

Selbstauskunft - Der gläserne Mieter?

Viele Vermieter schließen einen Mietvertrag mit einem Mietinteressenten nur noch unter der Bedingung ab, dass vorab auf dem Wege einer Selbstauskunft Fragen zu den persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen des Mieters beantwortet werden. Nicht selten wird mit den Fragebögen die schwierige Lage von Wohnungssuchenden missbräuchlich ausgenutzt, da häufig Auskünfte abverlangt werden, die in die Privatsphäre eingreifen. Dabei stellt sich in erster Linie die Frage, inwieweit eine „Durchleuchtung“ des künftigen Mieters überhaupt zulässig ist und welche Konsequenzen bei einer Falschbeantwortung drohen.

Eine Verpflichtung des Wohnungssuchenden, diese Fragebögen auszufüllen, besteht nicht. Andererseits riskiert man dann wegen Nichtbeantwortung der Fragen bei der Wohnungsvergabe leer auszugehen. Dies gilt auch bei der immer häufiger anzutreffenden Praxis, vor Mietvertragsabschluss eine Bescheinigung des letzten Vermieters vorzulegen, welcher bestätigt, dass keine offenen Mietforderungen bestehen.

Grundsätzlich muss zwischen zulässigen und unzulässigen Fragen, wie etwa bei einem Einstellungsgespräch, unterschieden werden. Nur wenn der Vermieter ein berechtigtes, billigenwertes und schutzwürdiges Interesse an der Beantwortung seiner (zulässigen) Fragen für das Mietverhältnis hat und der Mieter diese bewusst unwahr beantwortet, kann dies den Vermieter zu einer Anfechtung des Mietverhältnisses wegen arglistiger Täuschung bzw. zu einer fristlosen Kündigung berechtigen.

Als zulässig erachtet werden Fragen des Vermieters nach den wirtschaftlichen Verhältnissen des Mieters, z.B. nach dem Einkommen und dem Arbeitgeber, um beurteilen zu können, ob die zukünftige Wohnung auch bezahlt werden kann. Der Vermieter darf sich daher von dem Mietinteressenten eine aktuelle Verdienstbescheinigung und eine Selbstauskunft der „SCHUFA“ (Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung) vorlegen lassen. Nicht zu beanstanden sind weiter Erkundigungen nach einer vom Mieter zeitlich begrenzt abgegebenen eidesstattlichen Versicherung oder nach laufenden Pfändungen. Aber auch hinsichtlich der Fragen nach der Zahlungsfähigkeit sind dem Vermieter enge Grenzen gesetzt. Der Mietinteressent ist nicht gehalten, seine eigenen gesamten finanziellen Verhältnisse zu offenbaren. Nicht erlaubt sind daher detaillierte Fragen zur persönlichen Finanzsituation, z. B. nach der Inanspruchnahme von Teilzahlungskrediten. Nicht zulässig sind ferner Nachfragen des Vermieters beim Arbeitgeber und dem früheren Vermieter, sofern der Bewerber nicht ausdrücklich darin einwilligt, dass der Vermieter bei diesen Dritten Auskünfte einholt.

Erlaubt sind dagegen Fragen nach dem Personenstand und ob die Mieter verheiratet sind, da nach der bislang ergangenen Rechtsprechung ein Vermieter durchaus das Interesse haben kann, nur an Eheleute zu vermieten.

Grundsätzlich unzulässig sind Fragen nach Vorstrafen, anhängigen staatsanwaltlichen Ermittlungsverfahren, Nationalität, nach der Aufenthaltsberechtigung und Religionszugehörigkeit, nach Krankheiten und Behinderungen, nach bestehender Schwangerschaft. Ebenso unzulässig werden Fragen nach dem Grund des Wohnungswechsels, nach der Mitgliedschaft in einem Mieterverein oder in einer politischen Partei und nach der Bankverbindung behandelt. Den Vermieter geht es auch nichts an, ob eine Mieterin bzw. ein Mieter in Trennung lebt, geschieden oder verlobt ist oder ob noch Kinder geplant sind.

Auf solche unzulässigen Fragen, die diskriminierend sind und für die kein sachlicher Grund im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis ersichtlich ist, darf folgenlos gelogen werden, d.h. eine Falschbeantwortung hat keine nachteiligen Folgen für den Mieter.

Antwortet jedoch der Mieter bei einer zulässigen Frage bewusst unwahr und merkt dies der Vermieter vor Einzug des Mieters, so kann der Vermieter den Vertrag wegen Irrtums oder arglistiger Täuschung anfechten und somit eine Auflösung des Mietverhältnisses herbeiführen.

Wahrheitsgemäß zu beantworten ist nach dem LG Itzehoe (WM 2008,281) jedoch die Frage des Vermieters nach früheren berechtigten und offenen Mietzinsverpflichtungen des Mietinteressenten, da diese die gegenwärtige Leistungsfähigkeit beeinträchtigen könnten.

Nach einem neuen Urteil des Landgericht München (14 S 18532/08) gilt dies auch dann, wenn sich das Mietausfallrisiko nicht realisiert hat, der Mieter sich nach Einzug in die Wohnung also nichts zu Schulden kommen lässt und seine Miete stets pünktlich bezahlt hat. In dem entschiedenen Fall hatte der Mieter unzutreffende Angaben zu Beruf, Arbeitgeber und monatlichem Einkommen vorgenommen. Das Gericht begründete dies damit, dass die Bonität des Mieters für den Vermieter von wesentlicher Bedeutung für das Entstehen und den Fortbestand des Mietverhältnisses sei. Ob die Entscheidung auf Fälle übertragbar ist, in denen das Mietverhältnis bei regelmäßigen Mietzahlungen schon sehr lange besteht, ist fraglich.

Der Mieter ist auch grundsätzlich nicht verpflichtet, ungefragt dem Vermieter seine Einkommensverhältnisse und seine Vermögenslage zu offenbaren. Jedoch kann auch ohne konkrete Frage eine Aufklärungspflicht hinsichtlich bestehender Leistungshindernisse gegeben sein. Dies wurde z.B. in einem Fall

bejaht, wonach ein Mieter bei Vertragsabschluss verschwiegen hat, dass über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet wurde (LG Bonn, WM 2006, 24). Begründet wurde dies damit, dass hier eine Lage besteht, in der der Mietzinsanspruch des neuen Vermieters als gefährdet anzusehen ist.

Das Landgericht Wiesbaden entschied (Urteil vom 29.04.2004 - 2 S 112/03), dass die falsche Selbstauskunft des Mietinteressenten zur Frage, ob eine eidesstattliche Versicherung bezüglich der Vermögensverhältnisse abgegeben wurde, ab Bezug der Mietwohnung keine Anfechtung des Mietvertrages begründet. Auch wurde in dem Urteil berücksichtigt, dass der Mieter seit Mietvertragsbeginn die Miete immer beanstandungslos überwiesen hatte und erst nach mehr als zwei Jahren die Anfechtung des Mietvertrages wegen arglistiger Täuschung erklärt wurde.