



STELLUNGNAHME

Berlin, September 2023

zum Antrag der Fraktion DIE LINKE zur Einführung des Rechts auf Wohnungstausch

1. Einleitende Anmerkungen

Haus & Grund Deutschland begrüßt Anstrengungen für ein größeres Wohnraumangebot. Derartige Maßnahmen dürfen allerdings nicht allein zu Lasten der vermietenden Eigentümer gehen. Ein so tiefreichender Eingriff in die Rechte und Interessen der Vermieter, wie er durch diesen Antrag gefordert wird, steht in keinem Verhältnis zu den Zielen des Antrags. Das Risiko für einen Umzug, etwa aus persönlichen, familiären oder beruflichen Gründen, fällt ausschließlich in die Sphäre des Mieters und kann nicht dem Vermieter aufgebürdet werden. Dies gilt insbesondere für den Wunsch eines Mieters, sich räumlich zu vergrößern oder zu verkleinern. Die Forderungen des Antrags sind in ihrer gegenwärtigen Form und dem damit für Vermieter einhergehenden Umfang der Einschränkungen aus Sicht von Haus & Grund Deutschland inakzeptabel. Haus & Grund Deutschland lehnt den Antrag der Fraktion DIE LINKE daher vollumfänglich ab.

2. Zum Recht auf Wohnungstausch

Dem Antrag zufolge sollen Mieter ein Recht auf Wohnungstausch erhalten. Erreicht werden soll dies durch die Einführung einer gesetzlichen Regelung, wonach die Mieter untereinander vereinbaren können, in den jeweils anderen Mietvertrag einzutreten.

Ein Eintreten Dritter in einen bestehenden Mietvertrag ist bereits nach aktuell geltendem Recht möglich, wenn der jeweilige Vermieter dem zustimmt. Nach dem Antrag der LINKEN soll die Zustimmung des Vermieters zum Mieterwechsel nur noch aus "besonders triftigem Grund" verweigert werden können, so dass das ursprüngliche Mietverhältnis mit anderen Mietern schlicht weitergeführt werden könnte. Mieter könnten also untereinander Vereinbarungen über einen Wohnungstausch treffen, während der Vermieter so gut wie keinen Einfluss mehr darauf hätte, wer sein zukünftiger Vertragspartner wird. Dies würde die Dispositionsfreiheit des Vermieters in erheblicher und völlig unverhältnismäßiger Weise verkürzen. Ob, an wen und zu welchen Bedingungen er zukünftig vermieten möchte, unterläge dann nicht mehr seiner freien Entscheidung. Davon betroffen wären insbesondere Entscheidungen über Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die häufig genau dann stattfinden, wenn die Wohnung nicht bewohnt wird.

Folgt man dem Antrag der LINKEN, würde die Dispositionsfreiheit des Vermieters weitgehend auf den jeweiligen Mieter übertragen, ohne dass dieser das wirtschaftliche Risiko für die Wohnung selbst, das Gebäude oder für die Solvenz des künftigen Mieters trägt. Auch die Interessen der Hausgemeinschaft an

einem geordneten und friedlichen Zusammenleben dürften nachrangig anzusehen sein, wenn der Vermieter die Zustimmung zum Mieterwechsel nur noch in besonderen Ausnahmefällen verweigern kann.

a) Verstoß gegen die Vertragsfreiheit des Vermieters

Das deutsche Privatrecht fußt unter anderem auf dem durch Artikel 2 Abs. 1 GG geschützten Grundprinzip der Vertragsfreiheit. Durch dieses Prinzip wird gewährleistet, dass Bürgerinnen und Bürger sich aussuchen können, mit wem und unter welchen Bedingungen sie einen Vertrag schließen. Dies gilt auch für das Mietrecht. Als Eigentümer der Immobilie hat der Vermieter ein berechtigtes Interesse zu entscheiden, mit wem er einen Vertrag abschließt, denn er trägt das Insolvenzrisiko seines Vertragspartners und muss außerdem innerhalb der Hausgemeinschaft für ein ordentliches und friedliches Zusammenleben Sorge tragen. Durch den vorliegenden Antrag würde diese Freiheit gänzlich ausgehöhlt und auf ein absolutes Minimum verkürzt. Für den Vermieter entstünde ein faktischer Zwang zum Vertragsabschluss. Die geforderte Regelung steht somit im direkten Widerspruch zu einem der verfassungsrechtlich geschützten Grundsätze des deutschen Privatrechts.

