



01|26

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Januar 2026

## Neues Jahr, neue Herausforderungen



Liebe Vermieterin,  
lieber Vermieter,

Schimmel ist gerade in der kalten Jahreszeit ein wichtiges Thema. Werden Maßnahmen erst getroffen, wenn dieser auftritt und sich schon in der Wohnung ausbreitet, ist es oft zu spät

und es drohen hohe Schäden. Eine wichtige Rolle spielt dabei das richtige Lüftungsverhalten des Mieters, auf das Sie als Vermieter aber nur begrenzt Einfluss haben. Was Sie vom Mieter allerdings verlangen können und wie Sie auf ein richtiges Lüftungsverhalten hinwirken, erfahren Sie in dieser Ausgabe.

Ein weiterer Streitpunkt ist häufig, inwieweit Mieter eine Parabolantenne an der Außenwand befestigen dürfen. Gerade beim Empfang von Fernsehsendern aus dem Ausland war dieses Thema oftmals ein erheblicher Streitpunkt vor Gericht. Wir zeigen Ihnen, was bei der Installation einer Parabolantenne gilt und was Sie zur Erteilung der Genehmigung wissen müssen.

Um sich vom ordnungsgemäßen Zustand einer Mietwohnung zu überzeugen oder diese mit einem potenziellen Nachmieter zu besichtigen, bedarf es oftmals einer Besichtigung durch den Vermieter. Das ist allerdings nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. In dieser Ausgabe erfahren Sie, welche das sind und was Sie im Vorfeld der Besichtigung beachten müssen.

Viel Spaß bei der Lektüre dieser Ausgabe!  
Ihr

*Harald Buring*

Harald Buring

## Nicht nur optisch ein Problem: Schimmel in der Mietwohnung

Wenn sich Mieter bei Ihnen über Schimmel in der Mietwohnung beschweren, sollten Sie das als Vermieter ernst nehmen. Denn dadurch werden die Bausubstanz und Gesundheit Ihrer Mieter gefährdet. Das gilt besonders, wenn die feinen Schimmelpilzsporen in die Lunge gelangen und sich dort einnisten. Dies kann neben Husten und Kopfschmerzen zu schweren Krankheiten wie einer Lungenentzündung oder der Erkrankung der Bronchien und Atemnot führen.

### Was rechtlich gilt

Inwieweit Sie als Vermieter tätig werden müssen, hängt davon ab, ob Sie oder Ihr Mieter für den Befall verantwortlich sind.

### Schimmel durch Baumängel

Der Vermieter ist für die Beseitigung eines Schimmelbefalls verantwortlich, wenn der Schimmel in der Wohnung aufgrund eines baulichen Mangels entstanden ist, durch den Feuchtigkeit eindringt. Wenn Sie hier untätig bleiben, könnte Ihr Mieter einen Anspruch auf Minderung der Miete und auf Schadensersatz haben.

### Beispiel: Wärmebrücken

Als Baumangel sind normalerweise etwa Wärmebrücken an den Fenstern oder Au-

ßenwänden anzusehen. Anders ist das lediglich, wenn diese auftreten, obwohl das Gebäude im Einklang mit den Bauvorschriften und technischen Normen errichtet wurde, die zum damaligen Zeitpunkt gegolten haben.



#### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 5.12.2018, VIII ZR 271/17

Welche Bedeutung das Thema für die Praxis hat, zeigen verschiedene Urteile:

In einem Fall vor dem Amtsgericht Köln ging es darum, dass sich ein langjähriger Mieter bei seinem Vermieter über Schimmel an zahlreichen Stellen in seiner Wohnung beschwert und diese selbstständig entfernt hatte. Der Vermieter war lediglich bereit, auf Kulanzbasis die mit Schimmelpilz befallenen Stellen mit Isolierfarbe zu überstreichen. Eine Beseitigung des Schimmels lehnte er jedoch ab, weil der Schimmel angeblich daher rühre, dass die Familie zu wenig gelüftet habe.

Das Amtsgericht Köln gab der Klage des Mieters auf Beseitigung des Schimmels größtenteils statt. Es begründete das damit, dass die Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Fensterlaibungen und -bänke in Wohn- und Schlafzimmer, den beiden Kinderzimmern, der Küche und des Gäste-WCs sowie an der Balkontür im

### Aktuell in dieser Ausgabe

1 | **Nicht nur optisch ein Problem:**  
Schimmel in der Mietwohnung

4 | **Parabolantenne trotz Internet:**  
Zulässige bauliche Veränderung?

6 | **Besichtigungsrecht des Vermieters:**  
Das müssen Sie wissen

! | **Redaktionsschluss:**  
09.01.2026

Wohnzimmer von einem Baumangel herührten. Dieser zeichnet sich dadurch aus, dass an den Fenstern, insbesondere an den Fensterbänken, Wärmebrücken vorhanden sind. Diese senken die Oberflächentemperatur so stark ab, dass es hier zu Kondensat kommt. Grundlage dieser Feststellungen waren die Ausführungen eines Sachverständigen, der auch zu dem Ergebnis kam, dass diese Feuchtigkeitsschäden rund um die Fensterrahmen in den Fensterlaibungen und an den Fensterbänken der Wohnung baulich bedingt sind.

