

# Die Selbstauskunft des Mieters – Darf der Vermieter alles fragen?

(Stand 17.12.2004)

Es ist in den letzten Jahren üblich geworden, dass Mieter vor Abschluss eines Mietvertrags sog. Mieter-Fragebögen, die sog. Selbstauskunft, ausfüllen sollen. Hierdurch kann der Vermieter dann umfassende Informationen über die zukünftigen Mieter herausfinden und verschiedene Bewerber um eine Wohnung auch miteinander vergleichen. Der Vermieter hat vor allem ein umfassendes Interesse an der Aufklärung der Tatsache, ob die zukünftigen Mieter sich auch den vereinbarten Mietzins leisten können und ob sie sich in die bestehende Hausgemeinschaft eingliedern werden. Der Mieter muss so einen Fragebogen nicht ausfüllen, aber will er den Zuschlag für die gewünschte Wohnung bekommen, wird er in der Regel nicht darum herumkommen.

## I. Rechtmäßigkeit der Selbstauskunft

Grundsätzlich steht bei der vorvertraglichen Informationseinholung das Informationsinteresse des Vermieters dem Interesse des Mietinteressenten am Schutze seiner Privatsphäre gegenüber. **Der Vermieter übergibt die zu vermietende Wohnung in die Obhut und Pflege des Mieters und hat deshalb ein schutzwürdiges Interesse daran zu erfahren, mit wem er es zu tun hat.** Der Mieter hat hingegen ein auf möglichst geringe Auskunftserteilung gerichtetes Auskunftsinteresse. Die Mietinteressenten sind daher oft wegen ihrer geringen Marktmacht „intensiver Durchleuchtung“ ausgesetzt.

Die **rechtliche Grenze** von Selbstauskünften ergibt sich zum Einen aus § 242 BGB. Der **Grundsatz von Treu und Glauben** gilt auch im Mietrecht. Daraus folgt, dass der Vermieter grundsätzlich keine Informationen verlangen darf, die für den Vertrag überflüssig sind. Zum Anderen bietet es sich für die rechtliche Beurteilung an, in bestimmten Umfang die **arbeitsrechtlichen Grundsätze** zu zulässigen bzw. unzulässigen Fragen im Bereich des Abschluss eines Arbeitsvertrags heranzuziehen. Die wichtigste Schranke bildet zuletzt das Allgemeine Persönlichkeitsrecht nach Art. 1 und Art. 2 GG in Verbindung mit § 823 Abs. 1 BGB und dem daraus entwickelten **Recht auf informationelle Selbstbestimmung**, wonach jeder Bürger das Recht hat, selbst zu entscheiden, was, wann und wie über seine Lebensumstände nach außen gelangen soll.

Eine zulässige Frage setzt daher vor allem ein berechtigtes, billigenswertes und schutzwürdiges Interesse an der Beantwortung voraus. Ein solches Interesse ist beim Mietverhältnis nur dann gegeben, wenn die Unrichtigkeit sich auf die Umstände bezieht, die bei objektiver Würdigung für den Abschluss des Vertrages wesentlich waren und der Mietvertrag bei richtiger Antwort nicht geschlossen worden wäre (vgl. Weimar ZMR 1982, 196 f.)

Nachfolgend ist anhand dieser Grundsätze zu klären, welche Fragen samt deren Beantwortung im Fragebogen zulässig sind. **Das Recht des Mietinteressenten auf informationelle Selbstbestimmung ist dabei mit den Belangen und Interessen des Vermieters abzuwägen.**

## II. Zulässigkeit einzelner Fragen

### **1. Fragen nach der Identität des Mieters**

Fragen zur Identität des Mieters, d.h. nach dem Namen, Vornamen, Anschrift, Telefonnummer sind zulässig.

### **2. Frage nach der Anzahl und Alter der Personen im Haushalt**

Die Frage nach der Anzahl und Alter der Personen, die zum Haushalt gehören und die Anzahl der Kinder ist zulässig. Der Vermieter hat ein überwiegendes Interesse daran zu erfahren, durch wie viele Personen das Mietobjekt bewohnt werden und wie stark es dadurch auch abgenutzt werden könnte bzw. ob sich z.B. eine Großfamilie in die Hausgemeinschaft eingliedern könnte.

