# Wohnungsbewerbung

## Was Mieter/innen vor Abschluss eines Mietvertrags alles preisgeben müssen – und was nicht

**Vor der Anmietung einer neuen Wohnung fordern Vermieter zumeist von den Bewerber/innen zahlreiche Unterlagen: eine Selbstauskunft, eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung, eine Kopie des Personalausweises, eine Schufa-Auskunft, eine Bürgschaft usw. Den Forderungen der Vermieter sind kaum Grenzen gesetzt, wenn es darum geht, potenzielle Mieter/innen zu durchleuchten. Viele Mieter/innen fragen sich zu Recht, welche dieser Unterlagen sie überhaupt vorlegen müssen – und welche nicht.**

Rechtlich betrachtet sind Mieter/innen und Vermieter bei Vertragsabschluss (wie auch danach) gleichberechtigte Partner. Bei einem angespannten Wohnungsmarkt besteht jedoch ein Ungleichgewicht zulasten der Mieter/innen. Weil es meist sehr viele Bewerber/innen um eine Wohnung gibt, haben Vermieter die Wahl und können Mieter/innen aussuchen, die ihren – möglicherweise überzogenen – Vorstellungen entsprechen. Und so versuchen sie, vor Vertragsabschluss so viel wie nur möglich über die Wohnungsbewerber/innen zu erfahren. Dass dies nicht ohne Grenzen hinnehmbar ist, ist durch höchstrichterliche Rechtsprechung entschieden. Im Mietrecht sind die für Einstellungsfragebögen im Arbeitsrecht entwickelten Grundsätze anzuwenden:

**Der Vermieter hat lediglich Anspruch auf Informationen, die von wesentlicher Bedeutung für das Mietverhältnis sind.**

Foto: Matthias Coers

*Auch wenn Vermieter bei der Vergabe einer freien Mietwohnung vieles von den Wohnungsinteressent/innen wissen wollen, haben sie lediglich Anspruch auf Informationen, die für das Mietverhältnis von wesentlicher Bedeutung sind.*

### Selbstauskunft

Bereits bei der Wohnungsbesichtigung werden potenziellen Mieter/innen oft von Vermietern, bevollmächtigten Hausverwaltern oder Maklern Bögen mit zahlreichen persönlichen Fragen ausgehändigt. Ob und in welchem Umfang diese Fragen zulässig sind, ist nach dem von der Rechtsprechung vorgegebenen Grundsatz zu beurteilen, dass der Vermieter ausschließlich Auskünfte einholen darf, die für das Mietverhältnis wesentlich sind! Dabei muss das Recht der Mieter/innen auf informationelle Selbstbestimmung nach dem Grundgesetz berücksichtigt werden.

Der Vermieter hat einen Anspruch darauf zu erfahren, ob in der Person liegende Gründe gegen die Bewerber/innen sprechen, d. h. insbesondere ob die Interessent/innen als Vertragspartner/innen ihrer Hauptpflicht – der regelmäßigen Mietzahlung – nachkommen können, also ob die Mieter/innen sich die Miete leisten können. Zulässig sind damit Fragen des Vermieters zu Identität, Verdienst/Einkommen, Beruf, Arbeitgeber, Art und Dauer des Arbeitsverhältnisses, Insolvenzverfahren oder Gehaltspfändungen, empfangenen Sozialleistungen, offenen Mietschulden (Auskunftspflicht besteht nur zu berechtigten noch offenen Zahlungsverpflichtungen), zum Familienstand und zur Anzahl der Personen, die in die Wohnung einziehen wollen, sowie zur Art und Anzahl der Haustiere.

Nicht zulässig sind Fragen, die die Person der Mietinteressent/innen betreffen und mit dem Mietverhältnis nichts oder nur am Rande zu tun haben. Unzulässig sind folglich auf jeden Fall Fragen des Vermieters zu Nationalität, ethnischer Zugehörigkeit, Migrationshintergrund, Vorstrafen, Mitgliedschaften in politischen Parteien und in Mieterorganisationen, polizeilichen Ermittlungen, Religionszugehörigkeit (mit Ausnahme kirchlicher Wohnungsunternehmen, die Kirchenmitglieder mit Wohnraum versorgen), sexueller Orientierung, Krankheiten, Musikgeschmack, Häufigkeit geplanter Besuche von Gästen, Schwangerschaft, Familienplanung, dem früheren Mietverhältnis, dem Grund des Wohnungswechsels und der Bankverbindung.

