

Stellungnahme zum

Gutachten A zum 75. Deutschen Juristentag in Erfurt 2026

**„Wohnen für Alle – Welche Reformen des Mietrechts sowie
anderer Organisations- und Förderformate empfehlen sich?“**

Berlin, 18.08.2026

Kurzfassung

A. Einleitung

Gegenstand der Stellungnahme ist ein Rechtsgutachten von Prof. Dr. Markus Artz, Universität Bielefeld, und Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin. Das Gutachten ist wesentliche Diskussionsgrundlage für den 75. Deutschen Juristentag vom 16. bis 18. September 2026 in Erfurt. Dort werden in der Abteilung Zivil- und Sozialrecht unter dem Titel „Wohnen für Alle – Welche Reformen des Mietrechts sowie anderer Organisations- und Förderformate empfehlen sich“ Reformvorschläge für das Wohnraummietrecht diskutiert, die in Empfehlungen an den Gesetzgeber münden sollen.

B. Anwendungsbereich des Mieterschutzes

- I. Der Deutsche Mieterbund begrüßt den Vorschlag der Gutachter, § 549 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BGB zu streichen, die **Vermietungen zum vorübergehenden Gebrauch** (Nr. 1) und **Mietverhältnisse über möblierten Ein-Personen-Einliegerwohnraum** (Nr. 2) vom Anwendungsbereich des sozialen Mietrechts ausnehmen. Die **Ausnahmen** sind **sachlich ungerechtfertigt** und setzen in angespannten Wohnungsmärkten einen Fehlanreiz zur Umgehung der Mietpreisbremse.
- II. Der Vorschlag der Gutachter, für möbliert vermieteten Wohnraum ein **Möbelkündigungsrecht einzuführen**, so dass Mietende die Nutzung des Mobiliars kündigen können, wird ebenfalls begrüßt. Entgegen den Gutachtern ist aber auch **gesetzlich vorzuschreiben, dass Vermietende den auf die Möblierung entfallenden Mietanteil gesondert ausweisen müssen und wie der Möblierungsanteil zu berechnen ist**. Derzeit wird regelmäßig nur eine Gesamtmiete genannt, so dass unklar ist, welcher Anteil jeweils auf die Raummiete und auf die Möblierung entfällt. Dadurch wird in angespannten Wohnungsmärkten ein Fehlanreiz zur Umgehung der Mietpreisbremse gesetzt.
- III. Die empfohlene gesetzliche Regelung, dass der **Betrag der Untermiete den der Hauptmiete nicht überschreiten** darf, könnte entbehrlich sein. Der Bundesgerichtshof hat jüngst bereits entschieden, dass eine gewinnbringende Untervermietung im Verhältnis zwischen Vermieter und Hauptmieter vertragswidrig ist (Urt. v. 28.01.2026 – VIII ZR 228/23).

C. Beendigungsschutz

- I. Die Gutachter plädieren dafür, Pflichtverletzungen Mietender ausschließlich über die außerordentliche Kündigung nach den §§ 543 und 569 BGB zu ahnden und § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB ersatzlos zu streichen. Der Deutsche Mieterbund begrüßt dies, weil damit eine **klare**

Abgrenzung der Kündigungstatbestände hergestellt und **Wertungswidersprüche des geltenden Rechts beseitigt** würden. Vertragsverletzungen Mietender einschließlich des Zahlungsverzugs beurteilten sich dann ausschließlich nach den §§ 543 und 569 BGB, während § 573 BGB auf vermierterseitige Kündigungsgründe beschränkt wäre.

Bei einer Streichung des §§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB muss gewährleistet sein, dass im Rahmen der außerordentlichen Kündigung die **Kündigungsfristen beibehalten** werden. Denn sie sind – anders als die Gutachter meinen – für Mietende wesentlich. Sie führen zu einem dazu, dass Mietenden für die Dauer der Kündigungsfrist die Gewährleistungsrechte erhalten bleiben. Zum anderen verbessern sie die Chancen, Ersatzwohnraum zu finden.

Zudem muss die **außerordentliche Kündigung wegen einer Pflichtverletzung Mietender ultima ratio** sein. Sie darf erst zulässig sein, wenn der Anspruch Vermietender auf Zahlung, Duldung, Vornahme oder Unterlassung einer Handlung tituliert ist und der Mieter sein vertragswidriges Verhalten trotzdem fortsetzt oder den titulierten Anspruch nicht erfüllt. Zudem muss eine Kündigung ausgeschlossen sein, wenn Mietende sich in vertretbarem Umfang über die tatsächlichen oder rechtlichen Voraussetzungen ihres Minderungs- oder Zurückbehaltungsrechts geirrt haben oder ein Mietrückstand darauf beruht, dass eine öffentliche Stelle die Miete nicht rechtzeitig oder nicht in zutreffender Höhe erbracht hat.

- II. Für den Fall, dass § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht gestrichen wird, schlagen die Gutachter die **Erstreckung der Heilungsvorschriften aus § 543 Abs. 2 und 3 sowie § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB** bezüglich der außerordentlichen Kündigung **auf die ordentliche Kündigung** vor, was **ausdrücklich zu begrüßen** ist. Dass Mietende die Folgen einer fristlosen Kündigung durch eine Schonfristzahlung beseitigen können, während eine auf denselben Zahlungsrückstand gestützte ordentliche Kündigung weiterhin wirksam bleiben soll, ist dogmatisch nicht zu rechtfertigen.
- III. Der Deutsche Mieterbund **befürwortet** die Empfehlung der Gutachter, den **bislang dual ausgestalteten Kündigungsschutz aufzulösen, die Abwägung der beiderseitigen Interessen der Vertragsparteien bereits im Rahmen der Prüfung des Kündigungsgrunds vorzunehmen und im Gegenzug die Sozialklausel des § 574 BGB entfallen** zu lassen. Die Kündigung wegen Eigenbedarfs oder Verwertung darf aber nicht erst dann ausgeschlossen sein, wenn – wie vorgeschlagen – das Gebrauchsinteresse des Mieters deutlich überwiegt, sondern bereits dann, wenn dieses Interesse das Vermieterinteresse **überwiegt**. In Fällen der Eigenbedarfs- und Verwertungskündigung trifft die Kündigung einen vertragstreuen Mieter, der keinen Anlass für eine Beendigung des Mietverhältnisses gegeben hat. Eine derartige Kündigung ist – ebenso wie eine Kündigung des Vermieters wegen eines sonstigen Verwendungsinteresses – nur dann zu rechtfertigen,

wenn das Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses das Gebrauchsinteresse des Mieters deutlich übersteigt.

- IV. Die Gutachter sprechen sich dafür aus, im Rahmen der Interessenabwägung bei der Prüfung der Vermieterkündigung nur solche Mieterinteressen zu berücksichtigen, die Mietende Vermietenden innerhalb einer **Präklusionsfrist** mitgeteilt haben. Dies ist **strikt abzulehnen**, weil nicht hinnehmbare Schutzlücken zulasten von Mietenden entstünden, denen allein aus Gründen in der Vermietersphäre gekündigt wird. Insbesondere gesundheitliche oder soziale Umstände unterliegen häufig einer dynamischen Entwicklung. Eine Verschlechterung kann sich erst nach Ablauf der Kündigungsfrist ergeben. Derartige nachträglich eintretende oder erkennbar werdende Umstände dürfen nicht im Rahmen der Abwägung präkludiert werden.
- V. Wenn die Sozialklausel des § 574 BGB gestrichen wird, muss gewährleistet bleiben, dass **schwerwiegende persönliche Härtegründe** wie z.B. erhebliche Gesundheitsgefahren oder sonstige existentielle Beeinträchtigungen im Falle des Wohnungsverlusts **weiterhin Berücksichtigung finden**. Zwingende Voraussetzungen hierfür sind, dass das Bestandsinteresse Mietender sich bereits durchsetzt, wenn es das Beendigungsinteresse Vermietender überwiegt (s.o. III.) und dass eine Berücksichtigung nicht durch eine Präklusionsfrist ausgeschlossen ist (s.o. IV).
- VI. Um einem Missbrauch des Kündigungsrechts vorzubeugen, schlagen die Gutachter vor, Vermietende zu verpflichten, den geltend gemachten **Kündigungsgrund** auf Verlangen des Mieters oder der Mieterin **eidesstattlich zu versichern**. Es bestehen erhebliche Zweifel, ob eine solche Pflicht zur Vortäuschung eines Kündigungsgrunds bereite Vermietende tatsächlich von einer Kündigung abhalten würde. Auch wird der Vorschlag, dass Mietende die Kosten der eidesstattlichen Versicherung tragen sollen, dazu führen, dass viele Mietende das Instrument schon aus finanziellen Gründen nicht nutzen werden. Stattdessen sollte **für den Fall des vorgetäuschten Eigenbedarfs** – hier liegt Missbrauchsrisiko erfahrungsgemäß besonders hoch – die **gesetzliche Vermutung** begründet werden, dass der Kündigungsgrund des Eigenbedarfs vorgeschoben war, wenn der geltend gemachte Wohnbedarf nicht innerhalb von sechs Monaten nach Auszug des Mieters umgesetzt wird.

D. Preisschutz

- I. Die Vorschläge der Gutachter zeigen einen **Systemwechsel**: Mietende sollen künftig nicht mehr durch objektive, für alle Mietenden gleichermaßen geltende Mietpreisgrenzen geschützt werden, sondern **Schutz vor hohen Mieten nur noch** beanspruchen können, **wenn die geforderte Miete für den jeweiligen Mieter wirtschaftlich nicht leistbar** ist.

Ein derartiger Systemwechsel ist **strikt abzulehnen**. Wird der Schutz vor hohen Mieten von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Mieters oder der Mieterin abhängig gemacht, würden **schutzbedürftige Wohnungssuchende kaum noch Wohnraum finden**. Vermietende würden begüterte Mietinteressenten bevorzugen, weil mit ihnen höhere Mieten vereinbart und erzielt werden können. Mietende **in bestehenden Mietverhältnissen** werden durch die Möglichkeit, einen **Härteeinwand** zu erheben, **nicht ausreichend geschützt**. Sie müssten in die Auseinandersetzung mit dem Vermieter oder der Vermieterin gehen, um eine niedrigere Miete durchzusetzen als sie aus der Sicht des Vermieters oder der Vermieterin eigentlich möglich wäre. Abgesehen von der damit verbundenen psychologischen Hemmschwelle für Mietende ist unklar wie die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit konkret zu bestimmen ist und wann von einer ausreichenden oder unzureichenden wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die im Einzelfall geforderte Miete auszugehen ist.

- II. Die Gutachter begründen ihren Vorschlag, das **Vergleichsmietensystem** für Mieterhöhungen im Bestand **abzuschaffen und durch eine gesetzliche Indexmiete zu ersetzen**, in erster Linie mit Unsicherheiten bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete insbesondere durch Mietspiegel. Die **Kritik überzeugt nicht, am Vergleichsmietensystem ist festzuhalten**.

Das Vergleichsmietensystem wurde im Jahr 1971 eingeführt und ist **bewährt**. Mietende und Vermietende sind mit dem System **vertraut**. Sein Maßstab, die ortsübliche Vergleichsmiete, ist bekannt. Ihre Ermittlung erfolgt hauptsächlich mit Hilfe von Mietspiegeln, die mittlerweile weite Verbreitung gefunden haben. Die zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete erforderliche Einordnung der Wohnung in einen Mietspiegel hängt zwar von **Wertungsfragen** ab, im Laufe der Jahre hat die Rechtsprechung der Instanzgerichte vor Ort insoweit aber **weitgehend Klarheit geschaffen**. Auch stellen immer mehr Kommunen **Online-Mietspiegelrechner** zur Verfügung, die beiden Vertragsparteien eine **einfache und verlässliche Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete** erlauben. Zudem hat die Einführung der Mietspiegelverordnung im Jahr 2021 das Bewusstsein für die Bedeutung und die Qualität von Mietspiegeln gefördert. Nunmehr ist auch für **einfache Mietspiegel** eine **Dokumentationspflicht** vorgesehen, wodurch die Erstellung und deren tatsächliche Grundlagen nachvollziehbar werden und die Überzeugungskraft gestärkt wird.

