

Vermieterin verlangt "Mietschuldenfreiheitsbescheinigung"

Die ehemalige Vermieterin ist nicht verpflichtet, sie den Mietern auszustellen

Dresdener Mieter waren bereits umgezogen, als sie sich bei ihrer ehemaligen Vermieterin wieder meldeten: Die neue Vermieterin - eine große Wohnungsbaugesellschaft mit 42.000 Wohnungen - verlange von ihnen eine Bescheinigung, dass sie frei von Mietschulden seien. Die Ex-Vermieterin schrieb dem Ehepaar Quittungen aus, in denen sie die Mietzahlungen bestätigte. Doch das genügte der neuen Vermieterin offenbar nicht.

Jedenfalls forderte das Ehepaar notgedrungen eine weitergehende Erklärung: Die Ex-Vermieterin sollte bestätigen, dass die Ex-Mieter die Miete einschließlich der Betriebskostenvorauszahlungen gezahlt hatten; dass eine Nachzahlung von Betriebskosten für 2006 zu Recht nicht gezahlt worden sei, weil die Forderung strittig war; dass die Betriebskosten für 2007 noch nicht abgerechnet waren und die Kautionszahlung nur deshalb noch nicht ausgezahlt wurde.

Eine solche Erklärung könnten die Mieter von ihrer ehemaligen Vermieterin nicht verlangen, entschied der Bundesgerichtshof (VIII ZR 238/08). Aus dem Mietvertrag sei so eine allgemeine Auskunftspflicht nicht abzuleiten - es sei denn, die Mieter wären im Ungewissen über das Bestehen von Mietschulden. Das treffe hier aber nicht zu. Die Mieter hätten Quittungen erhalten und könnten damit belegen, dass alle Zahlungsverpflichtungen erfüllt wurden.

Mit einer weiterreichenden Erklärung würde die Ex-Vermieterin ihre eigene Rechtsposition beeinträchtigen. Falls nachträglich noch Streit - z.B. über eine Nachzahlung von Nebenkosten - entstehen sollte, könnte man eine solche Bescheinigung als Ausgleichsquittung ansehen, mit der die Vermieterin auf alle eventuell noch bestehenden Ansprüche gegen die Ex-Mieter verzichtete.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneider UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/vermieterin-verlangt-mietschuldenfreiheitsbescheinigung>