

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die Mietpartei hat Strafanzeige gestellt: Eine Verfahrenseinstellung nicht als Kündigungsgrund missverstehen

Eine eingestellte Ermittlung macht die ursprüngliche Verdächtigung nicht automatisch zur erheblichen Pflichtverletzung. Ordne Aussage, Anlass und damaligen Wissensstand vor der mietrechtlichen Reaktion.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine Mietpartei hat dich wegen eines behaupteten Vorfalls angezeigt. Später wird das Ermittlungsverfahren eingestellt. Du empfindest die Anzeige als schweren Vertrauensbruch und möchtest deshalb kündigen. Vor diesem Schritt ist zu prüfen, was die Person tatsächlich erklärt hat und weshalb sie ihren Verdacht damals für begründet hielt. Der Einstellungsbescheid allein beantwortet diese Fragen nicht.

Den damaligen Verdacht vom späteren Ergebnis trennen

Der BGH befasste sich in VIII ZR 234/22 mit einem tatsächlichen Datenmissbrauch gegen eine Mieterin. Sie benannte den geschäftsführenden Gesellschafter ihrer Vermieterin aufgrund vorangegangener Konflikte als Verdächtigen. Der Täter wurde nicht ermittelt. Der Hinweisbeschluss akzeptierte dennoch die Bewertung, dass unter diesen Umständen keine kündigungsrelevante erhebliche Pflichtverletzung vorlag. Das Revisionsverfahren endete anschließend durch Rücknahme. [\[BGH\]](#)

Übertrage das Ergebnis nicht als pauschale Erlaubnis für beliebige Anschuldigungen. Die Begründung verlangt eine Würdigung des konkreten Falls und berücksichtigt ebenso grundlos falsche Anzeigen sowie wissentlich unwahre oder leichtfertig falsche Angaben. Berechtigte eigene Interessen und staatsbürgerliche Rechte gehören ebenfalls in diese Abwägung. [\[BGH\]](#)

Die Kündigungsprüfung mit vollständigen Aussagen beginnen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Stelle der rechtlichen Beratung die tatsächlich verfügbaren Aussagen mit ihrem Zusammenhang bereit. Wurde eine eigene Beobachtung behauptet, eine Vermutung ausdrücklich gekennzeichnet oder eine fremde Aussage wiedergegeben? Welche Tatsachen waren der Mietpartei damals bekannt? Welche davon sind unstreitig, widerlegt oder weiterhin ungeklärt?

Halte die vorangegangene Kommunikation ebenfalls vollständig vor. Eine aus dem Zusammenhang gelöste scharfe Formulierung kann den Anlass nicht erklären. Ergänze keine vermeintlichen Motive als feststehende Tatsachen. Die eigene Kränkung ist nachvollziehbar als Erleben; für die rechtliche Prüfung braucht sie einen beschreibbaren Vorgang.

Zwei Kündigungswege mit ihren Voraussetzungen prüfen

§ 543 BGB verlangt für die außerordentliche fristlose Kündigung einen wichtigen Grund mit Einzelfall- und Interessenabwägung. § 573 Absatz 2 Nummer 1 nennt für die ordentliche Kündigung eine schuldhaft, nicht unerhebliche Verletzung vertraglicher Pflichten. [\[KÜNDIGUNG\]](#)

Lass deshalb beide Wege anhand der tatsächlichen Anzeige prüfen. Eine hilfsweise ordentliche Kündigung beseitigt eine fehlende erhebliche Pflichtverletzung nicht von selbst. Auch die Frage einer notwendigen Abmahnung muss passend geprüft werden; der BGH musste sie im genannten Fall nicht entscheiden, weil schon die entsprechende Pflichtverletzung fehlte. [\[BGH\]](#)

Ein fiktiver Fall mit einem unzulässigen Kurzschluss

Nach einer Anzeige erhält eine Vermieterin die Nachricht, dass die Ermittlungen keinen Täter ergeben haben. Sie notiert zunächst „Anzeige nachweislich erfunden“. Beim Zusammenstellen der Unterlagen erkennt sie, dass der angezeigte Vorfall tatsächlich stattgefunden hat und die Mietpartei nur einen Verdacht geäußert hatte. Sie berichtigt ihre eigene Zusammenfassung und legt den vollständigen Stand zur Prüfung vor. Das Beispiel entscheidet weder über Täterschaft noch über die Zulässigkeit einer konkreten Kündigung.

Ziel ist eine begründete mietrechtliche Entscheidung. Eine wahrheitsgemäße Aussage wird nicht wegen ihres unerwünschten Inhalts umetikettiert. Umgekehrt bleiben tatsächlich belegte Falschangaben mit ihrem jeweiligen Gewicht prüfbar. Eine Anzeige, ihre strafrechtliche Bearbeitung und mögliche Vertragsfolgen werden auf dieser Tatsachengrundlage beurteilt.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Anzeige und Vorwurf

Wann wurde angezeigt, und welcher Vorfall wurde behauptet? Inhalt laut Unterlagen.

02 / Aussagen der Mietpartei

Eigene Beobachtung, gekennzeichnete Vermutung oder fremde Aussage? Für jede Aussage festhalten.

03 / Damaliger Kenntnisstand

Welche Tatsachen waren der Mietpartei zum Zeitpunkt der Anzeige bekannt?

04 / Stand der Tatsachen

Welche Punkte sind unstreitig, widerlegt oder weiterhin ungeklärt?

05 / Einstellung des Verfahrens

Datum und Begründung der Einstellung laut Bescheid.

06 / Vorangegangene Kommunikation

Welche Nachrichten gingen der Anzeige voraus? Vollständig mit Datum ablegen.

07 / Rechtliche Beratung

Wer prüft die mietrechtliche Bedeutung? Name, Kontakt und Datum der Übergabe.

08 / Ergebnis der Prüfung

Welche Entscheidung wurde getroffen, und was folgt daraus?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BGH] BGH, Beschluss vom 8. August 2023 – VIII ZR 234/22

. Abruf am 17.10.2026.

[KUNDIGUNG] BGB §§ 543 und 573 – Außerordentliche und ordentliche Kündigung

. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P03-0114-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.