

Vertragsgestaltung: Betreten der Wohnung durch beauftragtes Unternehmen

Aufgrund zunehmender Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, die das Betreten der vermieteten Wohnräume trotz berechtigter Interessen, bspw. zum Zwecke des Rauchmeldereinbaus, der Ausführung von Wartungs-, Ablese- oder Instandsetzungsarbeiten, nicht dulden, möchten wir nochmals auf die aktuelle Rechtslage hinweisen:

1. Der Termin muss rechtzeitig und nachweisbar angekündigt werden.

Soweit es sich nicht um Modernisierungen handelt, genügen in der Regel 14 Tage Vorlauf, damit der Mieter den Termin einrichten kann. Die Ankündigung muss zumutbar sein, kein berufstätiger Mieter kann sich ganztags zur Verfügung halten, um die Wasserverbräuche abzulesen.

Wenn später der Zugang eingeklagt werden muss oder Streit über die Kostentragung für gescheiterte Termine entsteht, ist immer der Nachweis erforderlich, dass der Termin angekündigt worden ist. Ein Hausaushang erbringt keinen hinreichenden Nachweis für den Zugang, schon gar nicht bei elektronischen Haustafeln, die nicht immer funktionieren, die eine Vielzahl auch irrelevanter und unübersichtlicher Informationen enthalten usw.

Das Werkunternehmen sollte sich vertraglich verpflichten, zumindest für kostenpflichtige Wiederholungstermine für Zugangsnachweise zu sorgen, insb. Doppel der Terminankündigungen abzuspeichern und auf Anforderung hin unverzüglich auszuhändigen sowie den konkreten Mitarbeiter, der vor Ort war, als Zeuge zu benennen – und zwar seinen Vor- und Zunamen sowie – insb. bei großen bundesweiten Unternehmen – ladungsfähiger Adresse. Die Zeugen müssen aussagen können, wann Sie welche Terminankündigung wie zugestellt haben und wann sie vor Ort waren und mit welchem Ergebnis (z. B.: „Trotz Klingeln hat niemand geöffnet oder Mieter hat geöffnet.“; oder: „Mieter war anwesend, verweigert aber den Zugang aus folgenden Gründen ...“ etc.).

Wird der Zugang nicht gewährt, muss anderenfalls vor Klageerhebung nochmals eine nachweisbare Ankündigung erfolgen.

2. Der Mieter kann ggf. eine Verhinderung einwenden, so dass ein erster Wiederholungstermin nicht kostenpflichtig sein darf.

Bei einer Terminverlegung ist auf die Interessen des Mieters angemessen – nicht bis zum Exzess – Rücksicht zu nehmen. Auch der Mieter muss aber eine Durchführung ermöglichen und ggf. eine Vertrauensperson beauftragen, wenn er zu gewöhnlichen Arbeitszeiten persönlich an der Terminwahrnehmung gehindert sein sollte.

Bei überwiegendem Interesse des Mieters, d.h. seiner berechtigten Verhinderung, ist ihm ein Alternativtermin zu ermöglichen. Dazu ist es natürlich erforderlich, dass der Mieter in der Hotline des Dienstleisters auch jemanden erreicht oder auf andere Weise einen Alternativtermin abstimmen kann. Grundsätzlich ist die Ankündigung eines Termins vermietetseits aber erforderlich. Es ist nicht zulässig, d.h. rechtlich nicht bindend, wenn der Mieter schlicht aufgefordert wird, selbst einen Termin zu vereinbaren. Erst wenn mehrere angekündigte Termine (streitig, mindestens aber einer) gescheitert sind, kann der Mieter aufgefordert werden, selbst aktiv zu werden.

3. Die handelnden Personen müssen sich legitimieren können.

Mieter sind verunsichert und lassen nicht mehr jeden Handwerker auf Zuruf in die Wohnung – und das völlig zu Recht! Es kann deshalb nicht angehen, dass beim Mieter Personen klingeln, die nicht einmal bereit sind, ihren Namen und das Unternehmen, für das sie handeln, anzugeben. Das kam in jüngster Zeit durchaus bei einigen Mandanten vor, die Ableseverträge mit bundesweiten Unternehmen geschlossen hatten, welche aber ihrerseits Subunternehmen vor Ort einschalteten. Den Mietern standen völlig unbekannte Personen gegenüber, die zwar im angekündigten Zeitfenster erschienen, aber sich nicht auswiesen. Insbesondere Hausaushänge für Terminankündigungen können zudem auch von außenstehenden gelesen werden, die die Gelegenheit für Überfälle nutzen. Dass Mieter in diesen Zeiten vorsichtig geworden sind, ist nachvollziehbar. Die Termine scheiterten dann. Nun besteht Streit, ob das Wohnungsunternehmen die Kosten für die Termine tragen soll.

Deshalb sollte im Vertrag zwischen Wohnungsunternehmen und Werkunternehmen geregelt sein, dass die handelnden Personen einen Firmenausweis vorzeigen müssen. Wenn Subunternehmen eingeschaltet werden, haben diese die Pflicht zu erfüllen. Zudem muss dem Mieter erkennbar sein, dass das Subunternehmen vom Hauptunternehmen bzw. vom Wohnungsunternehmen beauftragt worden ist.

4. Der Datenschutz ist zu wahren.

In der Regel wird es sich um Auftragsdatenverarbeitung handeln. Die Sicherung des Datenschutzes ist vertraglich zu regeln.

5. Den Mieter trifft nur eine Duldungspflicht.

Eine aktive Mitwirkung, wie die Schaffung von Baufreiheit, schuldet der Mieter gesetzlich nicht! Hat der Mieter die Wohnung in zulässiger Weise möbliert, schuldet er nur die Öffnung der Tür, so die herrschende, wenn auch nicht einhellige Rechtsauffassung: vgl. BeckOK MietR/Müller, 38. Ed. 1.11.2024, BGB § 555a Rn. 32 m. w. N.; AG Erfurt, Urteil vom 05.09.2008 - 2 C 1306/07; LG Berlin, Urteil vom 17.2.2016 – 65 S 301/15; Schmidt-Futterer/Eisenschmid, 16. Aufl. 2024, BGB § 555a Rn. 31. Dies mag im Einzelfall anders sein, wenn der Mieter in unzulässiger Weise bspw. Absperrvorrichtungen etc. mit schweren Möbeln verstellt oder, wie im Fall des Messisyndroms, völlig zugestellt oder gar verwahrlosen lassen hat, so dass dem Ableser der Zutritt schlicht nicht zumutbar wäre.

Noreen Walther
Rechtsanwältin