

Thema: Drum prüfe wer sich ewig bindet .../Mietrecht

Dieser Satz „Drum prüfe wer sich ewig bindet“ gilt nicht nur für die Ehe oder die Lebenspartnerschaft, sondern auch für das Mietrecht beim Abschluss eines Mietvertrages. Die Erfahrung lehrt bedauerlicherweise, dass es nach dem Gesetz einfacher ist, sich von seinem Partner zu trennen, als von einem Mieter, sobald der Mietvertrag unterzeichnet und die Wohnung bezogen ist.

Während im Familienrecht lediglich ein Trennungsjahr einzuhalten ist, um den Scheidungsantrag zu stellen, gibt es für den Vermieter, sobald er sich von seinem Mieter trennen möchte, eine Vielzahl von rechtlichen und finanziellen Hürden.

Immer mehr Vermieter beklagen sich, dass die Zahlungsmoral ihrer Mieter laufend schlechter wird. Dies hat nicht nur objektive Gründe, wie z.B. Verlust des Arbeitsplatzes oder Schicksalsschläge wie Krankheiten oder Scheidung. Zunehmend sind subjektive Gründe, wie etwa Zahlungsunwilligkeit, Verärgerung über das Objekt oder über den Vermieter oder Mitmieter, entscheidend.

Die Beratungspraxis lehrt, dass gerade in der „Vertragsanbahnungsphase“ die entscheidenden Fehler gesetzt werden. Es ist unverständlich, dass Vermieter das Mietobjekt ohne entsprechende nähere Auskünfte an beliebige Personen vermieten, obwohl es sich bei der Wohnung unstreitig um einen erheblichen Vermögenswert handelt. Ein Kraftfahrzeug, ein vergleichsweise weniger wertvoller Vermögensgegenstand, würde niemand einem unbekanntem Dritten ohne entsprechende Auskünfte vermieten bzw. nur aushändigen.

Folgende Möglichkeiten sind dem Vermieter im Vorfeld zu empfehlen:

1. Identität des Mieters:

Bei Feststellung der Identität des Mieters als späteren Vertragspartner und Schuldner des Vermieters ist zur Sicherung der eigenen Forderungen unverzichtbar. Wer als Vermieter nicht über geprüfte persönliche Daten seines Mieters verfügt, hat schon eine große und häufig unüberwindbare Hürde bei der Sicherung späterer eigener Forderungen geschaffen.

Der potentielle Mieter muss sich mit einem gültigen Personalausweis oder Reisepass identifizieren. Die dort ausgewiesenen Daten müssen für den Vermieter sicher sein, um keine Überraschungen zu erleben.

Andere Dokumente, wie Führerschein, Studentenausweis, etc. sollten gar nicht erst akzeptiert werden.

Bei ausländischen Mietinteressenten sollte die Aufenthaltserlaubnis vorgelegt werden.

Bei Vermietungen an Unternehmen sollte zusätzlich ein entsprechender Handelsregisterauszug verlangt werden.

Bei Vermietungen an eingetragene Vereine ist ein entsprechender Vereinsregisterauszug vorzulegen.

Aus den beiden letztgenannten Auszügen kann der Vermieter entnehmen, ob die gemachten Angaben zum Unternehmen bzw. zum Verein korrekt sind und vor allem, wer persönlich haftender Gesellschafter oder Vereinsvorstand ist.

Tipp:

Identität des Mieters sichern, ansonsten könnten später keine Rechte durchgesetzt werden. Es besteht ansonsten die Gefahr, dass rechtserhebliche Erklärungen, wie z.B. Mieterhöhung, Kündigung, an die falsche Person gerichtet werden, so dass diese wirkungslos bleiben. Dies kann fatale Kostenfolgen haben!

2. Selbstauskunft:

Die Mieterselbstauskunft ist empfehlenswert. Die Selbstauskunft sollte seitens des Vermieters vom Mieter schriftlich eingefordert werden. Besonders Fragen nach den wirtschaftlichen Verhältnissen des Mietinteressenten sind wichtig und zulässig. Einbezogen werden sollten auch Fragen zu Vollstreckungsmaßnahmen innerhalb der letzten 5 Jahre. Keinesfalls sollte die Frage nach aktuellen Verbraucherinsolvenzverfahren oder Einzelzwangsvollstreckungsmaßnahmen fehlen.

Der Mietinteressent sollte innerhalb der Mieterselbstauskunft zusätzlich aufgefordert werden, eine Eigenauskunft der Schufa sowie einer Bank beizubringen.

