

**Stellungnahme des IVD zu dem Antrag der Fraktion
DIE LINKE – BT-Drucksache 20/6714 Recht auf
Wohnungstausch einführen**

**Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter e.V.**

21. September 2023

Stellungnahme des IVD zu dem Antrag der Fraktion DIE LINKE – BT-Drucksache 20/6714 Recht auf Wohnungstausch einführen

I. Vorbemerkung

Der Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband | Die Immobilienunternehmer beobachtet in vielen Teilmärkten seit Jahren einen sehr angespannten Wohnungsmarkt. Anders als im Antrag der Fraktion DIE LINKE handelt es sich dabei nicht um eine Wohnungsnot. Es fehlen zwar Hunderttausende Wohnungen. Von einer echten Not, so wie sie nach dem Zweiten Weltkrieg in Deutschland herrschte, kann man heute nicht sprechen. Dass so viele Wohnungen nötig sind, liegt vor allem am Siedlungsverhalten der Menschen. Zudem haben sich in den begehrten Regionen Jahrzehnte Fehlbelegungen ergeben. Diesem Lock-In-Effekt soll nach dem Antrag der Fraktion DIE LINKE über das Instrument des „Wohnungstausches“ begegnet werden. Aus der Perspektive des IVD kann dies ein Ansatz sein, solange die schutzwürdigen Interessen aller Beteiligten gewahrt bleiben. Das ist grundsätzlich nur dann der Fall, wenn der „Tausch“ im Einvernehmen aller Beteiligten erfolgt. Es gibt Wohnungsbaunternehmen, entweder alleine oder im Verbund, die das Modell praktizieren. So beispielsweise in Berlin die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (<https://inberlinwohnen.de/>, zuletzt abgerufen am 21. September 2023). Medienberichten zufolge wurden dort seit Ende 2018 rund 15.000 Inserate eingestellt. Erfolgreiche Tauschgeschäfte gab es bei einem Wohnungsbestand von ca. 340.000 Wohnungen bisher aber nur 454. Bei kleinen Wohnungsbaugesellschaften und privaten Kleinvermietern, die mit Abstand das Gros der Vermieter darstellen, spielt der „Wohnungstausch“ praktisch keine Rolle, weil Nachfrage und Angebot nur in Ausnahmefällen zeitlich, örtlich und räumlich zusammenpassen. Diesen Umstand kann man – losgelöst von den juristischen Hürden – nicht durch einen Zwang des Vermieters überwinden, dem „Wohnungstausch“ zuzustimmen.

Das zeigt auch das Beispiel Österreich, wo es in § 13 Mietrechtsgesetz seit 1982 eine entsprechende Regelung gibt.

§ 13 MRG – Wohnungstausch

(1) Stimmt der Vermieter dem von seinem Hauptmieter, der die Wohnung vor mehr als fünf Jahren gemietet hat, aus wichtigen, besonders sozialen, gesundheitlichen oder beruflichen Gründen mit einem Dritten geschlossenen Vertrag über den Tausch ihrer im selben Gemeindegebiet befindlichen Mietwohnungen zur angemessenen Befriedigung des beiderseitigen Wohnbedürfnisses nicht zu, obwohl ihm der Eintritt des Dritten in den Mietvertrag nach Lage der Verhältnisse zugemutet werden kann, so hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) auf Antrag des

Hauptmieters die zum Eintritt des Dritten in den Mietvertrag erforderliche Zustimmung des Vermieters zu ersetzen, sofern im Zeitpunkt der Antragstellung gegen den Hauptmieter weder eine gerichtliche Kündigung noch eine Klage auf Räumung der Wohnung anhängig ist.

(...)

In der österreichischen Kommentarliteratur wird der Wohnungstausch aufgrund seiner mangelnden Bedeutung als „totes Recht“ bezeichnet. Der Entfall von § 13 MRG werde demnach zudem bei einer der nächsten Mietrechtsreformen in Betracht gezogen (Schinnagel, in Böhm/Pletzer/Spruzina, GeKo Wohnrecht Bd. I, § 13 MRG Rz. 6 m.w.N). Eine aktuelle Rücksprache mit dem Österreichischen Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI) hat das Bild bestätigt. Nach Auskunft des ÖVI spielt der Wohnungstausch i.S.d. § 13 MRG keine Rolle, obwohl der Wohnungsmarkt in Österreich ebenfalls angespannt ist. Es stellt sicher daher die Frage, weshalb man eine gesetzliche Regelung, die in Österreich als gescheitert betrachtet werden kann, nach Deutschland importieren soll.

Positiv steht der IVD jedoch Förderprogrammen gegenüber, welche die Hürden des Wohnungstausches beseitigen. Dies gilt allerdings mit der Maßgabe, dass die Fördermittel nicht einem anderen Bereichen entzogen werden, in denen ihr Einsatz sinnvoller ist, also keine Maßnahmen eingeschränkt werden, mit denen die Wohnraumversorgung leichter erreicht werden kann. In dem Zusammenhang wird angeregt, einen Leitfaden für Vermieter und Mieter zu erstellen, wie der Wohnungstausch ohne rechtlichen Zwang rechtssicher umgesetzt werden kann. Denn aus Sicht des IVD gibt es noch zahlreiche Zweifelsfragen, die mit dem Wohnungstausch verbunden sind.

