

IKEM

Studie zur rechtlichen und politischen Machbarkeit

Mietwohnungstausch

03.09.2024

Im Auftrag von WWF Deutschland

Institut für Klimaschutz,
Energie und Mobilität e.V.

Studie zur rechtlichen und politischen Machbarkeit

Mietwohnungstausch

Die Studie untersucht das Konzept des Mietwohnungstauschs unter Darstellung der Ausgangslage und potenzieller Wirkungen. Die Analyse der rechtlichen Rahmenbedingungen kommt zu dem Ergebnis, dass dem Tausch von Mietwohnungen derzeit erhebliche Hindernisse entgegenstehen, es jedoch möglich wäre, einen verfassungskonformen Anspruch per Gesetz einzuführen.

Zitiervorschlag

Lehnshack/Durschang (2024): *Mietwohnungstausch: Studie zur rechtlichen und politischen Machbarkeit*. Institut für Klimaschutz, Energie und Mobilität e. V. (IKEM). Im Auftrag des WWF Deutschland.

Autor:innen

Markus Lehnshack

markus.lehnshack@ikem.de

Leonie Durschang, LL.M.

leonie.durschang@ikem.de

Die Autor:innen bedanken sich für die wertvolle Unterstützung von Jörn Heimes.

Auftraggeber

WWF Deutschland

Disclaimer

Für den Inhalt der Studie zeichnen sich die Studienautoren verantwortlich. Der Inhalt stellt nicht zwingend die Auffassung des Auftrag- oder Fördergebers dar.

Geschlechtsneutrale Sprache

In dieser Studie wird, soweit möglich, eine geschlechtsneutrale Sprache verwendet. In Fällen, in denen dies nicht möglich ist, wird der sogenannte „Gender-Doppelpunkt“ verwendet (z.B. Expert:innen). Sofern es sich allerdings um die Wiedergabe von Werken und Gesetzestexten handelt, welche nur das generische Maskulinum verwenden, wird der Text in dieser Form wiedergegeben. Diese Quellen beziehen sich, sofern nicht anders kenntlich gemacht, auf alle Geschlechter.

Inhaltsverzeichnis

1	Hintergrund und Ziele der Studie	3
2	Zusammenfassung der Ergebnisse	4
3	Ausgangslage	5
3.1	Aktuelle Lage des Wohnungsmarkts	5
3.2	Potenziale für Mietwohnungstausch	6
3.3	Wirkung von Tauschbörsen	7
3.3.1	Staatliche Tauschbörsen	7
3.3.2	Privatwirtschaftliche Tauschbörsen	9
3.4	Rechtliche und praktische Hürden	9
3.4.1	Rechtliche Hürden	9
3.4.2	Praktische Hürden	10
3.5	Politischer Diskurs	12
4	Umsetzungsmodelle	14
4.1	Übersicht	14
4.2	Existierende Modelle	15
4.2.1	Österreich	15
4.2.2	Niederlande	16
4.2.3	Schweden	17
4.2.4	Schweiz	19
4.2.5	Anfangsjahre der BRD	20
4.3	Vorgeschlagene Modelle	20
4.3.1	Bündnis 90/Die Grünen	20
4.3.2	Fraktion DIE LINKE	21
4.3.3	Öko-Institut	23
4.3.4	GermanZero	23
5	Rechtliche Bewertung der Modelle	26
5.1	Rechtliche Ausgangslage	26
5.1.1	Zustimmung der Vermietenden	26
5.1.2	Vertragsänderungen bei Mietwohnungstausch	28

5.2	Verfassungsrechtliche Rahmenbedingungen	28
5.2.1	Anforderungen an die Gesetzgebung	28
5.2.2	Grundrechte von Mieter:innen	30
5.2.3	Grundrechte von Vermieter:innen	33
5.3	Verfassungsmäßigkeit einzelner Modelle	36
5.3.1	Formelle Verfassungsmäßigkeit	36
5.3.2	Materielle Verfassungsmäßigkeit	37
5.3.3	Zwischenergebnis	51
6	Möglichkeiten für die Umsetzung in Deutschland	52
6.1	Rechtliche Umsetzungsmöglichkeiten	52
6.1.1	Allgemeine Hinweise	53
6.1.2	Gesetzesvorschlag Nr. 1 „Bedingungsloser Anspruch“	54
6.1.3	Gesetzesvorschlag Nr. 2 „Bedingter Anspruch“	55
6.1.4	Gesetzesvorschlag Nr. 3 „Lage im angespannten Wohnungsmarkt“	57
6.1.5	Gesetzesvorschlag Nr. 4 „Gewerbliche Vermietung“	59
6.1.6	Gesetzesvorschlag Nr. 5 „Gewerbliche Vermietung im angespannten Wohnungsmarkt“	61
6.1.7	Gesetzesvorschlag Nr. 6 „Mieterhöhung“	63
6.1.8	Weitere Modifikationsmöglichkeiten	65
6.2	Politische Machbarkeit	65
6.3	Handlungsempfehlungen	68
7	Fazit und Ausblick	69
	Literaturverzeichnis	70

