin"

Name und Anschrift
den ..
der Mieter

Dortmund,

An
den Vermieter
(Name und Anschrift)

betrifft: Besichtigung unserer Wohnung

Sehr geehrte(r) Herr/Frau...

mit Schreiben vom 7. Januar haben Sie eine Wohnungsbesichtigung mit einem Kaufinteressenten angekündigt. Leider sind wir an diesem Tag nicht zu Hause. Wir bieten Ihnen daher folgende Ausweichtermine an:

Donnerstag, 14. Januar von 18 bis 19 Uhr

Samstag, 16. Januar von 15 bis 16 Uhr.

Wir können die Termine nur einhalten, wenn sie 2 Tage zuvor von Ihnen bestätigt werden. Bitte teilen Sie uns auch mit, welche Personen an der Besichtigung teilnehmen werden. Dies sollten nicht mehr als 3 bis 4 Personen sein.

Mit freundlichen Grüßen
Unterschrift(en)

Musterbrief ... "immer samstags"

....
wegen der Schwierigkeiten, Besichtigungstermine zu unterschiedlichen Zeiten zu vereinbaren, stellen Sie sich bitte auf folgendes Verfahren ein: Wir stehen jetzt vorläufig einmal wöchentlich, und zwar samstags von 16.00 bis 18.00 Uhr zur Verfügung. Voraussetzung ist allerdings, dass Sie uns spätestens 3 Tage vorher eventuelle Besucher unter Angabe der Namen schriftlich angekündigt haben. Eine Besichtigung mit mehr als 3 bis 4 fremden Personen halten wir nicht für zumutbar. Wir bitten darum, dies zu beachten.

...

Bitte beachten Sie: Dieser RATGEBER ersetzt keine Rechtsberatung! In Zweifelsfällen oder bei Unklarheiten bitte unbedingt rechtlichen Rat unserer Fachjuristen einholen!

Der Mieterverein Dortmund führt kostenlose Rechtsberatungen für seine Mitglieder durch und bietet telefonische Kurzberatungen an. Wir helfen Ihnen kurzfristig weiter! Hinweise zur Rechtsberatung auf der Vorderseite!

Fragen zur Mitgliedschaft. Terminvereinbarungen, weitere Informationen und Ratgeber:

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. Geschäftsstelle Dortmund,
Kampstr. 4 44137 Dortmund (nähe Reinoldikirche), Tel. 0231/557656 -0 www.mvdo.de

Das DMB Mieterlexikon



Die Neuauflage 2013/2014 enthält über 2.000 Gerichtsurteile zu mehr als 500 Stichworten auf rund 720 Seiten. Den Mietrechtsklassiker des Deutschen Mieterbundes gibt es in Deutschland seit mehr als 30 Jahren. Mit einer bisher verkauften Auflage von über 800.000 Exemplaren gehört das Mieterlexikon zu den führenden Fachbüchern in Deutschland. Das Mieterlexikon 2013 / 2014 ist komplett überarbeitet und aktualisiert worden. Eingearbeitet sind nicht nur neue Gesetze und Verordnungen auf dem Gebiet des Wohnungs- und Mietrechts, wie zum Beispiel die Heizkostenverordnung und das Wohnungsgeldgesetz. Berücksichtigt und erklärt werden Urteile der Amts- und Landgerichte und die wichtigsten Grundsatzentscheidungen des Bundesgerichtshofs. Allein in den letzten beiden Jahren hat der Bundesgerichtshof über 100 Urteile gefällt, die Mieter und Vermieter kennen sollten. Alle wichtigen Fragen und Probleme des Mietens und Wohnens werden anhand von alphabetisch geordneten Stichworten beantwortet und in leicht verständlicher Sprache erklärt. Das gilt für die mietrechtlichen Standardthemen, wie Nebenkosten, Eigenbedarfskündigung, Mieterkündigung, Kündigungsfristen, Nachmieterstellung, Mieterhöhung, Wohnungsmängel, Mietminderung, Schönheitsreparaturen, Mietkaution oder Modernisierung. Das gilt aber auch für die typischen "kleinen" Alltagsprobleme rund um die Wohnung, wie Lärm, Feiern, Kinderwagen im Hausflur, Rauchen in der Wohnung, Schlüssel, Haustiere usw. Autoren des Mieterlexikons sind die Mietrechtsexperten und erfahrenen Juristen des Deutschen Mieterbundes, die die juristischen Sachverhalte und Zusammenhänge für Mieter und Vermieter sachlich und kompetent darstellen und erläutern.

Das Mieterlexikon 2013/2014, 717 Seiten, ISBN 978-3-933091-96-3, kostet 13 Euro und ist erhältlich bei:

- Mieterverein Dortmund, Kampstr. 4, 44137 Dortmund, 0231/557656-0 oder Zu bestellen über info@mieterverein-dortmund.de
- im Buchhandel
- sowie im DMB-Online-Shop

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.

Sie haben

- ... Mängel in Ihrer Wohnung?
- ... Probleme mit der Nebenkostenabrechnung?
- ... Fragen zu Schönheitsreparaturen und Mietkautionen?
- ... eine Mieterhöhung oder Kündigung erhalten?
- ... Schwierigkeiten bei den Kosten der Unterkunft (ALG II, Sozialgeld, Grundsicherung) ?

Wir helfen!

Kompetent, schnell und wirkungsvoll berät der Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. Sie als Mieter bei Ihren Mietrechtsproblemen und vertritt Sie außergerichtlich gegenüber Ihrem Vermieter und Behörden.

Durch unsere wohnungspolitische Arbeit verschaffen wir den Anliegen von Mieterinnen und Mietern Gehör in der Öffentlichkeit und Politik. Die rund 16.000 Mitglieder des Vereins stehen für unsere erfolgreiche Arbeit.

Das Herz unserer Arbeit

ist die Rechtsberatung. Acht hochspezialisierte Fachjuristinnen und -juristen unterstützen Sie bei Fragen und Problemen zum Miet- und Wohnungsrecht

Ihre Interessen an erster Stelle

Unser Verein finanziert sich ausschließlich über Mitgliedsbeiträge. Wir müssen keine Prozesse führen, um Gewinne zu erwirtschaften. Ziel ist zunächst eine außergerichtliche Lösung.

Öffentlichkeitsarbeit & Wohnungspolitik

Über unsere umfassende Pressearbeit schaffen wir Öffentlichkeit für die Belange von Mietern. Gegenüber Politik & Verwaltung setzen wir uns für Mieterinteressen ein, z.B. bei der Mietspiegel-Erstellung.

Mit Mietern für Mieter

Wir fördern und unterstützen die Bildung und laufende Arbeit von Mieterinitiativen und -beiräten.

Mieter schützen – Mietern nützen

Wir setzen uns für das Grundrecht auf menschenwürdiges Wohnen ein. Das beinhaltet bezahlbare und angemessene Mieten, ausreichenden Kündigungsschutz sowie eine sozial und ökologisch orientierte Stadterneuerung.

Gemeinsam stark

Durch die Mitgliedschaft im Landes- und Bundesverband des Deutschen Mieterbundes (DMB) vertreten wir Ihre Interessen auf Landes- und Bundesebene. Über MieterForum Ruhr e.V. bündeln wir mit anderen Mietervereinen aus dem Ruhrgebiet unsere wohnungspolitische Arbeit.