

Betreten der vermieteten Wohnung durch den Vermieter – Wann ist dies erlaubt?

Wenn eine Wohnung vermietet wird, verliert der Vermieter, obwohl er weiterhin Eigentümer bleibt, jegliche tatsächliche Verfügungsgewalt darüber, wodurch sein Zugangsrecht stark eingeschränkt wird. Die Wohnung wird nämlich zum privaten Aufenthaltsort des Mieters und ist als solcher durch die Verfassung und strafrechtlicher Bestimmungen geschützt. Es gibt jedoch Ausnahmen, in denen der Eigentümer das Mietobjekt betreten darf.

Grundsätzlich darf der Vermieter nur mit Zustimmung des Mieters bzw. in Situationen äußerster Dringlichkeit die vermietete Wohnung betreten. Wird dieser Grundsatz vom Vermieter missachtet, erfüllt sich der Straftatbestand des Hausfriedensbruchs i. S. d. Art. 614 StGB, der eine Freiheitsstrafe von bis zu 4 Jahren vorsieht. Dem Vermieter ist es auch nicht gestattet, die Schlösser der Wohnung auszutauschen, um sich vor säumige Mieter zu schützen. In diesem Fall liegt der Straftatbestand der eigenmächtigen Ausübung eigener Rechtsansprüche gemäß Art. 393 StGB vor. Um wieder in den Besitz seiner Liegenschaft zu gelangen, muss zwingend ein gerichtliches Räumungsverfahren vor Gericht eingeleitet werden, selbst wenn der Mieter bereits ausgezogen ist und dieser die Wohnung faktisch nicht mehr bewohnt. Dem Vermieter ist es auch dann untersagt, die Wohnung zu betreten, wenn der Mietvertrag gekündigt wurde und die diesbezügliche Frist abgelaufen ist, sofern die Schlüssel vom Mieter noch nicht zurückgestellt wurden. Somit gilt, auch wenn der Mieter unrechtmäßig in der Wohnung verweilt, bleibt diese für ihn ein durch das Strafgesetzbuch geschütztes Domizil.

Dem Vermieter ist es gestattet, die vermietete Wohnung zu betreten, um potenziellen Mietern oder Käufern das Objekt zu präsentieren. Dies ist jedoch ebenfalls, nach vorheriger Terminvereinbarung, nur mit Zustimmung des Mieters möglich, wobei dieser die Zustimmung nicht ohne triftigen Grund verweigern darf. Zudem darf der Vermieter die Wohnung in Situationen äußerster Dringlichkeit betreten, wie etwa bei Gefahr für das Gebäude oder für die Sicherheit von Dritten durch Wasserschäden. In solchen Fällen ist der theoretisch vorliegende Hausfriedensbruch durch das Handeln in Erfüllung einer Pflicht bzw. durch das Vorliegen von höherer Gewalt gerechtfertigt.

Ferner kann der Vermieter den Zutritt zur Wohnung verlangen, wenn ein Verdacht auf schwerwiegende Unregelmäßigkeiten in Bezug auf die Wohnung besteht, so etwa bei rechtswidrigen Handlungen (z. B. Drogenhandel), Verstößen gegen die Hausordnung (z. B. lärmverursachende Tätigkeiten) oder aber auch bei Verstößen gegen vertraglich vereinbarte Klauseln im Mietvertrag selbst (z. B. unerlaubte Renovierungen, Tierhaltung oder Untervermietung). Dasselbe gilt, wenn Renovierungsarbeiten notwendig sind (etwa bei energetischen Sanierungen oder außerordentliche Instandhaltungsmaßnahmen). Auch in diesen Fällen darf der Vermieter die Wohnung nicht gewaltsam betreten, sondern muss in jedem Fall die Genehmigung des Mieters einholen. Fehlt diese, kann der Vermieter einen Eilantrag beim zuständigen Gericht stellen, um die Genehmigung zum Betreten der Wohnung zu erhalten.



Stefan Griesser, LL.M.
Rechtsanwalt
Kanzlei D'Allura & Gschnitzer