

IMMENS
glücklich!

Wir haben den
Goldenen IMMY geholt!
blog.otto.at

OTTO
IMMOBILIEN
WOHNEN

Ein Bewerbungsgespräch für Mieter

IMMENS
glücklich!

Wir haben den
Goldenen IMMY geholt!
blog.otto.at

OTTO
IMMOBILIEN
WOHNEN

Die Vermietung einer Wohnung ist Vertrauenssache, schließlich hat eine Immobilie einen hohen Wert für ihren Besitzer. Viele versuchen, potenzielle Bewohner im Vorfeld besser kennenzulernen, wenn Interessenten beim Besichtigungstermin falsche Angaben machen. VON URSULA HORVATH

Wert für ihren Besitzer. Viele versuchen, potenzielle Bewohner im Vorfeld besser kennenzulernen, wenn Interessenten beim Besichtigungstermin falsche Angaben machen. VON URSULA HORVATH

» Die Nachfrage nach schönen Immobilien ist groß, zumindest in den Städten. Besitzer können sich daher aussuchen, an wen sie die Hausschlüssel übergeben. „Dabei wird heute viel mehr Aufwand betrieben als früher. Die Vermieter sind sensibler geworden und wollen mehr über die Person wissen“, sagt Georg Flödl, Geschäftsführender Partner von *Immobilien Funk* und Präsident des *Österreichischen Verbands der Immobilienwirtschaft (ÖVI)*. Fragen nach

dem Namen, der aktuellen Adresse, dem Beruf, dem Einkommen und der Anzahl der Personen, die einziehen werden, sind legitim. „Andere Themen dürfen aufgrund des Gleichbehandlungsgesetzes keine Rolle spielen – das ist wie beim Bewerbungsgespräch in der Arbeitswelt“, erklärt Flödl. Fragen nach der Religion, der Familienplanung oder der sexuellen Orientierung sind also tabu. Der wichtigste Punkt für jeden Vermieter ist aber ohnehin: Kann

sich die Person die Wohnung leisten? Christian Reimitz, Partner der auf Immobilienrecht spezialisierten Kanzlei *Engin-Deniz*, skizziert ein Worst-case-Szenario: „Sagen wir, der Eigentümer verlangt 1000 Euro für eine 100-Quadratmeter-Wohnung. Dann zahlt der Mieter nicht und zieht auch nicht freiwillig aus. Die gerichtliche Durchsetzung einer Räumung kann schon drei Jahre dauern. Das entspricht einem entgangenen Zins von 36.000 Euro.“

Mit Prozess- und Räumungskosten kann ein Schaden von 50.000 Euro zustandekommen. Wenn dann die Wohnung auch noch lieblos behandelt wurde und eine Sanierung erforderlich ist, können schnell weitere 50.000 Euro dazukommen.“ Für eine Privatperson, die nur eine Wohnung vermietet, wäre so ein Fall eine Katastrophe. Kein Wunder also, dass Fragen nach der finanziellen Situation durchaus üblich sind. Hier zu lügen macht we-

nig Sinn, denn die Bonität ist leicht zu überprüfen. Vermieter können sich bei Anbietern von Bonitätsprüfungen, zum Beispiel dem *Kreditschutzverband (KSV1870)*, nach dem potenziellen Mieter erkundigen. Hier kann man auch ein Mal pro Jahr eine kostenlose Selbstauskunft einholen. „Wenn Infos nicht korrekt oder veraltet sind, kann man sich an uns wenden und die Daten werden richtig gestellt“, sagt Prokurist Gerhard Wagner. „Nach drei bis fünf Jah-

ren werden Negativ-Einträge wie Insolvenzverfahren oder Zahlungsrückstände gelöscht.“ **Schwieriger sind diese Fragen** zu beantworten: Wird mit dem Objekt sorgsam umgegangen? Wird das Mietverhältnis problemlos verlaufen oder muss man mit Auseinandersetzungen rechnen? Hier können Zeugnisse von früheren Vermietern oder Hausverwaltern einen Anhaltspunkt geben. Solche „Lebensläufe“ sind in Österreich

noch nicht so verbreitet wie etwa in Paris oder London. Es kommt allerdings vor, dass Makler nach den Kontaktdaten der Hausverwaltung der aktuellen Wohnung fragen, um sich dort zu erkundigen. „Wir machen das nur auf ausdrücklichen Wunsch des Vermieters. Bisher haben die Interessenten immer sehr verständnisvoll reagiert“, erzählt Flödl.

Eine Auskunftspflicht hat der Mieter nicht. „Niemand kann den In-

teressenten zwingen, dass er Fragen beantwortet. Es wäre aber als vertrauensbildende Maßnahme sinnvoll“, sagt Flödl. Falsche Informationen können sogar den Straftatbestand des Betruges erfüllen, wenn dadurch ein Schaden verursacht wird. Das Extrem-Beispiel sind etwa Mietnomaden, die unter Vortäuschung einer falschen Bonität eine hochwertige Wohnung anmieten, dann aber nicht zahlen. Kurz vor der Räumung ziehen sie aus und suchen das nächste Opfer. Wird ein solcher Mietbetrüger erwischt, muss er mit einem gerichtlichen Verfahren rechnen. Und das kann mit einer Freiheitsstrafe enden.

Wenn unrichtige Angaben keinen Vermögensschaden verursachen, haben sie zwar keine strafrechtlichen Folgen, zivilrechtliche Konsequenzen können aber sehr wohl bestehen. Basiert ein Vertrag auf unwarhen Angaben, kann er später angefochten werden. Ein Beispiel: Die Wohnung ist sehr klein und der Mieter sagt, er wird dort allein wohnen. Zieht er dann aber mit einer fünfköpfigen Familie ein, wird es sich um einen nachteiligen Gebrauch der Wohnung handeln und der Besitzer wird mit einer Irrtumsanfechtung wahrscheinlich Erfolg haben. Hält sich ein Mieter nicht an sein Versprechen, immer die Schuhe auszuziehen, um den Parkettboden zu schonen, wird er nicht deswegen gekündigt werden können.

„Ich kann einem Interessenten nicht empfehlen zu schummeln“, erklärt Reimitz. „Ich würde aber Dinge wie eine frühere Räumungsklage nicht erzählen, wenn ich nicht ausdrücklich danach gefragt werde.“



FOTOS: RAWPIXEL.COM/FOTOLIA