

Vortrag

*Kritische Auseinandersetzung zu dem Thema:
Informationsbeschaffung und Datenschutz im Mietverhältnis*

Vortrag: 23.03.2010
Ort: Creditreform Leipzig Niedenzu KG
Salomonstr. 25, 04103 Leipzig
Referentin: Rechtsanwältin Andrea Lesser
Ferdinand-Rhode-Str. 5
04107 Leipzig
Tel: 0341 – 22 54 10 34
Mail: a.lessner@der-rechtsladen.de

Kritische Auseinandersetzung mit dem Thema:

Informationsbeschaffung und Datenschutz im Mietverhältnis

1. Datenschutz – Rechtslage

Verweis auf §§ 29, 28, 35 BDSG

2. Der Schweinegrippeneffekt: berechnigte oder unberechnigte Angst vor Datenerhebung und warum?

F: Welche Rolle spielt die Informationsbeschaffung im Mietverhältnis?
Wie ist die eigentliche Interessenlage?

Grundsätzliche Analyse wer will was von wem?

- Vermieter:
 - Vorhalten von Wohnraum = Aspekt der Daseinsvorsorge in Form einer Mietwohnung („Recht“ auf Wohnen, Schutz der Wohnung und Privat- und Intimsphäre)
⇒ aufgrund dessen sehr weitgehende gesetzliche Regelungen zum Schutz des Mieters
 - dagegen Interessen des Vermieters
 - Eigentumsschutz
 - Kapitalanlage, Geldvermehrung
 - Zurverfügungstellung von Eigentum
 - langfristiges Vermietungsinteresse
 - zu hohem Preis vermieten

- Mieter:
 - Interessen des Mieters
 - Recht auf Wohnen und Leben – Grundbedürfnisse des Menschen
 - langfristiges Mietinteresse zur Erfüllung der Lebensnotwendigkeit
 - langfristiges Mietinteresse heute oft gehindert durch:
 - angespannte Wirtschaftslage (Hartz IV → Eintritt Staat durch Wohngeld, aber Umzug in kleinere Wohnung)
 - angespannte Job-Situation („dem Job hinter herziehen“)
 - zu günstigem Preis mieten

- Angebot – Nachfrage- Problematik (Ost-West-Gefälle in Angebot und damit Preisstruktur)

Erg: - grundsätzlich beide ähnliche Interessenausrichtung bei langfristiger Bindung
- Unterschied bei Preis: Verm. hoch – Mieter niedrig (grundsätzlich Interessenlage und daher i.O.)

F: Wie viele angespannte Mietverhältnisse gibt es wirklich?
Wie viele Mietnomaden gibt es wirklich?
Faktenanalyse und nicht Privatfernsehen
⇒ Sendungen über Opfer, Täter, Mietnomaden etc. – negative Vermittlung über Privatfernsehen; keine Meinungsbildung, Pauschalierung statt Faktenanalyse

Statistische Erhebungen zu angespanntem Mietverhältnisse auf **höchstens** 3 – 5%

KPMG-Gutachten: Mietausfälle kalkuliert von 2% (bei Platte ca. 5%)

Bspl. Anwaltspraxis: Hausverwaltung mit 16.000 ETW im Osten (ausschließlich Platte); Leipzig ca. 4.500 Plattenbauwohnungen,
- in 4 Jahren etwa 30 - 50 Rechtstreite wegen Zahlungsverzug = 0,66 – 1,11 %,
- davon etwa 10 – 15 mit Räumung = 0,3 %
- bei flächendeckender Mieterhöhung wegen Modernisierung – 4.500 Mieterhöhungen – ca. 180 Widersprüche und Bruchteil gerichtlicher Verfahren = ca. 4 %

Ergo: - keine Angst vor Mietverhältnis
- **Schutz ja;** aber mit Vernunft, Menschenkenntnis und Kommunikation:
persönliches Verhältnis suchen, Gespräche führen, Hintergründe für Zahlungsausfall hinterfragen und wenn ja, schnelle Lösungen suchen um Kosten- und Schadensrisiko zu minimieren (z.B. sofortige Mietaufhebungsvereinbarung mit Vereinbarung über abgeltende Restzahlung, ggf. notarielles Schuldanerkenntnis; wenn das nicht funktioniert immer sofortige Kündigung und notfalls Räumung)

WICHTIG! schnelles Handeln, agieren, nicht reagieren

3. Problemstellung

So wie sich in der Arbeitswelt immer mehr Arbeitgeber ein möglichst umfassendes Bild von möglichen neuen Arbeitnehmern machen wollen, müssen sich auch Wohnungsbewerber verstärkt darauf einstellen, vor Abschluss eines Mietvertrages mittels einer Selbstauskunft „durchleuchtet“ zu werden.

Natürlich ist niemand verpflichtet, die geforderten Auskünfte zu erteilen, doch wer hier schweigt, bringt sich selbst um die Chance eines Mietvertrages. Einen Ausweg sehen viele Bewerber dann in einer falschen Antwort und der Hoffnung, damit nicht aufzufallen. Kommt die Wahrheit aber ans Licht, stellt sich die Frage nach den Konsequenzen.

Hierbei spielt das „Datenschutzproblem“ im Mietverhältnis nicht die eigentliche Rolle, sondern eher eine grundrechtliche Problematik der richtigen Interessenabwägung zwischen Mieter – und Vermieterinteressen und damit die Frage nach der Zulässigkeit oder Unzulässigkeit bestimmter Fragen. Der Vermieter darf dabei alles fragen, was auf seine Willensbildung zum Abschluss des MV entscheiden sein könnte = Vermieterinteresse, so z.B. die Frage nach der Bonität des Mieters.

Rechtsprechung und Literatur orientieren sich hinsichtlich der Prüfung, ob eine Frage vom Vermieter zulässigerweise gestellt werden darf, an den Grundsätzen, die das BAG zu *Einstellungsfragebögen von Arbeitgebern* entwickelt hat. Danach sind nur Fragen zulässig, an denen der Vermieter ein berechtigtes, billigenswertes und schutzwürdiges Interesse hat. Dies ist bei Fragen, die die Zahlungsfähigkeit des Mieters betreffen, grundsätzlich der Fall.

Wird danach der Mieter vom Vermieter aufgefordert, eine sog. Selbstauskunft zu erteilen, so ist zunächst zu prüfen, ob die jeweiligen Fragen zulässigerweise gestellt wurden.

Die **Zulässigkeitsprüfung** wird wie folgt durchgeführt:

- Interessenabwägung zwischen Vermieter – und Mieterinteressen
- Eigentumsschutz des Vermieters ./ . Recht auf informationelle Selbstbestimmung des Mieters (Art. 2 Abs. 1 i.V.m. Art. 1 Abs. 1 GG)
- Ergebnis:

Fragerecht des Vermieters nur insoweit, als er ein berechtigtes, billigenswertes und schützenswertes Interesse an der Beantwortung seiner Fragen besitzt

Die unrichtige Beantwortung einer in einem Fragebogen gestellten Frage rechtfertigt nur dann die Anfechtung/ Kündigung, wenn die Frage **1.** zulässig war **und 2.** die Falschauskunft eine wesentliche Bedeutung für den Fortbestand des MV hat.

Danach Fragerecht wie folgt:

JA (=zulässige Fragen)

- Einkommen und Arbeitgeber,
- Einkommensverhältnisse,
- Bonität,
- Beruf,
- Verbindlichkeiten, frühere Schulden, Mietschulden = Wichtig, weil auch bei hohem Einkommen und hohen Verbindlichkeiten Mietzahlung nicht gewährleistet ist,
- Grund für Beendigung des alten Mietverhältnisses - *streitig*
- Schufa-Eintrag, Insolvenzverfahren, Abgabe eidesstattliche Versicherung, vorangegangene und aktuelle Pfändungen
- Familienstand
- Zahl der Familienangehörigen, die in die Wohnung einziehen sollen
- Art und Anzahl von Haustieren
- bei kirchlichen Wohnungsunternehmen: Frage nach Religionszugehörigkeit

NEIN (=unzulässige oder bedenkliche Fragen)

- Nationalität
- früheres Mietverhältnis
- Grund des Wohnungswechsels
- Bankverbindung
- Mitgliedschaft in einem Mieterverein
- Mitgliedschaft in einer politischen Partei
- Hobbys
- Kinderwunsch
- Vorstrafen
- Bestehen einer Schwangerschaft

Die zulässigen Fragen muss der Mieter wahrheitsgemäß beantworten. Wenn nicht, darf der Vermieter den Mietvertrag anfechten oder kündigen, § 543 I BGB, wenn ihm die Fortsetzung des MV unzumutbar ist. Schnelles Handeln erforderlich wegen Verwirkung bzw. Bestätigend es Nichtigen Rechtsgeschäftes.

