

ZfIR 2015, A 4

AG München: Fristlose Kündigung bei falscher Selbstauskunft

Eine falsche Selbstauskunft zur Vortäuschung einer besseren Bonität vor Abschluss des Mietvertrages rechtfertigt die außerordentliche fristlose Kündigung durch den Vermieter, so das AG München (**AG München, Urt. v. 30. 6. 2015 – 411 C 26176/14**).

Im Mai 2013 mietete ein Ehepaar Einfamilienhaus bei München zu einem monatlichen Mietzins von 3730 € an. Im Rahmen der Selbstauskunft gab der 50-jährige Mieter an, als Selbständiger ein Jahreseinkommen von mehr als 120.000 € zu haben, seine drei Jahre jüngere Ehefrau gab ein Jahreseinkommen als Angestellte von mehr als 22.000 € an. Der Mieter erklärte außerdem, dass in den letzten fünf Jahren vor Erteilung der Selbstauskunft gegen das Ehepaar keine Zahlungsverfahren, Zwangsvollstreckungsverfahren oder Verfahren zur Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung bestanden haben. Von Anfang an zahlten die Mie-

ZfIR 2015, A 5

ter nur auf Mahnung der Vermieter. Die Mieter waren ständig im Rückstand. Als dann die Mieten für Januar und Februar 2014 nicht bezahlt wurden, drohten die Vermieter die fristlose Kündigung an. Die Mieter zahlten weiterhin immer verspätet und nicht vollständig. Als sie dann mit der kompletten September- und Oktobermiete 2014 im Rückstand waren, kündigten die Vermieter fristlos. Wegen der Zahlungsrückstände holten die Vermieter eine Bonitätsauskunft ein und erfuhren dadurch, dass gegen den Mieter bereits seit 1994 unbefriedigte Vollstreckungen laufen und er im Oktober 2012 die eidesstattliche Versicherung abgegeben hat. Die Kläger stützten die außerordentliche Kündigung auch darauf, dass in der Selbstauskunft bewusst wahrheitswidrig falsche Angaben gemacht wurden und eine falsche Bonität vorgespiegelt wurde, um den Mietvertrag zu erschleichen. Dadurch sei das Vertrauensverhältnis nun restlos und unwiederbringlich zerstört.

Die Mieter weigerten sich auszuziehen und zahlten die gesamten Mietrückstände nach. Das Vermieter Ehepaar erhob dennoch Klage zum auf Räumung des Hauses. Das AG München gab der Räumungsklage statt. Der Beklagte zu 1) habe unstreitig in seiner Selbstauskunft angegeben, dass gegen ihn keine Zahlungsverfahren und keine Verfahren wegen Zwangsvollstreckung oder auf Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung oder auf Durchführung eines Insolvenzverfahrens bestanden haben.“ Die Vermieter konnten den Mietvertrag wegen der falschen Selbstauskunft und den wiederholten Zahlungsrückständen fristlos kündigen. Daran ändert auch nichts die Nachzahlung der Miete durch die Mieter. Die von den Mietern eingelegte Berufung wurde vom Landgericht zurückgewiesen. Das Urteil ist rechtskräftig.

(Quelle: Pressemitteilung des AG München Nr. 72/15 des vom 30. 10. 2015)