Pet 4-17-07-4011-040758 Mietrecht

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 17.12.2015 abschließend beraten und beschlossen:

1. Die Petition
   a) der Bundesregierung – dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz – als Material zu überweisen,
   b) den Fraktionen des Deutschen Bundestages zur Kenntnis zu geben,

   soweit es um die Berechnung der Wohnungsgröße sowie Modernisierungskosten geht;
2. das Petitionsverfahren im Übrigen abzuschließen.

## Begründung

Der Petent fordert, dass der Deutsche Bundestag mieterfreundliche Anpassungen des Mietrechtsänderungsgesetzes vornimmt.

Zur Begründung des Anliegens wird im Wesentlichen ausgeführt, dass die Bürger durch ständige Erhöhungen der Mieten und Nebenkosten stark belastet werden würden. Demzufolge müssten die zugrunde liegenden unlogischen und unsozialen gesetzlichen Regelungen beseitigt werden, da Wohnen für alle bezahlbar bleiben müsse. Zudem sollte eine zwingende Meldepflicht bei der Meldebehörde sowie ein permanenter Datenabgleich der Mieterdatei beim Vermieter eingeführt werden, um die Ordnung und Sicherheit des Staates zu gewährleisten. Die Nebenkostenabrechnung müsse personenbezogen nach der amtlichen Meldeliste statt nach Quadratmetern erstellt werden, da die Nebenkosten auch von den Menschen erzeugt werden würden. Die jetzige Abrechnungsform sei mieterfeindlich und müsse verboten werden. Außerdem müssten Vermieter zur Angabe der konkreten Wohnungsgröße im Mietvertrag verpflichtet und die „10 Prozent-Ermessensklausel“ abgeschafft werden, da dies ansonsten ein offensichtlicher Betrug sei. Auch seien Maßnahmen zu Verhinderung von Manipulationen des Mietspiegels zu treffen, um der Gewinnmaximierung durch eine künstliche

Verknappung des Wohnraums entgegenzuwirken. Weiterhin sollten Mieterhöhungen nach durchgeführter Modernisierung auf neun Jahre begrenzt werden, da die Mieter nach dieser Zeit ihren Anteil an den Modernisierungskosten bezahlt hätten.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die eingereichten Unterlagen verwiesen.

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Deutschen Bundestages eingestellt und dort diskutiert. Es gingen 285 Mitzeichnungen und 48 Diskussionsbeiträge ein.

Zu diesem Thema liegen dem Petitionsausschuss mehrere Eingaben mit verwandter Zielsetzung vor, die wegen des Sachzusammenhangs einer gemeinsamen parlamentarischen Prüfung unterzogen werden. Es wird um Verständnis gebeten, dass nicht auf alle der vorgetragenen Aspekte im Einzelnen eingegangen werden kann.

Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zum Anliegen der Eingabe darzulegen. Ferner hat der Petitionsausschuss zu der Eingabe den Rechtsausschuss nach § 109 Abs. 1 Satz 2 der Geschäftsordnung des Deutschen Bundestages um Stellungnahme gebeten, da die Petition einen Gegenstand der Beratung in diesem Ausschuss betraf. Der Rechtsausschuss hat dazu mitgeteilt, dass die Petition während der Beratungen des Entwurfs eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung, MietNovG, (BT-Drs. 18/3121) dem Ausschuss vorgelegen hat (BT-Drs. 18/4220). Das Plenum des Deutschen Bundestages befasste sich mehrmals mit der Thematik und beriet hierüber ausführlich (Protokoll der Plenarsitzung 18/66 vom 13.11.2014 und Protokoll 18/91 vom 05.03.2015).

Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter anderem unter Einbeziehung der seitens des zuständigen Fachausschusses sowie der Bundesregierung angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:

Der Petent wendet sich dagegen, dass gewisse Abweichungen der tatsächlichen Wohnungsgröße von der vertraglich vereinbarten Wohnungsgröße nach bisherigem Recht hingenommen werden müssen. Die Koalitionsfraktionen haben diesbezüglich vereinbart, es soll für alle Rechtsgebiete klar gestellt werden, dass nur die tatsächliche Wohn- und Nutzfläche Grundlage für Rechtsansprüche sein könne, z. B. für die

Höhe der Miete, für Mieterhöhungen sowie für die umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten.

Der Petitionsausschuss hält die Petition für geeignet, um auf die bestehenden Probleme aufmerksam zu machen und in die anstehenden Beratungen mit einbezogen zu werden.

Ferner wendet sich der Petent dagegen, dass der Vermieter nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen die Miete dauerhaft erhöhen kann.