### **3. Frage danach, ob in Zukunft Kinder in die Wohnung ziehen werden**

Die zukünftige Aufnahme eines Kindes zählt zum Gebrauchsrecht des Mieters nach § 535 BGB, wodurch die Zulässigkeit dieser vorvertraglichen Frage zu verneinen ist. Ehe und Familie stehen außerdem unter dem besonderen Schutz des Grundgesetzes (Art. 6 GG). Diese Rechte strahlen auch auf den Mietvertrag aus (vgl. dazu LG Mannheim ZMR 1965, 185, 186; Hummel ZMR 1975, 291; Kämmerer, S. 16)

### **4. Frage nach bestehender oder geplanter Schwangerschaft**

Mit den sozialstaatlichen Prinzipien und den vorgenannten Rechten beim nachträglichen Einzug von Kindern in die Wohnung wäre es nicht vereinbar, wenn nicht auch die aus der Ehe entspringenden Kinder sowie die damit verbundene Schwangerschaft der Ehefrau und die spätere Aufnahme der Kinder in die Wohnung geschützt wären.

Wenn demnach schon die Aufnahme von Kindern in die Wohnung geschützt ist, kann dies auch nicht anders hinsichtlich der Schwangerschaft zu beurteilen sein. Von daher ist die Frage ebenfalls als unzulässig und „offensichtlich persönlichkeitsrechtsverletzend“ anzusehen (vgl. Simon JA 1985 450, 451).

### **5. Frage nach dem Familienstand**

Die Frage, ob jemand verlobt, geschieden oder verheiratet ist, ist unzulässig. Ebenfalls die Frage nach einer bestehenden Lebenspartnerschaft. Die Ehe, die Nichteheleiche-Lebensgemeinschaft und die Lebenspartnerschaft genießen heutzutage weitgehende (gleiche) Rechte und daher gibt es kein schützenswertes Interesse bzgl. der Zulässigkeit dieser Fragen.

(A.A.:LG Landau WM 86, 133; LG Hannover WM 83, 142, wonach Mieter auch auf die Frage, ob sie verheiratet sind, wahrheitsgemäß antworten müssen. Anm.: Meines Erachtens ist diese Auffassung nicht mehr vertretbar nach heutigen rechtlichen Gesichtspunkten wie z.B. der Gleichstellung der Lebenspartnerschaften)

### **6. Frage nach eidesstattlichen Versicherungen gemäß § 807 ZPO**

#### **a) Bei Gewerberaumvermietung**

Die Anfechtung bei konkreter Nachfrage nach der Ableistung einer eidesstattlichen Versicherung im Bereich der Vermietung von Gewerberaum ist zulässig (Stornel, I Rdnr. 261). Der gewerbliche Mieter ist hier weniger schutzwürdig als bei privatem Mietraum.

#### **b) Bei privatem Mietraum**

Die Frage ist nach durchaus umstrittener Meinung auch im Bereich der Vermietung von privatem Wohnraum m.E. zulässig:

Da die Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung im Sinne des § 807 ZPO nach dieser Vorschrift auch nur in Betracht kommt, wenn eine vorausgegangene Pfändung nicht zum Erfolg geführt hat oder doch nicht erfolgsversprechend erscheint (§ 807 Abs. 1 ZPO), muss die Durchführung eines Verfahrens gemäß § 807 ZPO zu ernstlichen Zweifeln an der Solvenz des Betroffenen führen, wenn der Betroffene Mieter des Objekts wird. Außerdem lässt sich den Wertungen im Wohnraumierecht (LG Wuppertal WM 1999, 39, 40) und der §§ 915 ff. ZPO nicht entnehmen, dass die Durchsetzung des Interesses des Vermieters am Vertragsschluss mit grundsätzlich solventen Mieten nicht legitim ist. Insbesondere spricht die Möglichkeit der fristlosen Kündigung im Falle des Zahlungsverzuges des Mieters dafür, dass das Interesse des Vermieters am regelmäßigem Zahlungseingang nach den Wertungen des Gesetzgebers höherrangiger ist als das Interesse des Mieters am Schutz des Bestandes des Mietverhältnisses (so auch AG Köln WM 1984, 297, 299). Den Auskunftsinteressen des Vermieters zugrunde liegende Bedürfnis nach Sicherstellung der Mietzinszahlung wird somit nur die Zulassung der Frage gerecht (so auch AG Rendsburg WM 1990, 508; AG Hagen WM 1984, 296).

