

Wann kann der Vermieter die Mietwohnung betreten? – Ein fast alltäglicher Fall, für den BGH Anlass zu einer bemerkenswerten, überzeugend begründeten Grundsatzentscheidung

BGH, Urteil vom 26. April 2023 – VIII ZR 420/21¹

Dass der Vermieter eine vermietete Wohnung aus konkretem Anlass und nach angemessener Vorankündigung betreten darf, ist an sich selbstverständlich und ein fast alltäglicher Vorgang. In der Praxis scheinen solche Fälle in aller Regel auch keine Probleme zu bereiten; immerhin hat sich der VIII. Senat des BGH zuletzt vor 9 Jahren – in einem Urteil vom 4. Juni 2014² – mit dieser Frage befasst. Umso bemerkenswerter ist das aktuelle Urteil vom 26. April 2023, das der Senat zum Anlass für eine sehr grundsätzliche, in jeder Hinsicht überzeugende und äußerst sorgfältig begründete Entscheidung genommen hat. Der zugrundeliegende Sachverhalt, insbesondere die schwere psychische Erkrankung der Mieterin – bis hin zu einer konkreten Suizidgefahr –, aber auch das sehr gut begründete Berufungsurteil waren hierfür nahezu zwingende Voraussetzungen.

Der Fall:

Die Mieterin, eine 1988 geborene, offensichtlich alleinstehende Frau, hatte im Juni 2017 eine Wohnung in L.³ gemietet. Der Formularmietvertrag enthält 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..."

Im Jahr 2019 hatten die Vermieter die Mieterin aufgefordert, ihnen den Zutritt zu der Wohnung in Begleitung von Immobilienmaklern und Kaufinteressenten zu gestatten, weil sie die Wohnung verkaufen wollten. Die Mieterin lehnte dies unter Hinweis auf ihre schwerwiegende psychische Erkrankung ab. Daraufhin erhoben die Vermieter Klage mit dem Antrag, ihnen den Zutritt zur Wohnung gemeinsam mit den genannten Personen an einem Werktag zwischen 10.00 und 18.00 Uhr nach einer mindestens drei Werktage vorhergehenden Ankündigung zu gewähren. Das *Amtsgericht* hat der Klage überwiegend – mit Angaben u.a. zu dem Personenkreis, zum Grund und zur Dauer eines Zutritts – stattgegeben. Das *Landgericht* hat zur Klärung der gesundheitlichen Situation der Mieterin ein psychiatrisches Gutachten eingeholt und sodann die Klage (als derzeit unbegründet) abgewiesen. Mit ihrer vom LG zugelassenen Revision wollen die Vermieter die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils erreichen.

¹ Grundeigentum 2023, 649 (St. 14. Juli 2023)

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

³ AG-Bezirk Hersbruck/Mittelfranken

Das LG hat ein Zutrittsrecht der Vermieter sowohl nach der Klausel in § 14 des Mietvertrages als auch als vertragliche Nebenpflicht (§ 242 BGB) grundsätzlich bejaht, sodann eine detaillierte Abwägung der beiderseitigen Rechte, insbesondere des Art. 14 GG (Vermieter) und des Art 13 GG sowie des Grundrechts auf Leben und körperliche Unversehrtheit (Art. 2 GG) (Mieter) vorgenommen; im Ergebnis hat es ein Überwiegen der Belange der Mieterin angenommen.⁴ Dabei hat es ein besonderes Gewicht auf die erhebliche Suizidgefahr der Mieterin im Fall des Betretens der Wohnung durch Dritte gelegt.

