



Aktenzeichen: Pet 4-20-07-4811-010392

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 20.04.2023 abschließend beraten und beschlossen:

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

Begründung

Mit der Petition wird gefordert, aufgrund steigender Miet- und Energiekosten die Mietkaution abzuschaffen.

Zur Begründung der Petition wird im Wesentlichen vorgetragen, dass die Mietkautionen die Mieter erheblich belasten würden, ohne den Vermietern zu nützen, da diese während der Dauer des Mietverhältnisses keinen Zugriff auf die Kautions und zudem einen erhöhten Verwaltungsaufwand zu tragen hätten. Letztlich schadeten die Mietkautionen der gesamten Volkswirtschaft. Aus diesem Grund sollten die Mietkautionen in Anbetracht steigender Miet- und Energiekosten abgeschafft und bereits entrichtete Kautions an die Mieter ausgezahlt werden.

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

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Petitionsausschusses eingestellt. Die Petition wurde durch 82 Mitzeichnungen unterstützt. Außerdem gingen 44 Diskussionsbeiträge ein.

Der Petitionsausschuss hat bereits im Rahmen früherer, ähnlich gelagerter Petitionen der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Thematik darzulegen. Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter anderem unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:

Der Petitionsausschuss stellt zunächst klar, dass es im Sinne eines sozialen Mietrechts Aufgabe des Wohnraummietrechts ist, einen angemessenen Ausgleich der Interessen von



Mieter und Vermieter zu schaffen und dabei die Vertragsfreiheit der Parteien zu gewährleisten.

Eine gesetzliche Pflicht zur Leistung einer Mietsicherheit (Mietkaution) besteht nicht. Der Vermieter kann eine Mietsicherheit nur verlangen, wenn sie von den Mietvertragsparteien vereinbart wurde. Grundsätzlich liegt es daher in der freien Entscheidung der Mietvertragsparteien, ob – und wenn ja, in welcher Form – sie eine Sicherheitsleistung des Mieters für etwaige Forderungen des Vermieters vereinbaren wollen. Ohne eine derartige Vereinbarung hat der Vermieter keinen Anspruch auf eine Sicherheitsleistung durch den Mieter.

Nach Feststellung des Ausschusses ist die Erbringung einer Mietsicherheit in der Praxis häufig Voraussetzung, um eine Wohnung oder ein Haus anmieten zu können. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) kann ein Mieter in der Regel nicht erwarten, dass sich ein Vermieter zur Überlassung einer Wohnung ohne Stellung einer Mietsicherheit bereit erklärt.

Ergänzend stellt der Petitionsausschuss Folgendes klar:

In welcher Form der Mieter die Mietsicherheit erbringen muss, richtet sich nach der Vereinbarung im Mietvertrag. Gewöhnlich wird festgelegt, dass der Mieter dem Vermieter den vereinbarten Geldbetrag überweist oder in bar aushändigt. Die Parteien können aber auch vereinbaren, dass statt einer Mietkaution zum Beispiel eine Bürgschaft als Sicherheit dienen soll.

Ist der Vermieter im Einzelfall nicht bereit, eine andere Sicherheit als die Barkaution zu vereinbaren und kommt für den Mieter keine andere Mietoption in Betracht, ist der Mieter von Wohnraum gleichwohl nicht schutzlos gestellt. Einen Schutz des Mieters vor übermäßiger Belastung gewährt § 551 BGB. So darf die Höhe der Mietsicherheit – unabhängig von ihrer Form – höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Grundmiete betragen (§ 551 Absatz 1 BGB). Vereinbaren die Mietparteien einen höheren Betrag, muss der Mieter trotzdem nur eine Mietsicherheit in Höhe von drei Monatsmieten erbringen. Ist als Sicherheit eine Geldsumme zu leisten, darf der Mieter die Geldsumme in drei gleichen Raten zahlen, wobei die erste Rate zu Beginn des Mietverhältnisses fällig ist und die weiteren Teilzahlungen jeweils zusammen mit den unmittelbar folgenden Mieten (§ 551 Absatz 2 BGB). Der Vermieter muss die Geldsumme bei einem



Kreditinstitut als Sparguthaben zum üblichen Zinssatz mit dreimonatiger Kündigungsfrist und getrennt von seinem Vermögen anlegen, wenn nicht die Vertragsparteien eine andere Anlageform vereinbaren. Die im Laufe der Mietzeit anfallenden Zinsen und Erträge aus der Geldsumme stehen dem Mieter zu, bleiben aber zunächst auf dem Konto stehen. Die als Geldsumme zu stellende Kaution wird durch § 551 Absatz 3 Satz 3 BGB im Interesse des Mieters vor dem Zugriff von Drittgläubigern des Vermieters geschützt. Ferner stellt § 551 Absatz 4 BGB sicher, dass eine von diesen Vorgaben zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam ist. Während eines noch laufenden Mietverhältnisses darf der Vermieter nicht auf die Kaution zugreifen, um eine streitige Forderung zu begleichen.

