

Selbstauskunft des Mieters

Überblick

Auf zulässige Fragen hat der künftige Mieter wahrheitsgemäß zu antworten, ansonsten droht die Anfechtung des Mietvertrags.

1 Zulässige Fragen

Es ist zulässig, wenn der Vermieter den Abschluss eines Mietvertrags davon abhängig macht, dass der Mietinteressent in einem Fragebogen Auskünfte über seine persönlichen und finanziellen Verhältnisse erteilt (LG Köln, WuM 1984, 297; LG Landau, WuM 1986, 133). Allerdings sind in diesem Zusammenhang gewisse verfassungsrechtliche Vorgaben zu beachten (vgl. BVerfG, NJW 1991, 2411 = ZMR 1991, 366): Nach Art. 2 Abs. 1 GG hat jeder das Recht auf freie Entfaltung seiner Persönlichkeit. Hierzu zählt auch das Recht auf "informationelle Selbstbestimmung". Hierunter ist die Befugnis des Einzelnen zu verstehen, über die Preisgabe und Verwendung seiner persönlichen Daten selbst zu entscheiden. Dieses Grundrecht besteht nicht nur gegenüber den Behörden; es ist auch bei der Anwendung zivilrechtlicher Vorschriften zu beachten. Das Selbstbestimmungsrecht gilt nicht uneingeschränkt; es wird insbesondere durch die Rechte Dritter begrenzt. Der jeweilige Umfang des Selbstbestimmungsrechts ist aufgrund einer Interessenabwägung festzustellen. Deshalb darf der Vermieter nur solche Fragen stellen, an deren Beantwortung er ein berechtigtes, billigenswertes und schutzwürdiges Interesse hat.

Zulässig ist es beispielsweise,

- wenn der Vermieter nach dem Arbeitgeber des Mieters fragt, weil das Arbeitsverhältnis in den meisten Fällen die wesentliche Einkommensquelle des Mieters darstellt (LG Köln, DWW 1984, 75; WuM 1984, 297);
- wenn unmittelbare Fragen nach den Einkommensverhältnissen gestellt werden;
- wenn Fragen gestellt werden, die sich auf den Familienstand beziehen, weil ein Vermieter durchaus ein Interesse daran haben kann, nur an Eheleute zu vermieten (LG Landau, WuM 1986, 133);
- wenn bei kirchlichen Wohnungsunternehmen Fragen nach der Religionszugehörigkeit gestellt werden, sofern es zu den Aufgaben dieser Unternehmen gehört, die Kirchenmitglieder mit Wohnraum zu versorgen.

2 Falschauskünfte

Der Mieter hat die Obliegenheit, die zulässigerweise gestellten Fragen wahrheitsgemäß zu beantworten. Auch ohne konkrete Frage kann ein Mietinteressent verpflichtet sein, auf mögliche Leistungshindernisse hinzuweisen. Diese Verpflichtung besteht allerdings nicht schon dann, wenn die Fähigkeit zur Bezahlung der Miete irgendwie zweifelhaft ist. Andererseits setzt die Aufklärungspflicht aber nicht voraus, dass die mangelnde Leistungsfähigkeit bereits feststeht (vgl. AG Hagen, WuM 1984, 296, wonach ein Mieter offenbaren muss, dass er bereits die eidesstattliche Versicherung abgegeben hat; LG Ravensburg, WuM 1984, 297, wonach ein Mietinteressent nicht von sich aus verpflichtet ist, seine Einkommensverhältnisse offen zu legen).

Die unrichtige Beantwortung einer zulässigerweise gestellten Frage oder die Unterlassung gebotener Aufklärung kann den Vermieter zur **Anfechtung** des Mietvertrags, ggf. auch zur Kündigung, berechtigen.