Auf die unzulässigen Fragen darf der Mieter lügen oder schweigen.

4. Praxisrelevanz = Rechtssprechung

LG Wuppertal, 17.11.1998, Az. 16 S 149/98

Leitsatz:

Bewußt wahrheitswidrige Angaben in der sog. Mieterselbstauskunft über die Vermögensverhältnisse, die berechnigte Fragen des Vermieters zur Solvenz des Mietinteressenten betreffen, können die fristlose Kündigung oder Anfechtung des Mietvertrages begründen.

Die fristlose Kündigung des MV setzt dabei voraus, das die Fortsetzung des MV für den Vermieter im Einzelfall unzumutbar ist. Die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung kann nach Überlassung der Wohnung nicht mehr erklärt werden.

Gründe:

- Kündigungsgrund gem. § 554 a BGB a.F. – wenn ein Vertragsteil seine Pflichten so schuldhaft verletzt, dass dem anderen Vertragsteil die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann
- hier hat der Mieter bei Anbahnung des Vertragsverhältnisses eine gravierende schuldhaftige Pflichtverletzung begangen und über: Vollstreckungsmaßnahmen, vorangegangene Mietschulden über 5.000 Eur, Mietschulden im letzten Mietverhältnis und Schulden als Kündigungsgrund gelogen
- der Vermieter hat ein berechtigtes Interesse an einer wahrheitsgemäßen Abgabe der Mieterselbstauskunft und insb. über die Vermögensverhältnisse des Mieters – derartige Fragen sind auch zulässig und müssen dann wahrheitsgemäß beantwortet werden
- werden derartige, zulässige Fragen wahrheitswidrig beantwortet, stellt dies eine schuldhaftige Pflichtverletzung des vorvertraglichen bzw. des Vertragsverhältnisses dar
- nur unzulässige Fragen geben dem Mieter das Recht, diese falsch zu beantworten
- dem Vermieter kommt es auf den Abschluss eines Mietvertrages mit solventen Mietern an – hierauf gerichtete Fragen darf ein Vermieter stellen
- das Interesse des Vermieters am regelmäßigen Eingang von Mietzahlungen wird nach der Wertung des Gesetzgebers höher geschätzt als das Interesse des Mieters an dem Bestand des Mietverhältnisses
- daher: bewusst wahrheitswidrige Angaben im Rahmen der Erteilung der Mieterselbstauskunft betreffend die wirtschaftlichen Verhältnisse des Mieters erfüllen den Tatbestand einer arglistigen Täuschung im Sinne des § 123 I BGB und damit auch den des § 554 a BGB a.F. bzw. § 543 I BGB n.F. und ermöglichen eine Anfechtung (nur vor Vollzug des MV = Bezug der Wohnung) oder fristlose Kündigung (nach Vollzug des MV bzw. Bezug der Wohnung)

- hier jedoch: der Vermieter hat keinen Kündigungsgrund, weil:

- die Falschauskunft des Mieters hat sich nicht dahin ausgewirkt, dass berechnigte Interessen des Vermieters beeinträchtigt sind und ihm die Fortsetzung des MV unzumutbar ist
 - maßgeblich ist vielmehr, dass der Mieter seit Einzug seiner Zahlungspflicht nachgekommen ist
 - seither mehr als 2 Jahre vergangen
 - angesichts dessen kann nicht darauf geschlossen werden, dass eine Zahlung in absehbarer Zeit ausbleiben würde
 - zwar hat der Mieter Schulden, jedoch auch genug Einkommen, um seine Schulden und die Miete zu bezahlen
 - aus einer falschen Selbstauskunft folgt nicht per se die Unzumutbarkeit des MV oder die Erschütterung des Vertrauens
- **Grds:** Regelungen des Wohnraummietverhältnisses stellen erhöhte Anforderungen an die Beendbarkeit des MV durch den Vermieter. Die Mieterschutzvorschriften räumen dem Mieter nach dem Willen des Gesetzgebers und die dort geregelten Fälle des Bestandsschutzinteresses dem Mieter sogar dann Vorrang ein, wenn an sich zugunsten des Vermieters die Beendigung des MV rechtfertigende Gründe vorliegen würden = Interessenabwägung; Unzumutbarkeit als Stichworte

LG Itzehoe, 28.3.2008, Az. 9 S 132/07

Leitsatz

Die Frage nach Mietschulden in einer Selbstauskunft der Mieter ist zulässig. Wird sie durch Querstrich wahrheitswidrig verneint, so steht dem Vermieter ein Räumungsanspruch zu.

