

MIETER MUSS AUF NACHFRAGE DES VERMIETERS WAHRHEITSGEMÄß FRÜHERE MIETSCHULDEN MITTEILEN

11.06.2008 Fachinformation

Mietinteressenten müssen bei Nachfrage des Vermieters nach früheren Mietschulden wahrheitsgemäß nur berechnete und offene Mietzinsverpflichtungen angeben. Das LG Itzehoe hat durch Urteil vom 28. März 2008, veröffentlicht in WM 2008 S. 281 ff., über die Räumungsklage eines Vermieters zu entscheiden, der nach Vermietung der Wohnung den Mietvertrag wegen arglistiger Täuschung des Mieters angefochten hatte. Als Grund nannte der Vermieter, dass der Mieter in seiner Selbstauskunft unrichtige Angaben hinsichtlich bestehender Mietschulden gemacht hätte. In erster Instanz war der Klage des Vermieters auf Räumung der Wohnung nach der Anfechtung des Mietvertrages hin stattgegeben worden. Hiergegen richtete sich die Berufung der Mieter. Sie hielten die Frage der Mietschulden in der Selbstauskunft für unzulässig und glaubten daher, nicht wahrheitsgemäß antworten zu müssen. Das LG Itzehoe hat die Berufung der Mieter abgewiesen. Zu Recht habe der Vermieter die Anfechtung des Mietvertrages erklärt. In der Selbstauskunft sei nicht allgemein nach dem früheren Mietverhältnis, sondern speziell nach Mietschulden gefragt worden. Diese Frage zielle auf die wirtschaftliche Situation des Mieters ab, weil durch Schulden aus früheren Mietverhältnissen die gegenwärtige Leistungsfähigkeit beeinträchtigt sein könne. Dies bestätigt auch das LG Itzehoe. Allerdings weist es darauf hin, dass nicht jede unrichtige Selbstauskunft des Mieters nachteilige Rechtsfolgen auslöse. Die unrichtige Beantwortung einer in einem Fragebogen gestellten Frage rechtfertige nur dann eine Kündigung, wenn die Frage zulässigerweise gestellt worden sei und wenn die Falschauskunft wesentliche Bedeutung für den Fortbestand des Mietverhältnisses besitze. So würden Fragen nach den Einkommensverhältnissen, nach der Bonität, nach dem Beruf oder nach dem Familienstand als zulässig angesehen, so das LG Itzehoe. Mietschulden aus früheren Rechtsverhältnissen berührten die Bonität eines Mietinteressenten, die nicht nur auf die laufenden Einkünfte, sondern auch durch die offenen Verbindlichkeiten geprägt sei. Bei objektiver Würdigung sei die Frage nach aktuellen Mietschulden für den Vermieter bei Abschluss des Vertrages wesentlich, berühre sie doch die Frage, ob der Mieter annehmbar in der Lage sein werde, seinen Vertragspflichten auf Zahlung des vereinbarten Mietzinses zukünftig nachkommen zu können. Allerdings weist das LG Itzehoe darauf hin, dass mitteilungspflichtig nur berechnete und offene Mietzinsverpflichtungen des Mietinteressenten seien. Ob solche Zahlungen mangels Leistungsfähigkeit oder Leistungsunwilligkeit des Mieters ausgeblieben seien, sei für die berechnete Bonitätsprüfung des Vermieters ohne Bedeutung, im Zweifel auch nicht ermittelbar. Da die Mieter die Spalte Mietschulden durchgestrichen hätten, hätten sie damit zum Ausdruck gebracht, dass Sie diese Frage verneinen wollen. Die Verweigerung der Antwort sei nur dann anzunehmen, wenn sie diesen Punkt vollständig offen gelassen hätten. Auch die von den Mietern im Verlauf des Mietverhältnisses erbrachten Zahlungen sprachen nicht gegen eine Anfechtung wegen arglistiger Täuschung. Das Gericht stellt darauf ab, dass die Mieter sämtliche Zahlungen immer nur mit teilweise erheblicher Verspätung bis zu 15 Tagen geleistet hätten. Das Urteil liegt im PDF-Format vor und kann von den Mitgliedsunternehmen abgerufen werden. Urteil des LG Itzehoe vom 28.03.2008

Downloads

