



Urteile für Vermieter und Mieter

Grundbuch – Gekündigter Mieter hat Einsichtsrecht

Die Einsichtnahme in das Grundbuch erfordert die Darlegung eines berechtigten Interesses (§ 12 Abs. 1 Grundbuchordnung) z.B. zur Ermittlung des Eigentümers, um gegen diesen Schadensersatzansprüche geltend machen zu können. Gleiches gilt, wenn ein Grundstückseigentümer Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche (§ 1004 BGB) gegen unzulässige Maßnahmen auf dem Nachbargrundstück geltend machen will. Die bloße Grundgrundstücksnachbarschaft begründet zwar noch kein berechtigtes Interesse an der Einsichtnahme in das Grundbuch. Werden auf dem Nachbargrundstück jedoch Maßnahmen vorgenommen, die Anlass für einen drohenden Nachbarschaftskonflikt geben können, hat der betroffene Grundstücksnachbar ein berechtigtes Interesse daran, durch Grundbucheinsicht den Nachbarn und damit den Anspruchsgegner bestimmen zu können (OLG München, Beschluss v. 08.06.2016, 34 Wx 168/16 IMR 2017 S. 250).

Ferner hat nach einem neuen Beschluss des OLG München auch ein Mietinteressent, der die Identität des Eigentümers feststellen möchte, um Risiken einer vorzeitigen Beendigung des Mietvertrages im Falle der Zwangsversteigerung des Mietobjekts abschätzen zu können, grundsätzlich ein berechtigtes Interesse an der Grundbucheinsicht. Gleiches gilt für einen Mieter, dem wegen Eigenbedarfs gekündigt worden ist, damit er im Räumungsprozess seiner Darlegungslast hinsichtlich der Frage genügen kann, ob dem Vermieter noch freier oder freiwerdender Wohnraum zur Verfügung steht.

Das berechtigte Interesse an der Grundbucheinsicht muss der Mieter in jedem Fall substantiiert darlegen (OLG München, Beschluss v. 24.07.2018, 34 Wx 68/18).

Selbstauskunft – Vorvermieter darf abgefragt werden

Von Interessenten für eine Mietwohnung wird häufig eine schriftliche Selbstauskunft eingeholt, in der insb. die Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Mietinteressenten abgefragt werden. Welche Fragen zulässig sind bzw. auf welche Fragen der Mieter wahrheitsgemäß antworten muss, ist von der Rechtsprechung inzwischen weitgehend geklärt (siehe Muster – Selbstauskunft des Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.).

Strittig ist allerdings die Zulässigkeit der Frage nach den Kontaktdaten des Vorvermieters d.h. des derzeitigen Vermieters des Mietinteressenten. Während die Rechtsprechung die Zulässigkeit grundsätzlich bejaht, sehen Datenschützer diese Frage überwiegend als unzulässig an. Dabei kann eine Kontaktaufnahme des Vermieters, der seine Wohnung neu vermieten will, mit dem derzeitigen Vermieter des Mietinteressenten durchaus aufschlussreich sein z.B. bezüglich der Frage, ob das derzeitige Mietverhältnis störungsfrei gelaufen ist; aber auch, ob der vom Mietinteressenten angegebene Grund für den Wohnungswechsel zutreffend ist. In einem uns vor kurzem berichteten Fall hat der Mietinteressent angegeben, er brauche eine neue Wohnung, weil ihm der Vermieter wegen Eigenbedarfs für seine Tochter gekündigt habe.

Eine Nachfrage bei dem derzeitigen Vermieter hat dann allerdings ergeben, dass dieser gar keine Tochter hat und der Mietvertrag wegen erheblicher Zahlungsrückstände gekündigt wurde. Nach einem neuen Urteil des LG Berlin sind in einer Selbstauskunft auch Fragen nach der Person und Anschrift des Vorvermieters, der Dauer des vorangegangenen Mietverhältnisses und nach der Erfüllung der dortigen mietvertraglichen Pflichten – ebenso wie Fragen nach den Einkommen- und Vermö-



gensverhältnissen des Mietinteressenten – grundsätzlich geeignet, 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.

Ehescheidung – Ehepartner muss für Kündigung Überlegenszeit eingeräumt werden

Bei einem von beiden Ehepartnern abgeschlossenen Mietvertrag kann eine Kündigung des Mietverhältnisses auch nach Trennung oder Scheidung der Ehe nur gemeinsam erfolgen. Der Auszug eines von beiden Vertragspartnern aus der Ehewohnung lässt das Vertragsverhältnis unberührt. Er kann das Mietverhältnis weder ganz noch teilweise kündigen und haftet auch nach dem Auszug als Gesamtschuldner für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis.

Eine Kündigung des Mietverhältnisses kann auch nach Scheidung der Ehe nur gemeinsam durch beide Vertragspartner erfolgen. Allerdings kann der aus der Wohnung ausgezogene Ehepartner nach endgültiger Trennung von dem in der Wohnung verbliebenen Ehegatten die Zustimmung zur Kündigung der gemeinsam angemieteten ehemaligen Ehewohnung jedenfalls dann verlangen, wenn unterhaltsrechtliche Gründe oder auch der Gesichtspunkt nahehehlicher Solidarität dem nicht entgegenstehen.

Beim Auszug eines Ehegatten aus der gemeinsam angemieteten Wohnung steht dem verbleibenden Ehepartner regelmäßig kein Anspruch gegen den anderen Ehegatten auf (interne) Beteiligung an der Mietzah-

lung (§ 426 Abs. 1 BGB) zu. Dies bedeutet, dass der aus der Wohnung ausgezogene Ehegatte zwar gegenüber dem Vermieter in voller Höhe weiter haftet, gegenüber dem in der Wohnung verbleibenden Partner jedoch zu keinerlei Zahlungen verpflichtet ist.

Zieht ein Ehegatte ohne Einverständnis des anderen aus der gemeinsam angemieteten Wohnung aus, ist dem verbleibenden Ehegatten eine Überlegungsfrist dahingehend einzuräumen, ob er in der Wohnung bleiben will. Sinn und Zweck dieser Überlegungsfrist (zwei bis drei Monate) ist es, dem verbleibenden Ehegatten ausreichend Zeit zu belassen, in Ruhe über seine weitere Vorgehensweise zu entscheiden.

Entscheidet er sich dafür, die Wohnung gemeinsam mit dem aus der Wohnung ausgezogenen Ehegatten zu kündigen, ist der ausgezogene Ehegatte für die gesamte Restdauer der Mietzeit – und zwar einschließlich der Überlegenszeit – an den Mietkosten beteiligt; jedoch mit der Maßgabe, das dem in der Wohnung verbleibenden Ehegatten vorab derjenige Teil der Miete für die gemeinsame Wohnung allein zuzurechnen ist, den er als Miete für die Nutzung einer anderweitigen, allein angemieteten Wohnung fiktiv erspart.

Nur der überschießende Teil ist hälftig vom anderen, aus der Ehewohnung bereits ausgezogenen Ehegatten zu tragen. Entscheidet er sich dagegen für den Verbleib, entfällt nach den genannten Grundsätzen eine Kostenerstattung insgesamt d.h. auch für die Zeit der Überlegungsfrist.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN