



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

MIETSCHULDENFREIHEITSBESCHEINIGUNG SIND KEIN NEGATIVES SCHULDANERKENNTNIS DES VERMIETERS

24.01.2011 Fachinformation

Das Landgericht Berlin hat durch Urteil vom 26. November 2010 (Az. 63 S 188/10), veröffentlicht in Das Grundeigentum 2010, Seite 56 ff. entschieden, dass in der Abgabe einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung gegenüber dem Mieter kein Verzicht des Vermieters auf Geltendmachung von mietrechtlichen Zahlungsansprüchen zu sehen ist. Mit der Mietschuldenfreiheitsbescheinigung erklärt der Vermieter in der Regel, dass der Mieter seiner Zahlungsverpflichtung regelmäßig nachgekommen ist. In dem entschiedenen Fall war eine derartige Erklärung abgegeben worden. Der Vermieter rechnete nach Mietende den Kautionsrückzahlungsanspruch mit Ansprüchen auf ausstehende Mietzahlungen und Betriebskostenabrechnungen auf. Der Mieter machte geltend, dass der Vermieter in der Mietschuldenfreiheitsbestätigung auf weitere Zahlungsansprüche verzichtet habe. Die Zahlungsklage des Mieters auf Rückzahlung der vollständigen Kaution blieb in beiden Instanzen erfolglos. Das Landgericht Berlin (63. Zivilkammer) wies die Berufung zurück und bestätigte die Entscheidung des Amtsgerichtes. Die vom Vermieter abgegebene Erklärung stehe der Geltendmachung der anteiligen Mietzinsforderung sowie Betriebskostennachforderung nicht entgegen. Ob eine Erklärung einen Verzicht oder eine negatives Schuldanerkenntnis darstelle, sei durch Auslegung zu ermitteln. Die vom Mieter zitierte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zu der Frage, ob ein Anspruch des Mieters auf Erstellung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung an sich bestehe, träfe hierüber keine Aussage. Der BGH hatte in den zitierten Entscheidungen offen gelassen, welche Rechtsnatur eine derartige Erklärung beinhaltet. In dem entschiedenen Fall war in der Erklärung das Wort "Mietschuldenfreiheit" weder in der Erklärung, noch im Betreff verwendet worden. Einen Verzicht auf weitere Nachforderungen sah das Landgericht darin nicht.

<https://bbu.de/beitraege/mietschuldenfreiheitsbescheinigung-sind-kein-negatives-schuldanerkenntnis-des-vermieters>