

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund (DMB)

Merkblatt

3a

2009/10-1

Wohnungsbesichtigungen beim Verkauf der Wohnung

Bei beabsichtigtem Verkauf der Wohnung ist für Wohnungsbesichtigungen durch den Vermieter, seine Beauftragten (z.B. Makler) oder die Kaufinteressenten folgendes zu beachten:

1. Besichtigungstermine müssen rechtzeitig, d.h. einige Tage vorher, angekündigt werden. Dabei muss der Vermieter auf die Belange des Mieters (Berufstätigkeit, Verhinderung, Urlaub) Rücksicht nehmen.
2. Für eine Wohnungsbesichtigung muss immer ein Grund angegeben werden. Dies gilt auch dann, wenn der Mietvertrag eine Klausel enthält, dass der Mieter Besichtigungen dulden muss.
3. Erscheint der Vermieter nicht persönlich, sollten Sie verlangen, dass er Ihnen, am besten schriftlich, mitteilt, welche Personen zur Besichtigung erscheinen wollen. Statt dessen genügt auch eine Vollmacht bzw. Bescheinigung des Vermieters, die Sie sich dann vorlegen lassen können, ebenso den Personalausweis der "Besucher".
4. Mehr als einen Besichtigungstermin pro Woche kann man Ihnen nicht zumuten. Dies bedeutet natürlich nicht, dass bei Vorhandensein vieler Interessenten monatelang Besichtigungen stattfinden dürfen. Ihre Wohnung ist kein Museum! Wenn der Vermieter sie nicht innerhalb angemessener Frist verkaufen kann, z.B. weil seine Kaufpreisforderung überhöht ist, sollten Sie ihm erklären, dass er die Wohnung nun ohne weitere Besichtigungen verkaufen möge.
5. Eigentlich ist es überflüssig, darauf hinzuweisen, dass der Besucher sich dem Mieter gegenüber zurückhaltend und taktvoll zu verhalten hat und seinen Besuch nicht über Gebühr ausdehnen kann. Sollte ein Besucher "aus der Rolle fallen", kann der Mieter ihn jederzeit aufgrund seines Hausrechtes aus der Wohnung weisen.
6. Selbstverständlich kann der Mieter Kaufinteressenten auch auf Mängel der Wohnung und andere ungünstige Eigenschaften sachlich hinweisen, ebenso auf seine eigenen Einbauten.
7. Kaufinteressenten gegenüber sollte man betonen, dass man Mitglied des MIETERVEREINS ist und sich mit allen rechtlichen Mitteln gegen eine Kündigung zur Wehr setzen wird. Ein Kaufinteressent mit Eigenbedarf wird in aller Regel vor dem Kauf einer Wohnung zurückschrecken, die er evtl. nie beziehen kann oder allenfalls nach einem langwierigen Räumungsprozess.
8. Der Mieter kann selbst bestimmen, wie viele Besucher er empfängt. Auf jeden Fall sollten Sie nur so viele Besucher gleichzeitig in die Wohnung lassen, wie Sie im Auge behalten können. Aus psychologischen Gründen sollte man einen Bekannten oder Nachbarn bei der Besichtigung hinzuziehen. Vermeiden Sie es, allein mit fremden Personen in der Wohnung zu sein!
9. Selbstverständlich kann der Mieter Kaufinteressenten auch auf Mängel der Wohnung und andere ungünstige Eigenschaften sachlich hinweisen, ebenso auf seine eigenen Einbauten.
10. Treffen Sie keine Vereinbarungen während einer Besichtigung, unterschreiben Sie nichts. Wer Ihnen irgend etwas vorschlagen will, möge es schriftlich tun. Dann können Sie sich beim MIETERVEREIN beraten lassen.



Beim Strohhause 20 - 20097 Hamburg
info@mieterverein-hamburg.de - www.mieterverein-hamburg.de

Fax: 8 79 79-110

 8 79 79-0