

Fragerecht des Vermieters / Antwortpflicht des Mieters

Vermieter bzw. die von diesem beauftragten Maklerfirmen überreichen den zukünftigen Mietern umfangreiche Fragebögen zur „Selbstauskunft“. Ohne diese jedoch vollständig auszufüllen, haben potentielle Mieter, insbesondere in Städten und Gebieten, in denen Wohnungen knapp sind, wenig Chancen darauf, dass ein Mietvertrag zur Unterschriftsreife gelangt.

Genau wie zu Beginn eines Arbeitsverhältnisses hat der Vermieter natürlich grundsätzlich ein berechtigtes Interesse an Informationen über seinen zukünftigen Mieter. Aber auch hier gibt es Dinge, die ihn nichts angehen.

In der Rechtsprechung ist zwischenzeitlich anerkannt, dass eine Auskunftspflicht des Mieters hinsichtlich der Fragen nach den finanziellen und wirtschaftlichen Verhältnissen meist beantwortet werden müssen.

Völlig rechtens sind danach Fragen, nach dem Einkommen, dem Arbeitgeber und der Dauer des Beschäftigungsverhältnisses sowie der Bonität. Diese Fragen müssen wahrheitsgemäß und vollständig beantwortet werden (so z. B. Amtsgericht Bonn, Az.: 6 C 271/91).

Die Informationspflicht gilt dabei manchmal auch der Beantwortung solcher Fragen, die nicht gestellt wurden. Etwa dann, wenn ein Mietinteressent von seinem Arbeitgeber gekündigt wurde oder er in Kürze zu einem schlechter bezahlten Arbeitsplatz wechselt und dadurch die geforderte Miete möglicherweise nicht mehr regelmäßig zahlen könnte.

Generell muss der potentielle Mieter auch richtige Angaben zur Person tätigen. Dazu zählen solche zur Identität und Zahl aller einziehenden Personen, zu Geburtsort und -datum, zum Familienstand und zur bisherigen Anschrift. Auch wenn der Wohnungseigentümer eine Selbstauskunft bei der SCHUFA verlangt, muss der künftige Mieter sie beschaffen.

Genau wie bei Auskünften zu Beginn eines Arbeitsverhältnisses gilt jedoch bei zukünftigen Mietverhältnissen auch, dass, sofern kein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beantwortung der Informationen besteht, dann der künftige Mieter die Antworten verweigern darf. Dies folgt aus dem Grundsatz von „Treu und Glauben“ gemäß § 242 BGB. Sofern ein Recht zur Lüge besteht, darf der Vermieter nicht kündigen, wenn er erfährt, dass die Angaben falsch waren. So sind z. B. Fragen danach, ob der Mieter Tiere liebt, wie oft er in der Woche Besuch empfängt oder ob er sich postmodern oder in Eiche altdeutsch möblieren will, unzulässig. Auch Fragen nach einer Schwangerschaft oder nach geplanten Kindern sind nicht erlaubt.

Unzulässig und damit das Recht zur Lüge begründend sind Fragen nach Hobbys, Weltanschauung, Religion oder sexueller Orientierung. Auch bei Fragen nach einer Vorstrafe oder nach laufenden Ermittlungs- oder Strafverfahren darf der Mieter unrichtige Angaben tätigen.

Allein die unwahre Beantwortung einer zulässigen Frage oder absichtliche Unvollständigkeit der Angaben führten dazu, dass der Vermieter später wegen arglistiger Täuschung den Vertrag kündigen bzw. anfechten kann. Dies gilt auch für den Fall, dass der Vermieter den Interessenten nach dem Bezug von Arbeitslosengeld befragt. Hier hat er ausnahmslos ein Recht auf eine zutreffende Antwort.

Unterschiedliche Rechtsprechung gibt es zu den Fragen nach der Nationalität oder z. B. nach der Beantwortung der Frage, ob der Mieter Raucher sei. So hat das Amtsgericht Rastatt entschieden, dass der Vermieter ein berechtigtes Interesse daran habe zu erfahren, ob ein Raucher in seine Wohnung einziehen würde. Andere Gerichte haben diese Informationspflicht abgelehnt (z. B. Landgericht Stuttgart, NJW RR 1992, 1360). Fragen nach bestehenden Mietschulden müssen korrekt beantwortet werden.

Letztlich hat der Mieter jedoch die Problematik, dass, wenn er bestimmte Fragen, auf deren Beantwortung der Vermieter besteht, nicht beantwortet, er voraussichtlich keinen Fuß in die neue Wohnung setzen wird, da der Vermieter sich dann für andere, auskunftsbereitere potentielle Mieter entscheiden wird.

Der Vermieter sollte bei einer Ablehnung auch tunlichst nicht auf die Problematik der nichtbeantworteten Fragen Bezug nehmen, sondern allgemeine, unverfängliche Gründe für den Nichtabschluss des Vertrages angeben. Er könnte sich sonst schadenersatzpflichtig machen. Egal ob der Mieter die Berechtigung hat, die Antwort auf bestimmte Fragen zu verweigern; seine Rechtsposition stärkt dies nicht. Allein wenn das Recht zur Lüge besteht, kann er bei Anfechtung des Vertrages durch den Vermieter wegen der Angabe von Unwahrheiten eine Abwehr erreichen. Glücklicherweise ist jedoch auch dieser Umstand nicht, da das Mietverhältnis dauerhaft getrübt ist.

Kontaktinformationen der Verfasserin

Kathrin Möller
Rechtsanwältin

Sozietät Dr. Rehborn Rechtsanwälte
moeller@rehborn-b.de