Soweit die rechtliche Einschätzung. Nur was tun, wenn im Selbstauskunftsbogen des Vermieters trotzdem unzulässige Fragen auftauchen? Sobald Sie diese Fragen nicht beantworten, wird der Vermieter zumindest skeptisch werden. Die Chancen auf einen Mietvertrag für die Wohnung sinken also erheblich. Doch auch dieses Problem wurde erkannt und viele Gerichte zeigen Mieter/innen in ihren Entscheidungen einen praktikablen Weg auf, mit einer solchen Situation umzugehen:

**Bei der Beantwortung der unzulässigen Fragen dürfen Sie ihrer Fantasie freien Lauf lassen und so antworten, dass Sie den bestmöglichen Eindruck hinterlassen. Die erlaubten Fragen hingegen müssen Sie unbedingt wahrheitsgemäß beantworten.**

Die Falschbeantwortung der zulässigen Fragen kann den Vermieter zu einer Anfechtung des Mietvertrags nach § 123 BGB oder zur außerordentlichen fristlosen Kündigung nach § 543 Absatz 1 BGB berechtigen. Zudem kann er unter Umständen Schadensersatzansprüche geltend machen. Ein Vertrag kann unter anderem angefochten werden, wenn eine arglistige Täuschung den Vertragspartner zum Abschluss des Vertrags bewogen hat. Eine Anfechtung des abgeschlossenen Mietvertrags erfolgt in der Regel vor Beginn des Mietverhältnisses und des Einzugs der Mieter/innen. Die Anfechtung führt dazu, dass das Mietverhältnis von Beginn an nichtig ist. Sind die Mieter/innen bereits eingezogen, ist eine fristlose Kündigung des Vermieters möglich. Bei einer Kündigung aufgrund einer zurückliegenden Falschauskunft bei der Wohnungsbewerbung muss aber auch geprüft werden, ob die Kündigung nicht unverhältnismäßig ist. Dies ist der Fall, wenn sich das Mietverhältnis normal entwickelt hat, die Mieter/innen ihren Pflichten ordnungsgemäß nachkommen und sich die Tatsache, die Gegenstand der Falschangabe gewesen ist, nicht zum Nachteil des Vermieters ausgewirkt hat.

**Beispiel:** Sie haben bei Vertragsabschluss wahrheitswidrig angegeben, in einem Arbeitsverhältnis zu stehen, zahlen aber immer vollständig und

pünktlich die Miete. Eine Kündigung dürfte dann unverhältnismäßig sein.

**Tipp:** Lassen Sie im Zweifel den Selbstauskunftsbogen in einer unserer Beratungsstellen auf zulässige und unzulässige Fragen überprüfen!

## Schufa

Häufig werden Wohnungsbewerber/innen dazu gedrängt, bei der Schufa eine sogenannte Selbstauskunft einzuholen und sie dem Vermieter vorzulegen. Diese Auskunft besteht aus zwei Teilen. Im ersten Teil werden lediglich vollstreckbare offene, gemahnte und unbeglichene Forderungen eingetragen. Den zweiten Teil, der detaillierte Daten zu Konten, Kreditkarten, Handy- und Leasingverträgen etc. enthält, sollten Sie nach Möglichkeit nicht herausgeben.

Möglich ist auch, dass sich der Vermieter eine sogenannte Schufa-Klausel unterschreiben lässt, die ihn zur eigenen Abfrage berechtigt.

Obwohl der Vermieter keinen Anspruch darauf hat, werden Sie in der Praxis kaum ablehnen können, derartige Auskünfte vorzulegen. Immerhin steht es dem Vermieter frei, sich seine Mieter/innen auszusuchen. Eine verweigerte Schufa-Auskunft kann sich daher nachteilig auf Ihre Chancen bei der Anmietung der Wohnung auswirken. Gleiches gilt im Übrigen für Kopien des Personalausweises oder ähnlicher Dokumente.

## Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

Auch eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung wird oft gefordert, Vermieter haben aber auch auf diese keinen Anspruch. Das wird bereits daraus deutlich, dass der aktuelle bzw. ehemalige Vermieter nicht verpflichtet ist, eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung auszustellen (BGH, Urteil vom 30. September 2009, AZ: VIII ZR 238/08). Doch auch in diesem Fall werden Sie es in der Praxis kaum vermeiden können, dieses Dokument einzuholen und vorzulegen – aus den oben geschilderten Gründen.

**Tipp:** Falls Ihr aktueller bzw. ehemaliger Vermieter nicht bereit ist, Ihnen eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung auszustellen, können Sie das Problem lösen, indem Sie Ihre Mietzahlungen anhand von Kopien entsprechender Kontoauszüge und des aktuellen bzw. ehemaligen Mietvertrags darlegen. Kontobewegungen, die nicht die Mietzahlung betreffen, können und sollten Sie unkenntlich machen.

## Bürgschaft

Gerade bei geringen oder unsicheren Einkommen verlangen Vermieter häufig eine Bürgschaft als Mietsicherheit. Durch sie verpflichtet sich der Bürge gegenüber dem Gläubiger, für die Verbindlichkeiten eines anderen einzustehen. Bei der Mietbürgschaft etwa übernimmt ein Dritter (z. B. Eltern, Freunde, Verwandte) die Haftung für Mietschulden der Mieter/innen und eventuelle Schadensersatzansprüche des Vermieters. Auch eine schriftliche Bürgschaft als Mietsicherheit ist nur in Höhe von maximal drei Nettomieten zulässig (§ 551 BGB). Wird eine höhere Mietsicherheit als gesetzlich zulässig vereinbart, ist die Vereinbarung nicht gänzlich unwirksam. Die Mietsicherheit wird lediglich auf die gesetzliche Höhe begrenzt.

