

---

**Datum:** 21.09.2023  
**Gericht:** Amtsgericht Rheine  
**Spruchkörper:** 10  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 10 C 57/23  
**ECLI:** ECLI:DE:AGST3:2023:0921.10C57.23.00

---

**Tenor:**

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert wird auf 9.720,00 Euro festgesetzt.

---

**Tatbestand:**

Der Kläger verlangt von den Beklagten die Räumung der Wohnung. 1

Der Kläger schloss mit der Beklagten am 12.08.2022 einen Mietvertrag über die streitgegenständliche Wohnung zum 15.08.2022. Die Vermietung erfolgte über die K-GmbH. 2

Der Mietvertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Parteien verzichteten für die Dauer von 2 Jahren bis zum 15.08.2024 wechselseitig auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrages. Die ordentliche Kündigung sollte daher erstmals zum 16.08.2024 zulässig sein. 3

Nach Abschluss des Mietvertrages erhielt die Beklagte zu 1) die Wohnungsgeberbestätigung zwecks Anmeldung bei der Meldebehörde. 4

Im September 2022 zog der Lebensgefährte der Beklagten zu 1), der Beklagte zu 2), ebenfalls in die Wohnung ein. Ein Mietvertrag mit ihm wurde nicht geschlossen. Im Oktober 2022 fragte die Beklagte zu 1) bei der Hausverwaltung an, ob sie für den Beklagten zu 2) einen zweiten Haustürschlüssel bekommen könne. Dieser wurde ihr daraufhin ausgehändigt. 5

Im Februar 2023 erfuhr der Kläger durch Einsicht einer Kopie seiner Wohnungsgeberbestätigung, dass die Beklagte zu 1) auch den Beklagten zu 2) in seinem Namen als eingezogene Person angegeben hatte. Daraufhin stellte er am 06.03.2023 Strafanzeige wegen Urkundenfälschung und kündigte der Beklagten zu 1) mit Schreiben vom 08.03.2023 das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise fristgemäß.

Als Kündigungsgrund gab er an, dass die Beklagte zu 1) schuldhaft und in gröblicher Weise gegen ihre Pflichten aus dem Mietvertrag verstoßen habe. Er habe erfahren, dass sie zwischenzeitlich den Beklagten zu 2) in die Wohnung aufgenommen habe, ohne seine Zustimmung eingeholt bzw. ihm dies mitgeteilt zu haben. Zudem habe sie die Wohnungsgeberbescheinigung nachträglich geändert und damit verfälscht, indem sie auch den Beklagten zu 2) als mit eingezogene Person aufgeführt habe. Einer Verlängerung des Mietverhältnisses widersprach er gemäß § 544 BGB. 8

Das Strafverfahren gegen die Beklagte zu 1) wurde wegen geringer Schuld eingestellt. 9

Der Kläger ist der Auffassung, die Verfälschung der Wohnungsgeberbestätigung und deren Einreichung bei der Meldebehörde stelle eine erhebliche Pflichtverletzung des Mietvertrages dar, da damit der Straftatbestand der Urkundenfälschung erfüllt werde. Das Vertrauensverhältnis zu seiner Mieterin, die in seinem Namen und Auftrag ausgestellte Dokumente eigenmächtig und ohne Absprache mit ihm nachträglich abändere, sei unumkehrbar zerstört. Dies rechtfertige eine außerordentliche Kündigung. 10

Der Kläger beantragt, 11

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an ihn die im Hause 48282 Emsdetten, Z-Straße 0 im 2. Geschoss belegene Wohnung, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Flur, Bad, Keller, Loggia und Abstellraum zu räumen und geräumt an ihn herauszugeben. 12

Die Beklagten beantragen, 13

die Klage abzuweisen. 14

Sie sind der Auffassung, dass sich das Mietverhältnis stillschweigend über den 22.03.2023 hinaus auf unbestimmte Zeit verlängert habe, da der vom Kläger erklärte Widerspruch gegen die Verlängerung des Mietverhältnisses aufgrund eines fehlerhaften Normbezugs auf § 544 BGB anstatt auf § 545 BGB unwirksam sei. 15

Unabhängig davon sei die Kündigung aber auch unwirksam, weil sie zu unbestimmt sei. Sofern er der Beklagten zu 1) eine Urkundenfälschung vorwerfe, bestehe der Schutzzweck dieses Straftatbestandes in der Gewährleistung der Sicherheit und Zuverlässigkeit des Beweisverkehrs mit Urkunden. Ein Verstoß gegen mietvertragliche Pflichten könne darin nicht gesehen werden. Außerdem handele es sich um eine nicht vom Vermieter ausgestellte Bescheinigung. 16

Auch die fehlende Meldung über den Einzug des Beklagten zu 2) könne als Kündigungsgrund nicht herhalten, da sie ebenfalls nicht bestimmt genug sei. 17

Es liege zudem kein rechtsmissbräuchliches Verhalten vor. Vielmehr habe der Kläger die Beklagte zu 1) sogar am 24.01.2023 noch per Mail aufgefordert, den Beklagten zu 2) ebenfalls anzumelden. Das bedeute, dass der Kläger spätestens am 24.01.2023 positive Kenntnis vom Einzug des Beklagten zu 2) gehabt habe. Wenn er dann aber erst 6 Wochen später am 08.03.2023 die fristlose Kündigung ausspreche, sei dies verspätet und daher nicht 18

wirksam. Hinzu komme, dass der Kläger bereits seit Beginn des Mietverhältnisses gewusst habe, dass der Beklagte zu 2) dort mit einziehen werde. Aus diesem Grunde hätten sie im Oktober 2022 auch einen Zweitschlüssel erhalten.

Das Hinzusetzen des Beklagten zu 2) in die Wohnungsgeberbestätigung stelle tatbestandlich auch keine strafbare Urkundenfälschung dar. Im Übrigen dürfe ein Hauptmieter selber eine Wohnungsgeberbescheinigung ausstellen und beim zuständigen Meldeamt einreichen. Es sei daher nicht ersichtlich, was dem Kläger nicht zuzumuten sei. 19

Eine ordentliche Kündigung scheitere bereits daran, dass sie diese vertraglich ausgeschlossen hätten. 20

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 21

**Entscheidungsgründe:** 22

Die Klage ist nicht begründet. 23

Dem Kläger steht kein Anspruch auf Räumung der Wohnung zu, da seine Kündigung vom 08.03.2023 nicht wirksam geworden ist. 24

Eine fristlose Kündigung aus § 543 bzw. § 569 BGB ist nur aus wichtigem Grunde zulässig. Gemäß § 543 Abs. 1 S. 2 BGB liegt ein wichtiger Grund 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. Ein wichtiger Grund liegt gemäß § 543 Abs. 2 BGB insbesondere dann vor, wenn der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt. Gemäß § 569 Abs. 2 BGB liegt ein weiterer wichtiger Grund vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört. Daneben kommen aber auch anderweitige wichtige Gründe zum Tragen, zum Beispiel Täuschungsversuche einer Vertragspartei, unrichtige Angaben des Mieters vor Vertragsschluss, bewusst wahrheitswidrige Behauptungen über den Vertragspartner usw. Es muss mithin eine derart schwere Pflichtverletzung vorliegen, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist. 25

Eine derartig schwere Pflichtverletzung vermag das Gericht aber in dem Verhalten der Beklagten zu 1) nicht zu erkennen. Zwar ist das nachträgliche Hinzufügen des Beklagten zu 2) auf der Wohnungsgeberbescheinigung eine Urkundenfälschung im Sinne von § 267 StGB, da die Beklagte zu 1) dadurch zum Ausdruck gebracht hat, dass von der Vermieterseite bestätigt wird, dass auch der Beklagte zu 2) in die streitgegenständliche Wohnung mit eingezogen ist. Diese Angabe hat der Kläger aber tatsächlich nicht gemacht und ist damit falsch. Allerdings führt alleine ein strafbares Verhalten noch nicht zu einem Anspruch auf fristlose Kündigung des Mietvertrages, da gemäß § 543 Abs. 1 BGB bei einer fristlosen Kündigung alle Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden müssen, insbesondere eine umfassende Würdigung aller maßgeblichen Tatsachen von Bedeutung ist, wie unter anderem die bisherige und künftige Dauer des Vertragsverhältnisses, das bisherige Verhalten der Partei, Art, Dauer, Häufigkeit und Auswirkung der Störung oder Pflichtverletzung, Wiederholungsgefahr, Verschulden usw. (vgl. Grüneberg, BGB-Komm. § 543 Rn. 33). 26

