

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 05.09.2017 abschließend beraten und beschlossen:

Das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.

Begründung

Mit der Petition wird gefordert, Vermieter zu verpflichten, dem neuen Mieter unaufgefordert vor Mietvertragsabschluss schriftlich mitzuteilen, wie hoch die Kaltmiete und die Nebenkosten des Vormieters waren.

Zur Begründung wird im Wesentlichen vorgetragen, es sei auffällig, dass sogar in ländlichen Gebieten die Mieten innerhalb kürzester Zeit stark angestiegen seien. Da die Vermieter die bisherige Miethöhe nicht mitteilten, hätten neue Mieter keinerlei Möglichkeiten, die Rechtmäßigkeit der geforderten Miete zu überprüfen. Die Mietpreisbremse werde von Vermietern und Hausverwaltungen konsequent umgangen. Auch bestehe der Eindruck, dass die Nebenkosten als zusätzliche Einnahmequelle genutzt würden.

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Deutschen Bundestages eingestellt und dort diskutiert. Sie wurde von 118 Mitzeichnern unterstützt, und es gingen 39 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:

Die angeführte Regelung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (sogenannte Mietpreisbremse) findet sich in den §§ 556d ff. des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem von den Ländern durch Rechtsverordnung ausgewiesenen Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die

ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2 BGB) höchstens um 10 Prozent übersteigen (§ 556d BGB). Ist jedoch die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 BGB zulässige Miete, darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden (§ 556e Absatz 1 Satz 1 BGB).

Zwar kann es dem neuen Mieter an Informationen mangeln, welche er für die Prüfung der zulässigen Miethöhe benötigt. Dies kann insbesondere Umstände betreffen, die einen Ausnahmetatbestand begründen würden, wie z. B. die Höhe der Vormiete. Allerdings trägt § 556g Absatz 3 BGB diesem Umstand bereits Rechnung. Danach ist der Vermieter auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann.

Dieser Auskunftsanspruch besteht unabhängig davon, ob ein Verstoß gegen die Vorschriften über die höchstzulässige Miete gegeben ist. Inhaltlich kann sich die Auskunftspflicht des Vermieters auch auf Informationen aus dem Vormietverhältnis erstrecken. Dabei darf der Vermieter Daten des bisherigen Mieters jedenfalls insoweit mitteilen, als dieser eingewilligt hat. Verlangt der Mieter einen Nachweis über die Höhe der Vormiete, ist der Vermieter in der Regel befugt, dem Mieter ein bis auf die erforderlichen Angaben geschwärztes Vertragsdokument vorzulegen. Auf diese Weise kann der Mieter vor allem erfahren, ob eine Übersteigerung der nach § 556d Absatz 1 BGB zulässigen Miete gerechtfertigt ist, weil die Vormiete höher war.

Soweit mit der Petition gefordert wird, dass der Vermieter dem neuen Mieter in jedem Fall unaufgefordert vor Vertragsschluss die Vormiete schriftlich mitteilen muss, erscheint dies im Hinblick auf das Recht auf informationelle Selbstbestimmung des Vermieters sowie des Vormieters bedenklich. Die Höhe der Vormiete ist eine Angabe, die einen Personenbezug zum Vermieter aufweist und im Einzelfall auch zum Vormieter aufweisen kann, denn in vielen Fällen wird es möglich sein, den Vormieter zu identifizieren. Zudem ist in vielen Fällen die Vormiete für die zulässige Miete überhaupt nicht relevant, z. B. außerhalb des Geltungsbereichs der Vorschriften zur sog. Mietpreisbremse oder in Fällen, in denen die grundsätzlich zulässige Miete (ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent) ganz offensichtlich nicht überschritten wird. Eine Pflicht zur Bekanntgabe der Vormiete wäre insofern sowohl unter datenschutzrechtlichen als auch unter Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkten problematisch.

Hinsichtlich der Nebenkosten ist darauf hinzuweisen, dass die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete sich in der Regel allein auf die Nettokaltmiete bezieht. Regelmäßig wird in Mietverträgen eine Nettokaltmiete vereinbart. Auch die ortsübliche Vergleichsmiete wird in der Regel auf Basis der Nettokaltmiete ermittelt. Etwaige zu hoch angegebene Nebenkosten spielen daher für die Ermittlung der nach § 556d BGB zulässigen Miethöhe keine Rolle. Sollten im Einzelfall die Nebenkosten als zu hoch ausgewiesen sein, kann der Mieter sich hiergegen zur Wehr setzen, da er grundsätzlich nur die Betriebskosten zahlen muss, die tatsächlich angefallen sind und nach der vertraglichen Vereinbarung umgelegt werden können.

Soweit auf erhebliche Preissprünge „sogar in ländlicheren Gebieten“ als Indiz für eine Umgehung der Mietpreisbegrenzung verwiesen wird, ist klarstellend darauf hinzuweisen, dass die Begrenzung der Wiedervermietungsmiete seit Inkrafttreten der Regelungen zur Mietpreisbremse am 1. Juni 2015 nicht flächendeckend im gesamten Bundesgebiet gilt. Voraussetzung für ihr Eingreifen ist vielmehr, dass sich die betreffende neu zu vermietende Wohnung in einem von der Landesregierung bestimmten Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt befindet.

In Anbetracht der erst relativ kurzen zeitlichen Geltung der Vorschriften der Mietpreisbremse in den verschiedenen Bundesländern ist es gegenwärtig noch zu früh, um verlässliche und belastbare Aussagen zur Wirkung der Mietpreisbremse zu treffen. Nach dem Gesetzesentwurf zur Mietpreisbremse ist es vorgesehen, dass die Regelungen zur Mietpreisbremse evaluiert werden, sobald die ersten Länder Gebrauch von der Ausweisungsermächtigung gemacht haben und danach mindestens weitere drei Jahre vergangen sind (Bundestags-Drucksache 18/3121 vom 10. November 2014 S. 27). Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz hat zugesichert, die weitere Entwicklung auf den Mietwohnungsmärkten kritisch im Auge zu behalten und auf erforderlichen Änderungsbedarf zu reagieren.

Der Ausschuss hält die Rechtslage für sachgerecht und vermag die Eingabe nicht zu unterstützen. Daher empfiehlt der Ausschuss, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.