



Aktenzeichen: Pet 4-21-07-4811-010164

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 25. Juni 2026 abschließend beraten und beschlossen:

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

Begründung

Mit der Petition wird gefordert, dass die Mietnebenkosten grundsätzlich zu gleichen Teilen von Mietern und Vermietern zu zahlen sind.

Bestandsmietverhältnisse könnten auf dieses System gegen eine angemessene Erhöhung der Kaltmiete umgestellt werden.

Zur Begründung des Anliegens wird im Wesentlichen vorgetragen, derzeit gebe es kaum Anreize für Vermietern, bei den Betriebskosten zu sparen, da diese vollständig auf die Mieter umgelegt werden könnten. Sollten die Versorger aus Kostengründen regelmäßig gewechselt werden, wäre dies mit zusätzlichem Aufwand für die Vermieter verbunden, dem kein finanzieller Vorteil gegenüberstehe. Eine merkliche verpflichtende Beteiligung des Vermieters an diesen Kosten würde jedoch einen starken Anreiz setzen, Anbieter zu wechseln und somit Sparpotentiale zu nutzen.

Wegen 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 65 Mitzeichnungen unterstützt. Außerdem gingen 48 Diskussionsbeiträge ein.

Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Thematik darzulegen.

Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung unter Einbeziehung der Stellungnahme der Bundesregierung lautet wie folgt:



Mietrechtlich ist normiert, dass der Vermieter die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen hat (§ 535 Absatz 1 Satz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches – BGB). Die Miete ist folglich nach geltender Rechtslage grundsätzlich als Inklusivmiete angelegt.

Abweichendes gilt nur für die Heizkosten, deren Verteilung sich, von eng umgrenzten Ausnahmen abgesehen, nach der zwingend anzuwendenden Heizkostenverordnung richtet (vgl. Bundesgerichtshof, NZM 2006, 652). Als Teil der Heizkosten unterliegen auch die etwaigen Kosten des Kohlendioxidausstoßes dem zwingenden Verteilungsschlüssel des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes.

Im Übrigen steht es den Vertragsparteien frei, sich privatautonom unter Ausübung der ihnen zustehenden Vertragsfreiheit auf eine Umlage der Betriebskosten auf die Mieter zu einigen. Dies lässt das geltende Mietrecht ausdrücklich zu und ist in der Vertragspraxis heute allgemein üblich (§ 556 Absatz 1 Satz 1 BGB).

Kommt es zu einer Umlage der Betriebskosten auf die Mieter, haben Vermieter bei der Abrechnung der Vorauszahlungen der Betriebskosten allerdings den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten (§ 556 Absatz 3 Satz 1 Halbsatz 2 BGB). Demnach dürfen Mieter nur mit Nebenkosten belastet werden, die erforderlich und angemessen sind. Verstoßen Vermieter gegen diese vertragliche Nebenpflicht, können Mieter einen Schadensersatzanspruch, gerichtet auf Freistellung von den unwirtschaftlichen Kosten, gegen die Vermietenden geltend machen. Hierdurch werden Vermieter bereits nach geltender Rechtslage zu einer wirtschaftlichen Bewirtschaftung des Mietobjekts angehalten.

Diesbezüglich weist der Ausschuss darauf hin, dass Mieter sich die notwendigen Kenntnisse bzw. Anhaltspunkte für einen Verstoß gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit durch eine Einsichtnahme in die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege verschaffen können. Ihnen steht ein Belegeinsichtsrecht zu (§ 556 Absatz 4 Satz 1 BGB). Mieter müssen lediglich ihr Verlangen nach Belegeinsicht erklären. Weitere Voraussetzungen bestehen nicht, insbesondere ist kein besonderes Interesse an der Belegeinsicht erforderlich.

Vor dem Hintergrund des Dargelegten hält der Petitionsausschuss die dargestellte Rechtslage für grundsätzlich sachgerecht und angemessen.



Der Deutsche Bundestag wie auch die Bundesregierung beobachten jedoch fortlaufend die rechtstatsächliche Entwicklung im Bereich der Betriebskosten im Hinblick auf etwaigen Änderungsbedarf.

Einen zwingenden gesetzgeberischer Handlungsbedarf im Sinne des konkreten Anliegens vermag der Ausschuss derzeit aber nicht zu erkennen.

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