

Aktuelle Information

STRUNZ WINKLER ALTER

Wenn sich der Mieter als Schuldner entpuppt

Rechtliche Möglichkeiten des Vermieters, der erst nach Vertragsschluss von den desolaten Vermögensverhältnissen seines Vertragspartners erfährt - ein Anwendungsfall der neuen Unsicherheitseinrede?

Die Frage nach den Vermögensverhältnissen ist im Rahmen der Mieterselbstauskunft zulässig und muss vom künftigen Mieter wahrheitsgetreu beantwortet werden. Die bewusst unrichtigen Angaben in einer Mieterselbstauskunft begründen ein Anfechtungsrecht des Mietvertrages entsprechend § 321 BGB durch den Vermieter.

Selbst in den Fällen, wo durch den Vermieter vom künftigen Mieter keine Selbstauskunft abverlangt wurde, besteht die Möglichkeit, sich vom Mietvertrag wieder zu lösen.

In diesem Falle kommt die Unsicherheitseinrede nach dem Schuldrechtsmodernisierungsgesetz gemäß § 321 BGB in Betracht.

„Wer aus einem gegenseitigen Vertrag (Mietvertrag) vorzuleisten verpflichtet ist, kann die ihm obliegende Leistung verweigern, wenn nach Abschluss des Vertrages erkennbar wird, dass ein Anspruch auf die Gegenleistung durch mangelnde Leistungsfähigkeit des anderen Teils (Mieter) gefährdet wird.“

Die im § 321 BGB neu formulierte Unsicherheitseinrede stellt im Gegensatz zur früheren Rechtslage nicht mehr darauf ab, dass sich nach Vertragsabschluss die Vermögensverhältnisse des Vertragspartners wesentlich verschlechtert haben, sondern lässt die nachträgliche Erkennbarkeit einer schon ursprünglich gegebenen desolaten Vermögenslage ausreichen. Aus § 321 Absatz 1 Satz 2 BGB hat der Vermieter ein Leistungsverweigerungsrecht, solange der Mieter keine Miete zahlt oder Sicherheit leistet.

Der Vermieter kann nicht im Mietvertrag oder anderweitiger Vereinbarung evtl. Sozialhilfeansprüche für Wohnraum sich abtreten lassen, da § 400 BGB den Ausschluss der Abtretung bei unpfändbaren Forderungen vorsieht.

STRUNZ ♦ WINKLER ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE

RA Dietmar Strunz RA Karsten Winkler RA Manfred Alter
RAin Noreen Walther RA Martin Alter

Zschopauer Str. 216 09126 Chemnitz
Tel.: (03 71) 5 35 38 00 Fax: (03 71) 5 35 38 88