Die Entscheidung:

Das Berufungsurteil hält „in einem entscheidenden Punkt“ der rechtlichen Nachprüfung nicht stand, konkret: Das LG hat das psychiatrische Gutachten nicht vollständig gewürdigt (Verstoß gegen § 286 Abs. 1 ZPO).⁵

1) *Das Betretungsrecht des Vermieters und seine Grenzen – Grundsätze*

a) *Vertragliche Nebenpflicht des Mieters*

Einleitend stellt der Senat in einer stichwortartigen Aufzählung die Grundsätze für das Zutrittsrecht des Vermieters und seine Grenzen klar. Danach

*besteht eine vertragliche, aus § 14 Nr. 1 des Mietvertrags beziehungsweise § 242 BGB herzuleitende Nebenpflicht des Mieters, dem Vermieter - nach entsprechender Vorankündigung - den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund... gibt.*⁶

Als ein solcher sachlicher Grund kommt insbesondere die Besichtigung der Mietwohnung mit Immobilienmaklern, Gutachtern und Kaufinteressenten anlässlich des beabsichtigten Verkaufs der Wohnung in Betracht.⁷

b) *Alleiniges Gebrauchsrecht des Mieters und seine Grenzen*

Nach der Rechtsprechung des BVerfG ist

das alleinige und uneingeschränkte Gebrauchsrecht an der Wohnung... dem Mieter zugewiesen. ... Die Wohnung des Mieters (steht) als die räumliche Sphäre, in der sich das Privatleben entfaltet, unter dem Schutz des Art. 13 Abs. 1 GG, der das Recht gewährleistet, in diesen Räumen „in Ruhe gelassen zu werden“ –

allerdings mit der bereits erwähnten *Einschränkung eines konkreten Zutrittsgrundes des Vermieters*⁸.

⁴ Rn. 7 -13

⁵ Rn. 14

⁶ Rn. 15

⁷ Rn. 15 unter Bezugnahme u.a. auf das Senatsurteil vom 4. Jun i 2014 (aaO) und die einhellige Meinung in der einschlägigen Kommentarliteratur (Staudinger/V. Emmerich, Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Blank/Börstinghaus u.a.)

⁸ Rn. 16, 17 (Unterstreichung hinzugefügt)

c) *Abwägung der beiderseitigen Rechte durch den Tatrichter („angemessener Ausgleich“)*

Die Rechte der Beteiligten – einerseits das Eigentumsrecht des Vermieters (Art. 14 GG) und andererseits das Recht des Mieters, in den Mieträumen "in Ruhe gelassen" zu werden (Art. 13 Abs. 1 GG), und sein ebenfalls durch Art. 14 GG geschütztes Besitzrecht – sind von den Tatgerichten „zu *einem angemessenen Ausgleich* zu bringen“.⁹

2. *Grundsätzlicher Vorrang der Interessen des Vermieters*

Mit einer kurzen, aber sehr grundsätzlichen Aussage beginnt der Senat seine Ausführungen zum Komplex Betretungsrecht des Vermieters. „Unter Anwendung dieser Maßstäbe“ – der vorstehend unter 1. genannten Kriterien – hat das Berufungsgericht „rechtsfehlerfrei“ angenommen, dass den Vermietern grundsätzlich ein Recht zum Betreten der Wohnung zuzubilligen ist; gegenüber diesem Recht wird das von Art. 13 Abs. 1 und 14 Abs. 1 GG geschützte Interesse des Mieters „*angesichts der lediglich geringfügigen Beeinträchtigung*“ regelmäßig zurücktreten.¹⁰

3. *Die Ausnahme: Beschränkung der Rechts des Vermieters bei schwerwiegender Gesundheits- oder Lebensgefahr des Mieters als Folge einer Besichtigung der Wohnung*

Der Pflicht, entsprechenden Beweisangeboten des Mieters sorgfältig nachzugehen, hat das Berufungsgericht durch die Einholung des *Gutachtens eines psychiatrischen Sachverständigen* entsprochen. Bei der Abwägung der beiderseitigen Rechte hat es insbesondere berücksichtigt, dass der Zustand der Mieterin durch eine weitere ärztliche Behandlung nicht wesentlich verbessert werden kann¹¹ und dass sie zur Verringerung des Suizidrisikos nicht auf eine zwangsweise Unterbringung in einer psychiatrischen Einrichtung verweisen werden kann.¹²

In diesem Zusammenhang hat das Berufungsgericht auch bedacht, dass der dauerhafte Entzug des Besichtigungsrechts für die Vermieter einen erheblichen Eingriff in ihr Eigentum bedeuten würde, zumal für einen der beiden Vermieter, der den Erlös aus der Veräußerung der Wohnung für den Erwerb einer anderen Wohnung „zum Selbstbezug“ verwenden will.¹³