Vertiefung: AG Bonn WM 1992, 597; LG Wuppertal WM 1999, 39, 40; LG Köln WM 1984, 297, 299; AG Miesbach WM 1987, 379; Weichert WM 1993, 723, 725 f.

## **7. Frage nach den Einkommensverhältnissen von Angehörigen**

Die Frage nach den Einkommensverhältnissen von Angehörigen ist unzulässig soweit die dritte Person nicht mit in den Mietvertrag mit einbezogen werden soll (z.B. im Rahmen einer Miet-Bürgschaft).

## **8. Frage nach Vorstrafen und anhängigen Ermittlungsverfahren**

Die Frage nach Vorstrafen ist unzulässig (so auch Sternel, I Rdnr. 262; Simon JA 1985, 450, 451). Um somit die Resozialisierung der Gestrauchten nicht unnötig zu erschweren (so Weimar DB 1982, 1259, 1260) und den sich redlich um ein Mietwohnung bemühenen Vorbestraften nicht in unnötige Gewissenskonflikte zu bringen, die übrigens der Gewissenlose weniger als der Anständige haben wird, überwiegt das Interesse des Mieters an der Geheimhaltung der Vorstrafe.

Die Frage nach einem anhängigen strafrechtlichen Ermittlungsverfahren ist ebenfalls unzulässig (AG Hamburg WM 1992, 598).

## **9. Frage nach dem Beschäftigungsverhältnis und Beruf**

Die herrschende Meinung lässt die Frage nach dem Beschäftigungsverhältnis und Beruf zu (vgl. LG Köln WM 1984, 297; AG Gelsenkirchen/Buer WM 1984, 299; AG Bonn WM 1992, 597; LG Mannheim ZMR 1990, 303; Bub/Treier – Bub, II Rdnr. 669; Weichert WM 1993, 723, 725; a.A.: Lau WM 1978, 61, 62; Simon JA 1985, 575). Fragen nach dem Arbeitgeber sind wertneutral (so auch LG Köln WM 1984, 297, 298).

Zwar kann nicht grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass Arbeitslose nicht ihre Wohnungen bezahlen können, zumal über Arbeitslosengeld, Arbeitslosenhilfe, Sozialhilfe und Wohngeld eine öffentliche Unterstützung für die Mietzahlungen möglich ist (Weichert WM 1993, 723, 725). Dennoch ist nicht von der Hand zu weisen, dass Mieter mit gesicherten Arbeitsplätzen grundsätzlich zahlungsfähiger sind als arbeitslose Mietinteressenten. Außerdem wird über den Beruf die Miete finanziert (AG Bonn WM 1992, 597) und kann z.B. bei Musikern, die in ihrer Wohnung üben wollen, auch die Hausgemeinschaft an sich berührt sein.

## **10. Frage nach dem Nettoeinkommen**

### **a) Zulässigkeit der Frage**

Diese Frage ist nach umstrittener Auffassung zulässig (vgl. AG Bonn WM 1992, 597; Bub/Treier – Bub, II Rdnr. 669; Staudinger – Emmerich, Vorb. zu § 535 Rdnr. 71; Schmidt-Futterer/Blank, 6. Auflage, B 88a; Weichert WM 1993, 723, 724 f.; a.A.: Lau WM 1978, 61, 62; Schmid DWW 1985, 302, 303; Lammel, § 535 Rdnr. 38; Simon JA 1985, 572, 575).

Die Mietinteressenten müssen hierbei richtigerweise nicht ihre eigenen gesamten finanziellen Verhältnisse und Verbindlichkeiten offenbaren (vgl. AG Rendsburg, WM 1990, 508). Eine solche umfassende Offenbarungspflicht mit detaillierten Fragen zur persönlichen und finanziellen Situation würde in das Recht auf informelle Selbstbestimmung der Mietinteressenten zu stark eingreifen. Die Angabe des reinen Nettoverdienstes alleine gibt dem Vermieter aber konkrete Anhaltspunkte über die Solvenz des Mieters im Vergleich zur Mietzinshöhe. Auskünfte, die wie die Frage nach dem Nettoeinkommen, die Zahlungsfähigkeit hinsichtlich des Mietzinses bestätigen, sind deshalb zuzulassen.

### **b) Unter Umständen sogar eine eigene Aufklärungspflicht**

Von der Rechtsprechung wurde der Grundsatz entwickelt, dass den Mieter selbst zumindest dann eine Aufklärungspflicht hinsichtlich seines Nettoverdienstes trifft, wenn die Miete 75% seines Nettoeinkommens beträt, da dies zu einer unerträglichen finanziellen Belastung für den Mieter führt (so AG Frankfurt WM 1989, 620).

## **11. Frage nach Sozialhilfe**

Der Mieter ist von sich auch verpflichtet, den Vermieter mitzuteilen, wenn er die Miete nur noch mit Unterstützung des Sozialamtes aufbringen kann (AG Frankfurt WM 1989, 620).

## **12. Fragen nach Rasse, Nationalität und Hautfarbe**

Die Fragen nach Rasse, Nationalität und Hautfarbe sind grds. wegen Verstoß gegen Allgemeine Persönlichkeitsrecht und den Gleichheitsgrundsatz unzulässig.

## **13. Frage nach der Zugehörigkeit zu einer Religionsgemeinschaft**

Die Frage ist grundsätzlich unzulässig. Eine Ausnahme wird nur gelten, wenn der Vermieter selbst eine bestimmte Religionsgemeinschaft repräsentiert (z.B. eine Kirche vermietet Zimmer an Studenten der gleichen Konfession).

## **14. Fragen zum Vorvermieter und früherem Mietverhältnis**

Die Frage zum Vorvermieter ist unzulässig (LG Berlin, Urteil vom 7.6.1993 - 62 S 85/93). Das gleiche gilt für Fragen nach dem früheren Mietverhältnis und der Anschrift des letzten Vermieters (AG Kerpen WM 1980, 62).

## **15. Einholung von Auskünften bei der SCHUFA oder anderen dritten Personen**

Die Einholung einer SCHUFA-Auskunft über den Mieter ist unzulässig (BGH NJW 1985, 49). Unzulässig ist auch grds. die Einholung von Informationen bei anderen dritten Personen ohne die Zustimmung des Mieters.

## **16. Frage nach der Mitgliedschaft in einem Mieterverein oder einer Partei oder Aufenthaltsberechtigung**

Die Frage nach der Mitgliedschaft im Mieterverein, einer Partei oder nach der Aufenthaltsberechtigung sind unzulässig (vgl. AG Wiesbaden WM 92, 597).

## **17. Frage nach einer Geistesschwäche**

Kein Mieter ist verpflichtet, seinem Vermieter zu offenbaren, dass er wegen Geistesschwäche entmündigt ist (BVerfG WM 1991, 463).

## **18. Fragen nach den Lebensgewohnheiten (z.B. Rauchen)**

Einige Fragen nach den Lebensgewohnheiten sind zulässig. Das LG Saarbrücken (NJW-RR 1992, 1360) hat z.B. entschieden, dass die Frage, ob der Mietinteressent Raucher ist, zulässig ist. Fragen nach Musikvorlieben oder Hobbys sind allerdings als Eingriff in die Privatsphäre nicht zulässig.

## **III. Rechtliche Folgen der Falschbeantwortung**

Des Weiteren stellt sich die Frage, ob der Mietinteressent das Recht hat eine unzulässig gestellte Frage falsch zu beantworten und wenn ja, welche Folgen das hat. Diese Frage wird nicht einheitlich beantwortet.