Checkliste:

- a) Komplett ausgefüllte Selbstauskunft des Mieters unbedingt *vor* Vertragsabschluss und Übergabe der Wohnungsschlüssel einholen.
- b) Keine Unterzeichnung des Mietvertrags oder Zusage eines Mietvertrages, *bevor* die Selbstauskunft des Mieters ausreichend geprüft werden konnte.
- c) Selbstauskunft des Mieters ist von *allen* Mietern auszufüllen *und* zu *unterzeichnen* (auch Ehegatten!).
- d) Selbstauskunft des Mieters ist *vollständig* auszufüllen, bei fehlenden Angaben nachfordern.
- e) Angaben in der Selbstauskunft des Mieters *komplett* überprüfen. Verdienstnachweis (aktuell) vom Mieter vorlegen lassen.
- f) Ggf. weitere Auskünfte (Bankauskunftersuchen/Schufa-Auskunft) einholen.
- g) Selbstauskunft des Mieters nicht durch eigene Angaben auf dem Formular entwerfen (Beweiswert!).
- h) Vorstellungsgespräch mit Mietern persönlich ggf. unter Hinzuziehung von Zeugen führen.
- i) Ggf. Vorstellungsgespräch in den Räumlichkeiten des Mieters führen, um Eindruck von der Pflege der bisherigen Wohnung zu erlangen (aber niemals Verträge dort unterzeichnen, Gefahr: Haustürwiderrufsgesetz).

Tipp:

Weigert sich der Mieter, eine Selbstauskunft auszufüllen oder einen Teil der Fragen zu beantworten, sollte man als Vermieter auf den Abschluss eines Mietvertrages verzichten. Sofern ein Mieter Probleme mit der Beantwortung derartiger harmloser Fragen hat, ist damit zu rechnen, dass der Vermieter auch später mit diesem Mieter Probleme bekommen wird.

Der BWE Kreisverband Cham verfügt gleichfalls über derartige Formularvordrucke „Mieterauswahl-Selbstauskunft“, die geordert werden können.

3. Schufa-Auskunft:

Der Vermieter kann grundsätzlich die Schufa nicht direkt anrufen, obwohl diese Auskunft äußerst hilfreich ist. Diese Problematik kann der Vermieter beim Schufa-Auskunftsbegehren dadurch umgehen, dass er vom Mietinteressent eine schriftliche Eigenauskunft der Schufa fordert (Unkostenbeitrag derzeit € 7,60 inkl. USt.). Eine mündliche Auskunft des Mieters in der Schufa-Geschäftsstelle ist zwar kostenlos möglich, bringt aber dem Vermieter nichts!

Für die Anforderung der Eigenauskunft gibt es eigene Formulare bei der Schufa, die auch unter www.schufa.de abrufbar sind.

Sofern bei der Schufa-Auskunft keine negativen Einträge festgestellt werden können, dürfte der Mietinteressent wohl zahlungsfähig sein. Auf folgende Merkmale ist innerhalb der Schufa-Auskunft besonders zu achten:

- a) Gekündigtes Girokonto
- b) Vertragskündigung wegen verspäteter Ratenzahlung für einen Kredit
- c) Unwidersprochener gerichtliche Mahnbescheid
- d) Zwangsvollstreckung
- e) Eidesstattliche Versicherung
- f) Fruchtlöse Pfändung

Tipp:

Vermieter ist zu empfehlen, nicht auf eine Schufa-Auskunft zu verzichten. Die Informationsquelle ist, auch wenn Fehler vorkommen können, hilfreich. Auch der Mieter, der letztendlich die Schufa-Auskunft einfordert, hat so die Möglichkeit, über sich selbst Auskunft zu bekommen und kann entsprechende Fehler evtl. korrigieren. Letztlich ist auch der Kostenaufwand nicht sehr hoch. Nähere Informationen unter www.schufa.de erhältlich.

4. Bankauskunft:

Bei Kreditinstituten ist es möglich, eine Bankauskunft auf der Grundlage der „Grundsätze für die Durchführung des Bankauskunftsverfahrens“ zwischen Kreditinstituten zu erhalten.

Dies ist aber nur bei Gewerbemieter möglich, so lange der Mietinteressent nicht ausdrücklich widerspricht. In der Praxis gewähren Banken aber dennoch selten eine Bankauskunft ohne ausdrückliche Zustimmung des Betroffenen.

Die Bankauskunft kann vom Vermieter beim eigenen Geldinstitut über den späteren Mieter beantragt werden.

Bei Wohnungsmieter scheidet eine Bankauskunft aus, da derartige Auskünfte seitens des Kreditinstituts immer nur gewährt werden können, wenn die betroffene Person vorher der Bank hierzu ausdrücklich eine Ermächtigung erteilt.

5. Schuldnerverzeichnis:

Der Vermieter hat die Möglichkeit, eine Auskunft aus dem Schuldnerverzeichnis einzuholen; das Schuldnerverzeichnis wird bei dem jeweils für den Wohnsitz des Mietinteressenten zuständigen Amtsgericht geführt. Eingetragen sind dort Personen oder Firmen, die die eidesstattliche Versicherung (früher: Offenbarungseid) abgegeben haben oder gegen die Haft angeordnet ist, um die Abgabe der eidesstattlichen Versicherung zu erzwingen, die inzwischen Ergänzung zur eidesstattlichen Versicherung abgegeben haben oder gegen die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wurde.

Die Informationen aus dem Schuldnerverzeichnis darf das Amtsgericht nur nach Maßgabe des § 915 Abs. 3 ZPO erteilen, „um wirtschaftliche Nachteile abzuwenden, die daraus entstehen können, dass Schuldner ihrer Zahlungsverpflichtung nicht nachkommen“. Vermieter sollten unter Hinweis auf die gesetzlichen Bestimmungen unter Darlegung der Vermietungsabsicht schriftlich Auskünfte aus dem Schuldnerverzeichnis verlangen.

