

BURGWEDELER HANDWERKER

PLANEN, BAUEN, WOHNEN, RENOVIEREN



Wann darf der Vermieter in die Wohnung – und wann nicht?

Welche Rechte Mieter und Mieterinnen haben und wann sie Nein sagen können

Es klingelt. Vor der Tür steht die Vermieterin oder der Vermieter. Sie oder er möchte die vermietete Wohnung besichtigen – um sich mal wieder einen Eindruck vom Zustand des Wohneigentums zu verschaffen. Müssen Mieterinnen und Mieter sich darauf einlassen? Nein. „Der Vermieter hat kein allgemeines, anlassloses Besichtigungsrecht“, stellt Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin beim Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland klar. Die Vermieterseite braucht hierfür einen sachlichen Grund.

Auch eine Klausel im Mietvertrag, die dem Vermieter ein generelles Besichtigungsrecht, zum Beispiel alle ein bis zwei Jahre einräumt, ist unwirksam. Darauf weist Rolf Janßen, Geschäftsführer des DMB Mieterschutzvereins Frankfurt am Main hin. Hier kommen Antworten auf wichtige Fragen zum Thema.

Voraussetzungen für eine Besichtigung

Anlässe für eine Wohnungsbesichtigung durch den Vermieter oder die Vermieterin sind laut Storm beispielsweise:

- die Feststellung oder Beseitigung von Mängeln.
- die Vorbereitung von Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen.
- das Ablesen von Zählern.
- die Überprüfung eines konkreten Schadensverdachts.
- die Besichtigung mit Kauf- und Mietinteressenten nach einer Kündigung.
- die Vorbereitung notwendiger Reparaturen nach Auszug durch Handwerker oder Sachverständige.

Geht das auch ohne Ankündigung?

Grundsätzlich muss der Vermieter oder die Vermieterin eine Wohnungsbesichtigung laut Rolf Janßen rechtzeitig vorher ankündigen. Eine gesetzlich festgelegte Frist gibt es Inka-Marie Storm zufolge nicht. „In der Praxis werden



Vermieter dürfen nicht einfach ohne Erlaubnis der Mieter in die Wohnung. Einen zweiten Schlüssel dürfen sie auch nicht ohne Einverständnis behalten.

Foto: Christin Klose/dpa-tmn

„20 einzelne Besichtigungstermine dürften jedoch regelmäßig nur in außergewöhnlichen Ausnahmefällen zu rechtfertigen sein.“

Inka-Marie Storm,
Chefjustiziarin beim
Eigentümerverband
Haus & Grund Deutschland

je nach Anlass bei planbaren, weniger dringenden Terminen zwei Wochen Vorlauf als angemessen angesehen“, so Storm.

Eine kürzere Frist ist ihr zufolge bei konkreten Anlässen ebenso zulässig, beispielsweise, wenn es darum geht, Mängel zu beseitigen. Ein kurzfristiges Betreten – zum Beispiel mit nur 24 Stunden

Vorlauf – sei zwar nur ausnahmsweise in dringenden Fällen zulässig, aber eben zulässig, so Storm.

Der Termin sollte zu einer für die Mietpartei zumutbaren Tageszeit erfolgen. Werktags bis 19 Uhr ist Storm zufolge anerkannt, auch Samstage gelten als Werktag. Grundsätzlich sollten Termine möglichst einvernehmlich abgestimmt werden. Aber: Die Mietpartei darf sich bei einem berechtigten Besichtigungsgrund nicht grundlos verweigern und muss bei einer Terminfindung mitwirken.

Was, wenn Gefahr im Verzug ist?

Bei Gefahr im Verzug ist sofortiges Handeln erforderlich. „Dann ist eine Ankündigung der Besichtigung der Wohnung grundsätzlich entbehrlich“, sagt Rolf Janßen.

Typische Beispiele für eine Gefahr im Verzug sind nach Angaben von Inka-Marie Storm:

- ein Wasserrohrbruch oder erheblicher Wasseraustritt.
- ein Gasgeruch oder der Verdacht auf ein Gasleck.
- ein Brand oder starke Rauchentwicklung.
- eine akute Einsturz- oder Stromgefahr.

Was gilt, wenn Kaufinteressenten die Wohnung sehen wollen?

