

LG Itzehoe Urteil vom 28.3.2008, 9 S 132/07

Mietvertrag: Anfechtung wegen einer Falschauskunft des Mietinteressenten hinsichtlich bestehender Mietschulden

Leitsätze

Die Frage nach Mietschulden in einer Selbstauskunft der Mieter ist zulässig. Wird sie durch Querstrich wahrheitswidrig verneint, so steht dem Vermieter ein Räumungsanspruch zu.

Tenor

Die Berufung der Beklagten wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens werden den Beklagten als Gesamtschuldern auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

I.

Der Kläger hat die Beklagten in erster Instanz auf Räumung einer Mietsache und auf Zahlung vorprozessual für seinen Bevollmächtigten angefallener Anwaltskosten in Anspruch genommen. Widerklagend haben die Beklagten Freihaltung von der Forderung sie vorprozessual getroffener Anwaltskosten wegen angeblich unberechtigter Kündigung begehrt.

Hinsichtlich der tatsächlichen Feststellungen wird auf das angefochtene Urteil des Amtsgerichts Pinneberg vom 21. 09. 2007 verwiesen (§ 540 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Der Kläger hat sein Begehren auf Räumung der Mietwohnung gemäß dem zwischen den Parteien am 27. 11. 2005 geschlossenen Mietvertrage auf eine unrichtige Selbstauskunft der Beklagten zu früheren Mietschulden gestützt.

Das Amtsgericht hat der Räumungsklage stattgegeben und wegen des Anspruchs auf Ersatz vorprozessualer Anwaltskosten nicht zur Zahlung, sondern einschränkend zur Freistellung verurteilt. Die Widerklage hat es abgewiesen. Das Amtsgericht hat einen Grund zur Anfechtung wegen arglistiger Täuschung für den Kläger als Vermieter gegenüber den Beklagten gesehen, weil diese in ihrer Selbstauskunft unrichtige Angaben gemacht hätten. Jedenfalls könne der Kläger deshalb außerordentlich fristlos kündigen. Sollten sich die Beklagten in ihren Angaben zu den Mietschulden geirrt haben, hätten sie zumindest grob fahrlässig eine falsche Auskunft erteilt. Die Frage nach Mietschulden sei zulässig. Die Beklagten hätten kein Recht zur Lüge. Das Kündigungsschreiben des Klägers genüge den Begründungserfordernissen des § 569 Abs. 4 BGB.

Hiergegen wendet sich die Berufung der Beklagten, mit der sie rügen, die Frage in der Selbstauskunft nach Mietschulden sei unzulässig gewesen und habe deshalb nicht wahrheitsgemäß beantwortet werden müssen. Der Wohnungsinteressent müsse die Frage nach Mietschulden uneingeschränkt verneinen, um seine Chancen auf Abschluss eines Mietvertrages zu wahren. Andernfalls werde dem Mietinteressenten auferlegt, sich über das gesamte frühere Mietverhältnis zu erklären. Im übrigen hätten sie keine unzutreffende Auskunft erteilt, indem sie die Frage nur mit einem Querstrich kommentiert hätten.

Sie - die Beklagten - hätten ihre Mietzinszahlungen in geschuldeter Höhe erbracht und lediglich

mängelbedingte Kürzungen vornehmen dürfen. Daher habe eine etwaige durch sie begangene arglistige Täuschung die Rechte und Interessen des Klägers als Vermieter nicht beeinträchtigt. Die Anfechtung erweise sich als missbräuchlich.

Die Beklagten beantragen,

unter Abänderung des Urteils des Amtsgerichts Pinneberg vom 21. 09. 2007 - 72 C 150/07 - die Klage abzuweisen und den Kläger auf die Widerklage zu verurteilen, sie von der Forderung des Rechtsanwaltes ... in Höhe von EUR 1.101,46 aus der Kostenrechnung vom 03. 05. 2007 freizuhalten.

Der Kläger beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

II.

Die zulässige Berufung der Beklagten hat in der Sache keinen Erfolg.