II. Juristische Erwägungen

Zunächst ist vorzuschicken, dass der Begriff des Tausches irreführend ist. Man kann nur etwas tauschen, über das man auch verfügen kann. Zwar ist das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung Eigentum im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG (vgl. BVerfGE 89, 1, 6). Der Schutz geht aber nicht so weit, dass der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters beziehungsweise des Eigentümers über die Wohnung beliebig verfügen kann. Schließlich ist der Vermieter Eigentümer und genießt damit einen höheren Schutz von Art. 14 GG. Die Befugnisse von Mieter und Vermieter zuzuordnen und abzugrenzen, ist zwar Aufgabe des Gesetzgebers. Er muss aber die schutzwürdigen Interessen beider Seiten berücksichtigen und in ein ausgewogenes Verhältnis bringen (BVerfG, Beschluss vom 28. März 2000 - 1 BvR 1460/99 -, Rz. 16). Der Vorschlag der Fraktion DIE LINKE erreicht dieses ausgewogene Verhältnis nicht, weil der Vermieter „seine Zustimmung nur verweigern kann, wenn ein besonders triftiger Grund vorliegt“. Letztlich mündet dies in einem Kontrahierungszwang des Vermieters, der auch mit der in Art. 2 Abs. 1 GG enthaltenen Vertragsfreiheit unvereinbar ist.

Obwohl das Wohnraummietrecht bereits sehr sozial geprägt ist, sucht man eine vergleichbar einschränkende Regelung vergeblich. So ist zwar in § 563 BGB geregelt, dass der im Haushalt des verstorbenen Mieters lebende Angehörige in das Mietverhältnis eintritt. Der Vermieter kann das Mietverhältnis mit diesem aber außerordentlich kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt (§ 653 Abs. 4 BGB). Dem Vermieter soll damit kein „unzumutbarer Mieter aufgezwungen“ werden (Streyl in Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 563 Rz. 67). Zwar knüpft die Regelung auch an einen wichtigen Grund an. Geschützt soll von dieser Regelung aber jemand sein, der a) ein Angehöriger ist und b) bereits in der Wohnung des ehemaligen Mieters lebt. Letztlich geht es dabei um Schutz vor dem Verlust einer Wohnung. Beim Wohnungstausch liegt lediglich ein „Mismatch“ vor. Die Sachverhalte sind nicht miteinander vergleichbar.

Auch die in § 540 BGB geregelte Untervermietung durch den Mieter, der einen Anspruch auf Zustimmung zur Untervermietung vorsieht, sofern der Mieter ein besonderes Interesse an der Untervermietung hat, ist nicht mit dem Wohnungstausch vergleichbar. Denn der Hauptmieter bleibt weiterhin als Vertragspartner bestehen. Bei der Untervermietung geht es lediglich um eine Erweiterung oder Änderung des Nutzerkreises. Außer Acht lässt der Vorschlag zur Adaption des § 13 MRG die Interessen des Vermieters, wenn dieser mit im selben Haus oder sogar in derselben Wohnung lebt. Hier sieht das deutsche Wohnraummietrecht einen besonderen Schutz des Vermieters vor (Vgl. §§ 549 Abs. 2, 573a BGB). Diesem wird der vorliegende Vorschlag nicht gerecht.

Die mit dem Vorschlag vorgesehene Einschränkung der Dispositionsfreiheit des Vermieters im Hinblick auf die Auswahl des Mieters erscheint im Ergebnis unangemessen, da sie die Belange des Vermieters nicht ausreichend berücksichtigt. Diesem wird das Recht genommen, seinen künftigen Vertragspartner nach seinen Kriterien zu akzeptieren. Damit ist ein Kernbereich der Vertragsfreiheit verletzt. Dies umfasst nicht nur die Solvenz, sondern auch die Frage, ob der künftige Mieter in die Hausgemeinschaft passt, was auch im Interesse der übrigen Mieter ist.

Die mit dem Vorschlag verbundene Pflicht, dem Tauschmieter die Wohnung zu denselben Konditionen anzubieten, stellt eine besonders krasse Einschränkung der Privatautonomie dar, welche einer verfassungsrechtlichen Verhältnismäßigkeitsprüfung nicht standhält, zumal hier nicht der Bestandsmieter, sondern der Neumieter geschützt wird. Selbst die Mietpreisbremse (§ 556d - § 556g BGB) räumt dem Vermieter gewisse Handlungsspielräume bei der Miethöhe beim Vertragsschluss mit dem Nachmieter ein. Eine Zementierung einer solchen ewigen Miete ist absolut nicht verfassungskonform.

