

Die Expertenrunde zum Thema: Selbstauskunft – Frage nach derzeitigem Vermieter ist zulässig

Frage: Wenn ich eine Wohnung neu zu vermieten habe, lasse ich von den Mietinteressenten ein Selbstauskunftsformular ausfüllen. Darin werden neben der beruflichen Tätigkeit und den Einkommensverhältnissen auch die Kontaktdaten des derzeitigen Vermieters abgefragt. Ein kurzes Telefonat mit diesem ist oft sehr aufschlussreich. Vor kurzer Zeit habe ich den derzeitigen Vermieter eines Mietinteressenten kontaktiert, der mir eigentlich einen guten Eindruck gemacht und auf meine Frage, warum er eine neue Wohnung sucht, geantwortet hat, dass sein Vermieter Eigenbedarf für die Tochter geltend macht und er deshalb ausziehen müsse. Die telefonische Auskunft des derzeitigen Vermieters dieses Mietinteressenten hat mich dann doch fast vom Stuhl gehauen. Er erklärte mir, er habe gar keine Tochter. Den Mieter hat er fristlos gekündigt, weil er seit Beginn des Mietverhältnisses die Miete laufend unpünktlich gezahlt hat und aktuell mit 3 Monatsmieten im Rückstand ist. Er sei froh, dass dieser Mieter jetzt endlich ausziehe. Daraufhin habe ich dem Mietinteressenten natürlich abgesagt. Jetzt bekomme ich eine Abmahnung von einem Mieteranwalt, weil ich in meiner Selbstauskunft nach dem Vorvermieter gefragt habe und diese Frage unzulässig ist. Daher müsse ich jetzt auch die Anwaltskosten bezahlen. Kann das sein?

Antwort: Da liegt der Kollege falsch. Die Abmahnung können sie getrost ignorieren. Richtig ist zwar, dass man sich bei unzulässigen Fragen in einer Mieterselbstauskunft eine kostenpflichtige Abmahnung einhandeln kann. Unzulässige Fragen z.B. nach einer Schwangerschaft, der sexuellen Orientierung, zur Religionszugehörigkeit, der politischen Einstellung oder der Mitgliedschaft in einem Mieterverein muss der Mieter auch nicht wahrheitsgemäß beantworten d.h. auch im Falle einer Lüge hat er keine Konsequenzen zu befürchten. Zur Zulässigkeit der Frage nach dem derzeitigen Vermieter hat der Bundesgerichtshof (BGH) jedoch in einer klaren und eindeutigen, allerdings wenig bekannten Entscheidung ausgeführt, dass Fragen nach der Person und Anschrift des Vorvermieters, der Dauer des vorangegangenen Mietverhältnisses und nach der Erfüllung der dortigen mietvertraglichen Pflichten grundsätzlich geeignet sind, sich über die Bonität und die Zuverlässigkeit des Mietinteressenten ein Bild zu machen. Solche Fragen des neuen Vermieters sind zulässig, da sie nicht den Bereich der persönlichen oder intimen Lebensführung des Mietinteressenten betreffen, und müssen folglich wahrheitsgemäß beantwortet werden (BGH, Urteil v. 09.04.2014, VIII ZR 107/13).

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen. Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@haus-und-grund-muenchen.de**



*RA Rudolf Stürzer
Vorsitzender
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