Die Berufung rügt vergeblich, eine falsche Beantwortung durch die Mietinteressenten in deren Selbstauskunft löse keinerlei Rechte des Vermieters aus, weil Fragen zu einem früheren Mietverhältnis unzulässig seien. Das Amtsgericht hat im angefochtenen Urteil darauf hingewiesen, dass in der Selbstauskunft nicht allgemein nach einem früheren Mietverhältnis, sondern speziell nach „Mietschulden“ gefragt worden sei. Diese Frage zielt auf die wirtschaftliche Situation des Mieters ab, weil durch Schulden aus früheren Mietverhältnissen die gegenwärtige Leistungsfähigkeit beeinträchtigt sein könne. Der Berufung ist indes zuzugeben, dass nicht jede unrichtige Selbstauskunft dem Mieter nachteilige Rechtsfolgen auslöst, weil sein Recht auf informationelle Selbstbestimmung beeinträchtigt sein kann. Vielmehr rechtfertigt die unrichtige Beantwortung einer in einem Fragebogen gestellten Frage nur dann eine Kündigung, wenn die Frage zulässigerweise gestellt worden ist und wenn die Falschauskunft wesentliche Bedeutung für den Fortbestand des Mietverhältnisses besitzt (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 8. Aufl. 2003 § 543 BGB Rn. 191; LG Wuppertal WuM 1999, 39). So werden Fragen nach den Einkommensverhältnissen, nach der Bonität, nach dem Beruf oder nach dem Familienstand als zulässig angesehen. Mietschulden aus früheren Rechtsverhältnissen berühren die Bonität eines Mietinteressenten, die nicht nur durch die laufenden Einkünfte, sondern auch durch die offenen Verbindlichkeiten geprägt ist. Deshalb hat das AG Bonn (WuM 1992, 597) zutreffend darauf abgestellt, dass Fragen des Vermieters nach der Bonität des Mietinteressenten, nach seinem Arbeitsverhältnis und seinem Einkommen wahrheitsgemäß in einer Selbstauskunft beantwortet werden müssten, um eine Anfechtung des Mietvertrages wegen arglistiger Täuschung auszuschließen. Gegenteiliges können die Beklagten auch nicht aus dem Urteil des Amtsgerichts Rendsburg vom 05.07.1990 (WuM 1990, 507) herleiten, das lediglich Fragen nach der Art der Beendigung früherer Mietverhältnisse für unzulässig hält. Bei objektiver Würdigung ist aber die Frage nach aktuellen Mietschulden für den Vermieter bei Abschluss des Vertrages wesentlich, berührt sie doch die Frage, ob die Mieter annehmbar in der Lage sein werden, ihren Vertragspflichten auf Zahlung des vereinbarten Mietzinses zukünftig nachkommen zu können.

Die Berufung kann auch nicht mit Erfolg geltend machen, eine geschuldete Selbstauskunft über „Mietschulden“ dürfe nicht zur umfassenden Mitteilungspflicht hinsichtlich jeder irgendwann bestehenden Mietzinsforderung führen. Darum geht es bei der notwendigen Bonitätsprüfung durch den Vermieter nicht. Mitteilungspflichtig sind nach obiger Abgrenzung nur berechnete und offene Mietzinsverpflichtungen des Mietinteressenten. Eine weitergehende Pflicht hat auch das Amtsgericht im angefochtenen Urteil nicht begründen wollen. Ob solche Zahlungen mangels Leistungsfähigkeit

oder Leistungsunwilligkeit des Mieters ausgeblieben sind, ist für die berechnigte Bonitätsprüfung des Vermieters ohne Bedeutung, im Zweifel auch nicht ermittelbar.

Warum zum Zeitpunkt der Selbstauskunft am 04.11.2005 keine Mietschulden der Beklagten gegenüber ihrem früheren Vermieter bestanden haben sollen, wie sie in ihrem erstinstanzlichen Schriftsatz vom 08.09.2007 geltend gemacht haben, erschließt sich nicht, wenn über derartige Ansprüche seinerzeit bereits vor Gericht eine vergleichsweise Regelung getroffen worden war. Die Leistungsfähigkeit der Mieter ist auch dann eingeschränkt, wenn ihnen durch vertragliche Regelung gestattet ist, eine titulierte Forderung ratenweise erfüllen zu dürfen.