**Fundstelle:**

AG Köln, Urteil v. 4.9.2024, 206 C 17/23

In einem weiteren Fall gab das Landgericht Dortmund der Klage einer Mieterin auf Beseitigung von Schimmel in Schlafzimmer und Küche einer Mietwohnung statt. Grund war, dass jedenfalls nicht auszuschließen war, dass der Schimmelbefall seine Ursache in einem Baumangel hat. Dieser bestand darin, dass auch bei einer ordnungsgemäßen Nutzung der Wohnung bei einer Lufttemperatur von 20 Grad Celsius und einer relativen Luftfeuchtigkeit von 50% bei einer Außenlufttemperatur von  $-5^{\circ}\text{C}$  Wasserkondensat auf den Oberflächen aufgrund von Wärmebrücken auftreten konnte und aufgrund der Wärmebrücken ein Schimmelpilzbefall an diesen Stellen möglich war.

**Fundstelle:**

LG Dortmund, Urteil v. 25.9.2012, 1 S 73/11

### Beispiel: Undichte Fenster und Türen

Ein anderes Beispiel für einen Baumangel sind schließlich undichte Fenster oder Türen, durch deren Spalt Feuchtigkeit eindringt, wodurch sich Kondenswasser bildet.

### Schimmel durch unzureichendes Lüftungsverhalten

Anders sieht die rechtliche Situation jedoch aus, wenn die Schimmelbildung auf

ein unzureichendes Lüftungsverhalten des Mieters zurückzuführen ist. Dann ist der Vermieter nicht zur Beseitigung des Schimmels verpflichtet. Ebenso wenig ist der Mieter berechtigt, wegen des Schimmels die Miete zu mindern. Vielmehr darf der Vermieter ihn unter Umständen auf Schadensersatz gem. § 280 BGB in Anspruch nehmen.

Wie eine Grundsatzentscheidung des BGH zeigt, hängt die Frage, wie häufig ein Mieter lüften muss, von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 5.12.2018, VIII ZR 271/17

### Fallbeispiele aus der Rechtsprechung

Was richtiges Lüftungsverhalten bedeutet, war bereits mehrfach Gegenstand von Entscheidungen vor den Amts- und Landgerichten.

In einem Fall vor dem Amtsgericht Landshut hatte der Eigentümer eines Mehrfamilienhauses neue Fenster eingebaut. Als sich nachfolgend Schimmel gebildet hatte, wies der Vermieter die Mieterin darauf hin, dass sie die Luftfeuchtigkeit durch „vermehrtes, richtiges Lüften“ reduzieren muss. Als sich 10 Jahre später erneut Schimmel in Bad und Kinderzimmer gebildet hatte, zahlte die Mieterin die Miete unter Vorbehalt.

Die Mieterin verlangte, dass der Vermieter den Schimmel in der Wohnung beseitigt. Ferner machte sie eine Mietminderung geltend und verlangte die Rückzahlung eines Teils der Miete.

Das LG Landshut entschied, dass die Mieterin weder einen Anspruch auf Beseitigung des Schimmels gem. § 535 BGB hat, noch zur Minderung der Miete gem. § 536 BGB berechtigt ist.

Dies begründeten die Richter damit, dass der Schimmel nicht auf Baumängel, son-

dern das unzureichende Lüften der Mieterin zurückzuführen war. Diese hätte die Wohnung mindestens zweimal am Tag für ungefähr jeweils 10 Minuten lüften müssen. Darüber hinaus wäre sie verpflichtet gewesen, Feuchtspitzen, z. B. im Bad, durch Lüften abzufangen.

In diesem Zusammenhang könne die Mieterin sich nicht darauf berufen, dass der Vermieter sie lediglich zum „vermehrten Lüften“ aufgefordert hatte. Denn das zweimalige Lüften pro Tag für jeweils 10 Minuten sei allgemein üblich und könne daher auch dann vom Mieter erwartet werden, wenn der Vermieter ihn nicht ausdrücklich auf den Umfang des Lüftens hingewiesen habe.

Ebenso wenig könne die Mieterin anführen, dass sie vor dem Austausch der Fenster lediglich bei Feuchtspitzen hätte lüften müssen und sonst gar nicht. Denn der Mieter sei verpflichtet, bei einer Erneuerung der Fenster im Rahmen einer Wohnungsanierung sein Lüftungsverhalten anzupassen.

**Fundstelle:**

LG Landshut, Urteil v. 8.1.2025, 15 S 339/23

Ferner hat das Landgericht Bonn entschieden, dass ein Mieter ohne Hinweis zweimal am Tag für jeweils ca. 10 Minuten seine Wohnung stoß- oder querlüften muss.

**Fundstelle:**

LG Bonn, Urteil v. 13.9.2012, 6 S 69/12

Des Weiteren hat das Amtsgericht Hannover festgestellt, dass ein Mieter mindestens zwei- bis dreimal am Tag in jedem Raum für jeweils 10 bis 15 Minuten weit die Fenster öffnen muss oder zumindest eine Zuglüftung durch Öffnen der Balkontüre oder eines weiteren Fensters stattfinden muss.

**Fundstelle:**

AG Hannover, Urteil v. 31.8.2005, 565 C 15388/04

Das Amtsgericht Bremen entschied, dass normalerweise von einem Mieter nicht mehr als ein einmaliges oder zweimaliges Stoßlüften am Tag gefordert wird.



**Fundstelle:**

AG Bremen, Urteil v. 16.6.2015, 9 C 447/13

Das Amtsgericht Berlin-Tempelhof-Kreuzberg stellte fest, dass der Mieter normalerweise bis maximal dreimal am Tag zum Lüften seiner Wohnung verpflichtet ist.



**Fundstelle:**

AG Berlin, Tempelhof-Kreuzberg, Urteil v. 19.10.2015, 20 C 234/13

Das Landgericht Frankfurt a. M. entschied, dass auch einem berufstätigen Mieter das drei- bis viermalige tägliche Lüften zugemutet werden kann. Dem stehe nicht entgegen, dass das Haus 1954 errichtet worden war und über eine schlechte Wärmedämmung verfügte, was aber den damaligen Mindestanforderungen entsprach.



**Fundstelle:**

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 7.2.2012, 2/17 S 89/11

Das Landgericht Dortmund entschied, dass von einem Mieter nicht erwartet werden kann, dass er seine Wohnung bis zu sieben Mal am Tag lüftet.



**Fundstelle:**

LG Dortmund, Urteil v. 20.11.2007, 1 S 49/07

**Fazit:**

Daraus ergibt sich als Faustformel, dass Mieter normalerweise die Pflicht haben, ihre Wohnung wenigstens zweimal am Tag zu lüften.

Wenn Ihnen das zu wenig erscheint, wäre eine Vereinbarung mit dem Mieter denkbar, wie häufig er zu lüften hat. Beachten Sie aber, dass der Mieter durch die Regelung nicht i. S. d. § 307 BGB be-

nachteiligt wird, sofern Sie dies in einen Formularmietvertrag aufnehmen. Da in der Rechtsprechung jedenfalls umstritten ist, ob der Vermieter ein fünf- bis sechsmaliges Lüften pro Tag fordern darf (vgl. Lützenkirchen in: Lützenkirchen, Mietrecht, 3. Aufl. 2021, § 535 BGB Rd. 850b), sollte ein mehr als viermaliges Lüften pro Tag nur vereinbart werden, wenn es dafür einen triftigen Grund gibt. Typisches Beispiel wäre eine Altbauwohnung mit hohen Decken und schlechter Isolierung oder eine Wohnung mit Isolierglasscheiben mit geringer Zwangslüftung. Ansonsten sollte die Anzahl der Lüftungsvorgänge das dreimalige Lüften pro Tag nicht überschreiten und auch nicht als starre Maßgabe vereinbart werden.

Außerdem sollte dem Mieter überlassen bleiben, zu welchen Uhrzeiten er lüftet. Ansonsten muss der Vermieter damit rechnen, dass Gerichte hierin eine unangemessene Benachteiligung des Mieters sehen.

Ebenso sollten Vermieter mit zeitlichen Vorgaben hinsichtlich der Länge des Lüftens vorsichtig sein. Denn, was hier sinnvoll ist, hängt von vielen Faktoren ab, wie der Außentemperatur. Beispielsweise ist bei warmen Temperaturen ein längeres Lüften erforderlich als bei frostigen Temperaturen. Von daher sollten Vermieter als Mindestzeit 5 Minuten vorsehen.

Kurzum ist die wirksame Vereinbarung eines Lüftungsverhaltens rechtlich sehr problematisch und dabei besondere Vorsicht angebracht. Im Zweifel sollte daher eher auf allgemeine Vertragsklauseln zurückgegriffen werden, die zu einem angemessenen Lüftungs- und Heizverhalten zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden verpflichten, aber keine Vorgaben zum konkreten Vorgehen machen.

**Mieterrundschreiben wegen Lüften**

Auch ohne spezielle Vertragsklausel können Sie jedoch auf ein in Ihrem Fall angemessenes Lüftungsverhalten hinwir-

ken, indem Sie Ihre Mieter per Merkblatt oder Mieterrundschreiben über das richtige Vorgehen informieren.

Ein Mieterrundschreiben könnte etwa wie folgt lauten:

*Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter, damit sich in Ihrer Wohnung kein Schimmel bildet, durch den Ihre Gesundheit und die Bausubstanz gefährdet werden, beachten Sie bitte Folgendes:*

*Sie sollten die Räume Ihrer Mietwohnung täglich dreimal für wenigstens 5 Minuten mit weit geöffnetem Fenster lüften. Das Kippen der Fenster reicht keinesfalls aus. Das gilt auch, wenn es draußen kalt ist. Besonders effektiv ist dies, wenn Sie dabei Fenster und Türen von gegenüber befindlichen Räumen gleichzeitig öffnen.*

*Bei einer Außentemperatur von mindestens 10 °C empfehlen wir Ihnen, dass Sie jeweils wenigstens 10 bis 15 Minuten lüften, da die Luft aufgrund der geringeren Temperaturdifferenz langsamer ausgetauscht wird.*

*Wichtig ist es, dass Sie beim Lüften im Hinblick auf den Energieverbrauch die Heizung abschalten.*

*Demgegenüber ist das weite Öffnen der Fenster über einen absehbaren Zeitraum auch deshalb sinnvoll, weil Wände und Möbel Wärme gespeichert haben. Darüber hinaus wärmt sich frische Luft besser auf. Hierauf verweist das Bundesumweltamt auf seiner Webseite in den Tipps zum richtigen Lüften (<https://www.umweltbundesamt.de/tipp/richtig-lueften>)*

*Sofern Sie geduscht oder gekocht haben, öffnen Sie bitte das Fenster des Badezimmers oder der Küche für mindestens 10 Minuten und schließen dabei die Türe.*

*Wir empfehlen Ihnen schließlich, dass die Luftfeuchtigkeit in den einzelnen Räumen normalerweise zwischen 40 % und 60 % beträgt, damit es zu keiner Bildung von*

Schimmel kommt. Dies können Sie am besten überwachen, wenn Sie sich ein einfaches Hygrometer anschaffen.

