



Aktenzeichen: Pet 4-19-07-4011-050766

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 01.12.2022 abschließend beraten und beschlossen:

Die Petition der Bundesregierung – dem Bundesministerium der Justiz – zur Erwägung zu überweisen.

Begründung

Mit der Petition wird gefordert, in das Bürgerliche Gesetzbuch einen Anspruch des Mieters aufzunehmen, vom Vermieter eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung verlangen zu können.

Zur Begründung dieses Anliegens wird im Wesentlichen vorgetragen, dass Vermieter von ihren Bewerbern eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung verlangen würden. Der bisherige Vermieter sei aber zur Ausstellung einer entsprechenden Bescheinigung nicht verpflichtet. Zur Gewährung der Freizügigkeit im Bundesgebiet nach Artikel 11 Grundgesetz sei es notwendig, eine solche Bescheinigung für Bewerbungszwecke vorzuweisen, weil Arbeitsverträge und Kontoauszüge keine hinreichende Auskunft gäben, ob vom Mieter eine Mietminderung erklärt worden sei.

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Petitionsausschusses eingestellt. Sie wurde von 43 Mitzeichnern unterstützt. Außerdem gingen elf 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:

Der Ausschuss weist darauf hin, dass mit dem Mietvertrag Mieter und Vermieter ein Schuldverhältnis begründen, das grundsätzlich lediglich zwischen den Vertragsparteien Wirkung entfaltet. Mit der Beendigung des Mietvertrages – etwa durch Kündigung – enden zugleich die wechselseitigen Ansprüche aus dem Vertrag, soweit sie nicht noch als



nachwirkende Pflichten begründet sind. Ob die Erteilung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung als eine solche nachwirkende Pflicht anzusehen ist, hängt letztlich vom Einzelfall ab.

Die Erteilung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung ist dann als eine solche nachwirkende Pflicht anzusehen, wenn sie bereits im Mietvertrag vereinbart wurde.

Sofern keine Regelung im Mietvertrag getroffen wurde, kann sich eine entsprechende Verpflichtung ergeben, wenn sich im betroffenen räumlichen Gebiet die Verkehrssitte einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung herausgebildet hat. Eine Verkehrssitte muss auf einer gleichmäßigen, einheitlichen und freiwilligen tatsächlichen Übung beruhen, die sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums für vergleichbare Geschäftsvorfälle gebildet hat und der eine einheitliche Auffassung sämtlicher beteiligten Kreise zu Grunde liegt. Die zu Grunde liegende Übung muss also ganz allgemein am örtlichen Wohnungsmarkt praktiziert werden.

Kann eine entsprechende Verkehrssitte nicht festgestellt werden, wird die Ausstellung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung teilweise in Rechtsprechung und Literatur im Wege einer fortwirkenden mietvertraglichen Vertragspflicht bejaht. Der Bundesgerichtshof (BGH, NJW 2010, 1135, 1137) hält diese Rechtsfolge allerdings in der Abwägung der beiderseitigen Interessen der Mietparteien nicht generell für geboten. Zwar können nach seiner Auffassung Abwicklungspflichten bei oder nach Beendigung eines Mietverhältnisses bestehen, die bestimmte nachvertragliche Auskunfts- und Mitteilungspflichten begründen. So können die Vertragsparteien gehalten sein, die Eingehung neuer Mietverhältnisse der jeweils anderen Seite nicht unnötig zu behindern. Die generelle Verpflichtung zur Erteilung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung überschreitet nach der Auffassung des Bundesgerichtshofs jedoch den Rahmen dessen, was dem Vermieter billigerweise an Rücksichtnahme auf die Interessen des Mieters zuzumuten ist. Eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung ist nach ihrem Aussagegehalt nicht nur eine pauschale Bestätigung des Empfangs bestimmter Miet- und Nebenkostenzahlungen. Ihr kann auch die Erklärung des Vermieters entnommen werden, dass der Mieter abgesehen von ausdrücklich vorbehaltenen Forderungen von Mietschulden frei ist und ihm nichts mehr schuldet. Damit ähnelt sie der im Arbeitsrecht anzutreffenden Ausgleichsquittung, der unter anderem die Wirkung einer



Verzichtserklärung oder eines negativen Schuldnerkenntnisses dahin beigelegt wird, gegen den Schuldner keine bekannten oder unbekannten Ansprüche mehr zu haben. Zur Abgabe einer solch weitreichenden, mit einer Verzichtswirkung verbundenen Erklärung ist ein Vermieter jedoch nicht generell verpflichtet.

Selbst wenn der Mietschuldenfreiheitsbescheinigung aber kein rechtsgeschäftlicher, über eine bloße Wissenserklärung hinausgehender Erklärungswert beigemessen wird, kann ihr, so der Bundesgerichtshof in seiner vorbenannten Entscheidung weiter, immer noch die Wirkung eines beweisrechtlich nachteiligen „Zeugnisses gegen sich“ zugesprochen werden. Für diesen Fall müsste der Vermieter mit Ausstellung der Bescheinigung beweisrechtliche Nachteile befürchten, falls nachträglich noch Streit über den Bestand und die Erfüllung von Mietforderungen entstehen sollte.

Zusammenfassend stellt der Petitionsausschuss fest, dass Vermieter und Mieter die Erteilung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung bereits im Mietvertrag vereinbaren können. Haben sie dies nicht getan, hat sich aber in einem Gebiet eine Verkehrssitte auf Erteilung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung herausgebildet, so ist die Erteilung nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs als vertragliche Nebenpflicht anzusehen.

Ungeachtet dessen unterstreicht der Petitionsausschuss mit Nachdruck, dass in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten, wie dies insbesondere, jedoch nicht ausschließlich in den Ballungsräumen der Fall ist, der Abschluss eines Mietvertrages ohne Vorlage einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung faktisch unmöglich ist. Nach seiner Feststellung wird selbst Personen mit höheren Einkommen in diesen Regionen zumeist noch nicht einmal die Möglichkeit gegeben, ohne Vorlage einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung eine Wohnung zu besichtigen. Aus diesem Grund hält er es zur Wahrung einer Ausbalancierung der Vermieter- und Mieterinteressen für erforderlich, eine generelle Pflicht des Vermieters auf Erteilung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung gesetzlich einzuführen. Er ist zudem der Überzeugung, dass die Ausstellung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung für den Mieter kostenlos zu erfolgen hat.

Der Petitionsausschuss empfiehlt deshalb, die Petition der Bundesregierung – dem Bundesministerium der Justiz – zur Erwägung zu überweisen.