



Aktenzeichen: Pet 4-20-07-4811-010733

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 30.01.2025 abschließend beraten und beschlossen:

Die Petition abzuschließen,
- weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.

Begründung

Mit der Petition wird gefordert, die Vorvermieterbescheinigung solle rechtlich verbindlich ausgestellt und einheitlich definiert werden, um der Diskriminierung von Mieterinteressen auf dem Wohnungsmarkt entgegenzuwirken.

Zur Begründung der Petition wird im Wesentlichen vorgetragen, dass sich Vermieter häufig weigerten, die Vorvermieterbescheinigung zu erteilen, wenn es Probleme im Mietverhältnis gegeben habe. Die Probleme lägen häufig jedoch nicht darin, dass der Mieter die Miete nicht gezahlt, sondern etwa seine Rechte zur Beseitigung von Mängeln des Mietobjekts gerichtlich verfolgt habe. Mit der Weigerung, eine Vorvermieterbescheinigung zu erteilen, würden andere Vermieter auf dem Wohnungsmarkt darauf hingewiesen, dass der Interessent bereit sei, seine Rechte durchzusetzen. Die Verweigerung stelle eine sittenwidrige und diskriminierende Botschaft dar, da heutzutage jeder Vermieter die Vorvermieterbescheinigung bei der Bewerbung um eine Wohnung verlange und Bewerber bei Nichtvorlage erheblich Probleme hätten, eine Wohnung zu finden. Aus diesem Grund solle der Vermieter gesetzlich verpflichtet werden, eine einheitlich definierte Vorvermieterbescheinigung auszustellen. Im Gegenzug solle Vermietern die Möglichkeit eingeräumt werden, hierfür eine Kostenpauschale in Höhe von 4,99 Euro zu erheben.

Wegen der weiteren Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die Eingabe Bezug genommen.



Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Petitionsausschusses eingestellt. Die Petition wurde durch 21 Mitzeichnungen unterstützt. Außerdem gingen 17 Diskussionsbeiträge ein.

Der Petitionsausschuss hat 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 Ausschuss stellt zunächst klar, dass Mieter und Vermieter mit dem Mietvertrag 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

Vorvermieterbescheinigung beziehungsweise einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung als eine solche nachwirkende Pflicht anzusehen ist, hängt letztlich vom Einzelfall ab.

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

In Bezug auf die Fälle, in denen keine Regelung im Mietvertrag getroffen wurde, merkt der Ausschuss an, dass sich eine entsprechende Verpflichtung ergeben kann, 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 (Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 30. September 2009 – VIII ZR 238/08, Seite 9). Die zu Grunde liegende Übung muss also ganz allgemein am örtlichen Wohnungsmarkt praktiziert werden.

Kann eine entsprechende Verkehrssitte nicht festgestellt werden, wird nach Feststellung des Petitionsausschusses die Ausstellung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung teilweise in Rechtsprechung und juristischer Literatur im Wege einer fortwirkenden mietvertraglichen Vertragspflicht bejaht. Der BGH (am angegebenen Ort) hält diese Rechtsfolge allerdings in der Abwägung der beiderseitigen Interessen der Mietparteien



nicht generell für geboten. Zwar können Abwicklungspflichten seiner Auffassung nach 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 Schuldanerkenntnisses 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 (vgl. BGH, Urteil vom 30. September 2009 – VIII ZR 238/08, Seite 9).

Zusammenfassend stellt der Ausschuss fest, dass Vermieter und Mieter die Erteilung einer Mietschuldenbefreiung 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. Eine



generelle Pflicht des Vermieters auf Erteilung einer Mietschuldenbefreiung besteht dagegen nicht.

Nach Dafürhalten des Ausschusses kann der Mietschuldenfreiheitsbescheinigung ein über die Ausführungen des BGH hinausgehender Aussagegehalt nicht zugeschrieben werden. Insbesondere lässt sich aus der Nichterteilung nicht zwingend der Schluss ziehen, dass es, wie mit der Petition vorgetragen, Konflikte zwischen Vermieter und Mieter gegeben haben könnte. Solche Annahmen bewegen sich seiner Auffassung nach im Bereich der Spekulation und begründen daher keinen Anspruch des Mieters gegen den Vermieter. Allerdings darf der Vermieter den Mieter nicht dadurch in der Wohnungssuche behindern, dass er auf Nachfrage anderer Vermieter über den Mieter unrichtige, einseitig negative oder bewusst vage gehaltene Auskünfte erteilt.

Soweit mit der Petition vorgetragen wird, dass die Weigerung des Vermieters, eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung auszustellen, diskriminierend sei, vermag sich der Petitionsausschuss dieser Einschätzung nicht anzuschließen. Seiner Auffassung nach kann hierin keine Diskriminierung im Sinne des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) gesehen werden. Bei dem mit der Petition vorgetragenen Sachverhalt mangelt es an der Anknüpfung an ein verpöntes Diskriminierungsmerkmal im Sinne des § 19 Absatz 1 AGG. Die Weigerung des Vermieters kann, wie oben dargestellt, unter Umständen eine Pflichtverletzung darstellen. Allein deswegen liegt jedoch nicht gleichlaufend ein Verstoß gegen das AGG vor.

Ergänzend macht der Petitionsausschuss darauf aufmerksam, dass die Koalitionsparteien der 20. Wahlperiode in ihrem Koalitionsvertrag eine Evaluierung und Verlängerung der geltenden Mieterschutzregelungen vereinbart haben. Vereinbart wurde unter anderem, die Mietpreisbremse bis zum Jahr 2029 zu verlängern und qualifizierte Mietspiegel zu stärken, zu verbreitern und rechtssicher zu gestalten. Der Ausschuss begrüßt die vorgesehenen Maßnahmen als einen wirkungsvollen Beitrag zum Schutz der Mieter vor unangemessenen Belastungen.

Nach alledem hält der Petitionsausschuss die dargelegte Rechtslage aus den genannten Gründen für sachgerecht und auch unter Berücksichtigung schützenswerter Belange der Mieter für angemessen. Aus diesem Grund vermag er sich dem vorgetragenen Anliegen



nicht anzuschließen. Er kann deshalb keinen gesetzgeberischen oder anderweitigen parlamentarischen Handlungsbedarf im Sinne der Eingabe erkennen.

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