

Zwischen Hausrecht und Eigentum: Wann Vermieter Zutritt verlangen dürfen

26. AUGUST 2026

- *Der Bundesgerichtshof (BGH) stellt klar: Vermieter dürfen Zutritt zur Wohnung verlangen, wenn ein konkreter sachlicher Anlass besteht – ein allgemeines Besichtigungsrecht gibt es nicht*
- *Auch zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete kann eine Besichtigung durch einen Sachverständigen grundsätzlich zulässig sein*
- *Entscheidend ist die Verhältnismäßigkeit: Besichtigungen müssen rechtzeitig angekündigt, auf den konkreten Zweck beschränkt und unter Berücksichtigung der Mieterinteressen durchgeführt werden*

von Poll Immobilien GmbH

Franka Schulz
Head of Public Relations

E-Mail:
presse@von-poll.com

Telefon:
+49 (0)69-26 91 57-603

Frankfurt am Main, 26. AUGUST 2026 – Die eigene Wohnung gehört zu den besonders geschützten privaten Lebensbereichen. Dennoch gibt es Situationen, in denen Vermieter berechtigt sein können, Zutritt zu verlangen – etwa zur Begutachtung von Schäden, für notwendige Instandsetzungen oder im Zusammenhang mit einer Wertermittlung der Immobilie. Gerade hier kommt es in der Praxis immer wieder zu Unsicherheiten und Herausforderungen. Welche Rechte Vermieter haben und wo die Grenzen des Zutrittsrechts liegen, hat der Bundesgerichtshof in seiner Rechtsprechung präzisiert. Die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) haben die Hintergründe genauer beleuchtet.

Der Bundesgerichtshof hat mit Beschluss vom 15. Juli 2025 (Az. VIII ZB 69/24) die rechtlichen Grenzen bei der Vorbereitung einer Mieterhöhung konkretisiert. Dabei stellte das Gericht klar, dass Vermieter zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zwar grundsätzlich einen Sachverständigen mit der Begutachtung der Wohnung beauftragen und hierfür auch Zutritt zur Wohnung verlangen können. Gleichzeitig entschied der BGH jedoch, dass ein selbständiges gerichtliches Beweisverfahren zur Vorbereitung einer Mieterhöhung hierfür nicht zur Verfügung steht. Damit bestätigt der Senat zugleich seine Auffassung zum Zutrittsrecht des Vermieters aus dem Beschluss vom 28. November 2023 (Az. VIII ZR 77/23).

„Die Wohnung ist durch Artikel 13 des Grundgesetzes besonders geschützt. Ein allgemeines Besichtigungsrecht des Vermieters gibt es deshalb nicht. Liegt jedoch ein berechtigter sachlicher Anlass vor, kann der Mieter verpflichtet sein, den Zutritt zu dulden. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs schafft hier mehr Klarheit und zeigt, dass stets eine sorgfältige Interessenabwägung zwischen dem Eigentumsrecht des Vermieters und dem Hausrecht des Mieters erforderlich ist“, sagt Dr. Tim Wistokat, LL.M., Rechtsanwalt und Head of Legal Department bei VON POLL IMMOBILIEN.

Worum ging es konkret?

Dem Verfahren lag die geplante Erhöhung der Miete für eine Doppelhaushälfte in Oberbayern zugrunde. Da für das Mietobjekt kein Mietspiegel vorlag, beauftragte die

Vermieterin einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Um die hierfür maßgebliche Beschaffenheit und den Erhaltungszustand der Immobilie beurteilen zu können, sollte die Wohnung besichtigt werden. Der Mieter verweigerte den Zutritt jedoch mehrfach.

Der Bundesgerichtshof stellte bereits 2023 klar, dass die Beschaffenheit einer Wohnung gemäß Paragraph 558 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ein wesentliches Kriterium für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist und regelmäßig nur durch eine Besichtigung festgestellt werden kann. Im Beschluss vom Juli 2025 bestätigte der Senat diese Rechtsprechung und konkretisierte zugleich die verfahrensrechtlichen Voraussetzungen.

Berechtigter Anlass entscheidet

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs besteht kein allgemeines Recht des Vermieters, eine vermietete Wohnung jederzeit zu betreten. Voraussetzung ist vielmehr ein konkreter sachlicher Anlass. Ein solcher kann beispielsweise bei der Vorbereitung einer zulässigen Mieterhöhung, der Durchführung notwendiger Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen oder zur Beseitigung von Schäden vorliegen.

„Entscheidend ist immer, dass ein berechtigter Anlass für die Besichtigung vorliegt. Ein bloßes Kontrollinteresse des Vermieters reicht dafür nicht aus. Gleichzeitig muss die Ausübung dieses Rechts verhältnismäßig erfolgen. Dazu gehören insbesondere eine rechtzeitige Terminankündigung, die Besichtigung auf den erforderlichen Zweck zu beschränken sowie die berechtigten Interessen des Mieters angemessen zu berücksichtigen. Genau diese Interessenabwägung stellt der Bundesgerichtshof in den Mittelpunkt seiner Rechtsprechung“, erläutert Dr. Tim Wistokat.

Fazit

Mit seiner Rechtsprechung verdeutlicht der Bundesgerichtshof zugleich, dass weder das Eigentumsrecht des Vermieters noch das Hausrecht des Mieters uneingeschränkt gelten. Vielmehr sind die beiderseitigen Interessen im jeweiligen Einzelfall gegeneinander abzuwägen. Zeitpunkt, Umfang und Anlass der Besichtigung müssen dabei angemessen und verhältnismäßig sein.

„Die Entscheidungen des Bundesgerichtshofs schaffen mehr Rechtssicherheit für beide Vertragsparteien. Sie machen deutlich, dass Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Besichtigung ihrer Immobilie haben können, dieses Recht aber klaren gesetzlichen Grenzen unterliegt. Ebenso zeigt die Rechtsprechung, dass Mieter eine berechnigte Besichtigung grundsätzlich dulden müssen, sofern diese nachvollziehbar begründet und angemessen durchgeführt wird“, fasst der Immobilienrechtsexperte Dr. Tim Wistokat von VON POLL IMMOBILIEN zusammen.

Über von Poll Immobilien GmbH

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Mit mehr als 400 selbständigen Shops und über 1.500 Immobilienprofis ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE, VON POLL FINANCE sowie VON POLL HAUSVERWALTUNG gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Griechenland, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2025 erneut mit Bestnoten aus. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Melanie Eggert, Dirk Dosch und Wolfram Gast.