Die Berücksichtigung sämtlicher Umstände dieses Falls führt aber dazu, dass kein wichtiger Grund erkannt werden kann, der die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Kläger unzumutbar macht. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass die Urkundenfälschung keine Verletzung einer mietvertraglichen Pflicht ist. Sie hat auch keinerlei Auswirkung auf den Gebrauch der Mietsache, da die Anmeldung des Beklagten zu 2) bei der Meldebehörde keine Voraussetzung für dessen Einzug in die Mietwohnung ist. Hinzu kommt, dass dem Kläger bekannt war, dass der Beklagte zu 2) dort einziehen wollte. Die Beklagte zu 1) hat ihm dies nicht verheimlicht, sondern ausdrücklich mitgeteilt. So haben die Beklagten durch Vorlage der Mailkorrespondenz vom 23.09.2022 nachgewiesen, den bevorstehenden Einzug des Beklagten zu 2) angezeigt sowie um Vorlage eines zweiten Haustürschlüssels gebeten zu haben. Dieser Haustürschlüssel wurde den Beklagten durch die Mietverwaltung bereits im Oktober 2022 ausgehändigt. Ob der Kläger tatsächlich persönlich hiervon Kenntnis erhielt, ist unbeachtlich, da er sich durch die Hausverwaltung hat vertreten lassen. Zudem stand der Beklagten zu 1) ein Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an den Beklagten zu 2) gemäß §§ 540, 553 BGB zu, da dieser ihr Lebensgefährte ist (vgl. Grüneberg/Weidenkaff, § 553 Rn. 4; BGH, Urteil vom 05.11.2003, VIII ZR 371/02).

Die eigenständige Hinzufügung des Beklagten zu 2) durch die Beklagte zu 1) ohne Wissen des Klägers ist daher keine Verletzung einer mietvertraglichen Pflicht, sondern berührt alleine das Vertrauensverhältnis zum Kläger als Vermieter. Denn die Beklagte zu 1) hat durch die Urkundenfälschung dem Kläger unberechtigt eine Erklärung im öffentlichen Rechtsverkehr zugeschrieben, die dieser nicht abgegeben hat. 28

Dennoch kann sich der Kläger nicht mit Erfolg darauf berufen, dass dadurch das Vertrauensverhältnis zu der Beklagten zu 1) vollständig zerstört worden ist und ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann. Denn dies würde voraussetzen, dass die Beklagte zu 1) auch in Täuschungsabsicht gehandelt hat, um daraus einen Vorteil zu erzielen, der ihr ansonsten nicht zugestanden hätte. Dies ist vorliegend aber gerade nicht der Fall. Vielmehr hat die Beklagte zu 1) glaubhaft dargelegt, dass sie wegen des späteren Einzugs des Beklagten zu 2) davon ausgegangen sei, dass eine eigenmächtige Ergänzung der Wohnungsgeberbescheinigung kein Problem darstellen würde, weil dem Kläger bekannt gewesen sei, dass der Beklagte zu 2) bei ihr einziehen werde. Die Hinzusetzung des Beklagten zu 2) als weitere einziehende Person habe ihrer Auffassung nach nur den tatsächlichen Verhältnissen entsprochen. Ihr sei nicht bewusst gewesen, dass sie damit eine Urkundenfälschung begehe. Die Einlassung der Beklagten hielt das Gericht für glaubhaft. 29

Das Verhalten der Beklagten zu 1) stellt sich somit weder als Täuschungsabsicht noch als Schädigungsabsicht gegenüber dem Kläger dar und ist aus diesem Grunde nicht als schwere Verfehlung anzusehen, sondern nur als geringfügiges Vergehen, welches in Unkenntnis der Rechtslage ausgeübt wurde. Dass sie mit der nachträglichen Eintragung des Beklagten zu 2) in der Wohnungsgeberbescheinigung allerdings über den Aussteller der Erklärung täuschte, war ihr offensichtlich nicht bewusst. Die bloß im Ergebnis bestehende Urkundenfälschung genügt damit nicht, von einer objektiv schweren Pflichtverletzung gegenüber dem Kläger auszugehen, die es ihm unzumutbar machen, das Mietverhältnis mit der Beklagten fortzusetzen. 30

Die hilfsweise ordentliche Kündigung des Klägers ist ebenfalls unwirksam, da die Parteien das Recht zur ordentlichen Kündigung bis zum 15.08.2024 wirksam im Mietvertrag ausgeschlossen haben. 31

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 709 ZPO.

---

