



Aktenzeichen: Pet 4-21-07-4811-011334

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 9. Juli 2026 abschließend beraten und beschlossen:

Die Petition abzuschließen,
- weil dem Anliegen teilweise entsprochen worden ist.

Begründung

Mit der Petition wird gefordert, dass regelmäßige, vorbeugende Instandhaltungsarbeiten an der Mietsache durch Vermieter angereizt werden.

Dies solle etwa durch eine Umlagemöglichkeit dieser Kosten auf die Mieter erfolgen. Zugleich sollten Schäden, die aus einer verzögerten oder unterlassenen Instandhaltung resultieren, nicht auf Mieter umgelegt werden können.

Zur Begründung der Petition wird im Wesentlichen ausgeführt, die derzeitigen gesetzlichen Rahmenbedingungen würden für große Wohnungsunternehmen wirtschaftlich problematische Anreize setzen. So würden laufende, präventive Instandhaltungsmaßnahmen finanziell nicht begünstigt, während unterlassene Wartung und verzögerte Reparaturen häufig erst bei Eintritt größerer Schäden erfolgen. Diese Schäden würden dann nicht selten zu erheblichen Kosten führen und vermeidbar Ressourcen bei Mietern, Vermietern, Versicherungen und öffentlichen Stellen binden. 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 43 Mitzeichnungen unterstützt. Außerdem gingen 12 Diskussionsbeiträge ein.

Der Petitionsausschuss hat die Bundesregierung gebeten, eine Stellungnahme zu der Petition abzugeben.

Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich wie folgt zusammenfassen:



Zunächst ist festzuhalten, dass Vermieter die Mietsache während der Mietzeit in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten haben (§ 535 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches – BGB). Im Gegenzug dazu haben Mieter während der gesamten Mietdauer die Miete auf Basis der mietvertraglichen Vereinbarung zu entrichten. Die Instandhaltungspflicht der Vermieter wahrt somit die Äquivalenz der beiderseitigen Leistungspflichten der Vertragsparteien über den gesamten Zeitraum des Dauerschuldverhältnisses.

Zudem gilt, dass die Mietvertragsparteien – wie heute allgemein üblich – vereinbaren können, dass nicht die Vermieter-, sondern die Mieterseite die Betriebskosten trägt (§ 556 Absatz 1 Satz 1 BGB). Welche Kosten Betriebskosten sind, ergibt sich aus dem Betriebskostenkatalog der Betriebskostenverordnung (BetrKV – § 1 i. V. m. § 2 BetrKV). Bei den Kosten, die aufgewendet werden, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten), handelt es sich hingegen nicht um Betriebskosten (vgl. § 1 Absatz 2 Nr. 2 BetrKV). Diese Kosten sind damit grundsätzlich nicht als Betriebskosten umlagefähig.

Abweichend davon finden sich im Betriebskostenkatalog ausdrückliche Rückausnahmen, die einzelne Maßnahmen, die auch der Instandhaltung oder Instandsetzung dienen, als umlagefähig deklarieren (z. B. Wartung der Wassermengenregler oder der Warmwassergeräte, Bedienung und Pflege der Heizung oder des Aufzugs, Gartenpflege. Daneben können weitere Maßnahmen nach entsprechender Vereinbarung der Vertragsparteien umlagefähig sein, wenn die Maßnahmen der regelmäßigen vorbeugenden Bewirtschaftung dienen und damit Betriebskosten darstellen (vgl. § 2 Satz 1 Nr. 17 BetrKV).

Zur Mangelbeseitigung und damit zur (nicht umlagefähigen) Instandsetzung gehört nach herrschender juristischer Auffassung der von einer Wartung meist erfasste regelmäßige Austausch von Verschleißteilen, auch wenn dieser vorsorglich erfolgt, da hier ein alterungsbedingter Mangel schon vorliegt, bevor das Verschleißteil endgültig unbrauchbar ist. Auch Reparaturkosten (mit Ausnahme von eng umgrenzten Kleinreparaturkosten, die in der unmittelbaren Einflussphäre des Mieters entstehen), können nicht umgelegt werden. Erfassen Wartungsverträge auch solche Tätigkeiten,



muss nach der Rechtsprechung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung eine Aufteilung nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten erfolgen.

Der Bundesgerichtshof (BGH) nimmt die Abgrenzung von umlagefähigen- und nicht umlagefähigen Maßnahmen wie folgt vor:

„Vorsorgemaßnahmen des Vermieters gehören zwar dann zur Instandhaltung, wenn Erneuerungen schon vor dem Auftreten von Mängeln getätigt werden, zum Beispiel um einen Ausfall einer ohnehin in absehbarer Zeit zu ersetzenden Einrichtung von vornherein zu verhindern. Anders verhält es sich bei regelmäßig anfallenden, nicht durch eine bereits aufgetretene Störung veranlassten Maßnahmen, die der Überprüfung der Funktionsfähigkeit und Betriebssicherheit einer technischen Einrichtung dienen [...]. Auch bei diesen Maßnahmen steht die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht des Vermieters im Vordergrund. Die regelmäßige Prüfung der Betriebssicherheit mag zwar mittelbar zu einer Minderung der Instandhaltungskosten führen, weil Mängel infolge der Inspektionen frühzeitig erkannt und im Einzelfall mit einem geringeren Kostenaufwand beseitigt werden können. Dies rechtfertigt es nach der Systematik der Betriebskostenverordnungen jedoch nicht, bereits die turnusmäßigen Prüfkosten der Mangelbeseitigung zuzuordnen“ (BGH, Urteil vom 14.02.2007 – Aktenzeichen: VIII ZR 123/06, NZM 2007, 282).

Zusammenfassend lässt sich deshalb festhalten: Die Zuweisung der Instandhaltung zum Pflichtenkreis der Vermieter entspricht dem allgemeinen Gepräge des Mietvertragsrechts. Angesichts der Zahlungsverpflichtung der Mieter hält der Ausschuss die Regelung für interessengerecht. Dass regelmäßige, vorbeugende Instandhaltungsarbeiten (insbesondere Inspektionen) bereits nach geltendem Recht teilweise auf Mieter umgelegt werden können, schafft bereits Anreize, diese Arbeiten durchzuführen.

Soweit es um Reparaturkosten geht, die aus unterlassenen oder verzögerten Instandhaltungsarbeiten resultieren, haben diese – wie aufgezeigt – bereits nach geltender Rechtslage die Vermieter zu tragen. Auch dadurch werden Vermieter angereizt, die eingangs geschilderten, vorbeugenden Arbeiten rechtzeitig durchzuführen.



Vor dem Hintergrund des Dargelegten hält der Petitionsausschuss die dargelegte Rechtslage für sach- und interessensgerecht und stellt fest, dass dem vorgetragenen Anliegen dem Grunde nach schon jetzt Rechnung getragen wird.

Einen darüber hinausgehenden Handlungsbedarf im Sinne der Eingabe vermag der Ausschuss hingegen nicht zu erkennen.

Er empfiehlt daher, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen teilweise entsprochen worden ist.