

Selbstauskunft des Mieters / Mietrecht - Rechtsanwalt Stapf, Mannheim

Zur Selbstauskunft des Mieters:

Was muss der Mieter auf Fragen des Vermieters wahrheitsgemäß antworten?

Welcher Vermieter hofft nicht vor Beginn eines neuen Mietverhältnisses, dass der ausgesuchte Mieter auch das hält was er als Mietinteressent versprochen hat.

Muss der Mieter aber dem Vermieter wahrheitsgemäß antworten, wenn er nach früheren Mietschulden gefragt wird?

Hierüber hat das LG Itzehoe in einem Urteil vom 28.03.2008, AZ 9 S 132/07, entschieden, dem folgender Fall zugrunde lag:

In einem Fragebogen wurde der Mietinteressent nach seiner Bonität gefragt. Konkret sollte er Auskunft darüber geben, ob „Mietschulden“ aus früheren Mietverhältnissen vorhanden sind. Der Mietinteressent hat in dem Fragebogen, den der Vermieter vorgelegt hat, bei dieser Frage lediglich einen Querstrich gemacht hat.

Nachdem der Vermieter herausgefunden hat, dass der Mieter an einen früheren Vermieter noch Mietschulden in Raten abzahlt, wurde dem Mieter wegen arglistiger Täuschung fristlos gekündigt.

Zu Recht wie das LG festgestellt hat, muss der Mietinteressent entsprechende Fragen beantworten. Die Fragen nach der Bonität des Mietinteressenten sind für den Vermieter interessant und nicht willkürlich, weil er daraus eine gewisse Zahlungsfähigkeit für das jetzt anstehende Mietverhältnis herauslesen kann. Der Vermieter kann sich berechtigte Hoffnungen machen, dass der Mieter pünktlich seine Miete zahlt.

Im Verfahren hat der Mieter vorgebracht, dass er als Mietinteressent die Frage nach seiner Bonität nicht wahrheitsgemäß beantworten musste, weil er bei einer wahren Antwort keine Chance auf Abschluss des Mietvertrages gehabt hätte. Als Interessent hätte er die Wohnung dann nie bekommen.

Die Frage würde gegen das Recht auf informationelle Selbstbestimmung verstoßen. Der Mieter hätte hier also lügen dürfen.

Das Gericht ist dieser Argumentation des Mieters nicht gefolgt. Die Frage nach der Bonität wurde rechtmäßig gestellt. Die Kündigung des Vermieters ist rechtmäßig erfolgt, weil die Frage zulässigerweise gestellt wurde und die Falschauskunft wesentliche Bedeutung für den Fortbestand des Mietvertrages besitzt.

Das Gericht macht aber auch deutlich, dass **nur berechtigte und offene Mietzinsverpflichtungen** des Mietinteressenten mitteilungs pflichtig sind. Unberechtigte Forderungen früherer Vermieter oder bereits bezahlte Mietschulden muss der Mietinteressent dagegen nicht nennen.

Welche Fragen dürfen dem Mieter in einem Fragekatalog noch gestellt werden, die er wahrheitsgemäß beantworten muss?

Die Rechtsprechung hat neben Fragen nach der Bonität/ Mietschulden, Fragen nach den **Einkommensverhältnissen** und nach dem **Familienstand** als zulässig erachtet. Auch hieraus kann der Vermieter berechtigt Rückschlüsse auf die Zahlungsfähigkeit des Mieters ziehen. Auch hier dürfen die Mieter nicht lügen. Tun sie es trotzdem ist eine fristlose Kündigung wegen arglistiger Täuschung gerechtfertigt.

Zuletzt hat der Mieter noch vorgetragen, dass er die Frage gar nicht beantwortet habe, sondern nur einen Querstrich gemacht hätte. Er hätte also gar nicht gelogen. Mit dem Querstrich hätte er nur die Frage abgelehnt.

Auch hier folgt das Gericht dem Mieter nicht. Der Vermieter hat aus seiner Sicht den Querstrich nur als Verneinung der Frage sehen können. Der Querstrich bedeutet also genauso viel wie ein „Nein“. Der Rechtsverkehr sieht in dem Querstrich nicht die Verweigerung der Antwort, sondern eben die Verneinung auf die Frage.

Hätte der Mietinteressent die Frage nicht beantworten wollen, hätte er das Kästchen bei der entsprechenden Frage leer lassen müssen.

Das Urteil zeigt deutlich auf, dass Vermieter dem Mietinteressenten darf nach Mietschulden, den Einkommensverhältnissen und dem Familienstand. Der Mieter muss diese Fragen auch wahrheitsgemäß beantworten. Sind die Antworten falsch, kann der Vermieter dem Mieter fristlos kündigen.