

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 27.11.2014 abschließend beraten und beschlossen:

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.

#### Begründung

Der Petent fordert, dass die Vermieter verpflichtet werden, auf Antrag des jeweiligen Mieters/Neuvermieters eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung innerhalb einer Frist von einer Woche/alternativ 14 Tage auszustellen.

Zur Begründung trägt der Petent im Wesentlichen vor, dass eine solche Bescheinigung bislang nur von dem Wohlwollen des Vermieters abhängt und damit Mieter benachteiligt würden. Daher sei eine gesetzliche Regelung erforderlich.

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Petitionsausschusses eingestellt. Sie wurde von 139 Mitzeichnern unterstützt. Außerdem gingen 17 Diskussionsbeiträge ein.

Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Eingabe darzulegen. Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter anderem unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:

Dem Ausschuss ist bekannt, dass von einigen Vermietern bei einem Neuabschluss eines Wohnraummietvertrages eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung verlangt wird. Ohne die Vorlage einer solchen Mietschuldenfreiheitsbescheinigung scheidet ein Mietbewerber unter Umständen aus dem Kreis der Interessenten aus. Ein Mieter ist in solchen Fällen faktisch unter Umständen auf die Erstellung einer

Mietschuldenfreiheitsbescheinigung durch seinen ehemaligen Vermieter angewiesen, wenn er die betreffende Wohnung mieten möchte.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (Urteil vom 30. September 2009, VIII ZR 238/08, NJW 2010, 1135-1138) besteht allerdings kein Anspruch gegen den bisherigen Vermieter, eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung auszustellen. Der Bundesgerichtshof verweist hierbei insbesondere darauf, dass der Mieter zwar einen Anspruch auf Erteilung einer Quittung nach § 368 BGB habe, also auf eine Bescheinigung über die Zahlungseingänge. Weiter reichende Ansprüche gegen den Vermieter beständen jedoch nicht. Auch ließe sich ein Anspruch auf eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung nicht aus den Nebenvertragspflichten herleiten. Der Bundesgerichtshof begründet dies unter anderem damit, dass der Vermieter nicht gezwungen sein soll, kurzfristig ein „Zeugnis gegen sich selbst“ auszustellen. Selbst nach Beendigung des Mietverhältnisses steht dem Vermieter nach gefestigter Rechtsprechung eine angemessene Prüffrist bis zur Freigabe einer Mietsicherheit zu.

Die Bundesregierung hat mitgeteilt, sie beobachte die weitere tatsächliche Entwicklung auf diesem Gebiet und werde dabei auch prüfen, ob die Rechtsfrage des Anspruchs eines Mieters auf Ausstellung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung gegen den Vermieter einer generellen Regelung bedürfe. Hierbei seien ggf. die berechtigten Interessen des Mieters bzw. wohnungssuchenden Mietbewerbers ebenso zu berücksichtigen wie die Interessen des bisherigen Vermieters sowie des Vermieters, der eine Wohnung am Markt anbiete und gegebenenfalls eine entsprechende Bescheinigung vom Mietinteressenten verlange.

Der Petitionsausschuss hält die vorliegende Petition für geeignet, auf das bestehende Problem hinzuweisen.

Der Petitionsausschuss empfiehlt daher, die Eingabe der Bundesregierung – dem Bundesministerium der Justiz – als Material zuzuleiten, damit sie in die laufenden Prüfungen 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.