Nach richtiger Auffassung ist es zwecklos, die Beantwortung von bestimmten Fragen einfach zu verweigern, da ein schweigender Bewerber bzw. Mietinteressent regelmäßig für den Vermieter nicht in Frage kommen wird; einen Abschlusszwang gibt es ja nicht (so auch Simon JA 1985, 572, 576; Palandt – Heinrichs, § 123 Rdnr. 10; a.A.: Weimar DB 1982, 1259, 1260). Im Arbeitsrecht darf der Arbeitssuchende auf eine unzulässige Frage eine unrichtige Antwort geben (vgl. Palandt – Heinrichs, § 123 Rdnr. 6). Dieser Grundsatz ist auch auf das Mietverhältnis zu übertragen. Die bewusst unwahren Angaben des Mieters sind nur eine Reaktion auf die Marktungleichheit und vorvertragliche Persönlichkeitsverletzung. Bei einer unzulässigen vorvertraglichen Frage darf somit auch der Mieter eine unrichtige Antwort geben. Insofern besteht also ein „Recht zur Lüge“ (so Weichert WM 1993, 723, 724; vgl. auch Simon JA 1985, 572, 576; Palandt – Heinrichs, § 123 Rdnr. 10; AG Hamburg WM 1992, 598; Staudinger – Emmerich, Vorb. zu §§ 535, 536 a.F. Rdnr. 184)

**Der Mieter hat somit ein Recht zur Lüge bei unzulässigen Fragen, ohne dass der Vermieter dadurch zur Anfechtung berechtigt ist. Beantwortet demnach der Mieter eine unzulässige Frage falsch, bleibt dies ohne rechtliche Folgen.**

Antwortet allerdings der Mieter auf eine zulässige Frage nicht wahrheitsgemäß, so kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen arglistiger Täuschung nach § 123 BGB anfechten oder es ggf. auch kündigen (zur Kündigung nach Invollzugsetzung des Mietverhältnisses s.u.).

#### **IV. Rechtliche Folgen nach Bezug der Wohnung bei unzulässiger Falschbeantwortung**

Ist allerdings der Mieter schon in die Wohnung eingezogen und zahlt er die Miete pünktlich, dann haben die falschen Angaben über die Beschäftigung, den Arbeitgeber oder das Einkommen keine Bedeutung mehr und der Vermieter darf deshalb nicht mehr kündigen (so LG Essen WM 1984, 299; LG Köln, WM 1984, 297; AG Gelsenkirchen WM 1989, 299).

Exkurs zur Anfechtung nach Bezug und Überlassung der Wohnung: Der Anwendungsbereich des § 123 StGB ist nach umstrittener Auffassung teleologisch mit der Rücksicht auf das Interesse des Mieters am Verbleib in der Wohnung zu reduzieren. Nach Invollzugsetzung des Mietverhältnisses wird daher das Anfechtungsrecht durch das Recht zur fristlosen Kündigung verdrängt (vgl. LG Mannheim ZMR 1965, 185; LG Nürnberg – Fürth MDR 1966, 1003; Schmidt – Futterer/Blank, Vor §§ 536, 536 a.F. Rdnr. 3; Bub/Treier – Bub, II Rdnr. 673; **a.A. Anfechtung „ex tunc“**: LG Köln ZMR 1984, 278, 279; AG Bremerhaven DWW 1987, 364; Hille WM 1984, 292, 293; Schmid DWW 1985, 302; Bub/Treier – Bub, II Rdnr. 660; Wetekamp, § 535 Rdnr. 9); **a.A.: Anfechtung „ex nunc“**: LG Mannheim ZMR 1990, 303; LG Trier MDR 1990, 342; AG Hamburg NZM 1998, 233; MüKo – Voelskow, vor §§ 537 – 543 Rdnr. 11; Bub/Treier – Bub, II Rdnr. 673; Schmidt – Futterer / Blank, Vor §§ 535, 536 Rdnr. 3; Sternel, I Rdnr. 247; Kossmann, § 9 Rdnr. 3; Lammel, § 535 Rdnr. 44; Hassold JuS 1975, 550, 552f.; Paschke, S. 256).

Veröffentlicht mit freundlicher Genehmigung des Autors,

Hr. Sebastian Einbock

Recht im Juraforum.de

[www.juraforum.de](http://www.juraforum.de)

vom 29. November 2006

**Der vorstehende Text ist vom Autor nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es jedoch notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen.**