Ein solcher Eingriff ist nicht verhältnismäßig. Insbesondere ist das Besitzrecht des Mieters an der Wohnung ausreichend geschützt. Das deutsche Mietrecht sieht schon heute einen Anspruch auf Zustimmung zur Untervermietung vor, sofern der Mieter ein besonderes Interesse an der Untervermietung hat. Ein solches besonderes Interesse wird von der höchstrichterlichen Rechtsprechung bereits dann anerkannt, wenn sich die persönliche, familiäre oder berufliche Situation des Mieters ändert. So kann ein Mieter die Einwilligung zur Untervermietung verlangen, wenn er beispielsweise nur einen Teil seiner Wohnung einem Dritten überlassen oder seine Wohnung mit anderen Familienangehörigen teilen möchte. Darüber hinaus kann der Mieter sein Mietverhältnis jederzeit innerhalb einer kurzen Frist ohne Angabe von Gründen kündigen.

Dagegen würden die Nachteile, die für den Vermieter dadurch entstehen, dass er seinen Vertragspartner nicht mehr frei wählen kann, nicht kompensiert. Zudem dürften sich während eines laufenden Mietverhältnisses regelmäßig große Schwierigkeiten bei der Durchsetzung von Schadenersatzansprüchen ergeben. Kann der Vermieter die Wohnung nach dem Auszug eines Mieters nicht auf ihren Zustand überprüfen, so wird es ihm schwerfallen, die Verantwortlichkeit für eventuelle Schäden an der Wohnung beweissicher festzustellen. Ebenso können sich Probleme bei der Frage ergeben, wer für die Übernahme von Schönheitsreparaturen zuständig ist, und wer für den Rückbau von Einbauten während der Mietzeit aufkommt.

b) Eigentumsfreiheit des Vermieters

Das Recht auf Wohnungstausch schränkt das grundgesetzlich geschützte Eigentum unrechtmäßig ein. Das Grundgesetz sichert in Artikel 14 das Eigentum. Die Freiheit des Eigentums umfasst vor allem die Befugnis des Eigentümers, frei und vollumfänglich über die Nutzung einer Sache zu bestimmen. Eigentümer vermieten ihr Eigentum und stellen dies anderen zur Nutzung zur Verfügung. Diese Einschränkung ihrer Verfügungsmacht bzw. Kontrolle über ihr Eigentum durch die Überlassung der Mieträume an den Mieter ist gewollt und im Interesse beider Seiten. Durch die im Antrag geforderte Regelung würde jedoch die Entscheidungsmacht über die Frage, wem die Nutzung gewährt wird, ausschließlich dem Mieter zuteilwerden. Der Vermieter hingegen hätte keinerlei Möglichkeit, selbst Einfluss darauf zu nehmen, wer sein Eigentum künftig nutzen darf. Die Einschränkung der Verfügungsmacht des Vermieters geschieht somit ohne oder gegen dessen Willen. Auch dieser Eingriff ist aus den oben genannten Gründen nicht verhältnismäßig.

c) Interessenverkürzung des Vermieters

Für private Vermieter ist der Mieterwechsel eine Gelegenheit, die Miete den ortsüblichen Preisen und zusätzlichen Kosten für stetig steigende Anforderungen an Wohnraum anzupassen. Rund ein Viertel aller Vermieter, die 2021 von Haus & Grund im Rahmen einer Vermieterbefragung befragt wurden, gaben an, dass sie ausschließlich bei einem Mieterwechsel die Miete erhöhen. Diese Möglichkeit würde Vermietern durch die im Antrag geforderten Regelungen gänzlich genommen werden. Eine solche Einschränkung der Optionen zur Anpassung von Mieten ist in höchstem Maße fragwürdig. Denn die rechtlichen Anforderungen für die Modernisierung von Bestandsimmobilien nehmen stetig zu. Modernisierungsverpflichtungen treffen auf steigende Zinsen und hohe Kosten für Baumaterialien und Fachkräfte. Mietanpassungen beim Mieterwechsel sind daher oft unabdingbar, wenn die Vermietung wirtschaftlich bleiben soll. Eine weitere Verschärfung, die einseitig zu Lasten der Vermieter geht, lehnt Haus & Grund ab. Insbesondere private Vermieter sind durch die ständigen Mietrechtsänderungen über Gebühr belastet worden und sind durch die kommenden Modernisierungsanforderungen stark verunsichert.