Die Beklagten machen auch nicht mit Erfolg geltend, sie hätten keinerlei unzutreffende Selbstauskunft abgegeben, indem sie die Spalte „Mietschulden“ lediglich mit einem Querstrich kommentiert hätten; darin liege überhaupt keine Antwort. Die Abgabe eines Querstrichs stellt sich nicht als Ablehnung einer Antwort auf eine gestellte Frage dar, sondern als deren Verneinung, worauf das Amtsgericht zutreffend hingewiesen hat. Hätten die Beklagten die Frage nach den Mietschulden unbeantwortet lassen wollen, hätten sie die Spalte leer lassen müssen, anstatt sie mit einem Querstrich zu versehen, der im Geschäftsverkehr als Verneinung einer Frage verstanden wird. Hinsichtlich einer Willenserklärung kommt es auf den Empfängerhorizont an, nämlich darauf, wie ein objektiver Erklärungsempfänger eine Willenserklärung verstehen darf. Wird in einer Selbstauskunft in die Spalte „Mietschulden“ ein Querstrich eingetragen, versteht der Rechtsverkehr dies als Verneinung, nicht als Verweigerung der Antwort. Das war zur Überzeugung der Kammer den Beklagten auch klar.

Ob die Frage nach Mahn- oder Klageverfahren in der Selbstauskunft zulässig oder unzulässig war, bedarf entgegen der Auffassung der Berufung keiner Entscheidung, weil die Anfechtung des Mietvertrages durch den Kläger als Vermieter vom 27. 4. 2007 nicht auf die Antwort der Beklagten zu dieser Frage gestützt worden ist. Soweit das Amtsgericht meint, Antworten zur Frage nach Mahn- und Klageverfahren müssten ebenfalls wahrheitsgemäß beantwortet werden, kommt es hierauf nach Auffassung der Kammer in diesem Rechtsstreit nicht an.

Schließlich können sich die Beklagten nicht darauf berufen, die Anfechtung des Klägers als Vermieters sei gemäß § 242 BGB rechtsmissbräuchlich, weil dessen Rechte und Interessen durch eine etwaige Täuschung durch sie als Mieter gar nicht beeinträchtigt worden seien. Sie hätten die Mietzahlungen im Mietverhältnis der Parteien jeweils in geschuldeter Höhe geleistet. Zwar wird vertreten, dass falsche Angaben bei Abschluss des Mietvertrages für die Belange des Vermieters unerheblich seien, falls die Mieter die Mietkaution sofort gezahlt hätten und mit den monatlichen Mietzinsen nicht in Rückstand geraten seien (AG Rendsburg a.a.O.; LG Wiesbaden WuM 2004, 399); eine entsprechende Behauptung haben die Beklagten auch in erster Instanz aufgestellt. Demgegenüber hat der Kläger bereits in erster Instanz in der Klageschrift darauf hingewiesen, dass die Beklagten „nahezu ausnahmslos nur mit erheblicher Verspätung die Miete zahlten. Im gesamten Jahr 2006 wurde nur ein einziges Mal pünktlich die Miete gezahlt. Teilweise erfolgten die Zahlungen bis zu 15 Tage zu spät“ (Klageschrift v. 16. 05. 2007 S. 4). Diesem Sachvortrag sind die Beklagten in der Klagerwiderungsschrift vom 03.07.2007 nicht entgegengetreten, sondern haben sich zu Zahlungszeitpunkten erstmals durch Schriftsatz vom 12.02.2008 in der Berufungsinstanz erklärt. Dieser Vortrag ist in der Berufungsinstanz aber nicht mehr berücksichtigungsfähig. Nach § 529 ZPO sind lediglich die vom Gericht erster Instanz festgestellten Tatsachen zugrunde zu legen, soweit nicht konkrete Anhaltspunkte Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen begründen und deshalb eine erneute Feststellung gebieten. Diese Voraussetzungen liegen nicht vor; das Amtsgericht hat den ihm von den Parteien unterbreiteten Sachverhalt umfassend gewürdigt.

Da die Beklagten den klägerischen Räumungsanspruch nicht in Zweifel zu ziehen vermögen, bleibt auch ihr Angriff gegen den zuerkannten Freistellungsanspruch wegen vorgerichtlicher Anwaltskosten und ebenso gegen die Abweisung ihrer Widerklage wegen eigener vorgerichtlicher

Anwaltskosten ohne Erfolg.

Über die Bewilligung einer Räumungsfrist hat die Kammer bereits durch Beschluss vom 01.02.2008 entschieden (Bl. 98 d.A.).

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert.