



Fristlose Kündigung bei gefälschter Vorvermieterbescheinigung möglich

Fristlose Kündigung bei gefälschter Vorvermieterbescheinigung möglich
Deutscher Mieterbund nennt BGH-Urteil nachvollziehbar
Das Urteil des Bundesgerichtshofs ist nachvollziehbar. Wer beim Abschluss des Mietvertrages seinem künftigen Vermieter eine gefälschte Vorvermieterbescheinigung vorlegt, muss mit der fristlosen Kündigung rechnen", kommentierte der Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten, die heutige Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 107/13). "Erkennt der Vermieter aber die Fälschung, kann er nicht jahrelang warten, bis er eine fristlose Kündigung ausspricht. Dann muss er auch sofort handeln, also kündigen." Der Mieter hatte auf Verlangen des Vermieters eine so genannte Vorvermieterbescheinigung vorgelegt. Darin "bestätigte" der frühere Vermieter, der Mieter habe die Kautions- und die Mietsumme immer pünktlich gezahlt und seine Pflichten aus dem Mietverhältnis stets pünktlich erfüllt. Diese Bescheinigung war gefälscht. Als Jahre später ein Insolvenzverfahren über das Vermögen des Mieters eröffnet wurde, kündigte der Vermieter. Der Bundesgerichtshof sah in der Vorlage einer gefälschten Vorvermieterbescheinigung eine erhebliche Verletzung vorvertraglicher Pflichten und hielt die fristlose Kündigung grundsätzlich für berechtigt. Sollte der Vermieter allerdings schon im Jahr des Vertragsabschlusses gewusst haben, dass die Vorvermieterbescheinigung gefälscht war, dann wäre eine Kündigung drei Jahre später möglicherweise wegen Verspätung unwirksam gewesen. Diese Frage muss jetzt die Vorinstanz klären.
Siebenkotten: "Wer betrügt und gefälschte Unterlagen vorlegt, riskiert die fristlose Kündigung. Der Vermieter ist aber verpflichtet, zeitnah zu kündigen. Er kann dem Mieter, der möglicherweise jahrelang die Miete pünktlich gezahlt hat, nicht drei Jahre später mit dem Argument? Täuschung bei Vertragsabschluss fristlos kündigen." Vorvermieterbescheinigungen oder Mietschuldenfreiheitsbescheinigungen werden immer öfter von Vermietern gefordert. Allerdings hat der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 238/08) schon 2009 entschieden, dass der frühere Vermieter nicht verpflichtet ist, eine derartige Bescheinigung auszustellen. Damit wird die Forderung vieler Vermieter nach derartigen Bescheinigungen praktisch sinnlos.
Deutscher Mieterbund e.V.
Littenstraße 10
10179 Berlin
Telefon: 030 / 2 23 23 - 0
Telefax: 030 / 2 23 23 - 100
Mail: info@mieterbund.de
URL: <http://www.mieterbund.de/>

Pressekontakt

Deutscher Mieterbund e.V.

10179 Berlin

mieterbund.de/
info@mieterbund.de

Firmenkontakt

Deutscher Mieterbund e.V.

10179 Berlin

mieterbund.de/
info@mieterbund.de

Aufgaben und Ziele Der Schwerpunkt der Tätigkeit der örtlichen Mietervereine ist die unmittelbare Interessenvertretung der Mieter. Dazu gehören zum Beispiel die Rechtsberatung und Hilfe bei Mietstreitigkeiten. Beraten und geholfen werden darf aber nur Mitgliedern der Mietervereine, so schreibt es das Gesetz vor. Viele Mietervereine bieten darüber hinaus auch Prozesskostenschutz durch eine Rechtsschutz-Versicherung. Zweiter Aufgabenschwerpunkt der Mietervereine ist die Mitwirkung an der kommunalen Wohnungspolitik und bei städtebaulichen Maßnahmen. Mietervereine verstehen sich hier als Sprachrohr aller Mieter. Sie nehmen als Sachverständige kritisch Stellung, geben Anregungen und weisen auf Probleme hin. Als Kenner des örtlichen Wohnungsmarktes erfüllen sie die ihnen gesetzlich zugewiesene Aufgabe, an der Aufstellung so genannter Mietspiegel mitzuwirken, die große Bedeutung im Mieterhöhungsverfahren für frei finanzierte Wohnungen haben und die Transparenz über die aktuellen Mietpreise schaffen. Der Mitgliedsbeitrag bei den örtlichen Mietervereinen beträgt zur Zeit zwischen 40 und 90 Euro jährlich. Die Höhe hängt vom Leistungsangebot und dem Grad der Professionalisierung des Mietervereins ab. Im Mittelpunkt der Arbeit der Landesverbände und des Deutschen Mieterbundes steht die politische Interessenvertretung der Mieter. Der Deutsche Mieterbund ist fachlich anerkannter Gesprächspartner für Gesetzgeber und Verwaltung, der zu allen wesentlichen Gesetzgebungsmaßnahmen im Bereich Bauen und Wohnen gehört wird. Im Mittelpunkt der politischen Arbeit steht die Erhaltung und der Ausbau des sozialen Mietrechts (Mieterschutz). Kernstücke dieses sozialen Mietrechts sind der Schutz des Mieters vor willkürlicher Kündigung und der Schutz vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen. Der Deutsche Mieterbund tritt ein für bezahlbare Mieten, ein leistungsstarkes Wohngeld und ein ausreichendes Wohnungsangebot, insbesondere auch für die Beibehaltung und stetige Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Daneben sind Fragen des Städtebaus und der Stadtentwicklung, Maklerrecht, Nebenkosten, Heizkostenverordnung und Umweltfragen Bereiche, zu denen der Deutsche Mieterbund Vorschläge erarbeitet und kritisch Stellung nimmt. Ein wichtiges Tätigkeitsfeld ist die Aufklärung der Öffentlichkeit über miet- und wohnungsrechtliche Fragen. Bei mehr als 20 Millionen Wohnraum-Mietverhältnissen ist das Mietrecht von größter praktischer Bedeutung. Andererseits haben gesetzliche Regelungen und die Rechtsprechung zu Einzelfragen einen Umfang angenommen, der für den Laien, Mieter oder Vermieter, nur schwer zu überschauen ist. Der Deutsche Mieterbund deckt das Informationsbedürfnis ab durch regelmäßige Veröffentlichungen über die Massenmedien, eine Vielzahl von ständig aktualisierten Aufklärungsbroschüren sowie die zweimonatlich erscheinende Mieterzeitung und die mietrechtliche Fachzeitschrift "Wohnungswirtschaft und Mietrecht".