

**Frank  
Hartmann**

**Rechtsanwalt**

Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für Miet- u.  
Wohnungseigentumsrecht

E-Mail: [kanzlei@rae-hartmann.de](mailto:kanzlei@rae-hartmann.de)

[www.fulda-fachanwalt.de](http://www.fulda-fachanwalt.de)



**Julia  
Heieis**

**Rechtsanwältin**

Fachanwältin für Strafrecht  
Mediatorin

E-Mail: [heieis@rae-hartmann.de](mailto:heieis@rae-hartmann.de)

Unsere App auf Ihrem Smartphone



Am Sand 6  
36100 Petersberg  
Tel.: 0661 6 98 19  
Fax: 0661 6 10 89

## **Wirksame Kündigung des Mietverhältnisses bei falscher Selbstauskunft des Mieters**

Es ist den Vermietern dringend geraten, sich vor Abschluss eines Mietvertrages über den möglichen neuen Mieter zu erkundigen.

Denn gerade die wirtschaftliche Liquidität des künftigen Mieters ist von entscheidender Bedeutung für den Vermieter. Das Einholen von Informationen ist vielfach auch die einzige Möglichkeit, den Einzug von Mietnomaden zu verhindern.

Aus diesem Grund lassen sich die Vermieter von den Mietinteressenten zunehmend eine Selbstauskunft geben.

Nicht alle Fragen müssen die Mietinteressenten tatsächlich beantworten. Fragen, die sich mit der Mietzahlung und dem vorherigen Mietverhältnis beschäftigen, dürfen aber gestellt und müssen richtig beantwortet werden.

So sind die Fragen nach der Einkommenssituation (Einkommen, vorhandener Arbeitsplatz, Abgabe der eidesstattlichen Versicherung, Einleitung eines Insolvenzverfahrens) und nach dem Grund der Beendigung des bisherigen Mietverhältnisses (Kündigung des Vermieters, Zahlungsverzug der Miete, fristlose oder fristgemäße Kündigung) wichtig für den Abschluss des Mietverhältnisses.

Eine falsche Auskunft führt zu drastischen Konsequenzen.

Denn in diesem Fall kann der Vermieter das Mietverhältnis wirksam anfechten oder kündigen.

Eine zwar überschaubare aber im Ergebnis eindeutige Zahl von Gerichtsentscheidungen belegt dies (AG München vom 30. Juni 2015, AG Kaufbeuren vom 07. März 2013, LG München vom 25. März 2009, LG Itzehoe vom 28. März 2008, AG Zittau vom 27. November 2005).

Die Begründungen sind eindeutig.

Die Vermieter besitzen ein schützenswertes Recht auf richtige Beantwortung dieser Fragen. Sie sind für den Bestand eines Mietverhältnisses von wesentlicher Bedeutung. Fragen nach der Bonität des Mieters betreffen die Hauptleistungspflicht des Mieters, die Zahlung der Miete. Bei wahrheitsgemäßer Beantwortung wäre ein Mietverhältnis wahrscheinlich nicht begründet worden. Auch Fragen nach früheren Mietschulden betreffen die wirtschaftliche Situation des Mietinteressenten, während falsche Antworten wegen der Beendigung des vorherigen Mietverhältnisses das Vertrauensverhältnis so belasten, dass eine weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zumutbar ist.