Keine Auslegung dahin, daß Querstrich bedeutet, Mieter habe die Frage nicht beantwortet. Sondern hier: Querstrich = Verneinung der Frage

Gründe:

- Mieter hatten Selbstauskunft – Frage nach „Mietschulden“ mit Querstrich ausgefüllt und dann den MV abgeschlossen
- kurz zuvor hatten sie in einem gerichtlichen Vergleich mit ihrem vorherigen Vermieter vereinbart, Mietschulden von 6.000 Eur in Raten abzuzahlen
- Nachdem Vermieter von den Mietschulden erfahren hat, hat er den MV angefochten wegen arglistiger Täuschung und fristlos gekündigt, jetzt klagt er auf Räumung
- Fragen nach Mietschulden sind für einen Vermieter wesentlich, da offene Verbindlichkeiten die Fähigkeit des Mieters beeinflussen, seinen Mietzahlungspflichten nachzukommen – diese Fragen sind dann vom Mieter richtig zu beantworten

Leitsatz:

Bei vorsätzlicher falscher Selbstauskunft hat der Vermieter ein Recht zur fristlosen außerordentlichen Kündigung des MV, wenn sich diese auf für den Abschluss des Mietvertrages maßgebliche Punkte erstreckt und dadurch das Vertrauensverhältnis der Parteien zerstört wird. Dies gilt auch, wenn aktuell keine Zahlungsunfähigkeit des Mieters droht.

Gründe:

- 2004 Abschluss Mietvertrag, Mieterselbstauskunft wurde zum Thema Kündigung des vorherigen Mietverhältnisses mit ja angekreuzt und dazu handschriftlich notiert: Unstimmigkeiten
- tatsächlich wurde das vorherige Mietverhältnis wegen Zahlungsverzug i.H.v. 2 Monatsmieten gekündigt
- als der Vermieter später von der Kündigung wegen Zahlungsrückstand erfuhr, kündigte er das Mietverhältnis fristlos wegen falscher Selbstauskunft

Vermieter hatte Recht zur fristlosen Kündigung gem. § 543 I BGB

- Mietverhältnis = gegenseitiges, besonderes Vertrauensverhältnis, wobei der Vermieter regelmäßig in Vorleistung geht, indem er die Wohnung = erheblicher Wert, an den Mieter überlässt
- bei einem derartigen Vertrauensverhältnis kann verlangt werden, dass der Mieter dem Vermieter gegenüber redlich = ehrlich ist
- erforderlich ist hierbei nicht, dass der Mieter auch dem neuen Vermieter gegenüber nicht zahlt
- es reicht für Kündigung, wenn Mieter freiwillige Mieterselbstauskunft falsch und unvollständig abgibt, so dass hierdurch das Vertrauensverhältnis der Parteien gestört wird
- Vermieter darf nachfragen, wie die wirtschaftlichen Verhältnisse des Mieters aussehen und ob sonstige Belastungen; Verbindlichkeiten bestehen, um sich ein Bild von der Bonität des Mieters machen zu können

OLG Koblenz, 6.5.2008, 5 U 28/08

Leitsatz

Wegen der zentralen Bedeutung der Zahlungsfähigkeit des Mieters sind vorvertragliche Fragen des Vermieters nach einer Pfändung des Arbeitseinkommens, sonstigen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen zulässig.

Der Mieter, aber auch dessen Arbeitgeber haben derartige Fragen wahrheitsgemäß zu beantworten. Dem Selbstbestimmungsrecht der um Auskunft Gebetenen ist dadurch hinreichend Rechnung

getragen, daß sie eine Erklärung verweigern können. Das ist nicht dadurch in Frage gestellt, daß der gewünschte Vertrag in einem derartigen Fall wahrscheinlich scheitert.

