

Kündigung wegen Täuschung mit „frei erfundener“ Vorvermieterbescheinigung

BGH, Urteil vom 9. April 2014 – VIII ZR 107/13¹

In der Praxis, vor allem bei gewerblichen Vermietern, dürfte die sog. Vorvermieterbescheinigung relativ verbreitet sein. Der BGH hatte sich jetzt zum ersten Mal mit einem solchen Fall zu befassen und in seiner Entscheidung mehrere grundsätzliche Aussagen getroffen.

Der Fall:

Vor Abschluss des Mietvertrages übergab die Hausverwaltung dem (späteren) Mieter ein Formular einer sog. Vorvermieterbescheinigung. In dieser Bescheinigung sollte der bisherige Vermieter bestätigen, wie lange das Mietverhältnis gedauert und ob der Mieter die Kautions- und die Miete pünktlich bezahlt hatte und seinen sonstigen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag nachgekommen sei. Der Mieter gab das Formular vor Abschluss des Mietvertrages ausgefüllt zurück; danach hatte er seit 2003 eine Wohnung von Herrn B. zu einer Miete von 695 € gemietet und seine Pflichten aus dem Mietvertrag stets pünktlich erfüllt. Im September 2010 kündigten die Vermieter das Mietverhältnis fristlos mit der Begründung, die Vorvermieterbescheinigung sei gefälscht („frei erfunden“). Der angebliche Mietvertrag habe nie bestanden und der Mieter habe unter der angegebenen Anschrift nie gewohnt. Das Amtsgericht hatte die Räumungsklage abgewiesen, das Landgericht hatte ihr stattgegeben; auf die Nichtzulassungsbeschwerde des Mieters hat der BGH die Revision zugelassen und das Berufungsurteil aufgehoben.

Die Entscheidung:

1) Täuschung durch Vorlage einer unwahren Vorvermieterbescheinigung rechtfertigt grundsätzlich die fristlose Kündigung

Ausdrücklich und grundsätzlich stellt der BGH zunächst klar, dass die Vorlage einer gefälschten oder „frei erfundenen“ Vorvermieterbescheinigung eine erhebliche Verletzung (vor-)vertraglicher Pflichten darstellt, die eine Vertragsfortsetzung für den Vermieter unzumutbar machen und die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen kann. Die gestellten Fragen seien nicht unzulässig gewesen, der Mieter habe deshalb keine unwahren Angaben machen dürfen. Fragen nach der Person und Anschrift des Vorvermieters, der Dauer des vorangegangenen Mietverhältnisses und der Erfüllung der mietvertraglichen Pflichten seien – ebenso wie Fragen nach den Einkommens- und Vermögensverhältnissen – grundsätzlich geeignet, sich über die Bonität und Zuverlässigkeit des potentiellen Mieters ein gewisses Bild zu machen; es handele sich auch nicht um möglicherweise unzulässige Fragen aus dem persönlichen Lebensbereich des Mieters.

¹ WM 2014, 1000 = DB 2014, 1193

Des Weiteren stellt der BGH klar, dass der Mieter zwar keinen Anspruch gegen seinen bisherigen Vermieter auf Ausstellung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung hatte; dies führte aber nicht etwa dazu, dass der neue Vermieter vor Abschluss des Mietvertrages eine entsprechende Bescheinigung vom Mietinteressenten nicht erbitten und dieser eine solche Bescheinigung fälschen durfte.

2) *Vorsicht: Bei längerem Zuwarten des Vermieters kann die Kündigung treuwidrig sein*

Allerdings, und das war letztlich der „springende Punkt“ des Falles, muss der Vermieter sich innerhalb angemessener Zeit entscheiden, ob und ggf. welche Konsequenzen er aus der Vorlage einer solchen erfundenen Bescheinigung zieht, wenn er die Täuschung bemerkt hat. Wartet er längere Zeit zu – im entschiedenen Fall nach der Behauptung des Mieters immerhin rund drei Jahre – kann die (verspätete) Kündigung gegen Treu und Glauben verstoßen oder wegen ihrer Verspätung unwirksam sein; denn eine Vertragspartei kann nur innerhalb einer angemessenen Frist kündigen, nachdem sie von dem Kündigungsgrund Kenntnis erlangt hat (§ 314 Abs.3 BGB). Der BGH hat deshalb die Sache an das Berufungsgericht zur Prüfung der Frage, wann der Vermieter die Täuschung erkannt hat, zurückverwiesen.

Der Leitsatz lautet:

Die Vorlage einer „frei erfundenen“ Vorvermieterbescheinigung stellt eine erhebliche Verletzung (vor-)vertraglicher Pflichten dar, die eine Vertragsfortsetzung für den Vermieter unzumutbar machen und somit eine fristlose Kündigung rechtfertigen kann.

Anmerkung:

Von grundsätzlicher Bedeutung sind vor allem die Ausführungen des BGH zum generellen Recht des (potentiellen) Vermieters, eine aussagekräftige Vorvermieterbescheinigung von einem Mietinteressenten zu fordern; das dürfte im Hinblick auf das berechtigte Interesse des Vermieters an der pünktlichen Erfüllung der Zahlungspflichten des Mieters einerseits sowie angesichts des Kündigungsschutzes des Mieters nach Abschluss des Mietvertrages andererseits auch ohne weiteres einleuchten. Gesichtspunkte des Datenschutzes stehen dem nicht entgegen. Lehnt der bisherige Vermieter – aus welchen Gründen auch immer – die Ausstellung einer solchen Bescheinigung ab, so kann sich der Mieter allenfalls eine Bestätigung dieser Ablehnung ausstellen lassen, lehnt der Vermieter auch das ab, kann er nur versuchen, den neuen Vermieter anderweitig mit korrekten Mitteln von seiner Zahlungsfähigkeit und Zahlungsbereitschaft zu überzeugen. Jede Täuschung ist zumindest unter mietrechtlichen Gesichtspunkten riskant, möglicherweise sogar strafbar (§ 263 StGB).