

Recht und Steuern

Mieter profitieren von Gebäudeversicherung

Zahlen Mieter mit den Nebenkosten auch die Prämien der Gebäudeversicherung, sind sie im Schadensfall abgesichert. Verursachen sie durch eine Unachtsamkeit einen Brand, muss der Vermieter den Schaden mithilfe der Versicherung beseitigen. Die Wüstenrot Bausparkasse weist auf ein entsprechendes Urteil des Bundesgerichtshofes (VIII ZR 191/13) hin.

Im entschiedenen Fall hatte die zwölfjährige Tochter der Mieter einen Brand verursacht, weil sie auf dem Herd Öl anbrennen ließ und nicht darauf aufpasste. Durch den Brand wurden die Küche und weitere Räume der Wohnung beschädigt. Der Vermieter nahm seine Gebäudeversicherung nicht in Anspruch, weil er eine Beitragserhöhung befürchtete. Er weigerte sich auch, die Schäden

zu beseitigen, da sie von den Mietern verschuldet seien.

Das Gericht verurteilte den Vermieter, die brandgeschädigte Wohnung zu sanieren, obwohl die Mieter den Schaden fahrlässig verursacht hätten. Da die Mieter die Prämien der Gebäudeversicherung bezahlt hätten, müssten sie im Schadensfall davon profitieren.

Der Vermieter müsse daher den Schaden über die Versicherung regulieren oder auf eigene Kosten beseitigen. Da er dieser Pflicht bislang nicht nachgekommen sei, seien die Mieter berechtigt, die Miete bis zur Sanierung um 15 Prozent zu mindern.

(Wüstenrot)

Vermieter dürfen Bonität potenzieller Mieter prüfen

Was lange in rechtlich unklarem Rahmen geschah, wurde nun zugunsten der Vermieter konkretisiert: Wohnungsinteressenten dürfen vor Abschluss eines Mietvertrages auf ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit hin überprüft werden. Die Forderung von Vermietern nach Vorlage einer Bonitätsauskunft auch vor der konkreten Vertragsanbahnung ist gerechtfertigt.

Diese Einschätzung des Innenministeriums dürfte Klarheit schaffen und hilft den Vermietern, Zahlungsausfälle und finanzielle Einbußen zu vermeiden.

In seiner Stellungnahme betonte das zuständige Ministerium, dass es zwar einen Interessenkonflikt zwischen dem Datenschutz der Mieter und dem Bedürfnis des Vermieters nach gesicherter Zahlungsfähigkeit gebe. In diesem Kontext aber überwiege das Interesse des Vermieters. Er sei darauf angewiesen, relevante Informationen über die ihm unbekannt Person zu erfragen, um bereits vor Vertragsabschluss die Bonität sicherzustellen.

Die Erhebung und Verwendung solcher personenbezogener Daten ist jedoch nur dann zulässig, wenn entweder das Einverständnis des Betroffenen oder eine gesetzliche Erlaubnis besteht. Dies regelt das Bundesdatenschutzgesetz. Dort sind allerdings auch Ausnahmen enthalten, die für Vermieter von besonderer Bedeu-

tung sind. So ist die Datenerhebung vor der Begründung eines Mietverhältnisses erlaubt, wenn es für die Begründung des Schuldverhältnisses erforderlich ist. Dies muss im Einzelfall individuell bewertet werden. Es muss ermittelt werden, welche Daten im Einzelfall tatsächlich erforderlich sind. Dabei darf kein schutzwürdiges Interesse des Betroffenen entgegenstehen.

(DDIV)

Mieterselbstauskunft: Lieber die Wahrheit

Ehe sie die Zusage des Eigentümers erhalten, müssen Mieter häufig Selbstauskunftsformulare ausfüllen. Dabei sollte man tunlichst nicht lügen, denn solche Unwahrheiten können sich später bitter rächen. Der Vermieter darf in gravierenden Fällen sogar die fristlose Kündigung aussprechen (Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 107/13).

Vor Vertragsabschluss bestand ein Wohnungseigentümer auf der Abgabe einer sogenannten „Vorvermieterbescheinigung“. In diesem Formular ging es um die Dauer des vorherigen Mietverhältnisses, aber auch darum, ob diese Miete regelmäßig bezahlt worden sei. Der Interessent gab an, er sei über einige Jahre hinweg seinen vertraglichen Pflichten stets nachgekommen.

Das stimmte nicht, wie sich längere Zeit nach Abschluss des aktuellen Mietvertrages herausstellte. Der Eigentümer kündigte daraufhin fristlos. Es handle sich hier um eine erhebliche Vertragsverletzung, die eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar mache.

Eine gefälschte Vorvermieterbescheinigung reiche als Kündigungsgrund aus, entschied die Richter des Bundesgerichtshofes. Fragen nach Person und Anschrift des Vorvermieters sowie nach Dauer und Erfüllung des Vertragsverhältnisses seien „grundsätzlich geeignet, sich über die Bonität und Zuverlässigkeit des potenziellen Mieters ein gewisses Bild zu machen“. Die Fragen betrafen nicht den persönlichen oder intimen Lebensbereich und seien deswegen zulässig. Selbstverständlich müssten sie auch korrekt beantwortet werden.

(LBS Infodienst)

Das berufsbegleitende
MBA-Studium



Management & Finance
Management & Real Estate
MBA Step by Step

MBA
für Akademiker
aller Disziplinen

akkreditiert durch: ACQUIN

Institut Campus of Finance
72622 Nürtingen
Tel.: 07022-201370
Mobil: 0175-54141380
Mail: info@campusoffinance.de
www.mba-studiengang.de