

Checkliste für Vermieter: Zutrittsrecht zur Mietwohnung

Wichtiger Hinweis: Diese Checkliste dient ausschließlich zur Orientierung.
Immoportal.com garantiert weder die Vollständigkeit noch ist es für Schäden haftbar,
die durch die Checkliste entstehen.

1. Anlass prüfen

Vor jedem Zutritt ist zu prüfen, ob ein berechtigter Anlass vorliegt. Dazu zählen unter anderem der Verkauf oder die Neuvermietung der Immobilie, notwendige Reparaturen oder Schadensprüfungen (z. B. Wasser- oder Schimmelschäden), Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen sowie das Ablesen von Zählern. Ohne einen sachlichen Grund besteht kein Zutrittsrecht.

2. Besichtigung rechtzeitig ankündigen

Der Besichtigungstermin sollte frühzeitig und in geeigneter Form (schriftlich per Brief, E-Mail oder Messenger) angekündigt werden. Idealerweise enthält die Ankündigung den konkreten Anlass des Zutritts, ein oder mehrere Terminvorschläge sowie die voraussichtliche Dauer des Besuchs. So wird Transparenz geschaffen und Konflikten vorgebeugt.

3. Rücksicht auf den Mieter nehmen

Bei der Terminplanung sind die beruflichen und privaten Belange des Mieters zu berücksichtigen. Termine sollten möglichst werktags zu üblichen Zeiten stattfinden. Der Mieter darf alternative Termine vorschlagen, sofern diese zeitnah möglich sind. Ein Entgegenkommen auf beiden Seiten erleichtert die Zusammenarbeit.

4. Zutritt auf notwendige Räume beschränken

Der Zutritt zur Wohnung darf sich ausschließlich auf die Räume beziehen, die für den jeweiligen Anlass relevant sind. Ein freies oder vollständiges Begehen der Wohnung ohne Bezug zum Zweck ist nicht zulässig. Privaträume des Mieters sind besonders zu respektieren.

5. Fotos und Videoaufnahmen nur mit Zustimmung

Fotos oder Videoaufnahmen in der Mietwohnung dürfen grundsätzlich nur mit vorheriger ausdrücklicher Zustimmung des Mieters angefertigt werden. Eine Ausnahme kann bei der reinen Dokumentation von Schäden bestehen, etwa zur Weitergabe an Handwerker oder Versicherungen. Auch hier sollte der Mieter vorab informiert werden.

6. Dokumentation und Nachbereitung

Es empfiehlt sich, Termine, Gründe für den Zutritt sowie getroffene Absprachen kurz zu dokumentieren. Dies sorgt für Klarheit und kann im Streitfall hilfreich sein. Nach Wegfall des Anlasses sollte kein weiterer Zutritt ohne neue Vereinbarung erfolgen.

Hinweis:

Ein respektvoller, transparenter Umgang mit dem Zutrittsrecht stärkt das Mietverhältnis und schützt Vermieter vor rechtlichen Auseinandersetzungen.