



Fristlose Kündigung bei falscher Mieterselbstauskunft? - News vom 25.12.2009 -

Die Bonität des Mieters ist für den Vermieter von wesentlicher Bedeutung für das Entstehen und den Fortbestand des Mietverhältnisses, da sie die Hauptleistungspflicht des Mieters zur Entrichtung des Mietzinses betrifft. Vor diesem Hintergrund sind Angaben in einer Mieterselbstauskunft zu Einkommensverhältnissen und der beruflichen Stellung des Mietinteressenten angesichts der aus diesen möglichen Rückschlüsse auf die Bonität des Mieters von wesentlicher Bedeutung und mithin von einem Fragerecht seitens des Vermieters gedeckt.

(Landgericht München I, Urteil vom 25.03.2009, AZ: 14 S 18532/08)

Sachverhalt:

Ein Vermieter hatte in einer als Fragebogen ausgegeben Selbstauskunft von Mietinteressenten unter anderem Auskünfte zu deren "Nettoeinkommen" verlangt. Die spätere Mieterin trug dort jedoch ihre Bruttoeinkünfte ein, wobei sie ihre berufliche Tätigkeit als „angestellter Psychoanalytiker bei einem renommierten Institut“ beschrieb.

Zwei Jahre später erfuhr der Vermieter, dass die Mieterin nicht angestellt sei und über die angegebenen Einkünfte im Auskunftszeitpunkt nicht verfügte und auch derzeit nicht verfügt.

BERLIN
KNAACKSTRASSE 22/24
(AM WASSERTURM)
10405 BERLIN
FON 030 / 48 48 82 - 0
FAX 030 / 48 48 82 48
BERLIN@RKKM.DE

HAMBURG
HEUBERGREDDER 12
22297 HAMBURG
FON 040 / 521 08 70 0
FAX 040 / 521 08 70 10
HAMBURG@RKKM.DE

BRANDENBURG (HADEL)
KIRCHHOFSTRASSE 17
(VILLA REICHSTEIN)
14776 BRANDENBURG
TEL. +49 (0)3381 / 80 43 53-0
FAX +49 (0)3381 / 80 43 53-5
BRANDENBURG@RKKM.DE

DRESDEN
ROQUETTESTRASSE 55
01157 DRESDEN
FON 0351 / 4 40 06 30
Fax 0351 / 4 40 06 3
dresden@rkkm.de

RECHTSANWÄLTE *

OLIVER KISPERT LL.M.¹

TILO KRAUSE^{2, 3}

SEBASTIAN WEISS⁴

DIERK MEINRENKEN⁵

JÖRN FRANZ⁶

JAN HARTMANN

THORSTEN KRULL

Dr. Giorgio Reinheldt⁷

Dr. Uwe Mosig⁸

Henryk Füg

Jörg Dawidczak

STEUERBERATER

JEAN-PAUL WENDORFF

(StB i.S.d. § 58 S.1 StBERG)

FACHANWÄLTE

1 FA STEUERRECHT

2 FA FÜR ARBEITSRECHT

3 FA FÜR MIETRECHT UND

WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

4 FA FÜR FAMILIENRECHT

5 FA FÜR VERKEHRSRECHT

6 FA FÜR ARBEITSRECHT

7 FA FÜR STEUERRECHT

8 FA FÜR STRAFRECHT

Der Vermieter hat daraufhin die außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses erklärt. Das Amtsgericht hatte der folgenden Räumungsklage des Vermieters stattgegeben.

Hiergegen wendet sich die Mieterin mit ihrer Berufung.

Entscheidung:

Die Berufung der Mieterin blieb ohne Erfolg.

Das Landgericht München führte zur Begründung seiner Entscheidung aus, dass die betreffenden Angaben in der Mieterselbstauskunft von einem Fragerecht seitens des Vermieters gedeckt und für den Fortbestand des Mietverhältnisses von wesentlicher Bedeutung seien.

Fragen nach den Einkommensverhältnissen und der beruflichen Stellung seien demnach zulässig, da sie dem Vermieter Rückschlüsse auf die Bonität des Mieters ermöglichen. Die Bonität des Mieters wiederum ist für den Vermieter von wesentlicher Bedeutung für das Entstehen und den Fortbestand des Mietverhältnisses, betrifft diese doch unmittelbar die Hauptleistungspflicht des Mieters zur Entrichtung des Mietzinses.

Die außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses seitens des Vermieters sei demnach rechtlich nicht zu beanstanden.

Im Übrigen wurde darauf hingewiesen, dass sich nach Ansicht der Kammer das der Aufklärungspflichtverletzung inhärente Risiko eines Mietzinsausfalls nicht erst verwirklichen muss. Bei wahrheitsgemäßer Selbstauskunft seitens der Mieterin hätte der Vermieter den Mietvertrag höchstwahrscheinlich nicht abgeschlossen; und zwar gerade wegen dieses Risikos, so dass sich durch die vertragliche Bindung allein das Risiko ausreichend verwirklicht hat. Ferner kann vom Vermieter nicht verlangt werden, dass ihm erst ein Schaden entsteht, den der Vermieter durch die Einholung ordnungsgemäßer Angaben gerade von vornherein vermeiden wollte.

Anmerkung:

Grundsätzlich gilt: Wahrheitsgemäß antworten muss der Mieter auf eine zulässige Frage. Der Umfang des Fragerechts ist im Einzelnen umstritten. Der vorliegende Fall betrifft jedoch mit der Frage der Bonität des Mieters einen Kernbereich der Vertragserfüllung.

An dieser Stelle ist jedoch Vorsicht geboten, wenn ein Mietverhältnis bereits seit Jahren ohne Zahlungstörungen praktiziert worden ist. In dem hiesigen Fall hat eine ungestörte Vertragsdauer von 2 Jahren nicht ausgereicht, um die außerordentliche Kündigung zu entwerten. Es handelt sich um ein deutliches Warnzeichen für Wohnungsinteressenten, die es „mit der Zahl vor dem Komma nicht genau nehmen“.

Weiterführender Hinweis:

Ebenso zulässig wie bonitätsbezogene Fragen sind solche Fragen, die sich auf den Familienstand beziehen.

So kann ein Vermieter durchaus ein Interesse daran haben, nur an Eheleute zu vermieten. Gleiches gilt für die Frage nach der Zahl der Familienangehörigen, die in die Wohnung einziehen sollen und für die Frage nach der Anzahl und der Art der Haustiere.

Bedenklich sind dagegen Fragen nach der Nationalität, dem früheren Mietverhältnis, nach dem Grund des Wohnungswechsels, nach der Bankverbindung, nach der Mitgliedschaft in einem Mieterverein oder einer politischen Partei, nach Hobbys, nach Kinderwünschen, nach Vorstrafen oder gar - bei weiblichen Wohnungsinteressenten - nach dem Bestehen einer Schwangerschaft. Das Bundesarbeitsgericht hat zum Fragerecht bei Einstellungen umfangreiche Rechtsprechung hervorgebracht, die für den Bereich des Mietrechts heranzuziehen sind.

Tilo Krause

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht