



Haus & Grund Worms informiert zum Thema:

MietR: Vorvermieterbescheinigung geschützt

14.012

Gefälschte Vorvermieterbescheinigung rechtfertigt Kündigung Aktion „Eine gute Zeit“ genießt absoluten Schutz

Der Bundesgerichtshof [vgl. Urteil vom 9. April 2014, Aktenzeichen VIII ZR 107/13] hat entschieden, dass die Vorlage einer "frei erfundenen" Vorvermieterbescheinigung eine erhebliche Verletzung (vor)vertraglicher Pflichten darstellt, die eine Vertragsfortsetzung für den Vermieter unzumutbar machen und somit eine fristlose Kündigung rechtfertigen kann.

Sachverhalt: Vor Abschluss des Mietvertrages erhielt der Mieter von der Verwalterin des Vermieters ein Formular einer sogenannten "Vorvermieterbescheinigung". Darin sollte der bisherige Vermieter des Mieters bestätigen, wie lange das Mietverhältnis gedauert habe und ob der Mieter die Kautions- und die Miete pünktlich gezahlt habe und seinen sonstigen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag nachgekommen sei. Der Mieter gab die Formulare vor Vertragsschluss ausgefüllt zurück. Danach hatte er von einem Herrn B. eine Wohnung zu einer Miete von € 695,00 gemietet und seine Pflichten aus dem Mietvertrag stets pünktlich erfüllt.

Der Vermieter erklärte die fristlose Kündigung des Mietvertrages, nachdem er erfahren hatte, dass die Vorvermieterbescheinigung gefälscht ("frei erfunden") gewesen war. Weder hatte der Mieter an der angegebenen Adresse gewohnt noch mit dem genannten Vermieter in dem genannten Zeitraum überhaupt einen Mietvertrag abgeschlossen.

Gründe: Die Vorlage einer gefälschten oder "frei erfundenen" Vorvermieterbescheinigung stellt eine erhebliche Verletzung (vor)vertraglicher Pflichten dar, die eine Vertragsfortsetzung für den Vermieter unzumutbar machen und die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses gem. § 543 I^o BGB rechtfertigen kann.

Fragen nach der Person und Anschrift des Vorvermieters, der Dauer des vorangegangenen Mietverhältnisses und der Erfüllung der mietvertraglichen Pflichten sind 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 handelt sich auch nicht um Fragen, die den persönlichen oder intimen Lebensbereich des Mieters betreffen und aus diesem Grund unzulässig sein könnten.

Fazit: Der Haus & Grund Worms hat für seine Mitglieder die Aktion „Eine gute Zeit“ ins Leben gerufen. Hintergrund ist, dass ein Vermieter seinem Mieter einen vorgedruckten Ausweis ausstellt und ihm eine gute Zeit attestiert. Bewirbt sich der Mieter um ein neues Mietverhältnis, kann der Mieter diesen



Ausweis vorlegen oder auch der neue Vermieter nach diesem Ausweis fragen. Der „zukünftige“ Vermieter erfährt dadurch die Daten des bisherigen Vermieters und kann mit diesem Kontakt aufnehmen und sich über den Mietinteressenten erkundigen. Der Ausweis ist Ausdruck der Solidargemeinschaft der Vermieter. Er stellt zugleich ein Hilfsmittel für die ganz überwiegende Zahl der Mieter bei der Wohnungssuche dar.

Zudem werden die Auskünfte des Vermieters gegen Fälschung gesichert. Nimmt der Mieter Fälschungen an einer Erklärung vor, um sich eine positive Auskunft zu erschleichen, so rechtfertigt dieses eine fristlose Kündigung. Das System von Haus & Grund Worms ist weitestgehend fälschungssicher. Es trifft keine Auskünfte über die Bonität des Mieters, sondern ermöglicht lediglich die Kontaktaufnahme zwischen dem neuen- und dem bisherigen Vermieter.

• **§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund**

(1) Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

(2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

.....
.....