Soweit die Gutachter anführen, dem Vergleichsmietensystem werde vorgeworfen, die Segmentierung der Mietmärkte in Alt- und Neumieten zu fördern, bleibt die Funktion des Vergleichsmietensystems für Mieterhöhungen im Bestand außer Acht. Sie besteht darin, **Mietende vor Marktmieten zu schützen und Vermietenden marktorientierte Mieterhöhungen zu ermöglichen**. Dem dienen die ortsübliche Vergleichsmiete, die eine

Durchschnittsmiete aus den in den letzten sechs Jahren vereinbarten oder geänderten Mieten vergleichbarer Wohnungen vor Ort ist (§ 558 Abs. 2 BGB), sowie die Kappungsgrenze (§ 558 Abs. 3 BGB).

Die seit langem insbesondere in Ballungszentren **hohen Mieten bei Neuvermietungen** gehen in erheblichem Umfang in die ortsübliche Vergleichsmiete ein und treiben diese in die Höhe. Vor dem Hintergrund, dass viele Mieterhaushalte bereits jetzt mit der Miete wirtschaftlich überfordert sind, ist es zwingend erforderlich, den **Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmieten zu dämpfen**. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete müssen **alle Mieten vergleichbarer Wohnungen** vor Ort in die Betrachtung einbezogen werden, jedenfalls aber muss der **Betrachtungszeitraum deutlich verlängert** werden. Außerdem sollte die **Kappungsgrenze** (§ 558 Abs. 3 BGB) **deutlich herabgesetzt** werden. Zudem müssen unter **Verstoß gegen die Mietpreisbremse** vereinbarte Neumieten **aus den Mietspiegeldaten eliminiert** werden, damit nicht unzulässig hohe Mieten die ortsübliche Vergleichsmiete nach oben treiben.

- III. Der Vorschlag der Gutachter, die **Mietpreisbremse abzuschaffen**, ist **abzulehnen**. Die von den Gutachtern vorgeschlagene Verschärfung des Verbots der Mietpreisüberhöhung nach **§ 5 WiStG** ist zu begrüßen, jedoch angesichts der höheren Mietpreisgrenze **kein Ersatz** für die Mietpreisbremse in angespannten Wohnungsmärkten.

Die Mietpreisbremse muss **nachgebessert** werden. Dazu ist es notwendig, dass die Mietpreisbremse **entfristet** wird und künftig **bundesweit** gilt, **Ausnahmetatbestände gestrichen** werden und die **Neubauausnahme** des § 556f Satz 1 BGB **aktualisiert** wird. **Verstöße** gegen die Mietpreisbremse sollten als Ordnungswidrigkeiten **bußgeldbewehrt** sein. Die vorgeschlagene Sozialvermietungspflicht schützt Mietende nicht (s.u. E.I.).

- IV. **Abzulehnen** ist auch der Vorschlag, dass Vermietende **Bestandsmieten einmalig (oder schrittweise) über die Kappungsgrenze hinaus bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anheben** dürfen, wenn dies keinen Härtegrund beim Mieter auslöst. Angesichts der bereits bestehenden wirtschaftlichen Überforderung vieler Mietender muss das Ziel sein, den Anstieg der Bestandsmieten zu dämpfen (s.o. II.).
- V. Der Deutsche Mieterbund **befürwortet** die von den Gutachtern empfohlene **Beschränkung der Betriebskostenumlage** auf den Mieter oder die Mieterin, um die Komplexität und Streitanfälligkeit des Betriebskostenrechts zu verringern. Sachgerecht erscheint die Einführung einer **gesetzlichen Teilinklusivmiete**, die neben der Nettokaltmiete alle Betriebskosten umfasst, die nicht verbrauchs- oder verursachungsabhängig abgerechnet werden. Es sollen **nur noch Betriebskosten umgelegt** und abgerechnet werden dürfen, **die verbrauchs- oder verursachungsabhängig erfasst** werden.

Zu unterstützen ist auch, dass Vermietende künftig nur dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechende Kosten sollen abrechnen dürfen, so dass **Vermietende darlegungs- und beweispflichtig für die Wirtschaftlichkeit abgerechneter Kosten** werden.

- VI. Die Gutachter kritisieren zu Recht, dass Vermietende derzeit nicht verpflichtet sind, **für eine Modernisierung verfügbare Fördermittel** in Anspruch zu nehmen, so dass sich eine Modernisierungsumlage für den Mieter oder die Mieterin gemäß § 559a BGB reduziert. Statt der von den Gutachtern favorisierten Lösung, das Anreizsystem des § 559e BGB zu übertragen, wonach Vermietende bei einer Inanspruchnahme von Fördermitteln mit einem höheren Umlagesatz und einem niedrigen pauschalierten Abzug von Instandhaltungskosten „belohnt“ werden, sollte gesetzlich geregelt werden, dass Vermietende **verpflichtet** sind, **verfügbare Fördermittel in Anspruch zu nehmen und bei Nichtinanspruchnahme so zu stellen** sind, **als wären Fördermittel beansprucht** worden.

E. Lösungen für das Versorgungsproblem

- I. Die Gutachter schlagen die **Einführung einer Sozialvermietungspflicht** vor, deren rechtliche Grundlage Wohnraumversorgungsgesetze der Bundesländer sein sollen. Vermietende – mit Ausnahme von Kleinstanbietern (bis zu drei bis sechs Wohnungen) – sollen einen Teil der Räume, die neu vermietet werden sollen, zu einer geringeren Miete an Personen vermieten, die die Marktmieten nicht zahlen können. Die Sozialvermietungsquote soll ermittelt werden, indem die Anzahl der Wohnungssuchenden mit Versorgungsberechtigung ins Verhältnis zur Anzahl der Neuvermietungen in einem bestimmten Zeitraum gesetzt wird. Die Erfüllung der Pflicht soll durch eine Ausgleichsabgabe bei Nichterfüllung nach dem Vorbild der Pflicht zur Beschäftigung von schwerbehinderten Menschen (§§ 154 ff. SGB IX) gesichert werden.

Angesichts sinkender Zahlen preisgebundener Wohnungen im sozialen Wohnungsbau begrüßt der Deutsche Mieterbund Überlegungen, Vermietende in die Wohnraumversorgung einzubinden. Der Vorschlag der Gutachter ist aber **abzulehnen**.

Das Modell ist mit der Abschaffung der Mietpreisbremse verknüpft, durch die Vermietende in angespannten Wohnungsmärkten **bei einer Vermietung an nicht versorgungsberechtigte Mietinteressenten Marktmieten** erzielen können. Die dadurch generierten Mehreinnahmen sollen eine Kompensation für die Belastungen sein, die mit der Sozialvermietungspflicht verbunden sind. Weil sich die Sozialvermietungsquote nach dem Verhältnis der Zahl der versorgungsberechtigten Wohnungssuchenden zur Gesamtzahl der Neuvermietungen in einem bestimmten Zeitraum richten soll, muss die **Zahl der versorgungsberechtigten Wohnungssuchenden deutlich niedriger sein als die Zahl der Neuvermietungen**.

Anderenfalls sind **freie Vermietungen nur sehr eingeschränkt möglich oder gar ausgeschlossen**. Gegebenenfalls müsste der **Kreis der Versorgungsberechtigten** durch strengere Anforderungen, insbesondere niedrigere Einkommensgrenzen, **reduziert** werden. Was ein solches Modell für die Wohnraumversorgung unterstützungsbedürftiger Wohnungssuchender tatsächlich leisten kann, ist demnach fraglich.

Zugleich wird aber ein **erheblicher Fehlanreiz für Umgehungen** gesetzt, indem Vermietende Marktmieten verlangen, auf die Versorgungsberechtigte sich mangels Alternativen einlassen müssen. Auch die Möglichkeit, dass Vermietende die Sozialvermietungspflicht **durch eine Ausgleichsabgabe abwenden** können, ist problematisch. In welchem Umfang dies geschieht, hängt maßgeblich von der **Höhe der Abgabe** ab. Wenn die Zahlung auf längere Sicht durch die Vermietung zu einer hohen Neuvertragsmiete kompensiert werden kann, werden Vermietende die Sozialvermietung abwenden. Das System wäre zudem mit **erheblichem Verwaltungs- und Personalaufwand** verbunden und **kostenintensiv**.

- II. Die Gutachter schlagen als gesetzgeberische Reaktion auf unterbelegte Wohnungen die **Einführung eines Umsetzkündigungsrechts** vor. Vermietende sollen das Mietverhältnis fristgebunden kündigen können, wenn sie den Wohnraum Dritten überlassen wollen, um die Belegungsdichte der Wohnung zu erhöhen und der Mieter oder die Mieterin den angebotenen Umzug in eine andere Wohnung zu den Konditionen des Altmietvertrags, insbesondere dem Quadratmetermietpreis der bisherigen Wohnung, nicht akzeptiert.

Der Vorschlag ist **entschieden abzulehnen**. Die Lösung etwaiger Unterbelegungen von Wohnraum kann nicht darin bestehen, **Mietende zwangsweise aus der Wohnung zu setzen**. Dies gilt erst recht, wenn Vermietenden die Aussicht eröffnet wird, die freiwerdende bisherige Wohnung teurer vermieten zu können. Dies wird Mietende in langjährigen und daher preisgünstigen Mietverhältnissen betreffen, insbesondere ältere Menschen, die allein in Wohnungen leben, in denen sie ehemals mit der ganzen Familie gelebt haben. Dass die Kündigung nach dem Vorschlag der Gutachter nicht möglich sein soll, wenn das Gebrauchsinteresse des Mieters deutlich überwiegt, bietet keinen ausreichenden Schutz. Es ist weder klar, welche Interessen Mietender relevant sein sollen noch wann sie deutlich überwiegen. Mietende werden zur Auseinandersetzung mit dem Vermieter oder der Vermieterin gedrängt, die insbesondere ältere Menschen oft nicht führen können.

Als Maßnahme gegen Unterbelegungen kommt stattdessen in Betracht, **Mietenden ein Recht einzuräumen, eine freie, kleinere Wohnung** Vermietender zu den bisherigen Vertragskonditionen und dem Quadratmeterpreis der bisherigen Wohnung **anzumieten**.

- III. Der Deutsche Mieterbund unterstützt dagegen den Vorschlag, ein **Recht auf Wohnungstausch** einzuführen. Den Interessen der beteiligten Vermietenden kann, worauf die Gutachter hinweisen, durch ein Ablehnungsrecht entsprechend § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB Rechnung getragen werden.

A. Einleitung

Vom 16. bis 18. September 2026 findet der 75. Deutsche Juristentag in Erfurt statt. In der Abteilung Zivil- und Sozialrecht werden unter dem Titel „Wohnen für Alle – Welche Reformen des Mietrechts sowie anderer Organisations- und Förderformate empfehlen sich“ Reformvorschläge für das Wohnraummietrecht diskutiert, die in Empfehlungen an den Gesetzgeber münden sollen. Wesentliche Diskussionsgrundlage ist ein Rechtsgutachten von Prof. Dr. Markus Artz, Universität Bielefeld, und Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin.¹

Die Gutachter schlagen umfangreiche Reformen vor. Sie betreffen den Anwendungsbereich des Mieterschutzes (B.), den Beendigungsschutz (C., S. 13 ff.), den Preisschutz (D., S. 19 ff.) sowie Lösungen für das Versorgungsproblem (E., S. 32 ff.).

B. Anwendungsbereich des Mieterschutzes

Die Gutachter schlagen vor,

- die Ausnahme des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB (vorübergehender Gebrauch) zu streichen;
- die Ausnahme des § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB (möblierter Ein-Personen-Einliegerwohnraum) zu streichen;
- dem Mieter möblierten Wohnraums ein Möbelkündigungsrecht einzuräumen;
- dass die Vereinbarung eines Untermietzinses unwirksam sein soll, soweit der Untermietzins den Hauptmietzins überschreitet.

I. Streichung des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB

Die Gutachter regen an, § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB zu streichen, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermieteten Wohnraum vom Anwendungsbereich des sozialen Mietrechts ausnimmt (Gutachten A 11).

Der Deutsche Mieterbund **unterstützt die Streichung**. Die Anwendungsausnahme des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB führt dazu, dass Mietverhältnisse in angespannten Wohnungsmärkten nicht dem sozialen Mietrecht unterliegen, insbesondere die Vorschriften der Mietpreisbremse nicht gelten, wenn ein Wohnen zum vorübergehenden Gebrauch anzunehmen ist. Damit setzt die Vorschrift einen erheblichen **Anreiz, die Mietpreisbremse zu umgehen**, indem kurzzeitig befristete Mietverhältnisse abgeschlossen werden. Zwar geht die Rechtsprechung davon aus, dass ein vorübergehender Wohngebrauch nur anzunehmen ist, wenn ein **kurzzeitiger Sonder-**

¹ Gutachten A zum 75. Deutschen Juristentag Erfurt 2026; <https://doi.org/10.17104/9783406847523>.