Bitte melden Sie sich umgehend bei mir/der Hausverwaltung, wenn Sie Anzeichen

von Schimmelbildung in Ihrer Wohnung bemerken. Gerne können Sie uns auch z. B. per E-Mail Bilder zukommen lassen, auf denen das Ausmaß der Schimmelbildung erkennbar ist. Bitte geben Sie dabei an, um welche Räume es sich handelt.

Weitere Tipps erhalten Sie auf der Webseite des Umweltbundesamtes (<https://www.umweltbundesamt.de/themen/gesundheit/umwelteinfluesse-auf-den-menschen/schimmel/wie-luefte-ich-richtig-tipps-tricks-zur>).

## Parabolantenne trotz Internet: Zulässige bauliche Veränderung?

Die Installation einer Parabolantenne kann in vielerlei Hinsicht von Vorteil sein: So bietet der Empfang von Satellitenfernsehen eine hohe Programmvierfalt bei geringeren laufenden Kosten, da es keines Kabelanbieter-Vertrags bedarf. Das kann insbesondere interessant sein, wenn Fernsehkanäle aus dem Ausland empfangen werden sollen.

Möchte ein Mieter eine Parabolantenne am Mietobjekt anbringen, stellt sich für Vermieter allerdings die Frage, inwieweit sie dies erlauben müssen.

Es gibt Entscheidungen des BGH, die durchaus mieterfreundlich sind: In einem Fall hatte ein türkischer Mieter kurdischer Abstammung auf dem Dach des Mietobjekts eigenmächtig eine Parabolantenne installiert, was die Gebäudefassade optisch beeinträchtigte. Als der Vermieter die Entfernung der Antenne einklagte, entschied der BGH, dass er dies nicht verlangen kann.

Dies begründeten die Richter damit, dass es dem Mieter über den Kabelanschluss nicht möglich war, Sender aus seiner kurdischen Heimat zu empfangen. Er brauche sich auch nicht damit zufriedengeben, dass er über den Breitbandkabelanschluss mittels zweier Zusatzpakete neun Programme in türkischer Sprache empfangen konnte, auch wenn er die türkische Sprache beherrscht.

Das ergebe sich daraus, dass hier das Recht des Mieters auf Informationsfrei-

heit gegenüber dem Eigentumsrecht des Vermieters überwiegt.

Daran ändere sich auch nichts dadurch, dass er sich über solche Themen auch aus dem Internet informieren könnte.



**Fundstelle:**

BGH, Beschluss v. 16.9.2009, VIII ZR 67/08

Allerdings liegt diese höchstrichterliche Entscheidung bereits einige Jahre zurück. In der Zwischenzeit haben Gerichte unterschiedlich entschieden.

In einem Fall vor dem Amtsgericht Augsburg ging es darum, dass zwei Mieter mit ukrainischer Staatsangehörigkeit eine Parabolantenne auf der Fassade montiert hatten, um ihre Heimatprogramme zu empfangen, ohne die nach dem Mietvertrag erforderliche Genehmigung einzuholen. Als der Vermieter dies bemerkte, verlangte er, dass sie die Parabolantenne entfernen. Die Mieter weigerten sich. Sie beriefen sich darauf, dass sie keine Sender aus der Ukraine über den Breitbandkabelanschluss empfangen könnten. Dies sei nur mit einer Parabolantenne möglich, da sie sich mit dem Internet nicht auskennen würden. Darüber hinaus sei der Empfang übers Internet auch schlechter.

Das Amtsgericht Augsburg entschied, dass die Mieter die Parabolantenne entfernen müssen, weil es sich um einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache handele.

Das ergebe sich daraus, dass die Aufstellung oder Anbringung einer Parabolantenne auf dem Balkon der gemieteten Wohnung ohne Zustimmung des Vermieters vertragswidrig sei, wenn sich – wie hier – die Parteien bei Mietvertragsabschluss darauf geeinigt haben, dass dergleichen jedenfalls ohne Genehmigung des Vermieters verboten ist.

Der Vermieter brauche dies nicht zu dulden, weil die Mieter ohne größere Schwierigkeiten die Programme auch über das Internet empfangen können. Demgegenüber müsse der Vermieter nicht hinnehmen, dass von der Antenne eine optische Beeinträchtigung ausgeht. Diese rühre daher, dass sie gut sichtbar sei, weil sie über das Balkongitter hinausragt.



**Fundstelle:**

AG Augsburg, Urteil v. 26.7.2011, 25 C 623/11

Ebenso sah dies das Amtsgericht Frankfurt a. M. in einem Fall, in dem ein indischer Mieter eine Parabolantenne auf der Loggia seiner Wohnung installierte, obwohl der Vermieter zuvor die zunächst erteilte Genehmigung widerrufen hatte.