Völlig unklar ist zudem, wie so ein Wohnungstausch rechtlich sicher durchführbar ist, soweit es um etwaige Mängel an der Mietsache geht, die vom Vormieter verursacht wurden. Wer soll dafür haften? Was ist mit der Kautions? Was ist mit der Nebenkostenabrechnung? Was ist mit Schönheitsreparaturen? In Ansehung dieser Zweifelsfragen erscheint der verbundene Nutzen eines kodifizierten Wohnungstausches,

auch unter Berücksichtigung der Erfahrungen in Österreich, gering zu sein, so dass der Gesetzgeber davon Abstand nehmen sollte.

III. Praktische und soziale Erwägungen

Das Recht auf Wohnungstausch soll nach dem Antrag ein Recht und keine Pflicht für Mieter sein. Hieran bestehen erhebliche Zweifel. Denn insbesondere ältere Mieter könnten einem mittelbaren Druck ausgesetzt sein, den Wohnungstausch zuzustimmen. Dieser Druck könnte aus dem familiären oder privaten Umfeld kommen, dem sich die Betroffenen aufgrund einer sozialen Abhängigkeit gegebenenfalls nicht entziehen können. Der mit dem Wohnraummietrecht gewährte Schutz würde nicht greifen, sondern sich ins Gegenteil verkehren. Das kann nicht gewollt sein.

Zudem verkennt der Vorschlag, dass viele Vermieter insbesondere ältere Mieter verschonen, wenn es um Mietanpassungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) oder auch nach Modernisierung (§ 559 BGB) geht. In einem aktuellen Fall hat ein Mitglied des IVD auf den Anschluss einer Wohnung einer gebrechlichen Mieterin an die Zentralheizung verzichtet, weil die alleine mit den Bauarbeiten verbundenen Einschränkungen für die Mieterin zu groß wären. Selbst wenn der Vermieter in diesem Fall hätte sanieren wollen, wogegen sich die Mieterin wegen einer unzumutbaren Härte nach § 555d Abs. 2 BGB hätte wehren können, hätte der Vermieter aber zumindest nach Beendigung des Mietverhältnisses die Chance, die Wohnung zu modernisieren und die Miete anzupassen. Das würde durch einen Wohnungstausch vereitelt werden. Eine solche Vereitelung von Modernisierungen ist auch nicht im Sinne des Klimaschutzes und der Schaffung von barrierearmen Wohnraum. Statt diesen auch anderen Stellen vorhanden Zielkonflikt (siehe Milieuschutz- beziehungsweise Erhaltungsgebiete i.S.d. § 172 BauGB), würde man diesen weiter perpetuieren. Das zwangsweise angelegte Instrument des Wohnungstausches ist somit auch abzulehnen, weil es soziale Härten für den Altmietler mit sich bringen kann und modernisierungsfeindlich ist.

IV. Ergebnis und Ausblick

Der Bundestag sollte keine dem § 13 MRG vergleichbare Regelung schaffen. Die Regelung erscheint mit dem Verfassungsrecht unvereinbar, zumal es zahlreiche mildere Mittel gibt, entsprechende Fehlbelegungen aufzulösen. Alle Anstrengungen sollten in die Richtung gehen, dass mehr Wohnraum hergestellt wird oder dieser angemessener verteilt wird.

Das Mietrecht hat sich in den letzten Jahren jedenfalls als ungeeignet erwiesen, dem Wohnungsmangel etwas entgegenzusetzen, obwohl oder gerade weil in den letzten Jahren so häufig Änderungen erfolgt sind. Nötig ist ein Mietrechtsänderungsmoratorium und damit das starke Signal an Bauherren, dass sich jedenfalls insoweit die Rahmenbedingungen für ein Engagement im Mietwohnungsbau nicht ändern. Die

Bauherren von heute sind die Vermieter von morgen. Dieser Umstand wird viel zu häufig verkannt. Stattdessen wird der Umstand, dass vermietet wird, als Selbstverständlichkeit hingenommen. Das ist es aber nicht. Vermietung erfolgt nur, wenn es sich rechnet.

Über den IVD

Der Immobilienverband Deutschland IVD ist die Berufsorganisation und Interessenvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Der Verband vereint 6.200 Mitgliedsunternehmen mit gut 100.000 Beschäftigten. Die Immobilienverwalter im IVD betreuen rund 3,5 Millionen Wohnungen. Die Immobilienmakler beraten jährlich rund 40 Prozent aller Immobilientransaktionen. Die Bewertungs-Sachverständigen stellen die Königsklasse dar, wenn es um den Marktwert einer Immobilie geht. Mitglieder im Immobilienunternehmerverband sind auch Bauträger, Finanzdienstleister, Projektentwickler und weitere immobilienwirtschaftliche Berufsgruppen.

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter e.V.
Präsident: Dirk Wohltorf
Bundesgeschäftsführerin: Carolin Hegenbarth
Littenstraße 10 • 10179 Berlin
Tel.: 030 – 27 57 26 0
info@ivd.net
www.ivd.net

Lobbyregisternummer: R001210