

# Video statt Wohnungsbesichtigung?

29.04.2020 13:36 Uhr



## Tipps für Mieter und Vermieter

In Corona-Zeiten wird häufig versucht, die Besichtigung der angebotenen Wohnung durch das Bereitstellen eines Wohnungsvideos zu ersetzen.

Der Mieterverein Stuttgart rät grundsätzlich davon ab, eine Wohnung ohne vorherige persönliche Besichtigung anzumieten, denn Helligkeit der Räume, Wohnumfeld, Lärm und mögliche Wohnungsmängel lassen sich in der Regel nur durch eigenen Augenschein in Erfahrung bringen. Dass im Reiseprospekt das Urlaubshotel oft ganz anders wirken kann, wie in der Realität, ist allgemein bekannt. Nicht anders ist es mit Fotos oder Videos einer Wohnung, nur dass der Mieter sich dabei mindestens für drei Monate Mietzeit (gesetzliche Kündigungsfrist) durch den Mietvertrag bindet und zudem hohe Kosten (Umzug, neue Möbel, Schönheitsreparaturen) trägt.

Wer mangels Alternative trotzdem ohne persönliche Besichtigung anmieten muss, sollte folgende **fünf Hinweise** beachten:

1. In den meisten Mietverträgen ist im Kleingedruckten die Verpflichtung des Mieters zu finden, **Wohnungsmängel innerhalb eines Monats nach Mietbeginn anzuzeigen**. Deshalb sollte jeder Mieter **bei Einzug Mängel dokumentieren** (möglichst mit Fotos) und dem Vermieter schriftlich anzeigen.
2. Grundsätzlich sind Ausstattung und der **Zustand einer Wohnung bei Anmietung die Vertragsgrundlage** für Mieter und Vermieter. Wohnungsmängel, auf welche der Mieter nicht hingewiesen wurde (z. B. im Video oder Mietvertrag), berechtigen selbstverständlich auch zur Mietminderung. Der Mieter hat dabei die Pflicht, den Vermieter zur Behebung des Mangels aufzufordern. Der Mieterverein berät über rechtlich korrektes Vorgehen und mögliche Minderungsbeträge.
3. Werden dem Mieter vor Abschluss des Mietvertrages **wesentliche Mängel verschwiegen** (z. B. Schimmel) kann ein betrügerisches Vorgehen des Vermieters vorliegen. Der Mieter kann dann **den Vertrag anfechten**, vom Mietvertrag zurücktreten und sogar Schadensersatz verlangen.
4. Vorsicht vor Mietbetrügern. Wer die Wohnung nicht selbst besichtigt hat, kann nicht sicher sein, **ob es die Wohnung überhaupt gibt** oder ob der angebliche Vermieter existiert. Deshalb sollte vor Mietbeginn auch keine Kautionszahlung bezahlt werden. Rechtlich darf der Vermieter die **Kautionszahlung nur in drei Monatsraten ab Mietbeginn** verlangen.
5. Misstrauen ist insbesondere geboten, wenn der angebliche Vermieter **Barzahlung oder Zahlung an Western Union** verlangt. Im Netz gibt es viele Fake-Wohnungsangebote, oft erkenntlich durch besonders günstigen Mietpreis und den „Vermieter der im Ausland lebt und nicht nach Deutschland kommen kann“. In der Regel ist die Kautionszahlung weg und der Betrüger nicht auffindbar.

Kein Mieter einer Wohnung muss es dulden, dass Vermieter oder der beauftragte Makler Fotos oder Videos von seiner bewohnten Wohnung erstellen, schon gar nicht um die Bilder im Netz zu verbreiten. „Aus dem Recht zur Besichtigung lässt sich kein Recht des Vermieters zur Erstellung von Fotos ableiten“, entschied das Landgericht Frankenthal. Der Mieterverein rät deshalb, nur dann Fotos zuzulassen, wenn dadurch dem Mieter kein Schaden entstehen kann und er dem Vermieter zur schnelleren Vermietung Entgegenkommen zeigen will.

Auch in Corona-Zeiten ist nach wie vor die persönliche Besichtigung der beste Weg, sich von der Wohnung den richtigen Eindruck machen zu können. Abstand halten und Gesichtsmaske tragen sind auch bei einer Wohnungsbesichtigung möglich und sinnvoll. Dabei versteht sich von selbst, dass nur Vermieter, Altmietler und Wohnungsinteressent anwesend sein sollten und **Massenbesichtigungen ordnungsrechtlich unzulässig** sind.

Die Rechtsexperten des Mietervereins beraten weiterhin uneingeschränkt täglich von 8 bis 18 Uhr zu allen Mietrechtsfragen - aus Gründen des Gesundheitsschutzes selbstverständlich mit Telefontermin, per E-Mail oder Brief.