

Muss der Vermieter seinem Mieter Mietschuldenfreiheit bescheinigen?

Mieter kennen das Problem. Bei der Suche nach einer neuen Wohnung werden sie regelmäßig um Vorlage einer Erklärung ihres ehemaligen Vermieters gebeten, in dem dieser bestätigen soll, dass keine Mietschulden bestanden haben. Der neue Vermieter versucht so, sich gegen zahlungsunfähige oder zahlungsunwillige Mieter zu schützen.

Mit seiner Entscheidung vom 30.09.2009, Az. VIII ZR 238/08, hat der Bundesgerichtshof nun entschieden, dass der Mieter gegenüber seinem Vermieter kraft Gesetzes keinen Anspruch auf Ausstellung einer Bescheinigung zur Mietschuldenfreiheit hat. Der bereits in der Vorinstanz beim Landgericht Dresden erfolglosen Klage des Mieters lag ein Mietverhältnis zugrunde, in dem die laufenden Mieten bezahlt waren, jedoch das Ergebnis einer Betriebskostenabrechnung im Streit stand und eine weitere Betriebskostenabrechnung noch nicht erstellt war.

Eine Verpflichtung, so der BGH, treffe den Vermieter auch nicht als vertragliche Nebenpflicht gemäß § 241 Absatz 2 BGB, weil das Bedürfnis des Mieters schon durch die vom Vermieter geschuldete Quittierung tatsächlich geleisteter Mietzahlungen ausreichend berücksichtigt werde. Dies hat zur Konsequenz dass,

1. eine Verpflichtung des Vermieters eine derartige Bescheinigung auszustellen ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart werden muss,
2. Potentielle Vermieter zukünftig die Vorlage einer solchen Bescheinigung nicht mehr verlangen können. Es bleibt die direkte Kontaktaufnahme mit dem Vorvermieter, oder eine detaillierte Nachweisführung durch den Mieter durch Vorlage des Mietvertrages und der Quittungen des Vorvermieters über geleistete Zahlungen.