4. *Ein durchgreifender Verfahrensfehler: Fehlende Erörterung eines wesentlichen Punktes des psychiatrischen Gutachtens*

Ein durchgreifender Verfahrensfehler (§ 286 Abs. 1 ZPO) ist dem Berufungsgericht jedoch insofern unterlaufen, als es *das Gutachten des psychiatrischen Sachverständigen nicht vollständig gewürdigt* hat – was die Vermieter mit ihrer Revision zu Recht gerügt haben.¹⁴ Im Zusammenhang mit dem Hinweis auf das bei der Mieterin bestehende hohe Risiko einer

⁹ Rn. 17 m.w.N.

¹⁰ Rn. 18

¹¹ Rn. 25

¹² Rn. 22, 29

¹³ Rn. 25 - 28

¹⁴ Rn. 31

erheblichen Gesundheitsgefährdung bis hin zum vollendeten Suizid hat der Sachverständige erwähnt, dass *sich dieses Risiko* – im Vergleich zu einer Besichtigung in persönlichen Anwesenheit der Mieterin – *verringere, wenn sich die Mieterin bei der Besichtigung der Wohnung durch die Vermieter, Kaufinteressenten oder Makler von einer Vertrauensperson „bzw. einem Rechtsanwalt“ vertreten lasse*. Diesen Punkt hat das Berufungsgericht nur unvollständig, nämlich lediglich als Maßnahme im Fall einer eventuellen Besserung des Gesundheitszustandes der Mieter, in Erwägung gezogen.¹⁵ Zur Klärung etwaiger Zweifel an den betreffenden Ausführungen hätte das Gericht eine (schriftliche oder mündliche) Erläuterung des Sachverständigen veranlassen müssen (§ 411 Abs. 3 ZPO).¹⁶

5: Ergebnis: Aufhebung des Berufungsurteils wegen des Verfahrensfehlers

Auf diesem Rechtsfehler beruht das Berufungsurteil (§ 545 Abs. 1 ZPO); denn *bei der... Verletzung verfahrensrechtlicher Bestimmungen genügt bereits die Möglichkeit, dass das Berufungsgericht ohne den Verfahrensfehler zu einem anderen Ergebnis gelangt wäre (...)*. Im Streitfall ist nicht auszuschließen, dass das Berufungsgericht zu einem anderen Ergebnis gekommen wäre, wenn es die vorgenannten Ausführungen des Sachverständigen in seine Würdigung miteinbezogen beziehungsweise den Sachverständigen zu seinen (scheinbar) widersprüchlichen Feststellungen ergänzend befragt hätte.¹⁷ Zur Nachholung der fehlenden Feststellungen – ggf. nach ergänzender Anhörung des Sachverständigen – war die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.¹⁸

Leitsatz:

Es besteht eine vertragliche, aus § 242 BGB herzuleitende Nebenpflicht des Wohnraummieters, dem Vermieter - nach entsprechender Vorankündigung - den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund (hier: beabsichtigte Veräußerung der Wohnung) gibt. Eine solche Pflicht kann sich zudem aus einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag ergeben (im Anschluss an Senatsurteil vom 4. Juni 2014 - VIII ZR 289/13, NJW 2014, 2566 Rn. 16 f., 20).

Anmerkungen

Eine Vorbemerkung:

Mit diesem Verfahren ist zum dritten Mal innerhalb kurzer Zeit ein Fall zum VIII. Senat des BGH gelangt, in dem auf den ersten Blick fast alltägliche Vorgänge des Wohnraummietrechts schwierige persönliche Fragen auf der Mieterseite aufwerfen. In den beiden ersten (hier bereits

¹⁵ Rn. 33

¹⁶ Rn. 34

¹⁷ Rn. 35 (wörtlich zitiert) unter Bezugnahme u.a. auf das Senatsurteil v. 24.9.2014 – VIII ZR 394/12, BGHZ 202, 258, Rn. 6624