„Ein Recht des Vermieters zur Besichtigung besteht auch, wenn das Ende des Mietverhältnisses bevorsteht und die Räume möglichen Mietnachfolgern gezeigt werden sollen“, so Rolf Janßen. Hierbei müsse die Vermieterin oder der Vermieter aber auf Interessen der jeweiligen Mietpartei Rücksicht nehmen.

„Nur in Ausnahmefällen darf eine Besichtigung der Wohnung an Sonn- und Feiertagen stattfinden“, sagt Janßen. „Auch wenn ein berechtigtes Interesse an der Neuvermietung oder dem Verkauf

besteht, darf der Vermieter oder die Vermieterin das Besichtigungsrecht nicht übermäßig ausüben“, sagt Inka-Marie Storm. Vermieter sind verpflichtet, Besichtigungstermine möglichst zu bündeln und die Belastung für Mietparteien gering zu halten.

Eine starre Obergrenze gibt es zwar nicht. „20 einzelne Besichtigungstermine dürften jedoch regelmäßig nur in außergewöhnlichen Ausnahmefällen zu rechtfertigen sein“, so Storm. Lassen sich mehrere Interessenten gemeinsam führen oder Sammeltermine organisieren, müssen Vermietende hiervon grundsätzlich Gebrauch machen.

Und ebenfalls wichtig zu wissen: „Grundsätzlich gilt bei der Vereinbarung von Besichtigungsterminen, dass der Mieter den vom Vermieter vorgegebenen Termin nicht akzeptieren muss“, so Janßen.

Die Mietpartei kann diesen Termin absagen und einen Alternativtermin vorschlagen. **DPA**

Bewegungsmelder, die „haustierimmun“ sind, gibt es nicht

Simba, Nala oder Luna: Vierbeinige Mitbewohner gehören für viele Deutsche fest zur Familie – eine tiergerechte Wohnungsausstattung gehört dazu. Was viele dabei zu wenig berücksichtigen, ist die Sicherheits- und Alarmtechnik. Sogenannte Tierimmune Melder können Falschalarme auslösen.

„Sichere Bewegungsmelder können weder wiegen noch messen, noch zwischen Menschen und Tieren unterscheiden“, erklärt Ste-

fan Metzroth von Telenot. Bei „tierimmunen“ Bewegungsmeldern kann die Sicherheit insgesamt leiden. Entscheidend sind eine fachgerechte Analyse, Projektierung und Montage mit einem zertifizierten Sicherheitssystem, das für Haus und Bewohner maßgeschneidert ist.

Auf www.telenot.com gibt es weiterführende Hinweise sowie eine Fachbetriebssuche rund um Alarmanlagen-technik und -planung. **DJD**

GARDINENHAUS Preuß
Design & Funktion

Burgwedel
Von-Alten-Str. 17
Telefon: 05139- 4321

Gardinen · Teppichboden · Sonnen- u. Sichtschutz · Insektenschutz
Dekoration · Wäscheservice · Beratung und Montage vor Ort

Stefan Ridder

Raumgestalter, Plissee, Parkett- und Laminat-Verlegung, Trockenbau

Schillerslager Str. 2
30938 Burgwedel
OT Engensen
Tel. 05139-981868
Mobil 0173-6045378
info@raumgestalter-ridder.de

Bad und mehr...
Komplettbäder aus einer Hand!

Nebeling
Ihre Fachleute für barrierefreie Bäder

Inh. Axel Goldbaum · Meisterbetrieb

Setzen Sie Akzente mit fugenlosen, individuellen Wandverkleidungsplatten in großer Auswahl. So wird Ihr Bad schnell zu Ihrem neuen Lieblingsort. WIR BERATEN SIE GERN.

Lange Reihe 36 • 30938 Burgwedel-Thönse • Tel. 05139 - 89 37 34 • www.nebeling-gmbh.de

Nicht jedes Holz gehört in die Feuerschale

Worauf zu achten ist, wenn man sich im Herbst an flackernden Flammen im Garten erfreuen möchte

Nadelhölzer wie Fichte und Kiefer lassen sich leicht entzünden. Das mag praktisch sein, wenn man fix ein Feuer machen will. Die Hölzer haben aber einen hohen Harzgehalt - und neigen deshalb zu stärkerem Funkenflug. Für offene Feuerschalen eignen sie sich deshalb nicht besonders gut.

Will man eine Feuerschale im Garten nutzen, sind Laubhölzer wie Ahorn, Esche und Buche geeignet. Sie brennen länger und bilden eine ausdauernde Glut. Besonders leicht lässt sich der DIY Academy in Köln zufolge Birkenholz entzünden. Ein weiterer Pluspunkt: Birkenholz entwickelt auch ein schönes Flammenbild.

Ein Tipp: Legen Sie die Scheite am besten nach und nach auf die Feuerschale, statt einen großen Holzberg aufzuschichten. So lässt sich das Feuer laut DIY Academy besser kontrollieren - und der Funkenflug begrenzen.

Als Anzündhölzer für die Feuer-

schale sind übrigens vor allem kleine, trockene Hölzer geeignet. Praktisch für alle, die selbst Brennholz spalten: Sie können kleinere Stücke gleich als Anzündholz beiseitelegen.

Wichtig ist in jedem Fall, dass das verwendete Holz unbehandelt ist - und ausreichend trocken. Brennholz sollte laut DIY Academy einen Feuchtegehalt von unter 25 Prozent haben. Holz, das im Wald oder im Garten herumliegt, ist in den meisten Fällen also zu feucht. Für ein Lagerfeuer eignet es sich laut Umweltbundesamt deshalb nicht.

Und zwar ebenso wenig, wie Holz, das mit Holzschutzmitteln, Farbe oder Lack behandelt wurde. Denn das kann beim Verbrennen hochgiftige Dioxine und Furane freisetzen. Auch Zeitungspapier, Pappe oder Kunststoffe gehören dem Umweltbundesamt zufolge nicht ins Feuer. Beim Anzünden sollte man außerdem weder Spiritus noch Benzin oder Eierkartons

nutzen. Das Umweltbundesamt empfiehlt dafür stattdessen möglichst auf pflanzliche oder naturnahe Anzündhilfen zu setzen. Also zum Beispiel auf Holzwohle.

Nicht vergessen: Prüfen Sie vor dem Anzünden der Feuerschale die Wind- und Wetterverhältnisse. Hat es längere Zeit nicht geregnet, sollten Sie aus Brandschutzgründen besser ganz aufs offene Feuer verzichten. Auch bei Wind kann der Funkenflug gefährlich werden: Achten Sie also in jedem Fall darauf, viel Abstand zu Bäumen, Büschen, Häusern und Schuppen zu halten.

Auch Sie selbst sollten übrigens besser etwas Abstand zur Rauchfahne halten - und zwar auch dann, wenn das heißt, dass Sie bei wechselhaftem Wind den Platz am Feuer wechseln müssen. Denn selbst bei richtiger Verwendung von Brennholz sind die gesundheitsschädlichen Folgen im Rauch des Lagerfeuers am größten, so das Umweltbundesamt. **DPA**

ROHDE FENSTERBAU
| Terrassendächer

TERRASSENÜBERDACHUNG

- | Individuell geplant und gefertigt nach Maß
- | Nach Ihren Bedürfnissen und Wünschen
- | In Premium-Qualität von ROHDE



KI-generiert | ©Studio Harmony | AdobeStock

Ihr neuer exklusiver Outdoor-Wohnbereich

Expertenberatung und Top-Service inklusive!

ROHDE GmbH
Ronnenberger Str. 29
D 30989 Gehrden

T. 05108 92990

Bitte vereinbaren Sie einen Termin, bevor Sie unsere Ausstellung besuchen!

www.rohde-fensterbau.de

SSS SIEDLE

Tür auf? Natürlich.

Einfach sitzen bleiben. Und trotzdem öffnen. Mit der mobilen Türkommunikation von Siedle. Für iOS und Android.



www.siedle.de

KNX-PARTNER
ELEKTROTECHNIK WADEWITZ
SONOS DenForm

Ehlbeek 19 • 30938 Burgwedel
Tel. (05139) 89 44 77 + 89 44 06
Fax 89 44 48
info@elektrotechnik-wadewitz.de
www.elektrotechnik-wadewitz.de