Das Amtsgericht Frankfurt a. M. entschied, dass der Mieter die Parabolantenne entfernen muss. Das begründete das Gericht damit, dass die Vermieterin nach den heutigen technischen Möglichkeiten nicht mehr verpflichtet wäre, eine Zustimmung zur Aufstellung der Parabo-

lantenne zu erteilen. Zwischenzeitlich sei es entsprechend dem Fortschritt der Technik ohne Weiteres möglich, auch über das Internet indische Fernsehprogramme und Informationssendungen zu empfangen. Die zum Zeitpunkt der Genehmigung vorausgesetzte Tatsache, dass anderweitig als durch Aufstellen einer Parabolantenne den Beklagten ein Zugang zum heimischen Fernsehen nicht möglich ist, sei somit entfallen.



**Fundstelle:**

AG Frankfurt a. M., Urteil v. 27.7.2011, 33 C 1957/11 (31)

Das Landgericht Wuppertal hat entschieden, dass ein griechischer Mieter keinen Anspruch auf Genehmigung einer Parabolantenne hat. Dies ergebe sich jedenfalls daraus, dass es für ihn technisch möglich und zumutbar sei, sein Informationsbedürfnis aus dem Internetfernsehen zu decken. Hiergegen sprächen nicht die zusätzlichen Kosten von monatlich 14 EUR und 19,99 EUR, die finanziell zumutbar seien. Das ergebe sich daraus, dass ähnliche Kosten für die fachgerechte Installation einer Anlage auf dem Satteldach anfallen würden.



**Fundstelle:**

LG Wuppertal, Urteil v. 26.1.2012, 9 S 28/11

Auch das Amtsgericht Frankenthal stellte fest, dass es für Mieter einfach sei, auf das Internet zurückzugreifen. Dies sei normalerweise mit keinem nennenswerten Aufwand verbunden. Das gelte auch, wenn Mieter nicht technisch versiert seien. Zu bedenken wäre, dass mittlerweile Fernsehen via Internet nicht nur über einen PC, sondern mit TV-Geräten neuerer Generation auch über WLAN direkt mit dem Fernseher möglich sei.



**Fundstelle:**

AG Frankenthal, Urteil v. 21.8.2018, 3a C 156/18

Das Amtsgericht Köln entschied, dass zwar das Angebot eines einzigen ukrai-

nischen Senders im Breitbandangebot des Vermieters für einen Mieter aus diesem Land für sich genommen keinen adäquaten Ersatz für den Satellitenempfang darstellt. Dennoch sei der Vermieter berechtigt gewesen, ihm die Erlaubnis für eine Parabolantenne zu verweigern. Das ergebe sich daraus, dass der Mieter auf zahlreiche Internetangebote zurückgreifen könne, um ukrainisches Fernsehen zu empfangen. Auch die Nutzung des Internets sei für ihn zumutbar, da er in der Lage sei, einen Computer zu nutzen. Er könne damit E-Mails verfassen und lesen. Weshalb er deshalb angeblich nicht das Fernsehen über das Internet schauen könne, erschließe sich für das Gericht nicht. Zu berücksichtigen sei, dass nach dem heutigen Stand der Technik auch Fernsehgeräte internetfähig sind. Durch die Nutzung solcher Geräte könne das Internet auf einem großen Bildschirm genutzt werden, ebenso wie durch die Verbindung des Computers mit dem Fernsehgerät durch ein Kabel. Dabei spiele keine Rolle, inwieweit die Internetangebote kostenpflichtig sind. Denn die grundrechtlich geschützte Informationsfreiheit gewährleiste keinen kostenlosen Zugang zu dem Informationsangebot.



**Fundstelle:**

AG Köln, Urteil v. 7.1.2020, 224 C 248/19

Demgegenüber hat das Landgericht Berlin entschieden, dass ausländische Mieter sich nicht mit einem Empfang ihres Heimatsender übers Internet begnügen brauchen, wenn dieser von nicht einwandfreier Qualität ist. Hiervon ging das Gericht beim Empfang ägyptischer Fernsender aus.



**Fundstelle:**

LG Berlin, Urteil v. 25.10.2011, 65 S 38/11

Das Amtsgericht Halle (Saale) war allerdings strenger. Es entschied, dass ein Vermieter von seinem Mieter aus dem Sudan nicht verlangen durfte, sich seinen heimatlichen Sender (Sudan TV) im Internet anzusehen, obwohl die Internetnut-

zung über den Kabelanschluss möglich war.

Dies ergebe sich daraus, dass – jedenfalls aktuell – der Empfang übers Internet deutliche Hürden aufweist. Er setze eine entsprechende technische Ausstattung voraus, über die nicht jeder Mieter verfüge. Darüber hinaus sei die Nutzung übers Internet aktuell schwieriger als die Bedienung eines Fernsehers, bei dem ein Druck auf den Knopf ausreichend sei.



**Fundstelle:**

AG Halle (Saale), Urteil v. 13.11.2012, 95 C 4392/11

Hieraus ergibt sich, dass inzwischen die Gerichte häufig davon ausgehen, dass ausländische Mieter i.d.R. keinen Anspruch auf Zustimmung bezüglich der Installation einer Satellitenschüssel haben, wenn sie ihre heimatlichen Sender übers Internet empfangen können. Das zeigt sich auch daran, dass die Gerichte bei Streitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern und der Eigentümergemeinschaft entsprechend entscheiden.

So hat das Amtsgericht Bergheim entschieden, dass eine Eigentümergemeinschaft beschließen durfte, dass ein Eigentümer polnischer Herkunft zur Beseitigung seiner Satellitenschüssel auf der Innenseite der Loggia verpflichtet war, die von außen her sichtbar war.

