

KEIN ZUTRITT OHNE VORANMELDUNG!

Tips für Mieter, deren Hausfrieden bedroht wird

Indem Sie eine Wohnung mieten, erwerben Sie auch das alleinige Recht, darüber zu bestimmen, wer Ihre Wohnung wann und warum betreten darf.

Dieses rechtlich geschützte Hausrecht dürfen Sie nicht nur gegenüber ungebetenem Versicherungsvertretern ausüben – es gilt auch gegenüber Ihrem Vermieter und seinen Beauftragten.

Nutzen Sie Ihr Hausrecht vor allem, um sich gegen Überraschungsbesuche zu schützen – denn Überraschung macht kopflos, und gerade dem Vermieter gegenüber dürfen Sie nicht Ihren Kopf verlieren!

Leute, die sich's leisten können, schützen sich gegen ungebetene Besucher, indem sie sich ein Vorzimmer zulegen.

Sie können sich damit helfen, daß Sie Ihren Briefkasten zu Ihrem Vorzimmer machen: Zutrittswünsche Ihres Vermieters oder Ihrer Hausverwaltung oder von Handwerksfirmen gehören grundsätzlich dort hinein!

Wann müssen Sie Zutritt gewähren?

Der Vermieter darf von seinem Recht auf das Betreten und Besichtigen der Wohnung in einer die Mieter/innen schonenden Weise Gebrauch machen und muß auf die Mieter/innen Rücksicht nehmen. Ihm steht dieses Recht grundsätzlich nur nach Anmeldung und nur an Wochentagen und zu angemessener Tageszeit zu (in der Regel wochentags zwischen 10 und 13 bzw. 15 und 18 Uhr).

Zutritt nach Voranmeldung

Folgende Gründe berechtigen laut herrschender Rechtsprechung zum Zutritt nach Voranmeldung:

- Begutachtung von Mängeln, die Sie gemeldet haben, bzw. Überprüfung der daraufhin durchgeführten Reparaturen;
- Routinemäßige Überprüfung Ihrer Wohnung auf Mängel hin bzw. wegen von Ihnen vertraglich übernommener Schönheitsreparaturen (Dazu ist der Vermieter nicht ständig, sondern allenfalls ca. alle zwei Jahre berechtigt);
- Begründeter Verdacht auf vertragswidrigen Gebrauch der Wohnung – z.B. der Verdacht, Sie betrieben in Ihrer Wohnung ein Wohnheim, hätten ohne Genehmigung eine Wand entfernt, stapelten stinkenden Müll o.ä.;
- Neuvermessung Ihrer Wohnung* oder Vorbereitung bzw. Durchführung von Baumaßnahmen (Erstellung von Kostenvoran-

schlägen, Bauplänen, Beseitigung von Mängeln u.ä.);

- Besichtigung der Wohnung durch Mietinteressenten nach erfolgter Kündigung;
- Besichtigung der Wohnung durch Kaufinteressenten, wenn Ihre Wohnung oder das ganze Haus verkauft werden soll.

Zutritt ohne Voranmeldung nur bei Gefahr im Verzuge

Ohne Voranmeldung darf der Vermieter ausschließlich dann sofortigen Einlaß in Ihre Wohnung verlangen, wenn offensichtlich akute Gefahr für sein Eigentum besteht – z.B. bei Wasserrohrbruch oder Feuer.

Schlüsselhinterlegung bei längerer Abwesenheit

Wenn Sie für mehrere Tage abwesend sind, sollten Sie deshalb dem Vermieter unbedingt eine Person Ihres Vertrauens benennen, die einen Zweitschlüssel für Ihre Wohnung hat und in dringenden Fällen Zutritt gewähren kann – Sie können sonst für entstehende Schäden haftbar gemacht werden!

Aufbrechen darf der Vermieter Ihre Wohnung nur dann, wenn er Polizei bzw. Feuerwehr hinzuzieht.

Sicherheitsschloß

Manche Vermieter schrecken nicht davor zurück, sich eigenmächtig und heimlich – mit

*: Siehe unser Infoblatt „Tips zur Ausmessung und Berechnung Ihrer Wohnfläche“

Hilfe eines einbehaltenen zusätzlichen Wohnungsschlüssels oder eines Generalschlüssels – Zutritt zur Wohnung ihrer Mieter/innen zu verschaffen. Wenn Sie so etwas vermuten oder befürchten, sollten Sie kurzerhand den Schließzylinder Ihres Sicherheitsschlüssels auswechseln oder ein zusätzliches Schloß einbauen! Eine Investition, die sich lohnt, weil Sie Ihnen die Ruhe wiedergibt.

Schriftliche Voranmeldung

Grundsätzlich ist Ihr Vermieter verpflichtet, seinen Besuch rechtzeitig vorher persönlich schriftlich bei Ihnen anzumelden. Rechtzeitig heißt mindestens ein bis zwei Tage vorher oder – wenn Sie berufstätig sind – drei bis vier Tage vorher.

Nur der Vermieter oder sein Bevollmächtigter (z.B. der Hausverwalter) kann Ihnen Besuch ankündigen. Wenn Handwerker, Architekten, Makler oder Kaufinteressenten sich selbst ankündigen, sind Sie also keineswegs verpflichtet, diesen Zutritt zu gewähren!

Es gibt aber auch **Ausnahmen** von dem o.g. Grundsatz der schriftlichen Anmeldung durch den Vermieter: Für die Ankündigung der jährlichen Heizkostenablesung (und analog für Kaltwasserablesung) und die Schornstein- und Abgasüberprüfungen genügt ein deutlich sichtbarer Aushang durch die jeweiligen Firmen bzw. den Bezirksschornsteinfegermeister.

Terminabsprache

Sie müssen einen vorgeschlagenen Besuchstermin Ihres Vermieters – für einen Besuch Ihres Vermieters selbst oder von ihm Beauftragter – nicht unbedingt akzeptieren! Kommt Ihnen der vorgeschlagene Besuch unangelegen, so sollten Sie schriftlich einen Gegenvorschlag machen, indem Sie zwei bis drei Ausweichtermine anbieten, die innerhalb der nächsten Tage liegen. Es bleibt dem Vermieter nichts anderes übrig, als sich mit Ihnen zu einigen.

Besichtigung nur unter Zeugen

Sorgen Sie dafür, daß Sie bei einer Besichtigung der Wohnung oder bei einem Gespräch mit Ihrem Vermieter niemals allein sind. Holen Sie sich Nachbarn oder Freunde als Zeugen! Das kann Ihnen niemand verwehren – zumal Sie damit rechnen müssen, daß auch Ihr Vermieter einen Zeugen mitbringt.

Der Vermieter hat Ihnen seine Begleitpersonen namentlich vorzustellen, und Sie sollten

Musterbrief Besuchstermin:

7.8.98
Sehr geehrte Frau Stürmisch,
heute erhielten wir Ihr Schreiben vom 5.8.98, in dem Sie uns für den 9.8.98 Ihren Architekten Elle zum Ausmessen unserer Wohnung ankündigen. Leider sind wir an diesem Tage nicht zu Hause und können so kurzfristig auch nicht umdisponieren. Wir bieten Ihnen jedoch folgende Ersatztermine an:
Donnerstag, 13.8.98, 15 bis 17 Uhr;
Freitag, 14.8.98, 9 bis 11 Uhr;
Dienstag, 18.8.98, 16 bis 18 Uhr.
Bitte teilen Sie uns umgehend mit, welchen dieser Termine Sie wahrnehmen möchten.
Mit freundlichen Grüßen
Berta Bedächtig

sich die Namen notieren; einem Rechtsanwalt brauchen Sie keinen Zutritt zu gewähren.

Kommt der Vermieter nicht selbst mit, so hat er Ihnen die Besucher vorher namentlich anzukündigen. Sie können sich den Personalausweis zeigen lassen.

Die Besichtigung muß sachbezogen, d.h. auf den angekündigten Anlaß hin durchgeführt werden. Herumschnüffeln oder Fotografieren müssen Sie keinesfalls dulden.

Selbstverständlich können Sie auch Rücksicht auf Ihre Privatsphäre verlangen. Wenn Sie z.B. in Ihrer Wohnung Hausschuhe tragen und üblicherweise Ihre Besucher bitten, die Straßenschuhe auszuziehen, so können Sie dies auch bei Ihrem Vermieter tun – bieten Sie ihm aber dann auch ein Paar saubere Pantoffeln an.

