



Wöchentlich erscheinende Kolumne zu aktuellen Rechtsfragen (265)

Nachgefragt

Seit einigen Jahren ist es Sitte, vor Abschluss eines Mietvertrags Informationen über die Interessenten abzufragen. Im Rahmen einer Selbstauskunft werden vor allem die persönlichen und monetären Verhältnisse der Bewerber „durchleuchtet“. Dieses Vorgehen ist natürlich nachvollziehbar, denn kein Vermieter hat ein Interesse, unzuverlässige oder insolvente Personen aufzunehmen. Natürlich ist niemand verpflichtet, die geforderten Auskünfte zu erteilen. Doch wer hier schweigt oder sich unkooperativ zeigt, bringt sich selbst um die Aussicht einer Zusage. Insbesondere in Gegenden, in denen Wohnraum knapp und begehrt ist, braucht man sich ohne vollständig ausgefüllten Fragebogen keine Hoffnungen machen, überhaupt nur in die Nähe eines Mietvertrags zu kommen. Um die eigenen Chancen zu erhöhen, gehen einige Anwärter sogar dazu über, ihre persönlichen Verhältnisse ein wenig zu „frisieren“. Kommt die Wahrheit später aber ans Tageslicht, bleibt dies nicht selten ohne mietrechtliche Konsequenzen, über welche dann die Justiz befinden muss.

Grundsätzlich kann man festhalten: Falsche Angaben in der Selbstauskunft berechtigten zur Anfechtung oder zur (fristlosen) Kündigung, wenn sich die Unrichtigkeit auf Umstände bezieht, die für den Abschluss des Mietvertrags wesentlich waren und erfragt werden durften. In diesem Zusammenhang ist aber zu beachten, dass der Vermieter nicht nach allem fragen darf, wonach ihm der Sinn steht. Vielmehr sind nur Fragen zulässig, an denen der Vermieter ein berechtigtes, billigenswertes und schutzwürdiges Interesse hat. Es sind nur solche legitim, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen, also insbesondere Rückschlüsse auf die Zahlungsfähigkeit des Mietinteressenten zulassen. Auf derartige Fragen muss wahrheitsgemäß geantwortet werden. Wird hier gelogen, muss der Besagte mit einem vorzeitigen Auszug aus dem Mietobjekt rechnen. Um festzustellen, ob die Interessenten überhaupt in der Lage sind, ihren finanziellen Vertragspflichten nachzukommen, dürfen diese beispielsweise hinsichtlich ihrer beruflichen Tätigkeit, ihrer Bonität und der Höhe ihres Arbeitseinkommens „verhört“ werden. Hat der Mieter Schulden aus einem früheren Mietverhältnis, müssen diese nach einem Urteil des Landgerichts Itzehoe gleichermaßen wahrheitsgemäß in einer Selbstauskunft angegeben werden. Vorliegend hatte der Besagte bei dem Antwortfeld „Mietschulden“ einfach einen Querstrich gemacht. Diesen wertete das Gericht nicht als bloße Ablehnung einer Antwort auf eine (berechtigte) Frage, sondern darüber hinaus als deren Verneinung. Denn nicht nur laufende Einkünfte, sondern auch offene Verbindlichkeiten berühren nach richterlicher Auffassung

die Bonität eines Mietinteressenten. Ebenso soll nach einer Entscheidung des Oberlandesgerichts Koblenz die Aufforderung zur Mitteilung von etwaigen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in der Vergangenheit zulässig sein. Demgegenüber hält das Amtsgericht (AG) Rendsburg Fragen nach der Art der Beendigung früherer Mietverhältnisse für unzulässig. Als Grund wird angeführt, dass ein Wohnungssuchender, dem wegen Zahlungsverzug oder -säumigkeit gekündigt worden war, bei einer wahrheitsgemäßen Beantwortung auf dem freien Markt keine Chance hat, ein Objekt anzumieten. Die Justiz scheint somit ein wenig Erbarmen mit in Ungnade gefallenen Mietern zu haben.

Anfragen, welche die intimen oder höchstpersönlichen Verhältnisse der Interessenten betreffen, sind demgegenüber ausnahmslos tabu. Auf diese dürfen die Betroffenen in aller Regel – ohne mietrechtliche Konsequenzen befürchten zu müssen – nach Herzenslust lügen. Zu der geschützten Individualsphäre gehören unter anderem Fragen nach einer Mitgliedschaft im Mieterverein, nach einer Aufenthaltsberechtigung, nach laufenden Ermittlungsverfahren oder nach Vorstrafen. Selbiges gilt auch für Erkundigungen nach politischen Sympathien, nach Partei- und Vereinszugehörigkeit, nach Hobbys sowie nach Familienplanung oder Schwangerschaft. Werden dennoch zu diesen Bereichen Informationen eingeholt, dürfen die Befragten ihrer Phantasie freien Lauf lassen.

Ohne konkrete Nachfrage ist der Mieter grundsätzlich nicht zur Offenbarung seiner Vermögensverhältnisse verpflichtet. Etwas anderes gilt aber, wenn die Zahlung der Miete überhaupt nicht realisierbar oder konkret gefährdet ist. Kommt der Zahlungsunfähige seiner Offenbarungspflicht nicht nach, begeht dieser in aller Regel eine arglistige Täuschung, die zu einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses führen kann. Hingegen braucht der Interessent nach Ansicht des AG Dresden ungefragt grundsätzlich keine Angaben darüber machen, dass er bereits die eidesstattliche Versicherung abgegeben hat. Ebenfalls muss nach einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts kein Mieter eine gerichtlich angeordnete Betreuung seiner Person offen legen.

Man kann somit festhalten, dass die Justiz den unbändigen Wissensdurst so mancher Vermieter in die Schranken weist. Von diesem war offensichtlich auch Oscar Wilde getrieben, der einst geschrieben hatte: Fragen sind niemals indiskret, Antworten bisweilen schon.

Rechtsanwalt
Thomas Lauinger

Heberer & Coll. Rechtsanwälte

Wir sind schwerpunktmäßig tätig im

Familienrecht • Erbrecht • Arbeitsrecht
Strafrecht • Mietrecht • Verkehrsrecht

Auch in allen anderen Rechtsfragen beraten wir Sie kompetent
in der Waldstr. 60, Karlsruhe

Tel.: 07 21 - 2 29 61 • Fax: - 2 29 63 • Mail: raheberer@t-online.de