



Gefälschte Vorvermieterbescheinigung ist fristloser Kündigungsgrund

Gefälschte Vorvermieterbescheinigung ist fristloser Kündigungsgrund
Der Bundesgerichtshof weist auf Kündigungszeitpunkt hin
Der Bundesgerichtshof hat sich heute mit einem Fall (VIII ZR 107/13) beschäftigt, der zwei Punkte zum Inhalt hatte. Zum einen ging es um die Möglichkeit, die Mietwohnung eines von einem Insolvenzverfahren betroffenen Mieters zu kündigen. Zum anderen ging es um die Fälschung einer sogenannten Vorvermieterbescheinigung. Der Kläger mietete im April 2007 eine Mietwohnung von der späteren Beklagten. Vor dem Zustandekommen des Mietvertrages erhielt die Beklagte eine Vorvermieterbescheinigung von der Verwalterin des Beklagten. Der Kläger gab diese ausgefüllt vor Abschluss des Vertrages zurück. Die von ihm ausgefüllten Angaben, wonach er eine Wohnung von einem Dritten seit 2003 gemietet habe und stets pünktlich seine Miete bezahlt habe, stellten sich später als nicht richtig heraus. Der angebliche Mietvertrag existierte nicht und der Kläger hatte auch unter der angegebenen Adresse zu diesem Zeitpunkt nicht gewohnt.
Am 5. November 2009 wurde gegen den Kläger ein Insolvenzverfahren eröffnet. Der vom Gericht eingesetzte Treuhändler erklärte in einer Enthaltungserklärung am 3. Dezember 2009 die Freigabe der Wohnung nach 109 Abs. 1 Satz 2 InsO. Das bedeutet, dass die Wohnung nicht mehr zur Insolvenzmasse gehörte. Am 16. September 2010 kündigte die Beklagte dem Kläger die Mietwohnung fristlos mit Hinweis auf die gefälschte Vorvermieterbescheinigung. Der Kläger erhob Widerklage gegen die Räumung der Wohnung, welche vom Amtsgericht abgewiesen und die Entscheidung vom Landgericht bestätigt wurde.
Dazu haben die Bundesrichter folgendes angemerkt. Grundsätzlich kann der Vermieter gegenüber dem Mieter kündigen, wenn für die Wohnung im Insolvenzverfahren eine oben beschriebene Enthaltungserklärung des Insolvenzverwalters vorliegt. Gleichzeitig stellte das Bundesgericht klar, dass die Fälschung einer Vorvermieterbescheinigung eine erhebliche Pflichtverletzung des Mieters darstellt ein ausreichender Grund für eine fristlose Kündigung sein kann. Allerdings zogen die BGH-Richter auch eine weitere Grenze. Es sei rechtsfehlerhaft von der Vorinstanz gewesen, den Einwand des Klägers, die Beklagten hätten bereits im Jahr 2007 von der Fälschung erfahren und die Kündigung deshalb verspätet, nicht zu prüfen. Deshalb verwiesen die Bundesrichter den Fall zu Entscheidung an die Vorinstanz zurück.
Immobilien Scout 24
Andreasstr. 10
10243 Berlin
Deutschland
Telefon: 030 - 24 301 1100
Telefax: 030 - 24 301 1110
Mail: Redaktion@ImmobilienScout24.de
URL: <http://www.immobilienscout24.de>

Pressekontakt

Immobilien Scout 24

10243 Berlin

immobilienscout24.de
Redaktion@ImmobilienScout24.de

Firmenkontakt

Immobilien Scout 24

10243 Berlin

immobilienscout24.de
Redaktion@ImmobilienScout24.de

ImmobilienScout24 ist der größte deutsche Internet-Marktplatz für Immobilien. Mit über 10 Millionen Besuchern (Unique Visitors; laut comScore Media Metrix) pro Monat ist die Website auch das mit Abstand meistbesuchte Immobilienportal im deutschsprachigen Internet. Das Unternehmen sitzt in Berlin und beschäftigt über 600 Mitarbeiter. Seit über 10 Jahren ist ImmobilienScout24 erfolgreich im Internet tätig.