

Gesetzentwurf

des Abgeordneten Sebastian Kronenberg und der Freiheitlichen Reformfraktion

Entwurf eines Gesetzes zur Einführung digitaler Betriebskostentransparenz im Wohnraummietrecht

(Digitales Betriebskosten-Transparenzgesetz - DBetrKostTG)

A. Problem

Betriebskostenabrechnungen sind für viele Mieterinnen und Mieter eine erhebliche finanzielle Unsicherheit. Obwohl Betriebskostenvorauszahlungen monatlich geleistet werden, erhalten Mieterinnen und Mieter eine nachvollziehbare Übersicht über die tatsächlich entstehenden und auf sie entfallenden Kosten regelmäßig erst nach Ablauf des Abrechnungszeitraums. Hohe Nachzahlungen können dadurch überraschend auftreten und private Haushalte kurzfristig erheblich belasten.

Das geltende Mietrecht stellt im Schwerpunkt auf die jährliche Betriebskostenabrechnung und die nachträgliche Überprüfung ab. Eine laufende, unterjährige und für Mieterinnen und Mieter verständliche Übersicht über den vorläufigen Kostenstand, die angesetzten Kostenarten, die angewandten Umlageschlüssel und die geleisteten Vorauszahlungen ist nicht allgemein vorgesehen. Die digitale Verwaltungspraxis ist uneinheitlich. Wo Mieterportale bestehen, unterscheiden sich Umfang, Verständlichkeit, Belegzugang und Datenschutzstandards erheblich.

Zugleich besteht die Gefahr, dass ein gut gemeintes Transparenzinstrument selbst zu einer zusätzlichen Kostenbelastung wird, wenn Portal-, Lizenz-, Verwaltungs- oder Dienstleisterkosten über die Betriebskostenabrechnung oder über gesonderte Entgelte an Mieterinnen und Mieter weitergereicht werden. Ein Gesetz zur Betriebskostentransparenz muss daher nicht nur Informationsrechte schaffen, sondern auch sicherstellen, dass Mieterinnen und Mieter für diese gesetzliche Erleichterung nicht zusätzlich zahlen müssen.

Datenschutzrechtlich ist zu berücksichtigen, dass Betriebskosteninformationen Wohnungs-, Vertrags-, Zahlungs-, Verbrauchs- und Abrechnungsdaten enthalten können. Rechnungen und Belege können personenbezogene Daten Dritter, Kontodaten, interne Vertragsdaten oder Angaben anderer Mietparteien enthalten. Ein zentrales staatliches Sammelportal für sämtliche Betriebskostendaten privater Mietverhältnisse wäre deshalb mit erheblichen Datenschutz-, IT-Sicherheits- und Verwaltungsrisiken verbunden.

B. Lösung

Mit dem Gesetz wird ein bundesrechtlicher Rahmen für digitale Betriebskostentransparenz in Wohnraummietverhältnissen geschaffen. Vermieterinnen und Vermieter mit mehr als zehn vermieteten Wohnungen werden verpflichtet, Mieterinnen und Mietern ein digitales Betriebskosten-Transparenzkonto bereitzustellen. Dieses Konto zeigt unterjährig den vorläufigen Stand der umlagefähigen Betriebskosten, die angewandten oder voraussichtlich anzuwendenden Verteilungsschlüssel, die geleisteten Vorauszahlungen und die voraussichtliche Entwicklung eines Guthabens oder einer Nachzahlung.

Das Gesetz entscheidet sich bewusst gegen ein zentrales staatliches Miet- und Betriebskostenportal. Die Daten verbleiben dezentral beim Vermieter oder bei einem von ihm beauftragten Dienstleister. Der Vermieter bleibt datenschutzrechtlich verantwortlich. Private Anbieter können eingesetzt werden, unterliegen aber Zweckbindung, Auftragsverarbeitung, IT-Sicherheitsanforderungen und einem Verbot kommerzieller Zweitverwertung. Der Bund setzt technische und datenschutzrechtliche Mindeststandards, ohne selbst einen zentralen Datenbestand über private Mietverhältnisse aufzubauen.

Mieterinnen und Mieter werden vor zusätzlichen Kosten geschützt. Die Kosten der Einrichtung, Bereitstellung, Pflege, Aktualisierung und Verwaltung des Transparenzkontos sowie die Kosten eines hierfür beauftragten Dienstleisters sind keine Betriebskosten, dürfen nicht gesondert berechnet werden und berechtigen nicht zu einer Mieterhöhung. Abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters sind unwirksam.

Für kleinere Vermieterinnen und Vermieter werden vereinfachte Informationspflichten in Textform vorgesehen. Mieterinnen und Mieter, die den digitalen Zugang nicht nutzen möchten oder eine Information in Textform verlangen, erhalten eine alternative Übersicht in Textform, ohne hierfür Gründe darlegen zu müssen. Die jährliche Betriebskostenabrechnung bleibt maßgeblich; das Transparenzkonto ist ein unterjähriges Informationsinstrument und begründet keine vorgezogene Nachforderung des Vermieters.

Die Nutzung des digitalen Zugangs durch Mieterinnen und Mieter bleibt freiwillig. Wer das Transparenzkonto nicht aktivieren oder keine elektronische Kommunikation nutzen möchte, erhält auf Verlangen eine Information in Textform, ohne hierfür Gründe darlegen zu müssen und ohne rechtliche oder wirtschaftliche Nachteile befürchten zu müssen.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten

Für den Bund entstehen Kosten durch die Erarbeitung technischer und datenschutzrechtlicher Mindeststandards, die Bereitstellung von Musterformaten, die Führung eines Anbieterverzeichnisses oder Zertifizierungsrahmens sowie durch die Evaluierung. Die genaue Höhe hängt von der technischen Ausgestaltung ab und ist im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beziffern. Da kein zentrales staatliches Betriebskostenportal mit Mieterdaten aufgebaut wird, bleiben die staatlichen Kosten begrenzt.

Für Länder und Kommunen entsteht kein unmittelbarer zusätzlicher Vollzugsaufwand. Die datenschutzrechtliche Aufsicht richtet sich nach den bestehenden Zuständigkeiten. Streitigkeiten über Betriebskostenabrechnungen und Informationspflichten bleiben zivilrechtlich zu behandeln.

Für Vermieterinnen und Vermieter entsteht Erfüllungsaufwand durch Einrichtung, Pflege und Aktualisierung digitaler Betriebskosten-Transparenzkonten oder vereinfachter Übersichten. Dieser Aufwand ist bei größeren Wohnungsbeständen aufgrund bestehender Verwaltungs-, Abrechnungs- und IT-Strukturen regelmäßig zumutbar. Kleinere Vermieterinnen und Vermieter werden durch vereinfachte Textformpflichten und Übergangsfristen entlastet.

Für Mieterinnen und Mieter entstehen keine verpflichtenden Kosten. Das Transparenzkonto, die unterjährigen Informationen und die elektronische Belegeinsicht sind unentgeltlich bereitzustellen. Die Kosten des Systems dürfen nicht als Betriebskosten, nicht als gesondertes Entgelt und nicht als Mieterhöhungsgrund auf Mieterinnen und Mieter abgewälzt werden.

Entwurf eines Gesetzes zur Einführung digitaler Betriebskostentransparenz im Wohnraummietrecht

(Digitales Betriebskosten-Transparenzgesetz - DBetrKostTG)

vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Gesetz zur digitalen Betriebskostentransparenz in Wohnraummietverhältnissen

(Digitales Betriebskosten-Transparenzgesetz - DBetrKostTG)

§ 1

Zweck des Gesetzes

- (1) Zweck dieses Gesetzes ist es, Mieterinnen und Mietern in Wohnraummietverhältnissen eine unterjährige, nachvollziehbare und verständliche Information über den vorläufigen Stand umlagefähiger Betriebskosten zu ermöglichen.
- (2) Das Gesetz dient der besseren Planbarkeit laufender Wohnkosten, der Vermeidung überraschender Nachzahlungen, der Stärkung der Nachvollziehbarkeit von Betriebskostenabrechnungen und der rechtssicheren Unterscheidung zwischen umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten.
- (3) Das Gesetz begründet kein zentrales staatliches Register über Mietverhältnisse, Betriebskosten oder Mieterdaten. Die Datenverarbeitung erfolgt dezentral durch den Vermieter oder durch von ihm beauftragte geeignete Dienstleister nach Maßgabe dieses Gesetzes.
- (4) Das digitale Betriebskosten-Transparenzkonto ersetzt nicht die jährliche Betriebskostenabrechnung. Es begründet keine unterjährige Nachforderung des Vermieters und keine Verpflichtung des Mieters, vor Zugang einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung zusätzliche Zahlungen zu leisten.

§ 2

Anwendungsbereich

- (1) Dieses Gesetz gilt für Wohnraummietverhältnisse, in denen die Vertragsparteien vereinbart haben, dass der Mieter Betriebskosten gesondert trägt und hierfür Vorauszahlungen leistet.
- (2) Dieses Gesetz gilt nicht für Mietverhältnisse, in denen Betriebskosten vollständig durch eine Pauschale abgegolten werden, soweit keine Abrechnung über Vorauszahlungen erfolgt.
- (3) Die Pflicht zur Bereitstellung eines digitalen Betriebskosten-Transparenzkontos trifft Vermieterinnen und Vermieter, die insgesamt mehr als zehn Wohnungen vermieten. Für Vermieterinnen und Vermieter mit nicht mehr als zehn vermieteten Wohnungen gelten die vereinfachten Informationspflichten nach § 11.

- (4) Weitergehende Rechte des Mieters auf Auskunft, Belegeinsicht, Abrechnung, Rückzahlung eines Guthabens oder Prüfung der Betriebskostenabrechnung bleiben unberührt.

§ 3

Digitales Betriebskosten-Transparenzkonto

- (1) Der Vermieter hat dem Mieter ein digitales Betriebskosten-Transparenzkonto bereitzustellen. Das Transparenzkonto muss für den Mieter unentgeltlich, während des Mietverhältnisses dauerhaft und in angemessener Weise elektronisch zugänglich sein.
- (2) Der Zugang ist mieterspezifisch auszugestalten. Der Mieter darf nur die ihn betreffende Wohnung, die ihn betreffende wirtschaftliche Einheit und die ihn betreffenden Kostenanteile einsehen können.
- (3) Das Transparenzkonto ist so zu gestalten, dass die wesentlichen Angaben ohne besondere technische Kenntnisse verständlich erkennbar sind. Es muss eine Übersichtsfunktion, eine Darstellung der Kostenarten, eine Darstellung der Vorauszahlungen und eine Ausweisung des vorläufigen Saldos enthalten.
- (4) Das Transparenzkonto ist mindestens einmal monatlich zu aktualisieren, soweit neue abrechnungsrelevante Informationen vorliegen. Entstehen oder ergeben sich einzelne Kostenpositionen ihrer Natur nach nur jährlich, halbjährlich oder in anderen längeren Zeitabständen, dürfen vorläufige Ansätze, Abschläge, Erfahrungswerte oder Hochrechnungen verwendet werden. Diese sind deutlich als vorläufig zu kennzeichnen.
- (5) Das Transparenzkonto muss eine Export- oder Speicherfunktion in einem allgemein verwendbaren elektronischen Format enthalten, soweit dem keine überwiegenden Datenschutz- oder Sicherheitsbelange entgegenstehen.

§ 3a

Freiwilligkeit der Nutzung

- (1) Die Nutzung des digitalen Betriebskosten-Transparenzkontos durch den Mieter ist freiwillig. Der Mieter ist nicht verpflichtet, einen digitalen Zugang zu aktivieren, ein Nutzerkonto einzurichten, elektronische Benachrichtigungen zu empfangen oder Erklärungen im Zusammenhang mit Betriebskosten elektronisch abzugeben.
- (2) Die Ablehnung oder Nichtnutzung des digitalen Betriebskosten-Transparenzkontos darf dem Mieter nicht zum Nachteil gereichen. Insbesondere dürfen daraus keine Kosten, Entgelte, Einschränkungen von Auskunfts- oder Belegeinsichtsrechten, Nachteile bei der Betriebskostenabrechnung oder sonstige mietvertragliche Nachteile entstehen.
- (3) Verlangt der Mieter statt des digitalen Zugangs eine Information in Textform, hat der Vermieter eine angemessene Übersicht in Textform bereitzustellen. § 11 Absatz 3 gilt entsprechend.
- (4) Die Bereitstellung eines digitalen Betriebskosten-Transparenzkontos ersetzt die gesetzlich oder vertraglich erforderliche Kommunikation in Textform oder Schriftform nur, soweit der Mieter der elektronischen Kommunikation ausdrücklich zugestimmt hat.

§ 4

Mindestinhalt des Transparenzkontos

- (1) Das digitale Betriebskosten-Transparenzkonto muss mindestens folgende Angaben enthalten:
 1. die jeweilige Kostenart nach der Betriebskostenverordnung;
 2. den Gesamtbetrag der in der jeweiligen Kostenart bislang angefallenen oder voraussichtlich anfallenden umlagefähigen Kosten der wirtschaftlichen Einheit;
 3. den Leistungs-, Vertrags- oder Abrechnungszeitraum der jeweiligen Kostenposition, soweit dieser bereits feststeht;
 4. den angewandten oder voraussichtlich anzuwendenden Verteilungsschlüssel;
 5. den vorläufig auf den Mieter entfallenden Kostenanteil;
 6. die im laufenden Abrechnungszeitraum vom Mieter geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen;
 7. den daraus folgenden vorläufigen Stand eines möglichen Guthabens oder einer möglichen Nachzahlung;
 8. die Kennzeichnung, ob es sich bei einer Angabe um einen tatsächlichen, geschätzten, hochgerechneten oder sonst vorläufigen Wert handelt;
 9. das Datum der letzten Aktualisierung.
- (2) Kostenpositionen sind so zu bezeichnen, dass der Mieter die Art der Kosten und ihre Zuordnung zu den umlagefähigen Betriebskosten nachvollziehen kann.
- (3) Enthält eine Rechnung oder ein sonstiger Kostenbeleg sowohl umlagefähige als auch nicht umlagefähige Bestandteile, sind diese Bestandteile getrennt darzustellen, soweit dies mit zumutbarem Aufwand möglich ist. Ist eine abschließende Trennung unterjährig noch nicht möglich, ist die Kostenposition als vorläufig zu kennzeichnen.
- (4) Nicht umlagefähige Kosten dürfen im Transparenzkonto nicht als umlagefähige Betriebskosten ausgewiesen werden. Werden sie zu Informationszwecken dargestellt, sind sie gesondert auszuweisen und eindeutig als nicht umlagefähig zu kennzeichnen.

§ 5

Belegbereitstellung

- (1) Soweit Belege zu umlagefähigen Betriebskosten dem Vermieter elektronisch vorliegen oder mit zumutbarem Aufwand elektronisch bereitgestellt werden können, sind sie dem Mieter auf Verlangen über das Transparenzkonto oder in anderer geeigneter elektronischer Form zugänglich zu machen.
- (2) Personenbezogene Daten Dritter, Kontodaten, Vertragsdaten, Geschäftsgeheimnisse und sonstige nicht erforderliche Angaben sind vor der Bereitstellung unkenntlich zu machen, soweit sie für die Prüfung der Betriebskostenposition nicht erforderlich sind.
- (3) Der Vermieter kann die Einsichtnahme auf die für das jeweilige Mietverhältnis und die jeweilige Kostenposition erforderlichen Belege beschränken. Das Recht des Mieters auf Prüfung der jährlichen Betriebskostenabrechnung bleibt unberührt.

- (4) Für die Bereitstellung von Informationen und Belegen nach diesem Gesetz darf vom Mieter kein Entgelt verlangt werden.

§ 6

Dezentrale Bereitstellung, Dienstleister und Zertifizierung

- (1) Das digitale Betriebskosten-Transparenzkonto wird nicht als zentrales staatliches Portal geführt. Der Vermieter stellt das Transparenzkonto selbst, durch eine von ihm beauftragte Hausverwaltung oder durch einen geeigneten Dienstleister bereit.
- (2) Beauftragt der Vermieter einen Dienstleister, bleibt der Vermieter für die Erfüllung der Pflichten nach diesem Gesetz und für die Rechtmäßigkeit der Datenverarbeitung verantwortlich. Der Dienstleister darf personenbezogene Daten nur nach Maßgabe eines Auftrags und ausschließlich zum Zweck der Bereitstellung, Pflege, Sicherung und Unterstützung des Transparenzkontos verarbeiten.
- (3) Eine Verarbeitung der Daten zu Werbezwecken, Scoring, Bonitätsbewertung, Profilbildung, Marktanalyse, Adresshandel oder sonstigen eigenen Zwecken des Dienstleisters ist unzulässig. Gleiches gilt für eine Weitergabe an Dritte, soweit hierfür keine gesetzliche Grundlage oder wirksame Einwilligung besteht.
- (4) Private Anbieter können eingesetzt werden, wenn das von ihnen betriebene System die technischen, datenschutzrechtlichen und barrierearmen Mindestanforderungen dieses Gesetzes und der auf seiner Grundlage erlassenen Rechtsverordnungen erfüllt.
- (5) Das für Wohnen und Bauwesen zuständige Bundesministerium kann ein öffentliches elektronisches Verzeichnis geeigneter Systeme oder Anbieter führen oder eine geeignete Stelle des Bundes hiermit beauftragen. Das Verzeichnis enthält keine Miet-, Abrechnungs- oder Mieterdaten. Es dient ausschließlich der Transparenz über Systeme, deren Anbieter die Einhaltung der Mindestanforderungen nachgewiesen haben.
- (6) Die Zertifizierung oder Listung eines Systems entbindet den Vermieter nicht von seiner Verantwortung für die ordnungsgemäße Erfüllung der mietrechtlichen Informationspflichten.

§ 7

Datenschutz und Datensicherheit

- (1) Personenbezogene Daten dürfen nach diesem Gesetz nur verarbeitet werden, soweit dies zur Bereitstellung des Transparenzkontos, zur unterjährigen Betriebskostentransparenz, zur Belegbereitstellung, zur Betriebskostenabrechnung, zur Durchführung des Mietverhältnisses oder zur Erfüllung gesetzlicher Pflichten erforderlich ist.
- (2) Verarbeitet werden dürfen insbesondere Angaben zur Mietpartei, zur Wohnung, zur wirtschaftlichen Einheit, zu Kostenarten, Verteilungsschlüsseln, Vorauszahlungen, Kostenanteilen, Belegen, Aktualisierungen und Zugriffen, soweit diese Angaben für die Zwecke nach Absatz 1 erforderlich sind.

- (3) Die Datenverarbeitung ist auf den jeweiligen Zweck zu beschränken. Daten verschiedener Mietparteien sind technisch und organisatorisch voneinander zu trennen. Der Zugriff ist auf berechtigte Personen zu begrenzen.
- (4) Der Vermieter hat durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass Daten gegen unbefugte Kenntnisnahme, Veränderung, Verlust, Löschung und Weitergabe geschützt sind. Änderungen abrechnungsrelevanter Angaben sind nachvollziehbar zu dokumentieren.
- (5) Zugriffe und Änderungen im Transparenzkonto sind in angemessenem Umfang zu protokollieren. Protokolldaten dürfen nur zur Gewährleistung von Sicherheit, Nachvollziehbarkeit und Missbrauchsvermeidung verwendet werden. Sie sind zu löschen, sobald sie hierfür nicht mehr erforderlich sind und gesetzliche Aufbewahrungsfristen nicht entgegenstehen.
- (6) Belege und Datenauszüge sind so bereitzustellen, dass personenbezogene Daten anderer Mietparteien nicht offengelegt werden. Eine Offenlegung nicht erforderlicher personenbezogener Daten ist unzulässig.
- (7) Die datenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundes und der Länder bleiben unberührt.

§ 8

Unentgeltlichkeit und Verbot der Kostenabwälzung

- (1) Das digitale Betriebskosten-Transparenzkonto, die unterjährigen Informationen, die elektronische Belegbereitstellung und die Informationen in Textform nach § 11 sind dem Mieter unentgeltlich bereitzustellen.
- (2) Die Kosten der Einrichtung, Bereitstellung, Lizenzierung, Pflege, Aktualisierung, Wartung, Verwaltung, Nutzerbetreuung, Datensicherung und technischen Fortentwicklung des Transparenzkontos sowie die Kosten eines hierfür beauftragten Dienstleisters sind keine Betriebskosten. Sie dürfen weder gesondert noch als Bestandteil einer Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden.
- (3) Aufwendungen des Vermieters zur Erfüllung der Pflichten nach diesem Gesetz berechtigen nicht zu einer Erhöhung der Miete. Sie gelten insbesondere nicht als Modernisierungsmaßnahme, nicht als sonstige bauliche Veränderung der Mietsache, nicht als umlagefähige Betriebskosten und nicht als sonstiger auf den Mieter abwälzbarer Aufwand.
- (4) Vereinbarungen, durch die der Mieter unmittelbar oder mittelbar zur Zahlung von Kosten nach Absatz 2 verpflichtet wird, sind unwirksam. Dies gilt insbesondere für Portalentgelte, Bearbeitungsentgelte, Verwaltungspauschalen, Technikpauschalen, Serviceentgelte oder sonstige gesonderte Entgelte für die Nutzung, Bereitstellung oder Pflege des Transparenzkontos.
- (5) Die Pflichten nach diesem Gesetz sind Teil der ordnungsgemäßen Verwaltung des Mietverhältnisses. Eine Einordnung als sonstige Betriebskosten ist ausgeschlossen.

§ 9**Freiwillige Anpassung von Vorauszahlungen**

- (1) Zeigt das Transparenzkonto eine voraussichtliche Nachzahlung an, kann der Mieter freiwillig erklären, seine laufenden Betriebskostenvorauszahlungen für die Zukunft zu erhöhen oder eine zusätzliche Vorauszahlung auf die Betriebskosten des laufenden Abrechnungszeitraums zu leisten.
- (2) Der Vermieter hat freiwillige Zahlungen nach Absatz 1 als Betriebskostenvorauszahlungen auszuweisen und in der jährlichen Betriebskostenabrechnung zu berücksichtigen.
- (3) Aus dem Transparenzkonto folgt kein Anspruch des Vermieters auf unterjährige Nachzahlung. Die gesetzlichen Vorschriften über Anpassungen von Betriebskostenvorauszahlungen bleiben unberührt.

§ 10**Rechtsfolgen bei Pflichtverletzungen**

- (1) Verletzt der Vermieter Pflichten nach diesem Gesetz, kann der Mieter die Bereitstellung oder Berichtigung der geschuldeten Informationen verlangen.
- (2) Eine Pflichtverletzung nach diesem Gesetz lässt die Pflicht zur jährlichen Betriebskostenabrechnung unberührt. Eine auf der jährlichen Betriebskostenabrechnung beruhende Nachforderung wird durch die Pflichtverletzung nicht ausgeschlossen.
- (3) Hat der Vermieter eine nach diesem Gesetz geschuldete Information trotz Aufforderung des Mieters nicht innerhalb von vier Wochen bereitgestellt oder eine erhebliche Unrichtigkeit nicht berichtet, wird eine Nachforderung aus den hiervon betroffenen Kostenpositionen frühestens fällig, wenn der Vermieter die geschuldete Information oder Berichtigung nachgeholt hat. Weitergehende Rechte des Mieters bleiben unberührt.
- (4) Absatz 3 gilt nicht, soweit der Vermieter die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat oder die Bereitstellung der Information aufgrund höherer Gewalt, schwerwiegender technischer Störungen oder rechtlicher Hindernisse vorübergehend unmöglich war und der Vermieter die Information unverzüglich nachholt.

§ 11**Vereinfachte Informationspflichten und Zugang in Textform**

- (1) Vermieterinnen und Vermieter mit nicht mehr als zehn vermieteten Wohnungen erfüllen ihre Pflicht nach diesem Gesetz durch eine Übersicht in Textform, soweit sie kein digitales Betriebskosten-Transparenzkonto bereitstellen.
- (2) Die Übersicht nach Absatz 1 ist dem Mieter auf Verlangen mindestens vierteljährlich zur Verfügung zu stellen, soweit neue abrechnungsrelevante Informationen vorliegen. Sie muss die wesentlichen Angaben nach § 4 Absatz 1 enthalten, soweit diese dem Vermieter vorliegen oder mit zumutbarem Aufwand ermittelt werden können.
- (3) Nutzt der Mieter den digitalen Zugang nicht oder verlangt er eine Information in Textform, hat auch ein nach § 3 verpflichteter Vermieter auf Verlangen eine angemessene Information in Textform

bereitzustellen. Die Information ist mindestens vierteljährlich zu erteilen, soweit neue abrechnungsrelevante Informationen vorliegen. Die Gründe für die Nichtnutzung des digitalen Zugangs muss der Mieter nicht darlegen.

- (4) Das für Wohnen und Bauwesen zuständige Bundesministerium stellt unentgeltliche Muster für vereinfachte Übersichten in Textform bereit. Die Nutzung dieser Muster ist freiwillig.

§ 12

Verordnungsermächtigung

Das für Wohnen und Bauwesen zuständige Bundesministerium wird ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz, dem Bundesministerium des Innern und dem Bundesministerium der Finanzen sowie mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung nähere Bestimmungen zu erlassen über

1. technische Mindestanforderungen an digitale Betriebskosten-Transparenzkonten;
2. barrierearme, nutzerfreundliche und verständliche Darstellung der Informationen;
3. Mindestanforderungen an Datensicherheit, Zugriffsschutz, Protokollierung, Löschung und Exportfunktionen;
4. elektronische Bereitstellung, Strukturierung und Schwärzung von Belegen;
5. Anforderungen an Dienstleister, Auftragsverarbeitung, Zertifizierung, Nachweisverfahren und Anbieterregister;
6. Musterformate für digitale und textliche Übersichten;
7. vereinfachte Anforderungen für kleinere Vermieterinnen und Vermieter;
8. Übergangsformate und technische Schnittstellen.

§ 13

Evaluation und Berichtspflicht

- (1) Die Bundesregierung berichtet dem Deutschen Bundestag erstmals drei Jahre nach vollständigem Wirksamwerden der Pflichten nach diesem Gesetz über die Anwendung und Wirkung der Regelungen.
- (2) Der Bericht enthält insbesondere Angaben zu
1. Umfang und Form der eingeführten digitalen Betriebskosten-Transparenzkonten;
 2. Nutzung vereinfachter Informationspflichten durch kleinere Vermieterinnen und Vermieter;
 3. Auswirkungen auf Nachzahlungen, Guthaben, Streitigkeiten über Betriebskostenabrechnungen und freiwillige Anpassungen von Vorauszahlungen;
 4. Erfüllungsaufwand für Vermieterinnen und Vermieter;
 5. Wirksamkeit der Datenschutz-, IT-Sicherheits- und Zweckbindungsregelungen;
 6. Wirksamkeit des Kostenabwälzungsverbots zugunsten der Mieterinnen und Mieter;
 7. möglichen gesetzgeberischen Anpassungsbedarf.

- (3) Die Evaluation soll unter Beteiligung von Mieter- und Vermieterverbänden, Wohnungswirtschaft, Datenschutzaufsicht, IT-Sicherheitsstellen, Verbraucherverbänden und kommunalen Spitzenverbänden erfolgen.

Artikel 2

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch [einsetzen: Fundstelle der letzten Änderung], wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht wird nach der Angabe zu § 556g folgende Angabe eingefügt:

"§ 556h Digitale Betriebskostentransparenz".

2. Nach § 556g wird folgender § 556h eingefügt:

"§ 556h Digitale Betriebskostentransparenz

- (1) Haben die Vertragsparteien vereinbart, dass der Mieter Betriebskosten gesondert trägt und hierauf Vorauszahlungen leistet, hat der Mieter Anspruch auf unterjährige Betriebskostentransparenz nach Maßgabe des Digitalen Betriebskosten-Transparenzgesetzes.
- (2) Die jährliche Betriebskostenabrechnung nach § 556 Absatz 3 bleibt maßgeblich. Unterjährige Informationen begründen keine vorgezogene Nachforderung des Vermieters.
- (3) Der Mieter kann freiwillig zusätzliche Vorauszahlungen leisten oder eine Erhöhung laufender Vorauszahlungen erklären, soweit er dies aufgrund unterjähriger Informationen für zweckmäßig hält. Solche Zahlungen sind in der Betriebskostenabrechnung zu berücksichtigen.
- (4) Die Bereitstellung unterjähriger Betriebskostentransparenz, eines digitalen Betriebskosten-Transparenzkontos und elektronischer Belege ist unentgeltlich. Kosten der Erfüllung dieser Pflichten sind nicht als Betriebskosten umlagefähig und berechtigen nicht zu einer Erhöhung der Miete.
- (5) Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 1 bis 4 oder vom Digitalen Betriebskosten-Transparenzgesetz abweichen, sind unwirksam."

Artikel 3

Änderung der Betriebskostenverordnung

Die Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch [einsetzen: Fundstelle der letzten Änderung], wird wie folgt geändert:

1. § 1 Absatz 2 wird wie folgt geändert:
 - a) In Nummer 2 wird der Punkt am Ende durch ein Semikolon ersetzt.
 - b) Folgende Nummer 3 wird angefügt:

"3. die Kosten der Einrichtung, Bereitstellung, Lizenzierung, Pflege, Aktualisierung, Wartung, Verwaltung, Nutzerbetreuung, Datensicherung und technischen Fortentwicklung eines digitalen Betriebskosten-Transparenzkontos nach dem Digitalen Betriebskosten-Transparenzgesetz sowie die Kosten eines hierfür beauftragten Dienstleisters."

2. Nach § 2 wird folgender § 2a eingefügt:

"§ 2a Darstellung umlagefähiger Betriebskosten im Betriebskosten-Transparenzkonto

- (1) Betriebskosten, die in einem digitalen Betriebskosten-Transparenzkonto dargestellt werden, sind den Kostenarten des § 2 zuzuordnen. Die Zuordnung muss erkennen lassen, auf welcher Grundlage die jeweilige Kostenposition als umlagefähige Betriebskostenposition behandelt wird.
 - (2) Enthält eine Rechnung oder ein sonstiger Kostenbeleg sowohl umlagefähige als auch nicht umlagefähige Bestandteile, sind diese Bestandteile getrennt auszuweisen, soweit dies mit zumutbarem Aufwand möglich ist. Ist eine abschließende Trennung unterjährig noch nicht möglich, ist die Kostenposition als vorläufig zu kennzeichnen.
 - (3) Vorläufige Ansätze, Abschläge, Schätzungen oder Hochrechnungen sind als solche kenntlich zu machen. Sie dürfen nicht den Eindruck einer endgültigen Betriebskostenabrechnung erwecken.
 - (4) Nicht umlagefähige Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Transparenzkontokosten dürfen im Betriebskosten-Transparenzkonto nicht als Betriebskosten im Sinne dieser Verordnung dargestellt werden."
3. Der bisherige § 3 wird § 4.

Artikel 4 **Übergangsvorschrift**

- (1) Die Pflichten nach Artikel 1 sind erstmals auf Abrechnungszeiträume anzuwenden, die nach Ablauf von zwölf Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes beginnen.
- (2) Für Vermieterinnen und Vermieter, die insgesamt nicht mehr als fünfzig Wohnungen vermieten, sind die Pflichten zur Bereitstellung eines digitalen Betriebskosten-Transparenzkontos erstmals auf Abrechnungszeiträume anzuwenden, die nach Ablauf von vierundzwanzig Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes beginnen. Bis zu diesem Zeitpunkt erfüllen sie ihre Pflichten durch eine Übersicht in Textform nach § 11 des Digitalen Betriebskosten-Transparenzgesetzes.
- (3) Auf Mietverhältnisse, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes begründet wurden, sind die Vorschriften dieses Gesetzes nach Maßgabe der Absätze 1 und 2 anzuwenden. Einer gesonderten Vereinbarung der Vertragsparteien bedarf es hierfür nicht.
- (4) Das zuständige Bundesministerium soll Muster nach § 11 Absatz 4 des Digitalen Betriebskosten-Transparenzgesetzes spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten dieses Gesetzes bereitstellen.

Artikel 5
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ersten Tag des sechsten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft.

Berlin, den 8. Juni 2026

Sebastian Kronenberg und Fraktion

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Ziel des Gesetzentwurfs ist es, Mieterinnen und Mietern eine bessere unterjährige Orientierung über die Entwicklung ihrer Betriebskosten zu geben. Betriebskostenvorauszahlungen werden monatlich geleistet, die Abrechnung erfolgt jedoch regelmäßig erst nach Ablauf des Abrechnungszeitraums. Dadurch entstehen Informationslücken, die bei erheblichen Nachzahlungen zu finanziellen Belastungen und Planungsunsicherheit führen können.

Der Entwurf reagiert auf dieses Problem mit einem digitalen Betriebskosten-Transparenzkonto. Dieses Konto zeigt nicht erst nach Ablauf des Jahres, sondern bereits während des laufenden Abrechnungszeitraums, welche umlagefähigen Kosten erkennbar angefallen sind, welche Kostenpositionen voraussichtlich relevant werden, welcher Umlageschlüssel zugrunde gelegt wird und ob die bisherigen Vorauszahlungen voraussichtlich ausreichen.

Der Gesetzentwurf schafft keine zweite Betriebskostenabrechnung und keine unterjährige Zahlungspflicht. Die gesetzliche Jahresabrechnung bleibt maßgeblich. Das Transparenzkonto ist ein Informationsinstrument, das Mieterinnen und Mietern eigenverantwortliche Planung ermöglicht und Vermieterinnen und Vermietern eine nachvollziehbare Kommunikation über Kostenentwicklungen erleichtert.

Besondere Bedeutung hat der Schutz vor zusätzlicher Kostenbelastung. Ein staatlich geschaffenes Informationsrecht darf nicht selbst zur neuen Kostenposition in der Betriebskostenabrechnung werden. Der Entwurf stellt deshalb ausdrücklich klar, dass Kosten für Portal, Software, Dienstleister, Pflege, Verwaltung und Technik nicht auf Mieterinnen und Mieter umgelegt werden dürfen und keine Mieterhöhung rechtfertigen.

Zugleich vermeidet der Entwurf ein zentrales staatliches Sammelportal. Ein solches Portal würde sensible Wohn-, Miet-, Verbrauchs- und Abrechnungsdaten in einem staatlichen Datenbestand bündeln. Der Entwurf wählt stattdessen ein dezentrales Modell: Der Vermieter bleibt verantwortlich, kann aber geeignete Dienstleister einsetzen. Der Staat legt Standards fest, führt gegebenenfalls ein Anbieter- oder Systemverzeichnis und evaluiert die Wirkung.

Die Vorschrift stellt klar, dass digitale Betriebskostentransparenz ein zusätzliches Informationsrecht des Mieters ist und keine Pflicht zur Nutzung digitaler Kommunikation begründet. Der Vermieter muss das Transparenzkonto bereitstellen, der Mieter entscheidet jedoch selbst, ob er diesen Zugang nutzt. Die Nichtnutzung darf weder zu Kosten noch zu Rechtsnachteilen führen. Damit wird verhindert, dass ein gesetzliches Transparenzinstrument für einzelne Mieterinnen und Mieter zu einem faktischen Digitalzwang wird.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Artikel 1 schafft ein Digitales Betriebskosten-Transparenzgesetz. Es regelt Zweck, Anwendungsbereich, digitales Transparenzkonto, Mindestinhalte, Belegbereitstellung, dezentrale Bereitstellung,

Dienstleister, Datenschutz, Kostenabwälzungsverbot, freiwillige Vorauszahlungsanpassung, Rechtsfolgen, vereinfachte Informationspflichten, Verordnungsermächtigung und Evaluation.

Artikel 2 ergänzt das Bürgerliche Gesetzbuch um einen Anspruch des Mieters auf unterjährige Betriebskostentransparenz. Zugleich wird klargestellt, dass die jährliche Betriebskostenabrechnung maßgeblich bleibt, unterjährige Informationen keine vorgezogene Nachforderung begründen und Kosten des Transparenzsystems nicht auf Mieterinnen und Mieter abgewälzt werden dürfen.

Artikel 3 ergänzt die Betriebskostenverordnung. Kosten des digitalen Transparenzkontos werden ausdrücklich von den Betriebskosten ausgenommen. Außerdem wird geregelt, wie umlagefähige Betriebskosten im Transparenzkonto darzustellen sind und wie mit gemischten oder vorläufigen Kostenpositionen umzugehen ist.

Artikel 4 enthält Übergangsfristen. Artikel 5 regelt das Inkrafttreten.

III. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes ergibt sich für die mietrechtlichen Regelungen aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes. Die Regelungen betreffen das bürgerliche Recht, insbesondere Inhalt und Durchführung von Wohnraummietverhältnissen, Betriebskostenvorauszahlungen, Betriebskostenabrechnungen und Informationspflichten zwischen Vermieter und Mieter.

Die Regelungen zur Darstellung umlagefähiger Betriebskosten in der Betriebskostenverordnung stehen in engem sachlichen Zusammenhang mit dem Wohnraummietrecht. Sie konkretisieren, welche Kosten im Rahmen der Betriebskostentransparenz als umlagefähig behandelt werden dürfen und welche Kosten ausgeschlossen sind.

Soweit der Entwurf technische Mindeststandards und Dienstleisteranforderungen vorsieht, handelt es sich um Hilfsregelungen zur wirksamen Durchführung mietrechtlicher Informationspflichten. Sie dienen der Rechtssicherheit, der Datenminimierung und der praktischen Umsetzbarkeit.

IV. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union

Der Gesetzentwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union vereinbar. Die datenschutzrechtlichen Vorgaben der Datenschutz-Grundverordnung werden berücksichtigt. Die Verarbeitung personenbezogener Daten wird auf den Zweck der Betriebskostentransparenz, der Belegbereitstellung, der Betriebskostenabrechnung und der Durchführung des Mietverhältnisses begrenzt.

Der Entwurf enthält Vorgaben zu Zweckbindung, Datenminimierung, Zugriffsschutz, Protokollierung, Schwärzung, Auftragsverarbeitung und Verbot kommerzieller Zweitverwertung. Er vermeidet ein zentrales staatliches Sammelportal und reduziert dadurch datenschutzrechtliche Risiken.

Die Regelungen sind technikoffen und schreiben kein bestimmtes Softwaresystem vor. Private Anbieter können tätig werden, wenn sie die gesetzlichen und untergesetzlichen Mindestanforderungen erfüllen. Dadurch wird der Markt nicht unverhältnismäßig beschränkt.

V. Kosten und Erfüllungsaufwand

Für den Bund entstehen Kosten durch die Erarbeitung und Fortschreibung technischer und datenschutzrechtlicher Mindeststandards, die Bereitstellung von Musterformaten, die mögliche Führung eines Anbieter- oder Systemverzeichnisses und die Evaluierung. Da kein zentrales staatliches Portal mit Mieterdaten geschaffen wird, bleibt der staatliche Erfüllungsaufwand begrenzt.

Für Länder und Kommunen entsteht kein unmittelbarer Vollzugsaufwand. Die bestehenden Datenschutzaufsichtsstrukturen und zivilrechtlichen Rechtsschutzmöglichkeiten bleiben unberührt.

Für Vermieterinnen und Vermieter entsteht Erfüllungsaufwand durch Einrichtung, Pflege, Aktualisierung und datenschutzgerechten Betrieb eines Transparenzkontos oder einer vereinfachten Übersicht. Bei größeren Wohnungsbeständen ist dieser Aufwand regelmäßig in bestehende Abrechnungs- und Verwaltungsstrukturen integrierbar. Kleinere Vermieterinnen und Vermieter werden durch Textformpflichten, Muster und Übergangsfristen entlastet.

Für Mieterinnen und Mieter entstehen keine Kosten und kein verpflichtender zusätzlicher Erfüllungsaufwand. Die Informationen sind unentgeltlich bereitzustellen. Die Kosten des Transparenzsystems dürfen nicht als Betriebskosten, nicht als gesondertes Entgelt und nicht als Mieterhöhungsgrund weitergegeben werden.

VI. Weitere Gesetzesfolgen

Der Gesetzentwurf stärkt Verbraucherrechte im Mietverhältnis, ohne die Vertragsfreiheit weiter als erforderlich einzuschränken. Er verbessert Transparenz, Planbarkeit und Nachvollziehbarkeit laufender Wohnkosten. Mieterinnen und Mieter können frühzeitig erkennen, ob eine Nachzahlung droht, und freiwillig reagieren.

Bürokratiebelastungen werden durch Schwellenwerte, vereinfachte Pflichten für kleinere Vermieterinnen und Vermieter und Übergangsfristen begrenzt. Das Gesetz setzt auf dezentrale Umsetzung und nutzt bestehende Marktangebote, ohne ein zentrales staatliches Datenportal aufzubauen.

Datenschutz und IT-Sicherheit werden durch Zweckbindung, Zugriffsbeschränkung, Protokollierung, Schwärzung und Anforderungen an Dienstleister berücksichtigt. Die Verordnungsermächtigung ermöglicht technische Fortentwicklung, ohne den Gesetzestext mit Einzelvorgaben zu überfrachten.

Gleichstellungspolitische Auswirkungen sind nicht unmittelbar ersichtlich. Sozialpolitisch kann der Entwurf Haushalte unterstützen, die durch unerwartete Nachzahlungen besonders belastet werden.

VII. Befristung und Evaluierung

Eine Befristung ist nicht vorgesehen. Das Transparenzdefizit bei Betriebskostenabrechnungen ist dauerhaft angelegt und betrifft einen strukturellen Bereich des Wohnraummietrechts.

Eine Evaluation ist vorgesehen. Die Bundesregierung berichtet dem Deutschen Bundestag drei Jahre nach vollständigem Wirksamwerden der Pflichten über Anwendung, Wirkung, Erfüllungsaufwand, Datenschutz, Kostenabwälzungsverbot und möglichen Anpassungsbedarf.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1

Zu § 1

§ 1 bestimmt Zweck und Grundmodell des Gesetzes. Die Vorschrift stellt klar, dass unterjährige Betriebskostentransparenz geschaffen werden soll, ohne die jährliche Betriebskostenabrechnung zu ersetzen. Zugleich wird ausgeschlossen, dass ein zentrales staatliches Register über Mietverhältnisse oder Betriebskostendaten entsteht.

Zu § 2

§ 2 regelt den Anwendungsbereich. Erfasst werden Wohnraummietverhältnisse mit gesondert vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen. Bei Betriebskostenpauschalen besteht kein vergleichbares Abrechnungs- und Nachzahlungsrisiko. Die Schwelle von mehr als zehn vermieteten Wohnungen dient der Verhältnismäßigkeit der digitalen Pflicht.

Zu § 3

§ 3 enthält die Kernpflicht zur Bereitstellung eines digitalen Betriebskosten-Transparenzkontos. Die Vorschrift regelt Zugang, Mieterspezifik, Verständlichkeit, Aktualisierung und Exportmöglichkeit. Die monatliche Aktualisierung ist nur geschuldet, soweit neue abrechnungsrelevante Informationen vorliegen.

Zu § 3a

§ 3a stellt klar, dass die digitale Betriebskostentransparenz ein zusätzliches Informationsrecht des Mieters ist und keine Pflicht zur Nutzung digitaler Kommunikation begründet. Der Vermieter muss das digitale Betriebskosten-Transparenzkonto bereitstellen, der Mieter entscheidet jedoch selbst, ob er diesen Zugang nutzt.

Absatz 1 schließt aus, dass der Mieter zur Aktivierung eines digitalen Zugangs, zur Einrichtung eines Nutzerkontos, zum Empfang elektronischer Benachrichtigungen oder zur Abgabe elektronischer Erklärungen verpflichtet wird. Damit wird verhindert, dass ein gesetzliches Transparenzinstrument zu einem faktischen Digitalzwang wird.

Absatz 2 schützt den Mieter vor Nachteilen wegen Ablehnung oder Nichtnutzung des digitalen Zugangs. Insbesondere dürfen daraus keine Kosten, Einschränkungen von Auskunfts- oder Beleginsichtsrechten, Nachteile bei der Betriebskostenabrechnung oder sonstige mietvertragliche Nachteile entstehen.

Absatz 3 stellt sicher, dass der Mieter auf Verlangen eine Information in Textform erhält. Die Gründe für die Nichtnutzung des digitalen Zugangs muss der Mieter nicht darlegen.

Absatz 4 wahrt bestehende Anforderungen an Textform und Schriftform. Die Bereitstellung eines digitalen Betriebskosten-Transparenzkontos ersetzt diese Kommunikationsformen nur, soweit der Mieter der elektronischen Kommunikation ausdrücklich zugestimmt hat.

Zu § 4

§ 4 legt Mindestinhalte fest. Dadurch wird verhindert, dass Portale lediglich Dokumente ablegen, ohne den vorläufigen Kostenstand verständlich darzustellen. Erforderlich sind insbesondere Kostenart, Gesamtbetrag, Umlageschlüssel, vorläufiger Kostenanteil, Vorauszahlungen, Saldo und Kennzeichnung vorläufiger Werte.

Zu § 5

§ 5 regelt die elektronische Belegbereitstellung. Belege müssen nicht ungefiltert und vollständig veröffentlicht werden. Erforderlich ist eine datenschutzgerechte Bereitstellung der für die Prüfung erforderlichen Unterlagen. Daten Dritter und nicht erforderliche Angaben sind zu schwärzen.

Zu § 6

§ 6 entscheidet sich für ein dezentrales Modell. Der Staat betreibt kein zentrales Portal mit Mieterdaten. Der Vermieter kann eigene Systeme, Systeme der Hausverwaltung oder geeignete Dienstleister nutzen. Dienstleister dürfen die Daten nur zweckgebunden verarbeiten. Ein Anbieter- oder Systemverzeichnis kann Transparenz über geeignete Lösungen schaffen, ohne selbst Mietdaten zu speichern.

Zu § 7

§ 7 enthält Datenschutz- und Datensicherheitsvorgaben. Betriebskosteninformationen können personenbezogene und wirtschaftlich sensible Daten enthalten. Die Vorschrift begrenzt die Verarbeitung auf erforderliche Zwecke, verlangt Zugriffsschutz, Trennung von Mieterdaten, Protokollierung und Schwärzung.

Zu § 8

§ 8 enthält den zentralen Mieter-Kosten-Schutz. Transparenz darf nicht selbst zur Nebenkostenposition werden. Deshalb werden Portal-, Software-, Lizenz-, Dienstleister-, Pflege-, Wartungs- und Verwaltungskosten ausdrücklich von der Umlage ausgeschlossen. Auch gesonderte Portalentgelte und Mieterhöhungen wegen der Einführung des Systems werden ausgeschlossen.

Zu § 9

§ 9 ermöglicht freiwillige Anpassungen von Betriebskostenvorauszahlungen. Mieterinnen und Mieter können bei erkennbarer Nachzahlung reagieren, ohne hierzu verpflichtet zu sein. Der Vermieter erhält daraus keinen unterjährigen Nachforderungsanspruch.

Zu § 10

§ 10 regelt Rechtsfolgen bei Pflichtverletzungen. Die jährliche Betriebskostenabrechnung bleibt wirksam möglich. Wird eine geschuldete Information trotz Aufforderung nicht bereitgestellt, kann die Fälligkeit betroffener Nachforderungen bis zur Nachholung der Information hinausgeschoben werden. Dadurch erhält die Pflicht praktische Wirkung, ohne Betriebskostenansprüche pauschal auszuschließen.

Zu § 11

§ 11 schafft vereinfachte Informationspflichten und eine nicht digitale Alternative. Kleinere Vermieterinnen und Vermieter werden nicht zur Einrichtung eines Portals verpflichtet. Mieterinnen und Mieter, die den digitalen Zugang nicht nutzen oder eine Information in Textform verlangen, erhalten eine Übersicht in Textform. Die Gründe für die Nichtnutzung müssen sie nicht darlegen.

Zu § 12

§ 12 enthält eine Verordnungsermächtigung. Technische Standards, Datenschutzerfordernisse, Dienstleistervorgaben, Schnittstellen und Musterformate müssen fortentwickelt werden können. Die Zustimmung des Bundesrates wahrt die föderale Mitwirkung.

Zu § 13

§ 13 regelt Evaluation und Berichtspflicht. Der Bundestag soll nach einer Praxisphase beurteilen können, ob das Gesetz wirkt, ob es Mieterinnen und Mieter tatsächlich entlastet, ob Kosten nicht weitergegeben werden und ob Anpassungsbedarf besteht.

Zu Artikel 2

Artikel 2 ergänzt das Bürgerliche Gesetzbuch um einen mietrechtlichen Anspruch auf unterjährige Betriebskostentransparenz. Die Regelung verknüpft das neue Fachgesetz mit dem Mietvertragsrecht. Sie stellt klar, dass die jährliche Betriebskostenabrechnung maßgeblich bleibt, freiwillige Vorauszahlungen möglich sind und Transparenzkosten weder als Betriebskosten noch als Mieterhöhungsgrund auf Mieterinnen und Mieter verlagert werden dürfen.

Zu Artikel 3

Artikel 3 ändert die Betriebskostenverordnung. Die Kosten des digitalen Betriebskosten-Transparenzkontos werden ausdrücklich von den Betriebskosten ausgenommen. Damit wird verhindert, dass die gesetzliche Entlastung über die Betriebskostenabrechnung an Mieterinnen und Mieter zurückgereicht wird. Der neue § 2a regelt zugleich die Darstellung umlagefähiger Betriebskosten, den Umgang mit gemischten Rechnungen und die Kennzeichnung vorläufiger Werte.

Zu Artikel 4

Artikel 4 enthält Übergangsvorschriften. Die Einführung digitaler Betriebskosten-Transparenzkonten erfordert technische, organisatorische und vertragliche Vorbereitungen. Die Übergangsfristen geben Vermieterinnen und Vermietern hierfür ausreichend Zeit und berücksichtigen die geringere Verwaltungskapazität kleinerer Vermieterinnen und Vermieter.

Zu Artikel 5

Artikel 5 regelt das Inkrafttreten. Die Frist von sechs Monaten nach Verkündung ermöglicht erste Vorbereitungen, insbesondere die Erarbeitung von Musterformaten, technischen Vorgaben und organisatorischen Verfahren. Die konkrete Anwendung der Pflichten richtet sich nach den Übergangsvorschriften des Artikels 4.