

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die Wohnung regelmäßig kontrollieren wollen: Vor der Einladung den konkreten Zutrittsgrund prüfen

Ein festes Kontrollintervall begründet keinen allgemeinen Zutritt zur Mietwohnung. Prüfe konkreten sachlichen Grund, Vorankündigung und Grenzen des tatsächlich benötigten Besuchs.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Deine vermietete Wohnung wurde seit einiger Zeit nicht mehr besichtigt. Du möchtest alle zwei Jahre nachsehen, ob alles in Ordnung ist, und berufst dich auf eine allgemeine Besichtigungsklausel. Für eine bewohnte deutsche Mietwohnung reicht dieser Ausgangspunkt nicht aus. Vor einer Termineinladung muss der konkrete sachliche Anlass geklärt sein.

Ein Intervall schafft keinen Anlass

Der BGH verneinte in VIII ZR 289/13 ein periodisches Recht, die Wohnung ohne besonderen Anlass zu kontrollieren. Auch eine Formulklausel zur allgemeinen Überprüfung des Wohnungszustands verschaffte im entschiedenen Fall dieses Recht nicht; sie benachteiligte die Mietpartei unangemessen. [BGH289, B307]

Eigentum und der Wunsch nach einem aktuellen Eindruck ersetzen daher keine konkrete Grundlage. Als redaktionellen ersten Prüfschritt formulierst du, welches tatsächlich bestehende Anliegen gerade in dieser Wohnung untersucht werden soll. Bleibt als Antwort nur eine turnusmäßige Kontrolle übrig, sollte daraus kein bereits verpflichtend dargestellter Termin werden.

Ein begründeter Besuch ist eine andere Situation

Die Rechtsprechung leitet unter entsprechenden Voraussetzungen aus § 242 BGB eine vertragliche Nebenpflicht zur Zutrittsgewährung nach passender Vorankündigung ab. Erforderlich ist ein konkreter sachlicher Grund. Der BGH bestätigte 2023 als möglichen Anlass die beabsichtigte Veräußerung mit entsprechender Besichtigung. [B242, BGH289, BGH420]

Ob dein tatsächlicher Grund trägt und welcher Umfang erforderlich ist, wird anhand des Vorgangs beurteilt. Aus dem Urteil folgt keine universelle Anzahl von Stunden, Besuchenden oder Terminen. Organisatorische Abstimmung beginnt deshalb mit dem Anlass und den dafür benötigten Bereichen, nicht mit einer scheinbar für alle Fälle geltenden Standardfrist.

Den vereinbarten Umfang einhalten

Im Urteil von 2014 war ein begrenzter Besuch wegen installierter Rauchmelder vereinbart. Die vermietende Person versuchte, darüber hinaus weitere Räume gegen den Willen der Mietpartei zu besichtigen. Der BGH behandelte diese eigenmächtige Erweiterung als Pflichtverletzung der Vermietungsseite. [\[BGH289\]](#)

Im eigenen fiktiven Fall soll eine gemeldete Stelle im Bad angesehen werden. Beim Termin fällt dir zusätzlich eine geschlossene Zimmertür auf. Die Gelegenheit, bereits in der Wohnung zu sein, wird nicht als pauschale Freigabe für dieses Zimmer behandelt. Ein neues berechtigtes Anliegen und dessen angemessene Abstimmung wären gesondert zu klären.

Besondere Belastungen ernsthaft prüfen

Auch ein sachlich begründeter Anlass beendet die Interessenabwägung nicht. VIII ZR 420/21 behandelt mögliche Grenzen bei schwerwiegender Gesundheits- oder Lebensgefahr. Das Verfahren wurde zurückverwiesen, weil das Gutachten hinsichtlich einer möglichen Vertretung der Mietpartei nicht vollständig gewürdigt worden war. Daraus folgt keine allgemeine Pflicht, die eigene Wohnung während eines Besuchs zu verlassen. [\[BGH420\]](#)

Bei konkret geltend gemachten besonderen Umständen brauchst du deshalb passende fachliche und rechtliche Klärung. Eine private Vermutungsdiagnose oder der pauschale Satz Verkauf geht immer vor wären keine belastbare Antwort.

Aus einem Streit keine Selbsthilfe machen

Kläre bei verweigertem Zutritt den tatsächlichen Grund und den rechtlich passenden weiteren Weg. Ein vorhandener Schlüssel ist keine praktische Ersatzlösung für die ungeklärte Berechtigung. Dieser Artikel entscheidet keine Notfalllage und empfiehlt keine körperliche Durchsetzung.

Das Ergebnis vor einem gewöhnlichen Besuch sollte klar sein: begründeter Anlass, passender Umfang, verständliche Vorankündigung und berücksichtigte besondere Umstände. Eine Besuchsnotiz bleibt auf diesen Vorgang begrenzt und wird nicht zur dauerhaften Erlaubnis für künftige Kontrollen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Konkreter Anlass

Welches tatsächliche Anliegen soll in der Wohnung geklärt werden, etwa Schadensmeldung oder Verkauf?

02 / Grundlage des Anlasses

Woraus ergibt sich der Anlass? Meldung, Angebot oder Unterlage mit Datum.

03 / Benötigte Bereiche

Welche Räume oder Stellen müssen für diesen Anlass angesehen werden?

04 / Teilnehmende Personen

Wer soll beim Termin dabei sein, und in welcher Rolle?

05 / Vorankündigung

Wann und wie kündigst du den Termin an? Inhalt der Nachricht kurz festhalten.

06 / Besondere Umstände

Hat die Mietpartei besondere Belastungen genannt? Inhalt und Datum der Mitteilung.

07 / Vereinbarter Termin

Datum, Uhrzeit und vereinbarter Umfang des Besuchs.

08 / Bei Verweigerung

Wer prüft den weiteren Weg, falls der Zutritt verweigert wird? Name und Kontakt.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BGH289] BGH, Urteil vom 4. Juni 2014 – VIII ZR 289/13

. Abruf am 17.10.2026.

[BGH420] BGH, Urteil vom 26. April 2023 – VIII ZR 420/21

. Abruf am 17.10.2026.

[B242] § 242 BGB

. Abruf am 17.10.2026.

[B307] § 307 BGB

. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P03-0095-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.