

Mieterselbstauskunft

Schwindelt der Mietbewerber, kann der Vermieter den Mietvertrag fristlos kündigen

Frau X war noch gar nicht in die gerade gemietete Wohnung eingezogen, da focht die Vermieterin den Mietvertrag wegen arglistiger Täuschung an. In der Mieterselbstauskunft hatte die Bewerberin die Frage zum aktuellen Mietverhältnis — "Wurde ihnen gekündigt?" — fälschlicherweise mit "nein" beantwortet.

Gegen den Vorwurf der Täuschung wehrte sich Frau X: Zwar habe ihr der Vermieter fristlos gekündigt. Sie sei jedoch nach Ablauf der Mietzeit nicht ausgezogen und der Vermieter habe dem nicht widersprochen. Damit sei (gemäß § 545 BGB) das Mietverhältnis stillschweigend verlängert worden, ihre Antwort in der Selbstauskunft also richtig.

Das überzeugte das Amtsgericht Kaufbeuren nicht, es gab der Vermieterin Recht (6 C 272/13). Unabhängig von der Frage, ob ihr Mietverhältnis verlängert worden sei, habe Frau X die Frage in der Selbstauskunft unzutreffend beantwortet. Da werde nicht danach gefragt, ob eine Kündigung das derzeitige Mietverhältnis wirksam beendet habe, sondern schlicht und einfach danach, ob das derzeitige Mietverhältnis gekündigt wurde.

Die Vermieterin habe ein berechtigtes Interesse daran zu erfahren, ob es mit der neuen Mieterin im früheren Mietverhältnis Probleme gab — insbesondere dann, wenn diese den vorherigen Vermieter zur Kündigung bewogen. Zum einen erhalte der Mieter mit der Wohnung erhebliche Vermögenswerte. Zum anderen komme es für Vermieter in Gebäuden mit mehreren Parteien darauf an, dass der Hausfrieden gewahrt bleibe.

Kündigungen durchzusetzen sei schwierig. Sogar wenn Vermieter den Mietvertrag zu Recht kündigten, laufe es häufig auf einen langwierigen Räumungsrechtsstreit hinaus. Umso wichtiger sei es für Vermieter, vor Vertragsschluss auf "Nummer Sicher" zu gehen. Man könne ihnen nicht zumuten, sich Mieter ins Haus zu holen, mit denen es anderswo bereits zu Schwierigkeiten kam.

Wenn ein Mietbewerber in der Selbstauskunft schwinde, könne der Vermieter den Mietvertrag anfechten oder fristlos kündigen. Jedenfalls sei der Vertrag nichtig. Hätte Frau X die Frage nach einer Kündigung wahrheitsgemäß beantwortet und den Grund der Kündigung angegeben, hätte die Vermieterin mit ihr keinen Vertrag abgeschlossen.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneider UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/mieterselbstauskunft>