Der Ausschuss betont, dass die Mietkaution alle – auch noch nicht fällige – Ansprüche des Vermieters sichert, die sich aus dem Mietverhältnis und seiner Abwicklung ergeben (Sicherungsfunktion der Kaution), insbesondere Ansprüche aufgrund von Schäden an der Wohnung. Wegen dieses umfassenden Sicherungszwecks erstreckt sich die Mietkaution beispielsweise auch auf Nachforderungen aus einer nach Beendigung des Mietverhältnisses vorzunehmenden Abrechnung der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten. Der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung bzw. Rückgabe der Kaution wird daher nicht bereits im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses fällig, sondern erst nach Rückgabe der Wohnung an den Vermieter bzw. nach Ablauf einer angemessenen Frist nach Ablauf des Mietverhältnisses, in der sich der Vermieter zu entscheiden hat, ob und in welcher Höhe er die Kaution zur Abdeckung seiner Ansprüche verwendet. Während dieser Zeitspanne muss sich der Vermieter über das Vorliegen und den Umfang etwaiger Gegenforderungen Klarheit verschaffen können. Wieviel Zeit dem Vermieter dafür einzuräumen ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Von einer gesetzlichen Regelung der Rückzahlungsfrist für die Mietkaution ist bewusst abgesehen worden, weil sich nur anhand der Umstände des Einzelfalls beurteilen lässt, welche Frist angemessen ist. Die vom dem Petenten hilfsweise geforderte gesetzliche Regelung, nach der Mieter die geleistete Mietkaution zurückhalten können, wenn das Mietverhältnis bereits mehrere Jahre besteht, würde dem dargelegten Sicherungszweck der Kaution zuwiderlaufen.



Der Petitionsausschuss ist der Ansicht, dass mit der geltenden Rechtslage vor dem Hintergrund des Dargelegten ein angemessener Ausgleich zwischen dem Sicherungsinteresse des Vermieters und dem Schutzbedürfnis des Mieters hergestellt wird.

Soweit mit der Petition auf steigende Mieten verwiesen wird, merkt der Ausschuss an und begrüßt, dass die Koalitionsparteien der 20. Wahlperiode in ihrem Koalitionsvertrag eine umfassende Evaluierung und Verlängerung der Mieterschutzregelungen sowie weitere Maßnahmen zum Schutz der Mieter und Mieterinnen vereinbart haben. Hierzu gehören unter anderem eine Verlängerung der Mietpreisbremse bis zum Jahr 2029 sowie die Stärkung qualifizierter Mietspiegel.

Soweit das vorgetragene Anliegen mit steigenden Energiepreisen begründet wird, so ist sich der Petitionsausschuss der daraus resultierenden besonderen Belastungen für die Mieter – insbesondere für Mieter mit niedrigen Einkommen – bewusst. Vor diesem Hintergrund begrüßt der Ausschuss, dass die Bundesregierung eine Reihe von Maßnahmen ergriffen hat, die dem Ziel dienen, den Anstieg der Strom- und Gaspreise zu bremsen, und die nach seinem Dafürhalten zu einer wirksamen Entlastung der Mieter führen wird.

So wurde bereits im Rahmen eines Zweiten Entlastungspakets der Bundesregierung im Mai 2022 eine Energiepreispauschale in Höhe von 300 Euro beschlossen, die allen unbeschränkt Steuerpflichtigen zugutekommt. Im Rahmen eines Dritten Entlastungspakets hat der Deutsche Bundestag im Oktober 2022 beschlossen, diese Pauschale auch Renten- und Versorgungsbezieher zu gewähren.

Zudem haben Bund und Länder im November 2022 eine Einigung über weitere umfassende Entlastungen erzielt, die unter anderem die Einführung einer bis Ende April 2024 befristeten Strom- und Gaspreisbremse sowie eine Reform des Wohngeldes beinhaltet. Danach können Gaskunden 80 Prozent des Vorjahresverbrauchs zum verminderten Gaspreis von 12 Cent pro Kilowattstunde beziehen. Für Wärme gilt ein Preis von 9,5 Cent. Mit der Strompreisbremse soll der Preis für Verbraucher bei 40 Cent pro Kilowattstunde gedeckelt werden, wobei auch hier die Entlastung für 80 Prozent des Vorjahresverbrauchs gilt. Für Bezieher von Wohngeld ist ein weiterer Heizkostenzuschuss vorgesehen.



Petitionsausschuss

Nach alledem vermag der Petitionsausschuss das vorgetragene Anliegen nicht zu unterstützen. Einen gesetzgeberischen oder anderweitigen parlamentarischen Handlungsbedarf im Sinne der Petition erkennt der Ausschuss nicht.

Der Ausschuss empfiehlt deshalb, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.