

# Aktuelle Information

STRUNZ ALTER

## Urteil des Bundesgerichtshof zum Anspruch auf Ausstellung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

Der BGH hat ausweislich einer Pressemitteilung unter Aktenzeichen VIII ZR 238/08 am 30.09.2009 ein Urteil zum Anspruch des Mieters gegen seinen ehemaligen Vermieter auf Ausstellung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung verkündet. Der BGH negiert einen entsprechenden Anspruch.

Die Kläger haben von ihrem ehemaligen Vermieter zunächst die Erteilung von Quittungen über die geleisteten Mietzahlungen gefordert. Diesen Anspruch hat der ehemalige Vermieter sofort anerkannt.

Die Kläger forderten jedoch weiterhin eine Erklärung, wonach die Miete einschließlich vereinbarter Betriebskostenvorauszahlungen für den Mietzeitraum, ein bestimmter Nachzahlungsbetrag aus einer Betriebskostenabrechnung wegen des Bestreitens der Forderung nicht bezahlt, die Betriebskostenabrechnung für das letzte Jahr noch nicht erteilt und eine Kautionsleistung geleistet worden sei, die sich mangels Freigabe noch bei dem beklagten ehemaligen Vermieter befinde.

Der BGH vertritt die Auffassung, ein Anspruch auf Erteilung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung bestehe nicht, da ein solcher Anspruch im Mietvertrag nicht geregelt sei. Es handele sich auch nicht um eine mietvertragliche Nebenpflicht, da sich der Schuldner nicht im Ungewissen über das Bestehen oder Nichtbestehen von Mietschulden befinde. Er könne unter Zuhilfenahme eigener Zahlungsbelege und der vom Vermieter zu erteilenden Quittungen ohne Weiteres feststellen, ob alle geschuldeten Zahlungen geleistet sind und dies auch entsprechend belegen.

Eine weitergehende Erklärung könne vom ehemaligen Vermieter schon deswegen nicht verlangt werden, weil diesem eine Gefährdung eigener Rechtspositionen nicht zumutbar sei. Die Erteilung einer solchen Bescheinigung könne nämlich als Verzicht und somit als „Zeugnis gegen sich selbst“ ausgelegt werden. Das Berufungsgericht, im vorliegenden Fall das Landgericht Dresden, konnte eine Verkehrssitte dahingehend, dass die Ausstellung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung üblich sei, nicht feststellen. Die Kläger hatten vorgetragen, dass der neue Vermieter in Dresden mit einem Bestand von 42 000 Wohnungen von jedem neuen Interessenten die Beibringung einer solchen Bescheinigung verlange. Dies reiche nach Annahme des BGH für eine Verkehrssitte nicht aus, da die Verkehrssitte voraussetze, dass sich innerhalb aller Beteiligtenkreise eine einheitliche Praxis durchgesetzt habe.

Da der Bundesgerichtshof eindeutig auf die Frage der Verkehrssitte abstellt, kann die Entscheidung des Bundesgerichtshofs auch nicht verallgemeinert und auf sämtliche Fälle in der Bundesrepublik übertragen werden. Immer sind die konkreten Umstände vor Ort zunächst festzustellen. Die abweichende Auffassung eines hiesigen Amts- oder Landgerichts ist daher durchaus im Einzelfall vertretbar.

Noreen Walther  
Rechtsanwältin

STRUNZ ♦ ALTER  
RECHTSANWÄLTE