Tipp:

Bitte beachten Sie, dass das Schuldnerverzeichnis seine Tücken hat. Es ist manchmal für den Vermieter nicht einfach, festzustellen, welches Amtsgericht für den Wohnort zuständig ist. Des Weiteren sollte man wissen, dass die Amtsgerichte untereinander die Daten aus dem Schuldnerverzeichnis nicht austauschen und es leider kein zentrales Schuldnerverzeichnis gibt. Die Praxis zeigt, dass gerade nicht zahlungsfähige Mieter des öfteren (nicht ohne Grund) ihren Wohnort wechseln müssen. Der Vermieter müsste daher auch die älteren Wohnungsadressen kennen, um beim jeweiligen Amtsgericht nachfragen zu können. Dies ist notwendig, da die Daten zwischen den Amtsgerichten untereinander nicht weitergegeben werden.

Vermietern ist zu empfehlen, alte Wohnungsadressen der Mieter abzufragen und bei den jeweiligen Amtsgerichten anzufragen.

Weitere Schwäche des Schuldnerverzeichnisses ist es, dass dort nur Eintragungen für die letzten 3 Jahre vorhanden sind. So lange noch keine Eintragung im Schuldnerverzeichnis stattgefunden hat, weil aktuelle Zahlungsschwierigkeiten vorliegen, so sind auch diese noch nicht verzeichnet!

6. Sonstige Möglichkeiten:

Dem Vermieter sind keine Grenzen gesetzt, Auskünfte einzuholen. Allerdings sind diese häufig unzureichend, ungenau bzw. teuer.

Zur Informationsbeschaffung kann der Vermieter auch bei seriösen Wirtschaftsauskunftsdateien Bonitätsauskünfte einholen. Dies ist regelmäßig mit Kosten verbunden, weshalb dies meistens nur bei gewerblicher Vermietung sinnvoll ist.

Die Bonitätsauskünfte enthalten regelmäßig Angaben zu Handelsregistereintragungen, Kapitalausstattung, Vermögens-, Haftungs- und Inhaberverhältnissen etc.. Diese Wirtschaftsauskünfte erleichtern das mühsame Zusammensuchen aus einzelnen Registern.

Empfehlenswert sind auch persönliche Erkundigungen über den Mietinteressenten bei dessen Arbeitgeber, gegenwärtigen Vermietern oder Vorvermietern.

Tipp:

Vermieter sollten wissen, dass Äußerungen des gegenwärtigen Vermieters nur mit Vorsicht zu genießen sind. Meist ist ein derartiger Vermieter heilfroh, den unliebsamen Mieter loszuwerden, weshalb dieser über schlechte Erfahrungen freiwillig kaum berichten wird. Unabhängige Quellen sind daher vorzugswürdig.

7. Zusammenfassung:

Vermietern ist neben der Feststellung der Identität dringend zu empfehlen, eine entsprechende Selbstauskunft zu fordern und diese auch zu überprüfen.

Vorteil der Selbstauskunft ist es, dass der Vermieter die Möglichkeit bekommt, schon im Rahmen der Vertragsanbahnung von einem „unsicheren Mietinteressenten“ Abstand zu nehmen. Dies bleibt in der Regel ohne rechtliche Konsequenzen. Grundsätzlich gilt Vertragsfreiheit, so dass der Entscheidungsspielraum des Vermieters nicht eingeschränkt ist.

Die Gefahr, wegen eines Abbruchs bei Vertragsverhandlungen einer Vertrauenshaftung aus Verschulden bei Vertragsschluss, § 313 BGB, ausgesetzt zu sein, ist eher gering.

Der Vermieter hat zudem die Möglichkeit, bei falschen Auskünften des Vermieters den Mietvertrag wegen arglistiger Täuschung anzufechten oder fristlos zu kündigen. Liegt eine Täuschung des Vermieters durch den Mieter vor, empfiehlt es sich, neben einer Anfechtung wegen arglistiger Täuschung den Mietvertrag vorsorglich auch fristlos zu kündigen. In der Rechtsprechung wird die Auffassung vertreten, dass eine Anfechtung wegen arglistiger Täuschung nur vor Überlassung der Mietsache in Betracht kommt. Danach sei nur noch eine außerordentlich fristlose Kündigung möglich.

Es ist aber darauf zu achten, dass nicht jede falsche Auskunft zur Anfechtung bzw. fristlosen Kündigung berechtigt. Grundsätzlich stellt die unrichtige Beantwortung nur dann einen Anfechtungsgrund dar, wenn die Frage zulässig war und die falsche Beantwortung von wesentlicher Bedeutung für das Mietverhältnis ist. Sofern die oben genannten Grundsätze eingehalten werden, besteht diese Problematik nicht.

Trotz der genannten Einschränkungen sind deshalb die vorstehend genannten Maßnahmen empfehlenswert.