Hierzu haben die Koalitionsfraktionen vereinbart, dass der Schutz des Mieters vor finanziellen Belastungen durch Modernisierungsmaßnahmen verbessert werden soll. Demnach soll der Vermieter künftig nicht mehr 11 %, sondern nur noch 10 % des Modernisierungsaufwandes pro Jahr auf die Miete umlegen dürfen – und dies längstens bis zur Amortisation der Modernisierungskosten. Schließlich soll die Härtefallklausel des § 559 Absatz 4 BGB angepasst werden, um einen wirksamen Schutz des Mieters vor finanzieller Überforderung bei Sanierungen zu gewährleisten. Verdrängungseffekte auf angespannten Wohnungsmärkten sollen so – ebenso wie durch die Regelungen zur „Mietpreisbremse" – bekämpft werden.

Die Bundesregierung hat angekündigt, die Umsetzung dieser rechtspolitischen Vorgaben demnächst einzuleiten.

Der Petitionsausschuss hält die Petition auch insoweit für geeignet, um auf die bestehenden Probleme aufmerksam zu machen.

Der Ausschuss empfiehlt daher, hinsichtlich der Berechnung der Wohnungsgröße sowie der Modernisierungskosten die Eingabe der Bundesregierung – dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz – als Material zuzuleiten, damit sie bei zukünftiger Gesetzgebung in die Überlegungen mit einbezogen wird, und die Petition den Fraktionen des Deutschen Bundestages zur Kenntnis zu geben, da sie als Anregung für eine parlamentarische Initiative geeignet erscheint.

Soweit mit der Petition Änderungen im Melderecht für Vermieter und Mieter sowie die Einführung einer personenbezogenen Nebenkostenabrechnung anstelle der anteiligen Verteilung der Nebenkosten nach der Wohnfläche gefordert werden, sieht der Petitionsausschuss hingegen keinen Handlungsbedarf.

Hinsichtlich einer zwingenden Meldepflicht bei der Meldebehörde sowie des permanenten Datenabgleichs der Mieterdatei stellt der Petitionsausschuss fest, dass

gegen eine „regelmäßige“ Abstimmung von „Mieterdateien“ insbesondere aus datenschutzrechtlicher Sicht grundsätzliche Bedenken bestehen.

Soweit bei der Abrechnung von Nebenkosten nach der vermieteten Fläche der Vorwurf der „Mieterfeindlichkeit“ erhoben wird, ist dies für den Ausschuss nicht plausibel, da eine Abrechnung nach Kopfzahlen nichts daran ändert, dass der Vermieter in jedem Fall nur die insgesamt für das Gebäude entstandenen Kosten abrechnen darf. Für den Vermieter ändert sich daher bei einem anderen Verteilungs-Schlüssel wirtschaftlich letztlich nichts, es ändert sich nur die Zuordnung der insgesamt angefallenen Kosten auf die Gesamtheit der Mieterinnen und Mieter eines Gebäudes bzw. einer Abrechnungseinheit

Die Verteilung von nicht unmittelbar erfassten Nebenkosten nach der Wohnungsgröße ist nachvollziehbar und in der Regel angemessen, denn typischerweise werden größere Wohnungen auch von mehr Personen genutzt. Eine abweichende Regelung wäre jedoch zulässig. Es besteht demzufolge bereits die Möglichkeit eine Wohnung in einem Gebäude zu mieten, bei dem die Nebenkosten nach der Kopfzahl der Bewohner abgerechnet werden.

Dessen ungeachtet lässt sich aber hierdurch – und selbst nach einem datenschutzrechtlich problematischen Abgleich mit Melderegistern – eine mit der Petition dargestellte Gerechtigkeit nicht ohne Weiteres erzielen. Denn die tatsächlichen Verbräuche hängen unter anderem vom tatsächlichen Nutzverhalten ab. So mag eine Mietvertragspartei etwa viel Verpackungsmüll produzieren, während eine andere auf Verpackungen nach Möglichkeit verzichtet. Auch eine Aufteilung nach Köpfen führt also nicht zwangsläufig zu dem gewünschten genaueren Ergebnis. Sie ist zudem – gerade bei wechselnden Nutzungsverhältnissen – komplizierter und damit fehleranfälliger als die Verteilung nach der Fläche.

Auch hinsichtlich des übrigen Vorbringens sieht der Petitionsausschuss keine Veranlassung zum Tätigwerden.

Soweit es um die Berechnung der Wohnungsgröße sowie Modernisierungskosten geht, empfiehlt der Ausschuss daher im Ergebnis, die Eingabe der Bundesregierung – dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz – als Material zuzuleiten, damit sie bei zukünftiger Gesetzgebung in die Überlegungen mit einbezogen wird, und die Petition den Fraktionen des Deutschen Bundestages zur Kenntnis zu geben, da sie als Anregung für eine parlamentarische Initiative geeignet

erscheint. Im Übrigen empfiehlt der Ausschuss, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen des Petenten nicht entsprochen werden konnte.