Wohnbedarf abgedeckt werden soll. Diese Voraussetzung ist aber **weder inhaltlich noch zeitlich klar bestimmt**, so dass für Mietende unsicher ist, ob sie sich gegen die oftmals extrem hohen Mieten solcher Kurzzeitvermietungen mit der Mietpreisbremse zur Wehr setzen können.

Aktuell wird mit dem Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete vom 01.07.2026² ein Schritt in die richtige Richtung gemacht. Nach § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB-E soll ein vorübergehender Gebrauch nur bis zu einer Zeitdauer von sechs Monaten, falls sich nach Mietbeginn ein längerer Bedarf ergibt bis zu insgesamt acht Monaten in Betracht kommen. Damit wird die Anwendung der Norm aber nur für Fälle erleichtert, bei denen diese Frist überschritten wird. Perspektivisch sollte § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB gestrichen werden.

II. Streichung des § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB

Die Gutachter schlagen vor, § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB zu streichen, wonach das soziale Mietrecht nicht auf die Vermietung möblierten Ein-Personen-Einliegerwohnraums anwendbar ist (Gutachten A 15).

Der Deutsche Mieterbund **unterstützt die Abschaffung**. Das Mietverhältnis über eine Einliegerwohnung ist durch eine besondere Nähe zwischen den Vertragsparteien geprägt, so dass besondere Regelungen erforderlich sein können. Die **generelle Ausnahme** solcher Mietverhältnisse vom sozialen Mietrecht führt jedoch dazu, dass dem Mieter jeglicher Sozialschutz vorenthalten wird, so auch der Schutz der Mietpreisbremse vor einer unangemessen hohen Neuvermietungsmiete in angespannten Wohnungsmärkten. Dies ist **sachlich nicht gerechtfertigt**.

III. Einführung eines Möbelkündigungsrechts

Die Gutachter plädieren dafür, ein Möbelkündigungsrecht einzuführen, so dass Mietende die Nutzung mitvermieteten Mobiliars oder anderer Einrichtungsgegenstände fristgebunden kündigen können (Gutachten A 12).

Der Deutsche Mieterbund **begrüßt den Vorschlag**, sieht ihn aber – anders als die Gutachter – nicht als (vorzugswürdige) Alternative, sondern **als sinnvolle Ergänzung zu einer dringend notwendigen Regelung für die Bestimmung der Miete für mitvermietetes Mobiliar**.

Die Vermietung möblierten Wohnraums unterliegt grundsätzlich der Mietpreisbremse, genießt aber den Ruf, die Mietpreisbremse finde keine Anwendung. Verantwortlich dafür könnte § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB sein (s.o. II.), wenn dieser als generelle Freistellung möbliert vermieteten

² BT-Drs. 21/6807.

Wohnraums von der Anwendung der Mietpreisbremse missinterpretiert wird. Die Folge ist, dass der Anteil möbliert angebotener Wohnungen auf angespannten Wohnungsmärkten stark angestiegen ist. Nicht selten sehen sich Mietende, die eigentlich eine „normale“ Wohnung suchen, gezwungen, Mobiliar in Kauf zu nehmen und eine Miete zu zahlen, die weit über der durch die Mietpreisbremse gezogenen Grenze liegt.

Die Anwendung der Mietpreisbremse wird dadurch erschwert, dass Mietenden in der Regel nur eine Gesamtmiete genannt wird; eine getrennte Ausweisung von Nettokaltmiete und Möblierungsanteil ist derzeit auch nicht gesetzlich vorgeschrieben. Zugleich bestehen aber auch weder gesetzliche Regelungen noch eine einheitliche Methodik in der Rechtsprechung, wie die Miete für die Möblierung zu ermitteln ist. Die verlangte Nettokaltmiete kann also auch nicht ohne Weiteres durch ein Herausrechnen des Möblierungsanteils aus der Gesamtmiete festgestellt werden, um die Einhaltung der Mietpreisbremse zu prüfen.

Der Deutsche Mieterbund befürwortet eine gesetzliche Regelung, wie sie mit dem Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiets vom 01.07.2026³ eingeführt werden soll. Danach sollen **Vermietende bei einer möblierten Vermietung verpflichtet sein, den auf die Möblierung entfallenden Mietanteil im Mietvertrag auszuweisen**. Geschieht dies nicht, muss der Vermieter oder die Vermieterin sich preisrechtlich so behandeln lassen als sei die Wohnung unmöbliert. Mit der neuen Regelung soll gleichzeitig eine **Methodik zur Berechnung des Möblierungsanteils festgelegt** werden.⁴

Damit geht die Regelung über das von den Gutachtern vorgeschlagene Möbelkündigungsrecht hinaus, das zwar die nachträgliche Beseitigung des Mobiliars erlaubt, für die Problematik eines möglichen Verstoßes gegen die Mietpreisbremse aber keine Lösung bietet. Das Möbelkündigungsrecht sollte deshalb zusätzlich eingeführt werden. Dann wäre auch die bei Anwendung des Kündigungsrechts vorgesehene Mietreduzierung ohne weiteres ermittelbar, weil der Möblierungsanteil bereits ausgewiesen sein muss.

IV. Einführung einer Regelung zur Höhe der Untermiete

Die empfohlene gesetzliche Regelung, dass der **Betrag der Untermiete den der Hauptmiete nicht überschreiten** darf (Gutachten A 16) könnte entbehrlich sein. Der Bundesgerichtshof hat jüngst bereits entschieden hat, dass eine gewinnbringende Untervermietung im Verhältnis zwischen Vermieter und Hauptmieter vertragswidrig ist.⁵

³ BT-Drs. 21/6807.

⁴ § 556d Abs. 1a BGB-E und § 556g Abs. 1b BGB-E.

⁵ BGH, Urt. v. 28.1.2026 – VIII ZR 228/23, WuM 2026, 80.

C. Beendigungsschutz

Die Gutachter schlagen vor,

- das Recht des Vermieters zur ordentlichen Kündigung durch Streichung von § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB auf Gründe aus seiner Sphäre zu beschränken, falls dies abgelehnt wird, eine Begleichung von Zahlungsrückständen bei der ordentlichen Kündigung genauso wirken zu lassen wie bei der außerordentlichen Kündigung;
- dass die Wohneigenbedarfskündigung unwirksam sein soll, wenn das Interesse des Mieters am Gebrauch das Interesse des Vermieters deutlich überwiegt;
- dass die Verwertungskündigung unwirksam sein soll, wenn das Interesse des Mieters am Gebrauch das Interesse des Vermieters deutlich überwiegt;
- dass eine Kündigung wegen eines anderen Verwendungsinteresses des Vermieters unwirksam sein soll, wenn sein Interesse das Gebrauchsinteresse des Mieters nicht deutlich überwiegt;
- dass im Rahmen der Interessenabwägung bei der Prüfung einer Vermieterkündigung nur Interessen des Mieters gewürdigt werden sollen, die dieser binnen einer Präklusionsfrist dem Vermieter mitgeteilt hat;
- die Sozialklausel (§ 574 BGB) zu streichen;
- den Vermieter bei einer Kündigung wegen eines Grundes aus seiner Sphäre zu verpflichten, auf Verlangen des Mieters das Bestehen des Kündigungsgrunds eidesstattlich zu versichern.

I. Streichung von § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB

Die Gutachter kritisieren das duale System von fristloser und fristgemäßer Kündigung und die sich hieraus ergebenden Abgrenzungsprobleme und Rechtsunsicherheiten (Gutachten A 26). Das Nebeneinander von ordentlicher Kündigung nach § 573 BGB und außerordentlicher Kündigung nach § 543 BGB führe zu erheblichen Konkurrenzproblemen, insbesondere beim Zahlungsverzug. Zusätzliche Wertungswidersprüche entstünden dadurch, dass der BGH eine (analoge) Anwendung von mieterschützenden Nachholrechten auf die ordentliche Kündigung ablehne.

Darüber hinaus vertreten die Gutachter die Auffassung, dass die ordentliche Kündigungsfrist keine relevante mieterschützende Funktion erfülle, weil sie die Folgen eines Wohnungsverlustes nicht spürbar abmildere. § 573 BGB sei schon begrifflich keine ordentliche Kündigung im eigentlichen Sinne, da eine Kündigung nur dann als „ordentlich“ bezeichnet werden könne, wenn sie keines Grundes bedürfe.

Das Gutachten leitet aus diesen Thesen ab, dass Pflichtverletzungen des Mieters ausschließlich über die außerordentliche Kündigung nach §§ 543, 569 BGB zu erfassen seien und § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB zu streichen sei.

Das Gutachten führt **gewichtige Gründe** dafür an, Pflichtverletzungen des Mieters ausschließlich über die Regelungen zur fristlosen Kündigung zu ahnden und § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB ersatzlos zu streichen. Dadurch ließe sich eine **klare Abgrenzung** der Kündigungstatbestände herstellen: Vertragsverletzungen des Mieters würden ausschließlich von §§ 543, 569 BGB erfasst, während § 573 BGB auf vermierterseitige Kündigungsgründe gegenüber dem vertragstreuen Mieter beschränkt bliebe. Zugleich würden bei Kündigungen wegen Zahlungsverzugs Wertungswidersprüche entfallen, die bislang daraus resultieren, dass die Heilungsvorschriften des § 543 Abs. 2 Sätze 2 und 3 sowie des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB nur für die fristlose, nicht aber für die ordentliche Kündigung gelten.

Die zugrunde liegende Annahme, der ordentlichen Kündigungsfrist komme keine grundlegende, mieterschützende Bedeutung zu und auf § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB könne daher ohne Weiteres verzichtet werden, trifft nicht zu. Für Mieterinnen und Mieter bestehen bei einer fristlosen Kündigung gegenüber einer ordentlichen Kündigung wegen Pflichtverletzung **zwei maßgebliche Unterschiede**: Bei einer fristlosen Kündigung entfallen mit Zugang der Kündigung sämtliche Gewährleistungsrechte aus dem Mietverhältnis. Darüber hinaus kann die nach § 573c Abs. 1 Satz 2 BGB auf sechs bzw. neun Monate verlängerte Kündigungsfrist die realistische Chance, rechtzeitig Ersatzwohnraum zu finden, erheblich verbessern.

Änderungsvorschläge des Deutschen Mieterbundes:

Eine Streichung des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB müsste zwingend von einer Anpassung der §§ 543 und 569 BGB begleitet werden, um Lücken im Kündigungsschutz von Mieterinnen und Mietern zu vermeiden. In Betracht kommt insbesondere, Pflichtverletzungen des Mieters als außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Kündigungsfrist auszugestalten.

Die fristlose Kündigung wegen einer (vermeintlichen) Pflichtverletzung des Mieters muss dabei **Ultima Ratio** bleiben:

- **Vorrang der Titulierung vor Kündigung:** Vermieter sollten gesetzlich verpflichtet werden, den Mieter zunächst vor Gericht auf Zahlung, Duldung, Vornahme oder Unterlassung einer Handlung in Anspruch zu nehmen. Eine fristlose Kündigung dürfte erst dann zulässig sein, wenn der Mieter sein vertragswidriges Verhalten trotz rechtskräftigen Titels fortsetzt oder die titulierte Zahlung, Handlung bzw. Unterlassung nicht erfüllt.
- **Ausschluss der Kündigung bei vertretbarem Irrtum oder behördlich verursachtem Zahlungsverzug:** Eine Kündigung muss ausgeschlossen sein, wenn der Mieter sich in

vertretbarem Umfang über die tatsächlichen oder rechtlichen Voraussetzungen seines Minderungs- oder Zurückbehaltungsrechts geirrt hat. Gleiches gilt, wenn ein Mietrückstand darauf beruht, dass eine öffentliche Stelle die Miete nicht rechtzeitig oder nicht in zutreffender Höhe erbracht hat.

II. Anwendung der Heilungsvorschriften auf die ordentliche Kündigung

Sofern § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht gestrichen wird, regen die Gutachter an, dass eine Begleichung von Zahlungsrückständen bei der ordentlichen Kündigung genauso wirken solle wie bei der außerordentlichen Kündigung (Gutachten A 31).

Die Erstreckung der Heilungsvorschriften aus § 543 Abs. 2 Sätze 2 und 3 sowie § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB auf die ordentliche Kündigung ist ausdrücklich **zu begrüßen und seit langem überfällig**. Nach geltendem Recht können Vermietende die Heilungswirkung der Schonfristzahlung gezielt umgehen, indem sie neben der fristlosen Kündigung hilfsweise eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs erklären. Denn die Heilungsvorschriften erfassen die ordentliche Kündigung bislang nicht und der Bundesgerichtshof lehnt eine analoge Anwendung in ständiger Rechtsprechung ab.⁶ Damit wird eine vorübergehende Zahlungsnot zum Hebel, um ein – auch langjährig bestehendes – Mietverhältnis zu beenden und die Wohnung anschließend zu höherer Miete neu zu vermieten.

Dogmatisch ist nicht zu rechtfertigen, dass Mieterinnen und Mieter die Rechtsfolgen einer fristlosen Kündigung durch Schonfristzahlung beseitigen können, während eine auf denselben Zahlungsrückstand gestützte ordentliche Kündigung weiterhin wirksam bleibt. Dieser Wertungswiderspruch ist im Mietrecht zwingend zu beseitigen. Andernfalls wird der Schutzzweck der Heilungsvorschriften – Mieterinnen und Mieter vor dem Verlust ihrer Wohnung zu bewahren, wenn Vermietende bezüglich der Mietrückstände vollständig befriedigt werden – weiterhin verfehlt.

III. Einführung einer Interessensabwägung im Tatbestand des § 573 BGB

Die Gutachter sprechen sich für eine Auflösung des bislang dual ausgestalteten Kündigungsschutzes aus (Gutachten A 27). Eine Abwägung der beiderseitigen Interessen soll bereits im Rahmen der Prüfung des Kündigungsgrundes nach § 573 BGB erfolgen und die Sozialklausel im Gegenzug entfallen. Eine Wohneigenbedarfs- oder Verwertungskündigung soll unwirksam sein, wenn das **Interesse des Mieters** das Interesse des Vermieters **deutlich**

⁶ St. Rspr. des BGH: Urt. v. 16.2.2005 – VIII ZR 6/04, WuM 2005, 250; Urt. v. 19.9.2018 – VIII ZR 231/17, WuM 2018, 714; Urt. v. 13.10.2021 – VIII ZR 91/20, WuM 2021, 744; Urt. v. 9.7.2025 – VIII ZR 287/23, WuM 2025, 549.

überwiegt. Eine Kündigung wegen eines anderen Verwendungsinteresses des Vermieters soll hingegen voraussetzen, dass das **Vermieterinteresse deutlich überwiegt**.

Nach derzeitiger Rechtslage spielt das Interesse von Mieterinnen und Mietern am Erhalt ihrer Wohnung bei der Prüfung der ordentlichen Kündigung im Rahmen von § 573 BGB keine Rolle. Berücksichtigung findet es – wenn überhaupt – erst nachgelagert im Rahmen der Härtefallregelung nach § 574 BGB. Diese schützt jedoch nur **unzureichend**: Sie setzt einen fristgebundenen Widerspruch voraus; zudem ist eine wirksame Kündigung zu diesem Zeitpunkt bereits „in der Welt“ und Mieterinnen und Mieter können mit dem Widerspruch im Regelfall nur eine befristete Fortsetzung des Mietverhältnisses erreichen.

Das Bestandsinteresse von Mieterinnen und Mietern ist daher – wie im Gutachten vorgeschlagen – **zwingend bereits auf der Tatbestandsebene des § 573 BGB zu berücksichtigen**, also bei der Frage, ob überhaupt ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses besteht. Nur eine Interessenabwägung innerhalb des § 573 BGB eröffnet die Möglichkeit, ein Vermieterinteresse an einer lediglich gelegentlichen Nutzung der Wohnung, etwa als Ferienwohnung, gegenüber dem Bestandsinteresse des Mieters als nachrangig zu bewerten und der Kündigung die erforderliche Berechtigung abzusprechen.

Änderungsvorschlag des Deutschen Mieterbundes:

Die Kündigung wegen Eigenbedarfs oder Verwertung darf aber nicht erst dann ausgeschlossen sein, wenn – wie vorgeschlagen – das Gebrauchsinteresse des Mieters deutlich überwiegt, sondern bereits dann, wenn dieses Interesse das Vermieterinteresse **überwiegt**. In Fällen der Eigenbedarfs- und Verwertungskündigung trifft die Kündigung einen vertragstreuen Mieter, der keinen Anlass für eine Beendigung des Mietverhältnisses gegeben hat. Eine derartige Kündigung ist – ebenso wie eine Kündigung des Vermieters wegen eines sonstigen Verwendungsinteresses – nur dann zu rechtfertigen, wenn das Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses das Gebrauchsinteresse des Mieters deutlich übersteigt.⁷

§ 573 Abs. 2 Satz 2 BGB-E ist wie folgt zu ändern:

„Beides gilt nicht, wenn das Gebrauchsinteresse des Mieters überwiegt.“

IV. Einführung einer Präklusionsfrist für die Berücksichtigung von Mieterinteressen im Rahmen der Interessensabwägung

Die Gutachter sprechen sich dafür aus, im Rahmen der Interessenabwägung bei der Prüfung der Vermieterkündigung nur solche Mieterinteressen zu berücksichtigen, die der Mieter dem

⁷ Ebenso Tietzsch, Kündigung des vertragstreuen Mieters, WuM 2017, 113 (114).

Vermieter innerhalb einer Präklusionsfrist mitgeteilt hat (Gutachten A 28). Zur Begründung wird angeführt, eine entsprechende Präklusionsvorschrift sei im Interesse der Rechtssicherheit des Vermieters angemessen.

Änderungsvorschlag des Deutschen Mieterbundes:

Eine Präklusionsfrist für Mieterinteressen im Rahmen der Interessenabwägung nach § 573 BGB ist strikt **abzulehnen** und § 573 Abs. 4 BGB-E zu streichen. Das materielle Bestandsinteresse der Mieterin oder des Mieters darf nicht von der Einhaltung einer formalen Mitteilungsfrist abhängig gemacht werden. Andernfalls entstünden nicht hinnehmbare Schutzlücken zulasten vertragstreuer Mieter, denen aus Gründen gekündigt wird, die allein der Vermietersphäre entstammen. Insbesondere kann es nicht angehen, existenzielle Interessen – etwa bei drohenden schwerwiegenden Gesundheitsgefahren bis hin zur Lebensgefahr im Falle des Wohnungsverlusts – allein deshalb unberücksichtigt zu lassen, weil sie nicht fristgerecht vorgetragen worden sind.

Gerade gesundheitliche und soziale Umstände unterliegen häufig einer dynamischen Entwicklung. Eine Verschlechterung kann sich erst nach Ablauf der Kündigungsfrist ergeben. Solche nachträglich eintretenden oder erkennbar werdenden Umstände dürfen im Rahmen der Abwägung nicht „präkludiert“ werden. Dies gilt umso mehr, als das Gutachten im Rahmen der sogenannten „großen Lösung“ zugleich die Streichung der Sozialklausel vorsieht. Mieterinnen und Mieter hätten dann keine Möglichkeit mehr, einer wirksamen Kündigung wegen eines Härtefalls zu widersprechen.

V. Streichung der Sozialklausel

Die Empfehlung, bereits auf Tatbestandsebene des § 573 BGB eine Abwägung der Parteiinteressen vorzusehen, verknüpfen die Gutachter mit der Forderung, § 574 BGB zu streichen (Gutachten A 27).

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass §§ 573 und 574 BGB **unterschiedliche Regelungszwecke** verfolgen: § 573 BGB knüpft die Wirksamkeit der ordentlichen Kündigung an ein berechtigtes Interesse des Vermieters und prüft damit die rechtliche Tragfähigkeit der Kündigungsgründe. Die Sozialklausel dient hingegen der Abfederung individueller, einzelfallbezogener Härten, die dem Mieter oder seinen Haushaltsangehörigen durch den Verlust der Wohnung entstehen.

Sollte § 574 BGB entfallen, darf dies folglich **nicht zu Schutzlücken** zulasten von Mieterinnen und Mietern führen. Insbesondere muss gewährleistet bleiben, dass schwerwiegende persönliche Härtegründe – etwa erhebliche Gesundheitsgefahren oder sonstige existenzielle Beeinträchtigungen im Falle eines Wohnungsverlusts – weiterhin Berücksichtigung finden. Dies

setzt voraus, dass eine entsprechende Interessenabwägung bereits im Rahmen des § 573 BGB so ausgestaltet ist, dass solche Umstände tatbestandlich erfasst und in die Wirksamkeitsprüfung der Kündigung einbezogen werden. Zwingende Voraussetzungen hierfür sind, dass das konkrete Bestandsinteresse des Mieters nicht – wie vorgeschlagen – nur bei einem **deutlichen Überwiegen** gegenüber dem Vermieterinteresse durchgreift, sondern bereits dann, wenn es **überwiegt** und Mieterinnen und Mieter nicht mit ihren Interessen durch die Einführung einer Präklusionsfrist ausgeschlossen sein dürfen (s. o. III. u. IV.).

VI. Eidesstattliche Versicherung des Kündigungsgrundes

Um einem Missbrauch des Kündigungsrechts vorzubeugen, soll der Vermieter verpflichtet werden, auf Verlangen der Mieterin oder des Mieters eidesstattlich zu versichern, dass der geltend gemachte Kündigungsgrund besteht (Gutachten A 29). Nach der sogenannten „großen Lösung“ soll diese Pflicht für Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen sowie für andere Verwendungsinteressen des Vermieters gelten, nach der „kleinen Lösung“ jedenfalls für die Eigenbedarfskündigung.

Es bestehen jedoch **erhebliche Zweifel**, ob eine solche eidesstattliche Versicherung missbräuchlichen Kündigungen wirksam entgegenwirkt. Wer bereit ist, einen Kündigungsgrund vorzutäuschen und zur Durchsetzung der Kündigung Prozessbetrug zu begehen, wird sich regelmäßig nicht durch eine eidesstattliche Versicherung von rechtsmissbräuchlichem Verhalten abhalten lassen.

Hinzu kommt, dass die vorgesehene **Kostenlast auf Seiten der Mietenden** voraussichtlich dazu führen wird, dass viele Mieterinnen und Mieter dieses Instrument schon aus finanziellen Gründen nicht in Anspruch nehmen. Die Berufung auf ein „Veranlasserprinzip“ überzeugt dabei nicht: Den Anlass für eine solche Versicherung setzt gerade der Vermieter durch die Kündigung. Zudem können Mieterinnen und Mieter die vom Vermieter behaupteten Kündigungstatsachen regelmäßig nur gemäß § 138 Abs. 4 ZPO mit Nichtwissen bestreiten, weil sie außerhalb ihrer eigenen Wahrnehmung liegen.

Änderungsvorschlag des Deutschen Mieterbundes:

Statt einer Pflicht zur Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung sollte der Gesetzgeber bei der Eigenbedarfskündigung eine **gesetzliche Vermutungsregel** für den Fall des **vorgetäuschten Eigenbedarfs** einführen, wenn der geltend gemachte Wohnbedarf nach dem Auszug nicht realisiert wird. Gerade im Anwendungsbereich des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ist das Missbrauchsrisiko erfahrungsgemäß besonders hoch. Nicht selten wird Eigenbedarf lediglich vorgeschoben, um Mieterinnen und Mieter zu verdrängen und die Wohnung anschließend zu einer höheren Miete neu zu vermieten oder zu veräußern. Zieht der Vermieter oder die

Bedarfsperson nach dem Auszug nicht ein, liegt der Verdacht eines vorgeschobenen Kündigungsgrundes nahe.

In der Praxis stehen Mieterinnen und Mieter in diesen Konstellationen jedoch vor erheblichen Beweisschwierigkeiten: Wollen sie Schadensersatzansprüche wegen einer unberechtigten Eigenbedarfskündigung geltend machen, müssen sie darlegen und beweisen, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben war und der Vermieter die Absicht zur Eigennutzung tatsächlich nie hatte.⁸ Dieser Nachweis ist in der Praxis kaum zu führen. Eine Vermutungsregel würde die Beweisführung erleichtern und zugleich präventiv wirken, weil Vermietende das tatsächliche Risiko von Schadensersatzansprüchen einkalkulieren müssten.

Dementsprechend sollte in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB folgende Regelung aufgenommen werden:

„Es wird vermutet, dass der Kündigungsgrund des Eigenbedarfs vorgeschoben war, wenn der Vermieter oder die Bedarfsperson den geltend gemachten Wohnbedarf nicht innerhalb von sechs Monaten nach dem Auszug des Mieters umsetzt.“

D. Preisschutz

Die Gutachter schlagen vor,

- als Instrument der Anpassung der Miete das Vergleichsmietensystem durch eine gesetzliche Indexmiete zu ersetzen;
- die Kontrolle der Ausgangsmiete unter Abschaffung der Mietpreisbremse alternativ entweder durch eine landesgesetzliche Sozialvermietungspflicht zu ersetzen oder durch den Landesgesetzgeber erfolgen zu lassen oder durch den Bundesgesetzgeber erfolgen zu lassen, indem § 5 WiStG verschärft wird;
- Vermietern zu erlauben, Bestandsmieten einmalig (oder schrittweise) unter Lüftung der Kappungsgrenze auf das ortsübliche Niveau anzuheben, falls dies keinen Härtegrund beim Mieter auslöst;
- im Betriebskostenrecht alternativ entweder die Erstattungspflicht des Mieters auf die Heizkosten zu beschränken oder die Erstattungspflicht des Mieters auf Kosten zu beschränken, die von seinem Verbrauch abhängen oder die Möglichkeit der Umlage sonstiger Betriebskosten (§ 2 Satz 1 Nr. 17 BetrKV) abzuschaffen;
- bei der Modernisierungsmieterhöhung einen Anreiz nach dem Vorbild des § 559e Abs. 1 BGB einzuführen, Drittmittel in Anspruch zu nehmen.

⁸ BGH, Urt. v. 18.5.2005 – VIII ZR 368/03, WuM 2005, 521 (522).

I. Objektive Preisgrenzen als Grundbedingung des Mietpreisschutzes

Im geltenden Vergleichsmietensystem wird der Preisschutz Mietender durch die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) bestimmt. Sie bildet den Maßstab für Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen – hier ergänzt durch die Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB – und ist zugleich Anknüpfungspunkt für die Regulierung von Neuvertragsmieten in angespannten Wohnungsmärkten durch die Mietpreisbremse (§ 556d Abs. 1 BGB) und das Verbot der Mietpreisüberhöhung (§ 5 Abs. 2 WiStG). Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine marktorientierte Durchschnittsmiete, die aus den Mieten für nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffung und Lage vergleichbare Wohnungen vor Ort gebildet wird (§ 558 Abs. 2 BGB). Mit der Anknüpfung an die Miethöhe vergleichbarer Wohnungen werden **objektive und für alle Mietenden gleichermaßen geltende Mietpreisgrenzen** gesetzt.

Die Vorschläge der Gutachter zeigen einen **Systemwechsel**. Künftig sollen Mietende **nur noch Schutz vor hohen Mieten** beanspruchen können, **wenn die geforderte Miete** für den einzelnen Mieter oder die einzelne Mieterin **wirtschaftlich nicht leistbar** ist:

- Das Vergleichsmietensystem soll durch ein gesetzliches Indexmietensystem ersetzt werden, bei dem Vermietende – einen entsprechenden Anstieg des Index vorausgesetzt – unbegrenzt Mieterhöhungen im Bestand verlangen können. Mietende, die die neue Miete nicht aufbringen können, können einen Härte widerspruch erheben (Gutachten A 43).
- Die Mietpreisbremse soll abgeschafft werden, womit Vermietende in angespannten Wohnungsmärkten die Miete verlangen könnten, die sich auf dem Markt erzielen lässt. Mietende, die diese nicht bezahlen können, sollen aufgrund einer Sozialvermietungspflicht eine niedrigere Miete beanspruchen können (Gutachten A 51).
- Vermietende sollen Bestandsmieten einmalig (oder schrittweise) durch ein „Lüften“ der Kappungsgrenze auf die ortsübliche Vergleichsmiete anheben können, falls dies keinen Härtegrund beim Mieter auslöst (Gutachten A 47).

Ein solcher Systemwechsel ist **strikt abzulehnen**. Wird der Schutz vor hohen Mieten von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des einzelnen Mieters oder der einzelnen Mieterin abhängig gemacht, würden **Wohnungssuchende, die sich auf den Schutz berufen müssten, kaum noch Wohnraum finden**. Vermietende würden in diesem Fall begüterte Mietinteressenten bevorzugen. Zwar wird dies bereits jetzt oft der Fall sein, weil begüterte Mietinteressenten erwarten lassen, dass es bei ihnen weniger zu Mietausfällen kommt. Künftig würde der Anreiz aber deutlich steigen, weil mit begüterten Interessenten tatsächlich auch eine höhere Miete vereinbart und erzielt werden kann. Zudem würde die Freigabe der Mieten eine allgemeine Verteuerung der Mieten forcieren und den vielerorts eklatanten Mangel an bezahlbarem

Wohnraum weiter verschärfen. Die von den Gutachtern vorgeschlagene Sozialvermietungspflicht ändert daran nichts (s.u. E.I.)

Auch ist zu berücksichtigen, dass Mietende **in bestehenden Mietverhältnissen durch einen Härteeinwand keinen angemessenen Schutz** erhalten. Aktuell ist die zulässige Miete für beide Seiten regelmäßig verlässlich ermittelbar und bekannt. Künftig müssten Mietende dagegen in die Auseinandersetzung mit ihrem Vermieter oder ihrer Vermieterin gehen, um eine niedrigere Miete durchzusetzen als sie aus der Sicht des Vermieters oder der Vermieterin eigentlich möglich wäre. Abgesehen von der damit verbundenen psychologischen Hemmschwelle für den Mieter oder die Mieterin ist unklar, wie seine oder ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit konkret zu bestimmen und nachzuweisen wäre. Auch ist unsicher, wann von einer ausreichenden oder unzureichenden wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit in Bezug auf die von dem Vermieter oder der Vermieterin im Einzelfall geforderten Miete ausgegangen werden kann bzw. muss. Das Risiko, dass Mietende den ihnen zugedachten Schutz im Einzelfall nicht durchsetzen können und – weil sie mangels Alternative die Wohnung brauchen – eine Miete akzeptieren, die sie eigentlich wirtschaftlich überfordert, ist hoch. Der Schutzgedanke wird verfehlt.

Objektive, für alle Mietenden gleichermaßen geltende Mietpreisgrenzen sind deshalb **Grundbedingung eines sachgerechten Mietpreisschutzes**.

II. Ersetzung des Vergleichsmietensystems

Die Gutachter plädieren dafür, das **Vergleichsmietensystem** als Instrument der Anpassung der Miete **abzuschaffen** (Gutachten A 43). **Alternative** soll ein **gesetzliches Indexmietsystem** sein. Dessen Ausgangspunkt soll ein neuer, bei den Statistischen Landesämtern geführter Mietenindex sein, der Erhaltungs-, Finanzierungs-, Betriebs- und Verwaltungskosten mit Ausnahme der Heizkosten sowie etwaig weitere verbrauchsabhängig abzurechnender Kosten berücksichtige. Bei Veränderungen des Index sollen beide Vertragsparteien eine Anpassung der Miete verlangen können; die von der Veränderung negativ betroffene Partei soll der Mietanpassung aus Härtegründen widersprechen können.

Das vorgeschlagene **Indexmietsystem** ist **abzulehnen**. Dies gilt bereits deshalb, weil das System mit dem Härte widerspruch auf die individuelle Leistbarkeit der Miete abstellt und damit **keinen sachgerechten Mietpreisschutz** gewährleistet (s.o. I.). Darüber hinaus ist fraglich, ob ein **kostenorientierter Erhöhungsmaßstab** als gesetzliches Modell Akzeptanz insbesondere in der Vermieterschaft finden würde. Auch wäre der Aufbau eines neuen Index bei den Statistischen Landesämtern sowie die Systemumstellung bei Vermietenden mit einem **erheblichen Verwaltungs- und Kostenaufwand** verbunden.

Nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes sollte das **Vergleichsmietensystem beibehalten** werden. Die **Kritik** der Gutachter daran **überzeugt nicht**.

1. Mietspiegel

Die Gutachter kritisieren vor allem Unsicherheiten bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete insbesondere durch Mietspiegel:

- Fehle ein auf die Wohnung anwendbarer Mietspiegel, könne der Vermieter seine Begründungsobliegenheit regelmäßig nur dadurch erfüllen, dass er ein teures Sachverständigengutachten erstellen lasse.
- Die zur Ermittlung der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete notwendige Einordnung einer Wohnung innerhalb eines Mietspiegels sei von vielen Wertungsfragen abhängig und unsicher.
- Im Prozess müsse der Tatrichter sich für seine Überzeugungsbildung nicht auf die Indizwirkung eines einfachen Mietspiegels stützen, sondern könne auch ein von der beweisbelasteten Partei beantragtes Sachverständigengutachten einholen, wodurch sich das Kostenrisiko der Parteien erhöhe.
- Das Vergleichsmietensystem verursache bei der Erstellung von Mietspiegeln sowie bei der Durchsetzung von Erhöhungsansprüchen erheblichen Aufwand und Kosten.⁹

Nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes ist das **Vergleichsmietensystem beizubehalten**. Es wurde im Jahr 1971 durch das Wohnraumkündigungsschutzgesetz (WKSchG)¹⁰ eingeführt und ist **bewährt**. Nach mehr als fünf Jahrzehnten sind Mietende und Vermietende mit dem System **vertraut**. Sein Maßstab, die ortsübliche Vergleichsmiete, ist bekannt. Ihre Ermittlung erfolgt hauptsächlich mit Hilfe von **Mietspiegeln**, die mittlerweile **weite Verbreitung** gefunden haben. Inzwischen verfügen alle Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern über einen Mietspiegel, 71 Prozent davon haben qualifizierte Mietspiegel. Bei den Gemeinden mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern verfügen 63 Prozent über einen qualifizierten Mietspiegel und 35 Prozent über einen einfachen Mietspiegel. Nur 2 Prozent der Mietspiegel in Gemeinden bis zu 100.000 Einwohnern haben noch keinen Mietspiegel.¹¹ Fehlt in einer Kommune ein Mietspiegel, können Vermietende ihr Erhöhungsverlangen nach § 558a Abs. 2 Nr.

⁹ Ein zusätzlicher Kritikpunkt ist, Mietspiegel wirkten de facto wie eine gesetzliche Preisgrenze. Die Vorschriften über die Mietspiegel seien aber nicht ausreichend, eine solche Wirkung zu legitimieren, vielmehr liege ein Verstoß gegen das verfassungsrechtliche Wesentlichkeitsgebot vor. Mietspiegel haben jedoch keine Normsetzungsqualität, auch ist § 558 Abs. 2 BGB als ausreichende rechtliche Grundlage zu sehen; vgl. Raabe, WuM 2026, 369 (378).

¹⁰ Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum v. 25.11.1971, BGBl. 1971 I 1839.

¹¹ Klöppel, Daten, Zahlen und Stichproben, Vortrag Januar 2026;
https://www.netzwerk-mieten-wohnen.de/site/assets/files/1113/260121_sebastian_kloppel_daten_zahlen_und_stichproben.pdf.

4 BGB mit den Mieten dreier Vergleichswohnungen begründen, die auch Wohnungen aus dem eigenen Bestand sein dürfen.¹²

Soweit die Gutachter darauf hinweisen, die zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete erforderliche Einordnung der Wohnung in einen Mietspiegel hänge von **Wertungsfragen** ab, ist dies richtig. Nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes hat die Rechtsprechung der **Instanzen vor Ort** insoweit aber **weitgehend Klarheit** geschaffen. Hinzu kommt, dass immer mehr Kommunen **Online-Mietspiegelrechner** zur Verfügung stellen, die beiden Vertragsparteien eine **einfache und verlässliche Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete** erlauben. Inzwischen werden für 84 Prozent der Mietspiegel in Gemeinden ab 100.000 Einwohnern und für 80 Prozent der Mietspiegel in Gemeinden mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern Online-Mietspiegelrechner zur Verfügung gestellt.¹³

Auch die von den Gutachtern angeführte Problematik der fehlenden Bindungswirkung einfacher Mietspiegel im Mieterhöhungsprozess verliert nach Einschätzung des Deutschen Mieterbundes an Bedeutung. Dies folgt zum einen aus der **weiten Verbreitung qualifizierter Mietspiegel**. Zum anderen hat die Einführung der Mietspiegelverordnung¹⁴ im Jahre 2021 das Bewusstsein für die Bedeutung und die Qualität von Mietspiegeln generell gefördert. Nunmehr ist auch für **einfache Mietspiegel** eine **Dokumentationspflicht** vorgesehen. Die Erstellung und deren tatsächliche Grundlagen sind in einer Dokumentation aufzuzeigen und zu erläutern (§ 4 MsV); zudem ist die Dokumentation zu veröffentlichen (§ 5 MsV). Infolge dessen werden das Erstellungsverfahren und die Ergebnisse auch eines einfachen Mietspiegels nachvollziehbar, was die Überzeugungskraft für die Gerichte stärkt und die Einholung von Sachverständigengutachten obsolet werden lässt.

2. Funktion des Vergleichsmietensystems

Die Gutachter führen außerdem an, dem **Vergleichsmietensystem werde vorgeworfen, die Segmentierung der Mietmärkte in Alt- und Neumieten zu fördern**. Zum einen sei die ortsübliche Vergleichsmiete kein Abbild der Gesamtheit der aktuell geschuldeten Mieten, zum anderen bewirke insbesondere die Kappungsgrenze, dass die Bestandsmieten nicht mit der Entwicklung der Neuvertragsmieten Schritt hielten. Eine solche **Argumentation lässt die Funktion des Vergleichsmietensystems für Mieterhöhungen im Bestand außer Acht**.

¹² OLG Frankfurt a.M., Beschl. v. 20.3.1984 – 20 REMiet 2/84, WuM 1984, 123 (124); OLG Karlsruhe, Rechtsentscheid v. 7.5.1984 – 3 Re-Miet 1/84, NJW 1984, 2167.

¹³ Klöppel, Daten, Zahlen und Stichproben, Vortrag Januar 2026, https://www.netzwerk-mieten-wohnen.de/site/assets/files/1113/260121_sebastian_kloppel_daten_zahlen_und_stichproben.pdf.

¹⁴ Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV) v. 28.10.2021, BGBl. 2021 I 4779.

a. Ortsübliche Vergleichsmiete

Das Vergleichsmietensystem wurde im Jahr 1971 mit dem Ziel eingeführt, erhebliche Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen einzudämmen. Sie waren möglich, weil Vermietende damals mit Änderungskündigungen Marktmieten durchsetzen konnten.¹⁵ Mit dem WKSchG wurde die Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung ausgeschlossen und Vermietenden im Gegenzug die Möglichkeit eingeräumt, statt der Marktmiete eine Mieterhöhung bis zur durchschnittlichen Miete für vergleichbaren Wohnraum vor Ort zu verlangen.¹⁶

Die **Beschränkung der Mieterhöhung auf die Durchschnittsmiete** vergleichbarer Räume vor Ort hat das Bundesverfassungsgericht als **verfassungsgemäß** beurteilt. Die ortsübliche Vergleichsmiete sichere dem Vermieter einen am örtlichen Markt orientierten Mietzins, der die Wirtschaftlichkeit der Wohnung regelmäßig sicherstellen werde. Dass sie die Ausnutzung von Mangellagen auf dem Wohnungsmarkt verhindere und Preisspitzen abschneide, sei nicht zu beanstanden, weil eine solche Nutzung des Eigentums im Hinblick auf die **soziale Bedeutung der Wohnung für die hierauf angewiesenen Menschen** keinen verfassungsrechtlichen Schutz genieße.¹⁷

Die Marktorientierung der ortsüblichen Vergleichsmiete beruht aktuell darauf, dass für ihre Ermittlung nur solche Mieten herangezogen werden, die in den letzten sechs Jahren geändert oder neu vereinbart worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB). Damit berücksichtigt die ortsübliche Vergleichsmiete sowohl die Veränderungsdynamik bei Mieterhöhungen im Bestand („geändert“) als auch die Preisentwicklung bei Neuvermietungen („neu abgeschlossen“) in diesem Zeitraum.

Die Situation auf den Wohnungsmärkten ist dadurch gekennzeichnet, dass die **Neuvertragsmieten** insbesondere in Ballungsgebieten **seit vielen Jahren massiv steigen**. Seit 2010 sind die Nettokaltmieten um insgesamt 70 Prozent gestiegen, im Durchschnitt um 4,5 Prozent pro Jahr;¹⁸ die Gutachter geben für den Zeitraum von 2013 bis 2024 einen Anstieg um 50 Prozent, in Großstädten sogar um 75 Prozent an (Gutachten A 41).

Die hohen Neuvertragsmieten fließen in erheblichem Umfang in die ortsübliche Vergleichsmiete ein und ziehen diese mit in die Höhe. Der Anteil von Neuvertragsmieten liegt z.B. im Hamburger Mietspiegel 2025 bei 49 Prozent, im Berliner Mietspiegel 2024 bei 36 Prozent, im Stuttgarter Mietspiegel 2025 bei 58 Prozent, im Frankfurter Mietspiegel 2024 bei 57,5 Prozent und im Münchener Mietspiegel 2025 bei 35,8 Prozent.¹⁹

¹⁵ Siehe die Darstellung bei Börstinghaus, WuM 2012, 244.

¹⁶ Art. 1 § 3 Abs. 1 WKSchG.

¹⁷ BVerfG, Beschl. v. 23.4.1974 – 1 BvR 6/74, BVerfGE 37, 132, zitiert nach juris Rn. 25.

¹⁸ Vgl. DIW (2025), Immobilienmarkt bleibt angespannt – Mieten und Wohnungspreise steigen, https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.992392.de/25-51-1.pdf.

¹⁹ Vgl. Raabe, WuM 2026, 369 (380) m.w.N.

Aktuell ist bereits jeder dritte Mieterhaushalt, das sind über sieben Millionen Haushalte, durch seine Wohnkosten überlastet und über drei Millionen Haushalte geben für ihre Kaltmiete inklusive Heizkosten sogar mehr als 40 Prozent ihres Einkommens aus.²⁰ Darüber hinaus zeigt der Mietenreport 2025 des Deutschen Mieterbundes, dass mehr als 12,8 Millionen Mietende (29 Prozent) Angst haben, sich ihre Wohnung in Zukunft nicht mehr leisten zu können, sieben Millionen Mietende (16 Prozent) befürchten sogar, ihre Wohnung zu verlieren.²¹

Vor diesem Hintergrund ist es nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes zwingend notwendig, den **Anstieg der Bestandsmieten zu dämpfen**, um Mietende vor hohen, nicht mehr bezahlbaren Mieten zu schützen.

b. Kappungsgrenze

Neben der ortsüblichen Vergleichsmiete dient die Kappungsgrenze dem Schutz Mietender vor hohen Mieten im laufenden Mietverhältnis. Sie begrenzt Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf maximal 20 Prozent in drei Jahren bzw. 15 Prozent in drei Jahren in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (§ 558 Abs. 3 BGB). Damit **schützt** die Kappungsgrenze Mietende nicht nur **vor Mieterhöhungen infolge erheblicher Anstiege der ortsüblichen Vergleichsmiete in drei Jahren**, was insbesondere in Ballungszentren bei der gegenwärtigen Wohnungsmarktlage dringender denn je erforderlich ist.

Sie greift **auch in Fällen, in denen über einen längeren Zeitraum mögliche Mieterhöhungen nicht vorgenommen worden sind** und nun eine Mieterhöhung bis zur aktuell maßgeblichen ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgen, d.h. das Versäumte auf einen Schlag nachgeholt werden soll. Möglich ist maximal eine Mieterhöhung von 20 bzw. 15 Prozent.

Betroffen sind hier nicht nur Vermietende, die die früher unterlassenen Mieterhöhungen selbst zu verantworten haben. Auch Erwerber einer vermieteten Wohnung können niedrige Mieten des früheren Eigentümers oder der früheren Eigentümerin ggf. nur um 20 bzw. 15 Prozent erhöhen. Sie haben allerdings auch kein aner kennenswertes Interesse, maximale Mieterhöhungen vornehmen zu können. Denn die Miethöhe bestimmt den Ertragswert der Immobilie, nachdem sich wiederum der Kaufpreis richtet. Erwerber werden deshalb niedrige Mieten von vornherein durch einen geringeren Kaufpreis kompensieren. Auch Erben einer vermieteten Immobilie können sich durch die Kappungsgrenze eingeschränkt fühlen, wenn die Mieten beim Erblasser niedrig ausfielen. Erben haben jedoch ebenfalls kein aner kennenswertes Interesse an über die

²⁰ Vgl. Öko-Institut (2023) Wohnkostenbelastung von Mietenden, https://mieterbund.de/app/uploads/2023/11/DMB_WohnkostenbelastungMietende_final.pdf.

²¹ Vgl. Deutscher Mieterbund (2025) Mietenreport 2025, <https://mieterbund.de/themen-und-positionen/studien/mietenreport-2025/>.

Kappungsgrenze hinausreichenden Mieterhöhungen, weil sich aus dem Erbe kein Anspruch auf maximalen Ertrag ergibt.

3. Änderungsvorschläge des Deutschen Mieterbundes zum Vergleichsmietensystem:

Das **Vergleichsmietensystem** sollte **beibehalten** werden. Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sollte **alle Mieten vergleichbarer Wohnungen vor Ort einbeziehen**, jedenfalls aber sollte der **Betrachtungszeitraum deutlich erweitert** werden, um den Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmieten zu dämpfen. Es wird außerdem vorgeschlagen, **öffentliche Mietenkataster** einzurichten, um eine flächendeckende Erfassung der vor Ort geforderten Mieten zu ermöglichen. Auf diese Weise könnte der Aufwand für die Erstellung von Mietspiegeln reduziert werden, weil eine gesonderte Datenerhebung entfiel. Auch sollte die **Kappungsgrenze** sollte **deutlich herabgesetzt** werden.

Im Übrigen sollten Mietspiegel verbessert werden, wenn ein Bedürfnis dafür besteht. Insbesondere sollte in angespannten Wohnungsmärkten der **Einfluss von Neuvertragsmieten in Mietspiegeln** eliminiert werden, die unter **Verstoß gegen die Mietpreisbremse** vereinbart worden sind. Aktuell liegt bei vielen Mietspiegeln in Ballungszentren ein signifikant hoher Anteil der im Rahmen der Datenerhebung ermittelten Mieten deutlich über der Grenzhöhe. Handelt es sich um Verstöße gegen die Mietpreisbremse, wird die ortsübliche Vergleichsmiete durch rechtswidrige Mieten in die Höhe getrieben wird, was unterbunden werden muss.²²

III. Änderungen bei der Kontrolle der Ausgangsmiete

Die Gutachter plädieren dafür, die Kontrolle der Ausgangsmiete unter **Abschaffung der Mietpreisbremse** alternativ entweder durch eine landesgesetzliche **Sozialvermietungspflicht** zu ersetzen oder durch den Landesgesetzgeber erfolgen zu lassen oder aber durch den Bundesgesetzgeber erfolgen zu lassen, indem **§ 5 WiStG verschärft** wird (Gutachten A 51).

Die Gutachter kritisieren an der Mietpreisbremse,

- sie wirke überschießend, weil eine Preisregulierung zugunsten aller Mieter angeordnet werde.
- es fehle eine sachliche Rechtfertigung für die Ausnahmetatbestände der „Vormiete“ und der „Erstvermietung nach umfassender Modernisierung“.
- die Anwendung sei hyperkomplex, insbesondere was die Anforderungen an die Landesverordnung und die Ausnahmetatbestände sowie die Information darüber angehe.

²² Näher dazu Klöppel, Mietpreisrechtswidrige Mieten in Mietspiegeln, Vortrag Weimarer Immobilienrechtstage 2024; <https://mieterbund.de/app/uploads/2025/02/6-Kloepfel-Vortrag-Mietpreisrechtswidrige-Mieten-in-Mietspiegeln.pdf>.

- es bestehe ein strukturelles Umsetzungsproblem, weil die Einhaltung der Mietpreisbremse weder hoheitlich kontrolliert noch bußgeldbewehrt sei.

Der Deutsche Mieterbund **teilt die Kritik** der Gutachter, was die **Komplexität der Ausnahmetatbestände** und die Information hierüber angeht. Richtig ist auch, dass ein grundsätzliches **Umsetzungsproblem** besteht. Da die Einhaltung der Mietpreisbremse weder hoheitlich kontrolliert noch bußgeldbewehrt ist, ist die Verfolgung von Verstößen den Mietenden überlassen, denen meist die notwendigen Kenntnisse, die finanziellen Mittel und/oder die Bereitschaft zu einer Auseinandersetzung mit dem Vermieter oder der Vermieterin fehlen. Soweit die Gutachter jedoch die objektive, zugunsten aller Mietenden gleichermaßen geltende Preisgrenze als „überschießend“ kritisieren, wurde bereits dargelegt, dass es sich dabei nicht um ein Funktionsdefizit handelt, sondern um eine Grundbedingung für einen sachgerechten Mietpreisschutz (s.o. I.).

Nach Ansicht des Deutschen Mieterbundes sollte die **Mietpreisbremse beibehalten, aber auch deutlich nachgebessert** werden. Die von den Gutachtern vorgeschlagene **Verschärfung** des Verbots der Mietpreisüberhöhung nach **§ 5 WiStG**, indem das Tatbestandmerkmal „infolge der Ausnutzung“ durch die Worte „bei Vorliegen“ ersetzt wird (Gutachten A 53), ist zwar zu begrüßen, jedoch angesichts der höher liegenden Mietpreisgrenze **kein Ersatz** für die Mietpreisbremse in angespannten Wohnungsmärkten.

Änderungsvorschläge des Deutschen Mieterbundes:

Die Mietpreisbremse sollte **entfristet** werden und künftig **bundesweit** gelten. **Ausnahmetatbestände** wie die Vormiete (§ 556e Abs. 1 BGB) und die Erstvermietung nach umfassender Sanierung (§ 556f Satz 2 BGB) sind zu **streichen**. Die **Anwendungsausnahme** des § 556f Satz 1 BGB für den „**Neubau**“, die immer noch darauf abstellt, dass die jeweilige Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde, muss **aktualisiert** werden. Verstöße gegen die Mietpreisbremse sollten künftig als Ordnungswidrigkeiten **bußgeldbewehrt** sein.

Maßnahmen zur Steigerung der Effektivität der Mietpreisbremse leisten zugleich einen Beitrag, den Einfluss gegen die Mietpreisbremse verstoßender Mieten in Mietspiegeln zu reduzieren und den Anstieg der Bestandsmieten zu dämpfen (s.o. II. 3.).

IV. Anhebung der Bestandsmieten

Die Gutachter schlagen als Lösung zur Reduzierung der Preisschere zwischen Alt- und Neumieten vor, Vermietenden das Recht einzuräumen, **Bestandsmieten einmalig (oder**

schrittweise) unter Lüftung der Kappungsgrenze **auf das ortsübliche Niveau anzuheben**, falls dies keinen Härtegrund beim Mieter auslöst (Gutachten A 47).

Der Deutsche Mieterbund **lehnt** diesen Vorschlag **strikt ab**. Angesichts der bereits bestehenden wirtschaftlichen Belastung weiter Teile der zur Miete wohnenden Bevölkerung (s.o. II.2a.) kann die Antwort auf eine Preisschere zwischen Alt- und Neumieten nicht darin bestehen, die Preisschere „von unten nach oben“ zu schließen, indem die Kappungsgrenze außer Kraft gesetzt wird, damit höhere Mieten realisiert werden können.

Die Gutachter ziehen eine Parallele zum **Mietenüberleitungsgesetz**, tatsächlich besteht aber **keine vergleichbare Situation**. Mit dem Mietenüberleitungsgesetz²³ wurde das Vergleichsmietensystem nicht durchbrochen, sondern im Gegenteil auch in den neuen Bundesländern eingeführt, in denen bis dahin preisgebundene, staatlich festgelegte Mieten galten. Diese sollten durch die Möglichkeit zu Mieterhöhungen in das Vergleichsmietensystem übergeleitet werden. Die Einführung des Vergleichsmietensystems in den neuen Bundesländern war bereits im Einigungsvertrag von 1990 vereinbart. Sie wurde 1995 (schrittweise) vollzogen als der Gesetzgeber davon ausging, dass zwischenzeitlich das Lohnniveau in den neuen Bundesländern so gestiegen war, dass die Mieterhöhungen für die Mietenden verkraftbar waren.²⁴

Der Vorschlag der Gutachter bedeutet demgegenüber eine anlasslose Korrektur der Ergebnisse des geltenden Rechts. Im Übrigen wird die Außerkraftsetzung der Kappungsgrenze auch nicht dadurch kompensiert, dass eine Erhöhung nur möglich sein soll, falls dies keinen Härtegrund bei dem Mieter oder der Mieterin auslöst (s.o. I.).

Änderungsvorschläge des Deutschen Mieterbundes:

Nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes muss die Entwicklung der Neuvertragsmieten und ihr Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmieten begrenzt werden, um den **Anstieg der Mieten in bestehenden Mietverhältnissen zu dämpfen**. Dazu zählen insbesondere die bereits dargestellten Änderungen in Bezug auf die ortsübliche Vergleichsmiete (s.o. II.3). sowie zur Nachbesserung der Mietpreisbremse (s.o. III.). Auch die Eliminierung mietpreisrechtswidriger Mieten aus Mietspiegeln wäre ein wichtiger Schritt (s.o. II.3).

²³ BGBl. 1995 I 748.

²⁴ BT-Drs. 13/1041, 1 f.

V. Änderungen im Betriebskostenrecht

1. Einführung einer gesetzlich vorgegebenen Teilinklusivmiete

Die Gutachter sprechen sich für die Einführung einer gesetzlich vorgegeben Teilinklusivmiete²⁵ und eine eingeschränkte Umlagefähigkeit von Betriebskosten aus (Gutachten A 46). Es werden drei Lösungsvorschläge unterbreitet:

- Die Umlage von Betriebskosten wird auf die Heiz- und Warmwasserkosten beschränkt („große“ Lösung).
- Neben den Heiz- und Warmwasserkosten soll auch die Umlage von verbrauchsabhängig verteilten Kosten gestattet sein, z. B. Wasserkosten („mittlere“ Lösung).
- Nur die Umlage von sonstigen Betriebskosten nach § 2 Satz 1 Nr. 17 BetrKV soll gesetzlich untersagt werden („kleine“ Lösung).

Der Deutsche Mieterbund begrüßt das Anliegen, das **Betriebskostenrecht zu vereinfachen** und die **hohe Streit anfälligkeit der Betriebskostenabrechnung zu reduzieren**. Die geltende Rechtslage führt seit Jahrzehnten zu einem erheblichen Verwaltungsaufwand und einer umfangreichen Kasuistik. Der Deutsche Mieterbund spricht sich für die mittlere Lösung aus. Danach sollen **neben den Heiz- und Warmwasserkosten lediglich diejenigen Betriebskosten umlagefähig** bleiben, **die verbrauchs- bzw. verursachungsabhängig verteilt werden und deren Höhe der Mieter durch sein eigenes Verhalten beeinflussen kann**.

Die mittlere Lösung knüpft an den Grundgedanken des Mietrechts an. Ausgangspunkt des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist die Zahlung einer Miete für die Überlassung der Wohnung, die gesonderte Umlage einzelner Betriebskosten ist eine Ausnahme. Nicht verbrauchsabhängige Bewirtschaftungskosten sollten deshalb Bestandteil der Grundmiete sein. Gesondert abgerechnet werden nur Kosten, deren Höhe vom individuellen Verbrauch oder einer verursachungsabhängigen Inanspruchnahme abhängt.

Eine gesonderte Umlage ist insbesondere bei Heiz-, Warmwasser- sowie Wasser- und Abwasserkosten gerechtfertigt, soweit sie verbrauchsabhängig verteilt werden. Auch Müllkosten können einbezogen werden, wenn der Müll verursachungsabhängig erfasst wird. Hier kann der Mieter durch sparsames Verhalten seine Kostenbelastung beeinflussen. Bei anderen Betriebskosten wie Grundsteuer, Versicherungen, vielen Wartungs- und Dienstleistungskosten sowie anderen vom Vermieter oder den Grundstücksgegebenheiten bestimmten Kosten fehlt eine solche Einflussmöglichkeit.

²⁵ Der Begriff „Teilinklusivmiete“ wird üblicherweise verwendet, wenn in der Grundmiete nur ein Teil der Betriebskosten enthalten ist, während die übrigen Betriebskosten vereinbarungsgemäß gesondert umgelegt werden.

Die Reform würde den Verwaltungsaufwand für beide Mietparteien erheblich verringern. Der überwiegende Teil der jährlich abzurechnenden und häufig streitigen Kosten entfielen. Damit würden Zeit- und Verwaltungskosten, Fehlerquellen und der Aufwand für die Prüfung der Abrechnung sinken. Auch die Zahl der Streitigkeiten dürfte deutlich zurückgehen. Heute geht es unter anderem um formelle Anforderungen, die Umlagefähigkeit einzelner Positionen, Vertragsvereinbarungen, Verteilerschlüssel, Wirtschaftlichkeit sowie die Abgrenzung zwischen Betriebskosten und Verwaltungs- oder Instandhaltungskosten.

Anders als die große Lösung erhält die mittlere Lösung wichtige Sparanreize. Gerade beim Wasserverbrauch bestehen Möglichkeiten zur Ressourcenschonung. Eine verbrauchsabhängige Abrechnung trägt dazu bei, sparsames Verhalten zu fördern.

Die kleine Lösung greift dagegen zu kurz. Der Wegfall der sonstigen Betriebskosten nach § 2 Satz 1 Nr. 17 BetrKV würde die zentralen Probleme der Betriebskostenabrechnung nicht beseitigen. Ein großer Teil der Streitigkeiten betrifft klassische Betriebskosten wie Hausmeister, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Aufzug, Allgemeinstrom, Gebäudeversicherung oder Grundsteuer. Der Verwaltungsaufwand und die Komplexität blieben daher weitgehend bestehen. Zudem können sonstige Betriebskosten bereits nach geltendem Recht nur bei entsprechender konkreter Vereinbarung umgelegt werden.

Änderungsvorschlag des Deutschen Mieterbundes:

Der Reformvorschlag sollte gesetzestechnisch vereinfacht werden. Anstelle einer bloßen Beschränkung der Vereinbarungsmöglichkeiten erscheint es vorzugswürdig, **gesetzlich festzulegen, dass verbrauchsabhängige Betriebskosten – insbesondere Heiz-, Warmwasser- sowie Wasserkosten – unmittelbar umlagefähig sind.** Durch die Heizkostenverordnung besteht eine solche Verpflichtung zur verbrauchsabhängigen Abrechnung für Heiz- und Warmwasserkosten ohnehin. Und durch § 556a Abs. 2 Satz 1 BGB ist geregelt, dass Betriebskosten, deren Verbrauch oder Verursachung erfasst wird, auch entsprechend abzurechnen sind.

Für alle übrigen Betriebskosten sollte eine gesonderte Umlage gesetzlich ausgeschlossen werden. Dabei sollen, wie im Gutachten ausgeführt, Bestandsmietverträge einbezogen werden. Dies würde Streit über die Reichweite vertraglicher Umlagevereinbarungen vermeiden und die Umlage vereinfachen.

2. Reformierung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit

Die Gutachter regen ferner an, die rechtlichen Voraussetzungen des Wirtschaftlichkeitsgebots neu zu gestalten (Gutachten A 47). Nach der Rechtsprechung des BGH stellt die Beachtung der Wirtschaftlichkeit bislang lediglich eine vertragliche Nebenpflicht des Vermieters dar. Der Mieter

muss deshalb eine Pflichtverletzung und den daraus entstandenen Schaden darlegen und beweisen. Vorgeschlagen wird, **gesetzlich klarzustellen, dass nur wirtschaftlich angemessene Betriebskosten umlagefähig** sind. Damit würde die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots wieder zu einer materiellen Voraussetzung der Betriebskostenumlage.

Der Deutsche Mieterbund **unterstützt diesen Vorschlag ausdrücklich**. Die geltende Rechtslage führt zu einem Wertungswiderspruch: Der Vermieter kann zunächst auch unwirtschaftliche Ausgaben auf den Mieter umlegen. Erst anschließend muss der Mieter versuchen, einen Teil über einen schwer durchsetzbaren Schadensersatzanspruch zurückzuerlangen. Konsequenter ist es, unwirtschaftliche Kosten bereits bei der Umlage nicht zu berücksichtigen.

Der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz soll verhindern, dass Mieter Kosten tragen müssen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vermeidbar gewesen wären. Seine praktische Wirkung ist jedoch gering. Der Mieter muss grundsätzlich eine Pflichtverletzung, deren Ursächlichkeit für die Mehrkosten und die Schadenshöhe darlegen und gegebenenfalls beweisen. Die hierfür erforderlichen Informationen liegen regelmäßig beim Vermieter. Dieser entscheidet über Hausmeister, Reinigung, Gartenpflege, Wartung, Versicherungen, Vertragslaufzeiten und sonstige Dienstleister. Der Mieter hat auf diese Entscheidungen keinen Einfluss und kann ihre Wirtschaftlichkeit häufig nicht beurteilen.