Verlangt der Vermieter zusätzlich zur Barkaution in gesetzlich zulässiger Höhe noch eine Bürgschaft, liegt eine „Übersicherung" vor. In diesem Fall ist die Vereinbarung über die Barkaution wirksam, die Bürgschaftsvereinbarung jedoch gemäß § 551 Absatz 4 BGB von Beginn an nichtig (BGH, Urteil vom 30. Juni 2004, AZ: VIII ZR 243/03).

**Achtung:** Wenn Sie dem Vermieter freiwillig und unaufgefordert zusätzlich eine Bürgschaft anbieten, bleibt neben der Kautionsvereinbarung auch die Bürgschaftsvereinbarung wirksam. Detaillierte Informationen hierzu finden Sie in unserer Infoschrift „Mietsicherheit".

## Diskriminierung bei der Wohnungssuche

Das Diskriminierungsverbot gilt auch auf dem Wohnungsmarkt. Vermieter dürfen Sie folglich nicht aufgrund ethnischer Herkunft, Alters, Geschlechts, sexueller Identität, Behinderung, Religion oder Weltanschauung ablehnen. Tut ein Vermieter es dennoch, besteht zumindest theoretisch die Möglichkeit, Schadensersatz geltend zu machen. In der Praxis ist der Nachweis einer auf die oben genannten Merkmale zurückzuführenden Benachteiligung jedoch schwer möglich, denn schließlich wird heutzutage kaum mehr ein Vermieter eine Absage mit der Begründung „an Ausländer vermieten wir nicht" oder ähnlich formulieren. Der soziale bzw. ökonomische Status der Wohnungsbewerber/innen stellt ausdrücklich kein Diskriminierungsmerkmal dar.

Das allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) gilt aufgrund der Interventionen der Vermieterlobby auf dem Wohnungsmarkt nur eingeschränkt. Trotz der bescheidenen Möglichkeiten sollte dennoch versucht werden, Diskriminierungen bei der Wohnungssuche zu ahnden. Ein kompetenter Ansprechpartner ist diesbezüglich etwa das Antidiskriminierungsnetzwerk Berlin des Türkischen Bunds (www.adnb.de).

**Wir vermitteln Ihnen hiermit zwar viele Tipps und Informationen, jedoch können wir nur eine Übersicht geben und auch nur die Rechtslage bei Drucklegung einbeziehen. Diese allgemeinen Informationen ersetzen nicht die für den konkreten Fall nötige individuelle Rechtsberatung. Nehmen Sie zur Beratung die erforderlichen Unterlagen mit – insbesondere den Mietvertrag – und einen Nachweis über Ihre Mitgliedschaft (das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg).**

**Zulässig sind Fragen nach:**

- **Identität, d. h. Name und Anschrift (Verlangen nach Vorlegen des Personalausweises ist erlaubt)**
- **Verdienst, Einkommen (Verlangen nach Vorlegen der drei letzten Kontoauszüge – bei Selbstständigen einer Bankauskunft – ist erlaubt, das Vorlegen von Gehaltsabrechnungen und Steuerbescheiden darf der Vermieter nicht verlangen)**
- **Arbeitgeber, Art und Dauer des Arbeitsverhältnisses**
- **Beruf**
- **Insolvenzverfahren, Gehaltspfändungen**
- **Sozialleistungsbezug (wie Hartz IV oder Grundsicherung)**
- **offene Mietschulden (Auskunftspflicht besteht nur zu berechtigten noch offenen Zahlungsverpflichtungen)**
- **Familienstand**
- **Anzahl der Personen, die in die Wohnung einziehen wollen**
- **Alter der Kinder (bei Familien)**
- **Art und Anzahl der Haustiere**
- **Vorvermieter**

**Unzulässig sind Fragen nach:**

- **Nationalität, ethnische Zugehörigkeit, Migrationshintergrund**
- **Vorstrafen, polizeiliche Ermittlungen**
- **Mitgliedschaft in politischer Partei oder Mieterorganisation**
- **Religionszugehörigkeit (Ausnahme: kirchliche Wohnungsunternehmen)**
- **sexuelle Orientierung**
- **Krankheiten**
- **Hobbys, Musikgeschmack**
- **Häufigkeit geplanter Besuche von Gästen**
- **Schwangerschaft, Familienplanung**
- **Behinderung**
- **Grund des Wohnungswechsels**
- **Bankverbindung**

**Tipps zum Abschluss und zur Auflösung eines Wohnraummietvertrags finden Sie in unserer Infoschrift „Mietvertrag".**

BERLINER MIETER GEMEINSCHAFT E.V.
Berlins engagierte und preisgünstige Mieterorganisation bietet

- Persönliche Mietrechtsberatung durch spezialisierte Rechtsanwältinnnen und Rechtsanwälte
- Beratungsstellen in allen Bezirken
- Telefonische Mietrechtsberatung
- Sozialberatung
- Rechtsschutz bei Mietprozessen
- Umfangreiches Informationsmaterial
- Unterstützung von Hausversammlungen

Möckernstraße 92/Ecke Yorckstraße 10963 Berlin
Tel. 2168001 www.bmgev.de


© 2016 Berliner MieterGemeinschaft e. V.