

MÄNGEL AM MIETOBJEKT

Vermieter darf über Beseitigung frei entscheiden

Wenn ein Mieter Mängel am Mietobjekt geltend macht, hat der Vermieter das Recht, sich über den tatsächlichen Zustand der Immobilie kundig zu machen. In der Regel muss es der Mieter zulassen, dass der Vermieter einen Beauftragten seiner Wahl dazu entsendet (Urteil des Landgerichts Berlin vom 2. Juni 2017, Aktenzeichen 63 S 316/16).

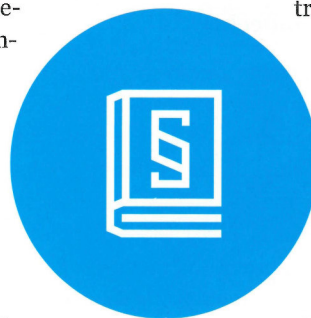
Der Fall: Ein Mieter beschwerte sich über verschiedene, überwiegend kleinere Mängel innerhalb seiner Wohnung und forderte deren Beseitigung. Für den geplanten Besichtigungstermin akzeptierte er allerdings weder eine Vertraute des Vermieters noch dessen Rechtsanwalt. Er vertrat die Meinung, entweder

müsse sein Vertragspartner persönlich erscheinen oder einen Fachhandwerker schicken, der die vorliegenden Probleme sachkundig beurteilen könne.

Den Beauftragten des Vermieters verwehrte er den Zugang zur Wohnung – und zwar auch nach einer entsprechenden formellen Abmahnung. Wegen dieser Verweigerungshaltung wurde dem Mieter schließlich fristlos gekündigt.

Das Urteil: Die Richter hielten die Kündigung für begründet. Ein Mieter müsse eventuell vorhandene „persönliche Ab-

neigungen“ gegen Personen, die vom Vermieter mit der Besichtigung beauftragt seien, zurückstellen und diese zum vereinbarten Termin einlassen.



Grundsätzlich gelte: „Die Besichtigung von angezeigten Mängeln muss nicht durch den Vermieter persönlich erfolgen. Er kann hiermit Dritte beauftragen, deren Auswahl grundsätzlich ihm zusteht.“ Irgendeine Fachausbildung sei dazu nicht nötig.