¹⁸ Rn. 36

besprochenen) Fällen – einem Urteil vom 26. Oktober 2022¹⁹ und einem Beschluss vom 13. Dezember 2022²⁰ – ging es jeweils um die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf und den Härteeinwand der Mieterin, begründet mit schweren psychischen Belastungen bis hin zur Suizidgefahr. Im Hinblick auf die besondere persönliche Situation des Vermieters und die Erfolglosigkeit seiner Eigenbedarfskündigung in dem der Entscheidung vom 26. Oktober 2022 zugrundeliegenden Sachverhalt musste man dort schon von einem „Fall an der Grenze des Rechts“ sprechen. Verglichen mit jenen Fällen ist die Ausgangssituation in dem aktuellen Urteil zweifellos einfacher gelagert, was jedoch an der Schwierigkeit der Prüfung und Abwägung der beiderseitigen Rechte nichts ändert.

Das aktuelle Urteil

Das Urteil vom 26. April 2023 fällt vor allem durch *zwei Aspekte* positiv auf: Zum einen

- durch die *umfassenden, sehr grundsätzlichen und gut nachvollziehbaren Ausführungen* zum Recht des Vermieters, eine vermietete Wohnung zu betreten, insbesondere auch unter Berücksichtigung und *Abwägung der grundrechtlich geschützten Belange der Vermieter- und der Mieterseite*,
- durch die *Darlegung der einschlägigen verfahrensrechtlichen Grundsätze*²¹

und zum anderen

- durch die *Auswirkungen für die Praxis*.

Ein gewisser Vorbehalt ist nur insofern angebracht, als wegen der Wiederholungen einzelner Argumente der Umfang der Entscheidung etwas größer ausgefallen ist als nötig.

1) Die zentralen Argumente des Urteils

Die *zentralen Argumente des Senats* lassen sich *stichwortartig wie folgt zusammenfassen*:

- Während des Mietverhältnisses steht das *alleinige und uneingeschränkte Gebrauchsrecht dem Mieter zu* (Art. 13 Abs. 1 GG).²²
- 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).²³
- 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*.²⁴

¹⁹ VIII ZR 390/21, Grundeigentum 2023, 37; NJW-RR 2023, 14; NZM 2023, 35; WuM 2023, 39; ZMR 2023, 181

²⁰ VIII ZR 96/22, NJW-RR 2023, 229; Grundeigentum 2012, 187; NZM 2023, 210; WuM 2023, 217 – hier bereits besprochen

²¹ Rn. 23, 31, 33 - 35

²² Rn. 16

²³ Rn. 16

²⁴ Rn. 17, 24ff, 29

- 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*.²⁵
- 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).²⁶

2) Umfassende Klärung des Zutrittsrecht des Vermieters und seiner Grenzen

Nach der ausführlichen, alle denkbaren tatsächlichen und rechtlichen Gesichtspunkte erörternden Begründung des Urteils dürften an sich für die Rechtsprechung und die Praxis keine Fragen mehr offen bleiben. Sowohl die *verfassungsrechtlichen Gesichtspunkte beider Seiten* (Art. 14, Art. 13, Art. 2 GG) als auch die *relevanten Einzelheiten des Besichtigungsrechts des Vermieters, der grundsätzlichen Duldungspflicht des Mieters und die* – durchweg grundrechtlich bedingten – *Schranken dieser Pflicht* sind so detailliert dargelegt und erörtert, dass hiermit alle denkbaren Fallgestaltungen zu lösen sein sollten.

Eine Veröffentlichung dieser Grundsatzentscheidung in der Amtlichen Sammlung BGHZ ist leider nicht vorgesehen.

Auswirkungen für die Praxis

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 festgestellt²⁷ und 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*. Die im vorliegenden Fall einschlägige, oben zitierte Bestimmung in § 14 des Mietvertrages ist 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; allerdings erscheint auch die Besichtigung zur allgemeinen

²⁵ Rn. 18

²⁶ Rn. 19

²⁷ Rn. 8

Feststellung des Zustands der Wohnung in einem Abstand von zwei (oder mehr) Jahren unbedenklich.²⁸

²⁸ Schmidt-Futterer/*Eisenschmid*, Mietrecht, 15. Aufl., § 535 Rn. 218