Vereinbarungen nur schriftlich

Keinesfalls sollten Sie über Mieterhöhungen, Modernisierung, Kündigung o.ä. mündliche Vereinbarungen treffen und schon gar nicht irgend etwas ohne Überlegungsfrist unterschreiben. Bitten Sie den Vermieter, daß er Ihnen sein Angebot bzw. das Ergebnis des Gesprächs schriftlich per Post übermittelt – dann können Sie sich in Ruhe beraten lassen, ob Sie das Papier so unterschreiben können oder ob Änderungen nötig sind.

Übrigens: Ein Vertrag, der bei Gelegenheit eines Hausbesuches des Vermieters geschlossen wird, fällt in den sachlichen Geltungsbereich des Haustürwiderrufgesetzes. Der Widerruf ist schriftlich binnen einer Woche möglich.

Vorsicht bei Modernisierung!

Wenn Sie mit einer angekündigten Modernisierung nicht einverstanden sind, lassen Sie auf keinen Fall Handwerker, die mit Modernisierungsarbeiten befaßt sind, in die Wohnung! Geben Sie ihnen Zutritt zu Ihrer Wohnung, könnte das als Zustimmung ausgelegt werden. Sie hätten damit nämlich die Modernisierungsmaßnahmen „stillschweigend“ geduldet und riskieren, dann später auch die Modernisierungsumlage zahlen zu müssen.

Umgang mit Kauflustigen

Wenn Ihre Wohnung oder Ihr Haus verkauft oder versteigert werden soll und die Interessenten bei Ihnen auftauchen, so sollten Sie diesen kurz, aber unmißverständlich klar machen, daß Sie in Ihrer Wohnung bleiben wollen und Ihre Rechte kennen. Sie können den Besucher auch mit den Worten empfangen: „Ich freue mich, daß sich endlich jemand

Musterbrief zur Besichtigung durch Miet-/Kaufinteressenten

Sehr geehrter Herr Reibach, 4.9.98
da wir in der nächsten Zeit wohl noch öfter mit Wohnungsbesichtigungen rechnen müssen, bitten wir Sie, sich auf folgendes Verfahren einzustellen: Wir stehen Ihnen vorläufig einmal wöchentlich, und zwar Donnerstags von 16 bis 19 Uhr, zur Verfügung, sofern Sie uns spätestens jeweils drei Tage vorher Anzahl und Namen der Besucher schriftlich mitgeteilt haben. Wir halten es jedoch für unzumutbar, gleichzeitig mehr als vier Personen in unsere kleine Wohnung zu lassen. Bitte richten Sie sich entsprechend ein.
Mit freundlichen Grüßen
Ferdinand Fest

um die Mängel hier kümmern will.“ Es kann Ihnen auch niemand verwehren, den Besucher in sachlicher Form auf die bestehenden Mängel von Haus und Wohnung hinzuweisen und ihm diese gleich anschaulich vor Augen zu führen.

Dem Besichtigungsstreß vorbeugen

Wenn Sie mit einer Häufung von Besichtigungsterminen rechnen müssen, z. B. wegen Verkauf oder Weitervermietung Ihrer Wohnung, so sollten Sie gleich vorsorgen, damit diese nicht in Dauerstreß und Psychoterror ausarten: Teilen Sie dem Vermieter mit, daß Sie ihm pro Woche an einem bestimmten Tag zwei bis drei Stunden Gelegenheit zu Besichtigungen geben, sofern er Ihnen spätestens drei Tage vorher die Besucher schriftlich ankündigt. Lassen Sie dann nicht mehr als drei bis vier Personen auf einmal herein und führen Sie diese gemeinsam durch die Wohnung.

BERLINER MIETZUGANG MIETERGEMEINSCHAFT E. V.

Wir sind

- parteipolitisch unabhängig, aber parteiisch im Sinne der Mieter/innen und Wohnungssuchenden
- die aktive Mieterorganisation mit den niedrigen Beiträgen

Wir bieten

- Mieter/innenberatung durch spezialisierte Anwältinnen und Anwälte in über 30 Beratungsstellen
- Rechtsschutz bei Mietprozessen
- Tips und Informationen kostenlos durch unsere Zeitung »MieterEcho«
- Unterstützung von Mieterversammlungen und Mieterinitiativen

Ich interessiere mich für eine Mitgliedschaft und bitte Sie UNVERBINDLICH um Zusendung Ihrer Beitrittsunterlagen:

Name, Vorname

Straße/Nr.

PLZ

Bitte einsenden oder rufen Sie uns einfach an:

Berliner MieterGemeinschaft e. V.
Möckernstraße 92 · 10963 Berlin
Tel. 2 16 80 01