

## **Kein Anspruch des Mieters auf Bescheinigung über Mietschuldenfreiheit**

In letzter Zeit war in einigen Berichten der Medien wieder von so genannten „Mietnomaden“ die Rede. Viele Vermieter klagen auch über die sich verschlechternde Zahlungsmoral der Mieter. Vor diesem Hintergrund ist jedem Vermieter anzuraten, sich vor dem Neuabschluss eines Mietvertrages durch eine Mietkaution zumindest teilweise abzusichern und sich darüber hinaus möglichst gründlich über den künftigen Mieter zu informieren, um später mit dem Mieter keine bösen Überraschungen zu erleben und keine finanzielle Verluste zu erleiden. Die Recherche über den Mietinteressenten kann beispielsweise durch Erkundigungen über den Mietinteressenten bei dessen Arbeitgeber, beim gegenwärtigen Vermieter oder beim Vorvermieter geschehen. Üblich ist u.a. auch eine Mieterselbstauskunft mit Fragen nach den wirtschaftlichen Verhältnissen des Mietinteressenten. In diesem Zusammenhang ist bereits seit längerer Zeit diskutiert worden, ob der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses von seinem Vermieter auch eine Bescheinigung über die Mietschuldenfreiheit beanspruchen kann. Denn immer mehr Vermieter verlangen von Mietinteressenten eine solche Bescheinigung, bevor ein neuer Mietvertrag abgeschlossen wird. Der Bundesgerichtshof hat nunmehr entschieden, dass kein Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Erteilung einer Bescheinigung über die Mietschuldenfreiheit besteht (BGH, Urteil vom 30.09.2009 – VIII ZR 238/08). Eine derartige Verpflichtung des Vermieters sei weder aus einer mitvertraglichen Nebenpflicht noch aus der allgemeinen Verkehrssitte herzuleiten. Der Bundesgerichtshof will mit seiner Entscheidung verhindern, dass die Bescheinigung über die Mietschuldenfreiheit für den Vermieter im Streitfall ein nachteiliges Zeugnis gegen sich selbst darstellen kann, falls nachträglich noch Streit über den Bestand oder die Erfüllung von Mietforderungen entstehen sollte. Denn durch die Ausstellung der Bescheinigung würde sich der Vermieter einer künftigen Gefährdung seiner Rechtsposition aussetzen, da es nahe liegt, eine solche Bescheinigung als Ausgleichsquittung anzusehen, durch die der Vermieter auf alle eventuell noch bestehenden Ansprüche gegen den Mieter verzichten würde. Ferner müsste der Vermieter sich unmittelbar zur Abrechnung einer Mietkaution äußern. Denn der Mieter würde regelmäßig die Abrechnung der Kautions verlangen, wenn der Vermieter durch eine Bescheinigung erklärt, keine Ansprüche gegen den Mieter mehr zu haben. Dem Vermieter ist aber eine angemessene Überlegungsfrist zur Abrechnung der Mietkaution zuzubilligen, innerhalb derer er sich über den Bestand etwaiger Forderungen vergewissern kann.

Michael Hug  
Rechtsanwalt  
Zell a.H.