Für den aus einer Falschankunft sich ergebenden Mietausfallschaden haftet der Arbeitgeber des Mieters nicht, wenn der Vermieter den anfechtbaren oder kündbaren MV nach Kenntnis des wahren Sachverhaltes durch Fortsetzung des MV bestätigt

Gründe:

- Arbeitgeber des Mieters hatte gegenüber Vermieter auf Nachfrage eine Verdienstbescheinigung vorgelegt und erklärt, daß der Lohn des Mieters weder abgetreten noch verpfändet sei – dies war unrichtig
- unmittelbar nach Beginn des MV kam es zu Zahlungsrückstand – Vermieter rief Arbeitgeber an und erfuhr wahren SV
- dennoch kündigte Vermieter nicht sofort, sondern erst 2 1/2 Jahre später wegen Zahlungsrückstand
- Vermieter hat keinen Anspruch gegen Arbeitgeber, der diesen aus angeblicher Garantiehaftung für dessen Erklärung bzw. für die Mietschulden des AN in Anspruch genommen hat
- Kausalität zwischen Pflichtverletzung und Schaden fehlt
- Wer ein Rechtsgeschäft, daß er durch Anfechtung oder Kündigung beseitigen könnte, bestätigt, § 141 I BGB, muss sich so behandeln lassen, als hätte er das Rechtsgeschäft erneut vorgenommen
- da hier der Vermieter trotz Kenntnis des wahren Sachverhaltes noch über 2 Jahre an dem MV festgehalten hat, muss er sich so behandeln lassen, als hätte er den MV in Kenntnis des SV abgeschlossen, so daß ihm wegen dieser Gründe kein Kündigungsrecht mehr zusteht (Verfristung; unverzüglich Anfechtung nach Kenntnis; wenn (-) Verwirkung und Verstoß gg Treu und Glauben)

AG Wolfsburg, 09.08.2000, Az. 22 C 498/99

Beantwortet ein potenzieller Mieter die Fragen des Vermieters nach seiner Bonität wahrheitswidrig, so kann der Vermieter den mit dem potenziellen Mieter geschlossenen Mietvorvertrag wirksam anfechten

AG Saarlouis, 17.9.1999, Az. 29 C 739/99

Erklärt der Mieter beim Abschluss des Mietvertrages auf ausdrückliche Frage des Vermieters, Designer zu sein und gut zu verdienen, obwohl das tatsächlich nicht zutrifft, so kann der Vermieter den Mietvertrag erfolgreich anfechten

Leitsatz:

Ein MV über Wohnraum kann wegen arglistiger Täuschung gekündigt werden, wenn der Mieter in einer Selbstauskunft gegenüber dem Vermieter der Wahrheit zuwider versichert, daß in den letzten 5 Jahren kein Insolvenzverfahren gegen ihn eröffnet wurde.

Auch wenn die Mieterseite aus 2 Personen besteht, berechtigt die arglistige Täuschung eines Vertragspartners den Vermieter zur Anfechtung des gesamten Vertrages

LG Landau, 22.1.1985, Az. 1 S 226/84

Leitsatz

Macht der Mieter bei der von ihm erklärten Selbstauskunft unrichtige Angaben über seinen Familienstand (Einsetzen seiner Lebensgefährtin als Ehefrau), so kann der Vermieter seine auf den Abschluss des MV gerichtete Willenserklärung wirksam wegen arglistiger Täuschung anfechten. Dies gilt auch dann, wenn eine spätere Heirat beabsichtigt ist und/oder der Vermieter an andere nicht verheiratete Paare vermietet. Es geht nicht um die moralische Frage der Akzeptanz eines nicht verheirateten Paares, sondern vielmehr darum, ob ein Vertragspartner, der durch die Täuschung zur Abgabe einer Willenserklärung bestimmt wurde, gezwungen wird, an dem so zustande gekommenen Vertrag festzuhalten.

LG Mannheim, 8.11.1989, Az. 4 S 173/89

Leitsatz

Hatte der Mieter vor Vertragsschluss sein monatliches Bruttoeinkommen mit 6.400 DM angegeben, obwohl er in Wirklichkeit Sozialhilfeempfänger ist, berechtigt dies den Vermieter zur Anfechtung des Mietvertrages wegen arglistiger Täuschung, wenn der Vermieter den Vertrag bei Kenntnis des wahren Einkommens nicht abgeschlossen hätte.

Der Anfechtung steht es nicht entgegen, daß der Mieter in der Folgezeit die Miete bzw. die Nutzungsentschädigung gezahlt hat. Unerheblich ist auch, ob sich der Mieter zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses in einer Notlage befunden hat.