Das Gericht führte in seiner Entscheidung aus, dass dieser Beschluss nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht. Dies ergebe sich daraus, dass es sich hierbei um eine bauliche Veränderung handelt, die der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft bedarf. Der Wohnungseigentümer könne sich hier normalerweise nicht darauf berufen, dass er in seinem Grundrecht auf Informationsfreiheit beeinträchtigt wird. Grund ist, dass heutzutage jeder Wohnungseigentümer auf die Nutzung eines Internetanschlusses verwiesen werden könne. Anders sei dies nur, wenn er sich ausnahmsweise darauf

berufen könne, dass ein besonderes Informationsbedürfnis die Montage einer Parabolantenne erfordert.

**Fundstelle:**

AG Bergheim, Urteil v. 28.3.2025, 29a C 21/24

**Mein Tipp**

Vermieter sollten mit ihren Mietern im Mietvertrag vereinbaren, dass sie für

die Montage einer Satellitenschüssel an die Außenwand eine Zustimmung einholen müssen. Des Weiteren sollten sie nach Möglichkeit und wenn dieser vom Vermieter bereitgestellt wird, möglichst viele Programme in den Kabelanschluss einspeisen.

Sofern das mit einem zu hohen Aufwand verbunden ist, sollte er die Mieter auf die Empfangsmöglichkeit im Inter-

net verweisen. Sollte das für Mieter nicht infrage kommen, empfehlen wir, dass er sie dazu auffordert, dass sie ihm eingehend die Gründe erläutern.

Wenn diese plausibel erscheinen, sollten sich Vermieter überlegen, ob dem Mieter die Montage einer Satellitenschüssel erlaubt wird. Dabei sollten jedoch konkrete Vorgaben gemacht werden.

## Besichtigungsrecht des Vermieters: Das müssen Sie wissen

Eine wichtige Frage für Vermieter ist, inwieweit sie von ihrem Mieter verlangen dürfen, dass sie zumindest einmal im Jahr die Wohnung besichtigen dürfen, um zu kontrollieren, ob sich diese in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet.

### Was rechtlich gilt

Die rechtliche Situation ist dadurch gekennzeichnet, dass ein Betretungsrecht nur ausnahmsweise und unter bestimmten Voraussetzungen besteht. Daran ändert sich auch nichts, wenn der Mietvertrag eine Klausel enthält, wonach der Vermieter ein anlassloses Recht zum Betreten der Mietsache zwecks Überprüfung des Mietobjekts hat.

Dies hat der Bundesgerichtshof klargestellt. Er hat entschieden, dass eine entsprechende Klausel unwirksam ist, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt i. S. d. § 307 Abs. 1 BGB.

Hierbei stellten die Richter klar, dass Vermieter auch nicht das Recht haben, die Mietsache in einem regelmäßigen Abstand von ein oder zwei Jahren ohne bestimmten Anlass zu besichtigen. Hier von waren zuvor einige Amts- und Landgerichte ausgegangen.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 4.6.2014, VIII ZR 289/13

Hat der Vermieter jedoch einen konkreten sachlichen Grund für die Besichtigung, sieht es anders aus und der Vermieter darf die Mietsache betreten. Das hat der BGH zuletzt nochmal klargestellt.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 26.4.2023, VIII ZR 420/21

Ein sachlicher Grund für ein Besichtigungsrecht kommt vor allem in den folgenden Situationen in Betracht:

- Es sprechen konkrete Indizien dafür, dass sich in der Wohnung ein Mangel befindet, der beseitigt werden muss. Beispiele dafür sind etwa Feuchtigkeitsschäden, ein defektes Fenster oder ein Wasserrohrbruch. Das gilt auch dann, wenn der Mieter den Schaden selbst gemeldet hat.
- Das Gleiche gilt, wenn konkrete Anzeichen dafür sprechen, dass der Mieter sich vertragswidrig verhält, indem er die Wohnung etwa verwahrlosen lässt. So war es etwa in einem Fall vor dem Amtsgericht Ludwigshafen, in dem ein Monteur den Vermieter darüber informiert hatte, dass es sich um eine „Messi-Wohnung“ handelt und die Firma

daraufhin erklärt hatte, dass sie weitere Aufträge ablehnt. Nachdem der Mieter die Besichtigung mehrfach über ein Jahr hinaus verweigert hatte, kündigte der Vermieter ihm.

Das Amtsgericht Ludwigshafen gab der Räumungsklage des Vermieters statt. Das Gericht begründete das damit, dass ein Kündigungsgrund in der beharrlichen Weigerung des Mieters liegt. Der Vermieter habe einen hinreichenden Anlass für eine Besichtigung gehabt.

**Fundstelle:**

AG Ludwigshafen, Urteil v. 29.3.2021, 2i C 228/20

Für eine Verwahrlosung spricht unter Umständen auch, wenn an der Wohnungstüre ein erheblicher Gestank wahrnehmbar ist.

- Wie sich etwa aus Urteilen des AG Berlin-Mitte und AG Saarbrücken ergibt, liegt ein sachlicher Grund auch dann vor, wenn der Vermieter die Wohnung modernisieren möchte.