Es ist deshalb sachgerecht, **wirtschaftliches Verhalten zur Voraussetzung der Umlagefähigkeit zu machen**. Wer die Kosten verursacht und über ihre Entstehung entscheidet, sollte auch die Verantwortung für ihre Wirtschaftlichkeit tragen. Die Neuregelung würde zugleich Anreize zu einer kostenbewussten Bewirtschaftung setzen: Vermieter hätten ein stärkeres Interesse daran, marktgerechte Verträge abzuschließen, Angebote zu vergleichen, unnötige Leistungen zu vermeiden und überteuerte oder nicht erforderliche Verträge kritisch zu überprüfen.

Eine solche Regelung knüpft an bestehende gesetzgeberische Wertungen an. Für preisgebundenen Wohnraum bestimmt § 20 Abs. 1 Satz 2 NMV bereits, dass nur wirtschaftlich verursachte Betriebskosten umlagefähig sind. Auch § 556 Abs. 3a BGB enthält für Glasfaserbereitstellungskosten eine vergleichbare Wertung. Die vorgeschlagene Änderung würde daher keine grundlegend neue Wertung schaffen, sondern sie auf das allgemeine Betriebskostenrecht übertragen.

Die Reform würde damit den **Wirtschaftlichkeitsgrundsatz stärken**, seine praktische Schutzfunktion wiederherstellen und die Umlagefähigkeit von Betriebskosten an deren wirtschaftliche Verursachung knüpfen. Zugleich würde die Rechtslage an die bereits im Recht des preisgebundenen Wohnraums angelegte gesetzgeberische Wertung angeglichen.

VI. Inanspruchnahme von Drittmitteln bei Modernisierungsmieterhöhung

Die Gutachter kritisieren, dass Vermietende derzeit **nicht verpflichtet** sind, **bei einer Modernisierung verfügbare Fördermittel** für die Maßnahme **in Anspruch zu nehmen**, so dass sich eine Modernisierungsumlage für den Mieter oder die Mieterin gemäß § 559a BGB reduziert (Gutachten A 42).

Der Deutsche Mieterbund teilt die Kritik, sieht die Lösung – anders als die Gutachter – aber nicht in einer Angleichung an § 559e BGB, wonach Vermietende bei einer Inanspruchnahme von Fördermitteln mit einer höheren Umlage und einem niedrigen pauschalierten Abzug von Instandhaltungskosten „belohnt“ werden. Ein solcher Anreiz wäre verfehlt, weil er dazu führt, dass die Vergünstigung für den Mieter oder die Mieterin durch eine höhere Umlage wieder reduziert und im Ergebnis die mit der Förderung verbundene Begünstigung konterkariert wird.

Änderungsvorschlag des Deutschen Mieterbundes:

§ 559a BGB sollte dahingehend geändert werden, dass **Vermietende verpflichtet** sind, **Fördermittel in Anspruch zu nehmen und sich bei Nichtinanspruchnahme so stellen lassen müssen, als hätten sie die Fördermittel beansprucht**. Damit bleibt es ihnen überlassen, ob sie Fördermittel beanspruchen, sie tragen aber auch die Folgen einer Nichtanspruchnahme.

E. Lösungen für das Versorgungsproblem

Zur Problematik der Wohnraumversorgung schlagen die Verfasser vor,

- eine Sozialvermietungspflicht in Form eines landesrechtlichen Wohnraumversorgungsgesetzes einzuführen;
- dem Vermieter zur Verbesserung der Belegungsdichte von Wohnungen ein Umsetzkündigungsrecht einzuräumen;
- in angespannten Wohnungsmärkten ein Recht des Mieters zum Wohnungstausch einzuführen.

I. Einführung einer Sozialvermietungspflicht

Die Gutachter verknüpfen ihre Überlegungen zur Abschaffung der Mietpreisbremse (s.o. D.III.) mit dem Vorschlag zur Einführung einer Sozialvermietungspflicht, deren rechtliche Grundlage Wohnraumversorgungsgesetze der Bundesländer sein sollen (Gutachten A 54). Vermietende – mit Ausnahme von Kleinstanbietern (bis zu drei bis sechs Wohnungen) – sollen verpflichtet werden, einen Teil der Räume, die sie in einem bestimmten Zeitraum neu vermieten, **an Personen zu vermieten, die die Marktmiete für Wohnraum angemessener Größe nicht in**

zumutbarer Weise bezahlen können. Die maßgebliche Neuvermietungsquote soll ermittelt werden, indem die **Anzahl der versorgungsberechtigten Wohnungssuchenden ins Verhältnis zur Anzahl der Vertragsabschlüsse in einem bestimmten Zeitraum gesetzt** wird. Die Erfüllung der Sozialvermietungspflicht soll abgesichert werden, indem Vermietende bei einer Nichterfüllung eine **Ausgleichsabgabe** nach dem Vorbild der Ausgleichabgabe bei der Pflicht zur Beschäftigung schwerbehinderter Menschen nach den §§ 154 ff. SGB IX zahlen müssen. Die Abgabe soll zur Wohnungsförderung eingesetzt werden. Die für Versorgungsberechtigte maßgebliche **Miete soll gesetzlich festgelegt, gegebenenfalls zwischen den Mietparteien vereinbart** werden. Letzteres beruht auf der Annahme, Vermietende hätten ein Interesse an der Erfüllung ihrer Pflicht, um die Ausgleichsabgabe zu vermeiden und würden Versorgungsberechtigten deshalb eine Miete anbieten, die diese auch bezahlen können (Gutachten A 56).

Angesichts sinkender Zahlen preisgebundener Wohnungen im sozialen Wohnungsbau begrüßt der Deutsche Mieterbund Überlegungen, Vermietende in die Wohnraumversorgung einzubinden. Der Vorschlag der Gutachter ist jedoch **abzulehnen**.

Das Modell ist mit der Abschaffung der Mietpreisbremse verknüpft, durch die Vermietende in angespannten Wohnungsmärkten **bei einer Vermietung an nicht versorgungsberechtigte Mietinteressenten Marktmieten** erzielen können. Die dadurch generierten Mehreinnahmen – so die Gutachter (Gutachten A 56) – sollen eine Kompensation für die Belastungen sein, die mit der Sozialvermietungspflicht verbunden sind.

Die Quote der Sozialvermietungen soll sich nicht nach dem Versorgungsbedarf richten, z.B. danach, wieviel Prozent der Bevölkerung Unterstützung benötigen, sondern nach dem Verhältnis der Zahl der versorgungsberechtigten Wohnungssuchenden zur Gesamtzahl der Neuvermietungen in einem bestimmten Zeitraum. Die **Zahl der versorgungsberechtigten Wohnungssuchenden muss deutlich niedriger sein als die Zahl der Neuvermietungen. Anderenfalls sind freie Vermietungen nur sehr eingeschränkt möglich oder gar ausgeschlossen.** Letzteres ist der Fall, wenn die Zahl der versorgungsberechtigten Wohnungssuchenden die Zahl der Neuvermietungen übersteigt, dann liegt die Sozialvermietungsquote bei 100 Prozent. Gegebenenfalls müsste der **Kreis der Versorgungsberechtigten** durch strengere Anforderungen an die Versorgungsberechtigung, insbesondere niedrigere Einkommensgrenzen, **klein gehalten** werden. Was ein solches Modell für die Wohnraumversorgung unterstützungsbedürftiger Wohnungssuchender tatsächlich leisten kann, ist demnach fraglich.

Zugleich setzt das Modell aber einen erheblichen **Fehlanreiz für Umgehungen**. Das Risiko, dass Vermietende die Sozialvermietungspflicht ignorieren und Marktmieten verlangen, auf die

Wohnungssuchende sich mangels Alternativen einlassen müssen, liegt auf der Hand. Dies zeigen die Erfahrungen mit der Mietpreisbremse, an die sich viele Vermietende nicht halten (s.o. D.III.).

Problematisch ist auch, dass Vermietende die Sozialvermietungspflicht **durch eine Ausgleichsabgabe abwenden** können. Denn auch dann wird kein bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt. In welchem Umfang eine Abwendung geschähe, hängt maßgeblich von der Höhe der Ausgleichsabgabe ab. Wenn sich die Zahlung der Ausgleichsabgabe rechnet, weil sie auf längere Sicht durch die Vermietung zu einer hohen Neuvertragsmiete kompensiert werden kann, werden Vermietende sie zahlen und die Sozialvermietung abwenden.

Ferner wäre das System mit **erheblichem Verwaltungs- und Personalaufwand** verbunden und **kostenintensiv**. Zur Ermittlung der Sozialvermietungsquoten müssen nicht nur alle Wohnungen und Vermietenden erfasst werden, sondern auch alle Neuvermietungsvorgänge. Zudem sind die Versorgungsberechtigungen zu prüfen. Insbesondere müsste aber auch eine effektive Umsetzungskontrolle installiert und kontinuierlich betrieben werden, um Umgehungen zu vermeiden.

II. Einführung eines Umsetzkündigungsrechts

Die Gutachter schlagen als gesetzgeberische Reaktion auf unterbelegte Wohnungen ein neues Umsetzkündigungsrecht vor (Gutachten A 57). Vermietende sollen das Mietverhältnis **fristgebunden kündigen** können, wenn sie den Wohnraum Dritten überlassen wollen, um die **Belegungsdichte der Wohnung zu erhöhen und Mietende ein Angebot zum Umzug in eine andere Wohnung** mit einem Mietvertrag zu den Konditionen und dem Quadratmetermietpreis der bisherigen Wohnung **nicht annehmen**. Eine Kündigung soll **nicht** möglich sein, **wenn das Gebrauchsinteresse der Mieterin oder des Mieters deutlich überwiegt**; die Gründe dafür muss er bzw. sie spätestens bis zum Ablauf der Kündigungsfrist mitteilen.

Ein derartiges Kündigungsrecht ist **strikt abzulehnen**. Dies gilt bereits deshalb, weil die Lösung etwaiger Unterbelegungen von Wohnraum von vornherein nicht darin bestehen kann, Mietende zwangsweise aus der Wohnung zu setzen. **Denn die Wohnung ist nicht irgendein zu bezahlendes „Dach über dem Kopf“, sondern Lebensmittelpunkt und Ort der grundsätzlich freien Lebensgestaltung für Mieter und Mieterinnen.**

Hinzu kommt, dass Vermietenden die Aussicht eröffnet wird, zwar nicht die neue Wohnung des Mieters oder der Mieterin, aber die **freiwerdende bisherige Wohnung teurer vermieten** zu können. Insofern läuft der Vorschlag der Gutachter auf eine neue **Form der Änderungskündigung** hinaus. Dies wird **Mietende in langjährigen und daher preisgünstigen**

Mietverhältnissen betreffen, **insbesondere ältere Menschen**, die allein in Wohnungen leben, in denen sie ehemals mit der ganzen Familie gelebt haben.

Der **Kündigungsausschluss** für den Fall, dass das Gebrauchsinteresse des Mieters oder der Mieterin deutlich überwiegt, bietet **keinen ausreichenden Schutz**. Es ist weder klar, welche Interessen Mietender relevant sein sollen noch wann sie deutlich überwiegen. Mietende werden in eine Auseinandersetzung mit Vermietenden gedrängt, die insbesondere ältere Menschen oft nicht führen können. Es besteht die Gefahr, dass sie dem Kündigungsdruck nicht standhalten und die Wohnung erzwungenermaßen verlassen.

Änderungsvorschlag des deutschen Mieterbundes:

Als Maßnahme gegen Unterbelegungen könnte ein **Recht** des Mieters oder der Mieterin eingeführt werden, **eine freie, kleinere Wohnung des Vermieters oder der Vermieterin** zu den bisherigen Vertragskonditionen, insbesondere dem Quadratmeterpreis der bisherigen Wohnung, **anzumieten**.

III. Einführung eines Rechts auf Wohnungstausch

Als weitere Reaktion auf die Fehlbelegung von Wohnungen ziehen die Gutachter die Einführung eines **Rechts auf Wohnungstausch** in Betracht (Gutachten A 59). Der Deutsche Mieterbund **unterstützt** dies. Die Tauschpartner sollten in den jeweiligen Mietvertrag eintreten können wie er mit dem bisherigen Vertragspartner besteht. Insbesondere sollten die beteiligten Vermietenden den Wechsel nicht zum Anlass für Mieterhöhungen nehmen dürfen, weil dann regelmäßig nur begüterte Tauschinteressenten zum Zuge kämen. Im Übrigen kann den Interessen der beteiligten Vermietenden, worauf auch die Gutachter hinweisen, durch ein Ablehnungsrecht entsprechend § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB Rechnung getragen werden.