

Fälschung einer Wohnungsgeberbescheinigung rechtfertigt nicht automatisch eine fristlose Kündigung

Das eigenmächtige Hinzufügen einer weiteren Person in einer [Wohnungsgeberbescheinigung](#) stellt zwar eine Urkundenfälschung dar, führt jedoch nicht ohne Weiteres zu einer [fristlosen Kündigung](#) des Mietverhältnisses. Maßgeblich ist stets eine umfassende Würdigung aller Umstände des Einzelfalls.

Das Rechtsportal [AnwaltOnline \(https://www.anwaltonline.com\)](https://www.anwaltonline.com) weist in diesem Zusammenhang auf eine Entscheidung des Amtsgerichts Rheine hin.

Nach Auffassung des Gerichts reicht ein strafbares Verhalten allein für eine fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB nicht aus. Vielmehr ist zu prüfen, ob eine schwerwiegende Verletzung mietvertraglicher Pflichten vorliegt und ob dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar ist. Dabei sind unter anderem die Dauer des Mietverhältnisses, das bisherige Verhalten der Parteien, Art und Auswirkungen der Pflichtverletzung sowie ein mögliches Verschulden des Mieters zu berücksichtigen.

Im entschiedenen Fall hatte der Mieter nachträglich eine weitere Person in der Wohnungsgeberbescheinigung ergänzt. Zwar liege hierin objektiv eine Urkundenfälschung, jedoch handele es sich nicht um eine Verletzung mietvertraglicher Pflichten. Die Eintragung habe keine Auswirkungen auf den Gebrauch der Mietsache, da die Anmeldung bei der Meldebehörde keine Voraussetzung für den Einzug in die Wohnung sei. Zudem war dem Vermieter bekannt, dass die betreffende Person einziehen wollte, und der Mieter hatte dies offen kommuniziert.

Entscheidend war für das Gericht außerdem, dass dem Mieter keine Täuschungs- oder Schädigungsabsicht vorzuwerfen war. Er ging nachvollziehbar davon aus, dass die Ergänzung lediglich den tatsächlichen Verhältnissen entspreche, und war sich nicht bewusst, damit eine Urkundenfälschung zu begehen. Ein Vorteil, der ihm ansonsten nicht zugestanden hätte, sollte dadurch nicht erlangt werden.

Unter diesen Umständen wertete das Gericht das Verhalten nicht als schwere Pflichtverletzung, sondern lediglich als geringfügiges Fehlverhalten aus Unkenntnis der

Rechtslage. Eine vollständige Zerstörung des Vertrauensverhältnisses und damit die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses lagen daher nicht vor.

Das Aktenzeichen der Entscheidung lautet [10 C 57/23](#).

Pressekontaktinformationen:

AnwaltOnline GbR

Inh. Anja Theurer & Malte Winter

Postanschrift:

Fröaufstr. 3a

12161 Berlin

www.AnwaltOnline.com

Ansprechpartner: Herr [Malte Winter](#)

Firmeninformationen:

AnwaltOnline, seit 1999 online, ist einer der erfolgreichsten und etabliertesten Internetanbieter von Rechtsinformationen und -beratung. Zehntausende Seiten bieten dem an Rechtsfragen Interessierten fundierte Informationen und kostengünstige Beratung zu allen gängigen Problemlagen des Zivilrechts.

Ob per Newsletter, kostenlosen Tipps und Tricks oder in Form kostenpflichtiger Rechtsberatungen - AnwaltOnline zeigt stets einen unbürokratischen und kostengünstigen Weg durch den Paragraphen-Dschungel. Schließlich gilt **AnwaltOnline - Problem gelöst**.

Nutzungsbedingungen

Diese Pressemitteilung kann kostenlos und ohne ausdrückliche Genehmigung verwendet werden, wenn die Urheberschaft von AnwaltOnline unter Nennung der Webseite <https://www.anwaltonline.com/> aufgeführt wird.

Bei Online Medien und ansonsten soweit technisch möglich (zB. PDF) muss auf die o.g. Webseite mindestens ein Link gesetzt werden.

Bitte senden Sie uns ein Belegexemplar Ihrer Veröffentlichung zu.

Wenn Sie die Pressemitteilung abändern möchten, sprechen Sie vorab mit uns. Gerade in rechtlichen Beiträgen kann eine Änderung von Formulierungen schnell zu falschen

Darstellungen der Rechtslage führen!