**Fundstelle:**

AG Berlin-Mitte, Urteil v. 29.3.2010, 16 C 59/09 sowie AG Saarbrücken, Urteil v. 2.7.2024, 122 C 98/24 (14)

- Der Vermieter möchte nach der Beendigung des Mietverhältnisses die Wohnung abnehmen und eine Besichtigung mit Interessenten durchführen.
- Das Vermieter möchte die Wohnung oder das Haus verkaufen, den Zustand kontrollieren und mit Kaufinteressenten eine Besichtigung durchführen.
- Ein Besichtigungsrecht kommt schließlich auch infrage, wenn Messgeräte abgelesen werden müssen. Ein typisches Beispiel ist etwa ein Heizkörperkostenverteiler an den Heizkörpern oder ein Wasserzähler, der der Ermittlung des Verbrauchs dient.

### Besichtigung rechtzeitig ankündigen

Wichtig ist, dass Vermieter eine Besichtigung rechtzeitig vorher schriftlich ankündigen und dabei auch den Besichtigungsgrund angeben. Wie weit im Vorfeld die Besichtigung angekündigt werden muss, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Am besten wählen Sie eine Vorlaufzeit von zwei Wochen, um auf der sicheren Seite zu sein. Auch in eiligen Fällen müssen Sie grundsätzlich mindestens eine Frist von 24 Stunden einhalten.

Darüber hinaus sind Sie verpflichtet, hinsichtlich der Uhrzeit der Besichtigung auf die Belange Ihres Mieters Rücksicht zu nehmen. Eine solche Besichtigung darf nur werktags und ausschließlich zur Tageszeit erfolgen. Am besten sprechen Sie mit Ihrem Mieter nach Möglichkeit den Termin ab. Dadurch verhindern sie, dass er an dem zunächst angebotenen Besichtigungstermin nicht anwesend ist. Sofern Ihr Mieter zu dem gewünschten Zeitpunkt arbeitet oder im Urlaub ist, müssen Sie darauf grundsätzlich Rücksicht nehmen, wenn dies nach Anlass und Dringlichkeit möglich ist.

Wenn Ihr Mieter zu dem gewünschten Zeitpunkt nicht anwesend sein kann, können Sie auch absprechen, ob Sie ein Nachbar oder jemand aus dem Umfeld des Mieters hereinlassen kann.

Soll die Wohnung durch einen Handwerker betreten werden, um darin Mängel zu beseitigen, ist es wichtig, dass Sie in der Ankündigung angeben, um welches Unternehmen es sich handelt. Das hat einmal den Vorteil, dass der Mieter sich direkt mit diesem in Verbindung setzen kann, falls er verhindert ist. Darüber hinaus wird dadurch vermieden, dass sich Unbekannte Zutritt zur Wohnung verschaffen. Auch wenn mehrere Mieter davon betroffen sind, sollte die Ankündigung von Terminen so erfolgen, dass das Schreiben nicht für jedermann einsehbar ist. Ansonsten besteht das Risiko, dass sich Betrüger als Mitarbeiter der beauftragten Firma ausgeben, um unbefugt Zutritt zu erlangen.

### Keine Ankündigung von Besichtigungen in Notfällen

Anders sieht es im Notfall aus. Hier muss der Mieter eine sofortige Besichtigung der Wohnung dulden. Dies gilt beispielsweise, wenn in der Wohnung ein Brand ausgebrochen ist. Hier darf jedermann sofort die Wohnung betreten, wenn dies zur Bekämpfung des Brandes erforderlich ist. Notfalls darf auch die Tür aufgebrochen werden.

### Besichtigungsrecht bei Pandemie?

Die Einschränkungen durch die COVID 19-Pandemie haben gezeigt, welche Auswirkungen solche Ereignisse haben können: Wohnungsbesichtigungen dürfen hier normalerweise nur stattfinden, wenn sie unbedingt notwendig sind und alle geltenden Hygienemaßnahmen beachtet werden. Hierzu gehört etwa das Tragen eines Mundschutzes (am besten FFP2-Maske), die Einhaltung eines Mindestabstandes von 1,5 m und die Desinfektion der Hände.

### Mieter verweigert die Besichtigung

Sofern der Mieter die Besichtigung grundlos verweigert, können Vermieter ihn auf Duldung verklagen und in dringenden Fäl-

len unter Umständen eine einstweilige Anordnung vor Gericht erwirken.

Wenn aufgrund der Weigerung des Mieters bei berechtigtem Interesse die Wohnsache beschädigt wird, kommt ein Anspruch des Vermieters auf Schadensersatz nach § 280 Abs. 1 BGB in Betracht, weil der Mieter dadurch schuldhaft seine Pflichten aus dem Mietverhältnis verletzt hat.

Vor allem, wenn der Mieter sich in solchen Fällen mehrfach ohne plausiblen Grund weigert, kommt evtl. auch eine Kündigung infrage. Das setzt grundsätzlich aber eine vorherige erfolglose Abmahnung voraus.

In einem Fall vor dem Amtsgericht Fürstfeldbruck wollte der Vermieter die Wohnung eines Mieters besichtigen. Hierfür gab es zwei Gründe:

- Zum einen mussten aufgrund eines Beschlusses der Eigentümergeinschaft die Fenster ausgetauscht werden.
- Darüber hinaus musste kontrolliert werden, ob in der Wohnung aufgrund eines Wasserschadens Reparaturen erforderlich waren.

Hiervon hatte der Vermieter von einer Firma erfahren, die Feuchtigkeitsschäden im Badezimmer festgestellt und unter anderem die Austrocknung der betroffenen Bereiche empfohlen hatte. Obwohl der Vermieter dies seinem Mieter schriftlich mitgeteilt und den Mieter schließlich abgemahnt hatte, weigerte dieser sich mehrfach. Daraufhin sprach er ihm die fristlose Kündigung aus und verklagte ihn auf Räumung.