Folgte der Gesetzgeber dem Antrag der Fraktion die LINKEN, führte dies langfristig zu steigenden Bestandsmieten, da nur regelmäßige Erhöhungen die gestiegenen Kosten ausgleichen könnten. Private Vermieter, die nur über sehr wenige Immobilien verfügen, können sich zudem keine Skalierungseffekte zunutze machen, wie sie sich beispielsweise aus einer umfassenden Modernisierung oder einer Erneuerung großer Bestände bei geringeren Baukosten ergeben. Dies dürfte zu einem Rückzug von privaten Vermietern aus dem Mietwohnungsmarkt führen, da die Vermietung für sie ein zu großes finanzielles Risiko darstellt. Diese Entwicklung kann politisch mit Blick auf den großen Anteil von privaten Vermietern an der Bereitstellung von Wohnungen – mehr als 66 Prozent – nicht gewollt sein.

Wohneigentum spielt für die Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten eine zentrale Rolle – gleich, ob es selbst genutzt oder privat vermietet wird. Anders als Immobilienkonzerne haben private Vermieter regelmäßig ein persönliches Verhältnis zu ihren Mietern und kümmern sich um ihr Eigentum, das zugleich der Wohnraum der Mieter ist.

Die persönliche Beziehung zwischen privaten Vermietern und Mietern ist durch eine gewisse persönliche Nähe zwischen den Parteien gekennzeichnet, was regelmäßig sowohl auf Seiten der Mieter als auch der Vermieter zu einer großen Zufriedenheit beiträgt. Durch ein Recht des Mieters auf Wohnungstausch und den damit unweigerlich verbundenen Ausschluss des Vermieters bei der Auswahl des Mieters würde der Gesetzgeber diesem Zustand entgegenwirken und die Aufrechterhaltung der bisher hohen Zufriedenheit auf beiden Seiten aufs Spiel setzen.

Im Antrag wird auf einen „lock in“-Effekt verwiesen, der dadurch entstehe und verstärkt werde, dass Bestandsmieten in den letzten Jahren weniger stark gestiegen seien als Neuvermietungsmieten. Eine Studie von Haus & Grund Deutschland belegt jedoch, dass die Betrachtung von Preisentwicklungen bei Neuvermietungsmieten kein ausreichender Faktor ist, um die Situation auf dem Wohnungsmarkt adäquat und ausreichend darzustellen (zur Studie: [Bezahlbarkeit von Mieten \(hausundgrund.de\)](https://www.hausundgrund.de)). Neuvermietungsmieten steigen nicht pauschal stärker als Bestandsmieten. Vor allem in Großstädten sind diese Relationen unterschiedlich.

d) Verschärfung der Insider / Outsider Problematik

Im deutschen Wohnungsmarkt besteht aktuell eine deutliche Chancenungleichheit für Wohnungssuchende zu Lasten von Personen, die neu in den Wohnungsmarkt eintreten. Bei der Suche nach einer Wohnung bieten persönliche Beziehungen regelmäßig die einzige Chance, um überhaupt eine Wohnung zu finden. Wohnungen werden gar nicht erst inseriert, da neue Mieter schon weit im Voraus bekannt sind. Für außenstehende Wohnungssuchende sind damit die Chancen auf Eintritt in den Wohnungsmarkt verschwindend gering.

Durch ein Recht der Mieter auf Wohnungstausch würde das Risiko, dass sich das Angebot an Wohnraum noch weiter verknappt, steigen. Mit der Wertsteigerung des Besitzrechts an einer Mietwohnung, dürften Wohnungen – noch weniger als bisher – regulär gekündigt werden und würden dem Mietmarkt damit dauerhaft entzogen. Wenn Mieter in den beliebten Städten und Stadtteillagen nur noch nach einer möglichst idealen Tauschwohnung suchten, schaffte dies Anreize dafür, gerade solche Bewerber auszuwählen, die die

gewünschte Wohnung zum Tausch anbieten. Naheliegender wäre es auch, große Wohnungen nur im Tausch gegen mehrere kleinere Wohnungen abzugeben. Das Recht auf Wohnungstausch würde also Anreize für Mieter schaffen, die Wohnung anderen Wohnungssuchenden gar nicht erst anzubieten. Dadurch entstünde ein eigenständiger Markt von Mietern, der für erstmalig Suchende unerreichbar wäre.

Auf diese Weise würde sich die Insider/Outsider-Problematik nochmals deutlich verschärfen. Für Außenstehende, die über kein gleichwertiges Tauschgut verfügen, würde es de facto unmöglich, überhaupt an eine Wohnung gelangen. Die im Antrag bemängelte fehlende Dynamik im Mietwohnungsmarkt würde sich durch das vorgeschlagene Instrument noch einmal deutlich abschwächen. Der bereits bestehende Nachfrageüberhang würde sich langfristig noch vergrößern.

Das mit dem Antrag geforderte Instrument konterkariert somit im Ergebnis genau den Zweck, zu dem es geschaffen werden soll.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit über 920.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 867 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.