Das Amtsgericht Fürstfeldbruck gab der Klage des Vermieters statt. Das Gericht begründete das damit, dass in der hartnäckigen Weigerung des Mieters ein hinreichender wichtiger Grund i.S.v. § 543 BGB liegt. Das Gericht hatte keine Bedenken, dass die Befürchtungen des Vermieters berechtigt waren und ein hinreichender Anlass für eine Besichtigung

seiner Wohnung bestand. Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses könne dem Vermieter nicht zugemutet werden.

**Fundstelle:**

AG Fürstentfeldbruck, Urteil v. 14.3.2025,  
2 C 842/24

## Wichtiger Hinweis: Keine verbotene Eigenmacht

Wichtig ist, dass Sie sich auch bei sehr hartnäckigen Mietern nicht eigenmächtig Zutritt verschaffen, um eine Besichtigung durchzuführen. Ansonsten müssen Sie damit rechnen, dass der Mieter Sie unter anderem wegen Hausfriedensbruchs gem. § 123 Abs. 1 StGB sowie Nötigung gem. § 240 Abs. 1 StGB anzeigt. Darüber hinaus darf er sich gegen das eigenmächtige Eindringen im Rahmen seines Notwehrrechtes gem. § 32 Abs. 1 StGB wehren. Etwas anderes gilt wie gezeigt nur in Notsituationen, wie beispielsweise einem Brand in der Wohnung.

Des Weiteren müssen Sie damit rechnen, dass der Mieter gegen Sie bei verbotener Eigenmacht zivilrechtliche Ansprüche geltend macht.

## Fallbeispiele aus der Rechtsprechung

Was verbotene Eigenmacht bedeutet und welche Ansprüche infrage kommen,

dazu gibt es mehrere Gerichtsentscheidungen:

In einem Fall vor dem Oberlandesgericht Hamm ging es darum, dass ein Gewerbegrundstück zunächst für zwei Jahre vermietet und dabei dem Mietinteressenten eine Verkaufsoption eingeräumt werden sollte.

Nachdem ihm der Vermieter das Grundstück überlassen hatte, weil der genaue Inhalt des Mietkaufvertrags von einem Notar ausgearbeitet werden sollte, kam es zwischen ihnen zum Streit. Aufgrund dessen scheiterte der Abschluss des Vertrags.

Im Folgenden verschaffte sich der Vermieter im Rahmen eines Räumungsrechtsstreits gewaltsam Zugang zum Grundstück, verwies den Mietinteressenten des Grundstücks und tauschte die Schlösser aus. Des Weiteren veräußerte er die zurückbehaltenen Sachen des Mieters bzw. entsorgte diese.

Das Oberlandesgericht Hamm entschied, dass der Vermieter hierdurch verbotene Eigenmacht begangen und infolgedessen nach § 231 BGB und § 823 Abs. 2 BGB i. V. m. § 858 BGB für den dadurch entstandenen Schaden aufkommen muss.

In einem weiteren Fall vor dem Amtsgericht Lemgo hatte ein Vermieter eine Ferienwohnung für wenige Tage an zwei Feriengäste vermietet. Nachdem diese nicht zum vereinbarten Zeitpunkt ausgezogen waren, schmiss der Vermieter sie raus.

Hiergegen begehrten diese den Erlass einer einstweiligen Verfügung und behaupteten, dass der Vermieter mit ihnen einen weiteren Mietvertrag abgeschlossen habe. Dies wiederum bestritt der Vermieter.

Das Amtsgericht Lemgo entschied, dass der Vermieter ihnen wieder Zutritt zur Wohnung ermöglichen und den Schlüssel zur Wohnung verschaffen muss.

Dies begründete das Gericht damit, dass der Vermieter verbotene Eigenmacht begangen hat. Auch nach der Beendigung des Rechtsverhältnisses müsse der Vermieter den Rechtsweg wählen, um wieder in den Besitz der Wohnung zu gelangen.

Dies gelte auch dann, wenn wie im vorliegenden Fall, äußerst zweifelhaft ist, ob der Vermieter einen weiteren Mietvertrag abgeschlossen und somit die bisherigen Mieter noch ein Recht zum Besitz hatten.

**Fundstelle:**

OLG Hamm Urteil v. 21.12.2022, 11 U 119/21

**Fundstelle:**

AG Lemgo, Urteil v. 20.11.2025, 18 C 369/25

**IMPRESSUM****Der VermieterBrief**

Copyright © 2026  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Autor:  
Rechtsassessor Harald Büring  
Redaktion: Rechtsassessor  
Lars Haller (V.i.S.d.P.)  
Petra Krauß (Assistenz)

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Ein Unternehmen der Haufe Group SE  
Munzinger Str. 9  
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

E-Mail:  
info@haufe-lexware.com

Internet:  
www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung:  
Dr. Carsten Block, Iris Bode,  
Frank Enders, Matthias Schätzle,  
Carsten Schröder, Christian Steiger

Beiratsvorsitzende:  
Andrea Haufe

Ust-IdNr. DE 812398835

Anschrift der Redaktion:  
Munzinger Straße 9  
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

Satz:  
Fronz Daten Service, 47608 Geldern

Druck:  
rewi druckhaus, 57537 Wissen