Abkürzungsverzeichnis

Abs.....	Absatz
AGB.....	Allgemeine Geschäftsbedingungen
AGG.....	Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz
Art.....	Artikel
BGB.....	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.....	Bundesgesetzblatt
BGH.....	Bundesgerichtshof
BMJ.....	Bundesministerium der Justiz
BT-Drs.....	Drucksache des Deutschen Bundestages
BVerfG.....	Bundesverfassungsgericht
DAV.....	Deutscher Anwaltverein
EMRK.....	Europäische Menschenrechtskonvention
EU.....	Europäische Union
GdW.....	Dachverband der Wohnungswirtschaft
GG.....	Grundgesetz
i. S. v.	im Sinne von
i. V. m.	in Verbindung mit
JuMiKo.....	Konferenz der Justizministerinnen und Justizminister
MRG.....	Mietrechtsgesetz
MSchG.....	Mieterschutzgesetz
OHG.....	Oberster Gerichtshof der Republik Österreich
OLG.....	Oberlandesgericht
OR.....	Obligationenrecht
RPfVerf.....	Verfassung für Rheinland-Pfalz
S.	Seite
VGW.....	Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen
WBewG.....	Wohnraumbewirtschaftungsgesetz
WD.....	Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht Umsetzungsmodelle	15
Tabelle 2: Übersicht Gesetzesvorschläge.....	53
Tabelle 3: Gesetzesvorschlag Nr. 1 „Bedingungsloser Anspruch“	55
Tabelle 4: Gesetzesvorschlag Nr. 2 „Bedingter Anspruch“	56
Tabelle 5: Gesetzesvorschlag Nr. 3 „Lage im angespannten Wohnungsmarkt“	58
Tabelle 6: Gesetzesvorschlag Nr. 4 „Gewerbliche Vermietung“	60
Tabelle 7: Gesetzesvorschlag Nr. 5 „Gewerbliche Vermietung im angespannten Wohnungsmarkt“	63
Tabelle 8: Gesetzesvorschlag Nr. 6 „Mieterhöhung“	64
Tabelle 9: Bewertungsmatrix Gesetzesvorschläge.....	67

1 Hintergrund und Ziele der Studie

Das Potenzial für **Klima- und Ressourcenschutz durch Flächenoptimierung von Wohnraum** ist enorm. Durch zirkuläre Maßnahmen können im Hochbau erhebliche Mengen an CO₂ eingespart werden; insbesondere durch die Optimierung von Wohn- und Büroflächen.¹ Dies ist vor dem Hintergrund besonders relevant, dass der Gebäudesektor aufgrund seines **hohen Ressourcen-, Flächen- und Energieverbrauchs sowie des Abfallaufkommens** eine wichtige Rolle für den Klima- und Ressourcenschutz sowie für den Schutz unserer Ökosysteme spielt. Europaweit werden 65 % des Zements, 33 % des Stahls, 25 % des Aluminiums und 20 % der Kunststoffe im Hochbau verwendet. Baustoffe haben einen kombinierten CO₂-Fußabdruck von 250 Millionen t CO₂ pro Jahr.² Mehr als die Hälfte des gesamten Abfallaufkommens in Deutschland entfällt auf die Bauindustrie. Der Hochbau ist auch der größte Faktor bei der Landnutzung. Im Jahr 2020 wurden in Deutschland täglich mehr als 40 Hektar Land in Bauland umgewandelt. Zwischen 2011 und 2020 ist die Zahl der Wohnungen in Deutschland um 2,2 Millionen gestiegen. Zudem werden die **Wohnungen immer größer**. Zwischen 1991 und 2020 stieg die durchschnittliche Wohnfläche in Deutschland von 34,9 m² auf 47,7 m² pro Kopf.³

Gleichzeitig herrscht in Deutschland akuter **Mangel (bezahlbaren) Wohnraums**. Multiple Krisen in den letzten Jahren haben zu einem starken Anstieg von Material-, Energie-, Personalkosten und Zinsen geführt, wodurch die Bautätigkeit stetig sinkt. Das Ziel der Ampelkoalition, 400.000 Wohnung im Jahr zu bauen, wurde nicht erreicht und wird auch in den kommenden Jahren weit unterschritten. Mit einer Eigentumsquote von unter 50 % in Deutschland und explodierenden Mieten durch Wohnraumknappheit und Inflation kommt die Problematik auch immer stärker in der Mitte der Gesellschaft an.

Die Zahlen zeigen deutlich: der Wohnungsmangel ist nicht nur durch Neubau lösbar, sondern bedarf auch einer **besseren Nutzung des Bestandes**. Mit einer effizienteren Nutzung des Wohnraums würden neben den Zielen der Ressourcenschonung auch Ziele der Linderung von Wohnungsnot verknüpft. Das Instrument Mietwohnungstausch könnte substantziell zu den Zielen der Wohnungspolitik beitragen und die Erfordernisse von Neubauten und die damit verbundenen Emissionen reduzieren.

Vor diesem Hintergrund hat der WWF Deutschland das Institut für Klimaschutz, Energie und Mobilität (IKEM) damit beauftragt, eine Studie zu der rechtlichen und politischen Machbarkeit eines **gesetzlichen Anspruchs auf Mietwohnungstausch** zu erstellen. Die Studie soll prüfen, ob ein solcher Anspruch mit den verfassungsrechtlichen Vorgaben im Einklang stehen würde und wie der Anspruch inhaltlich ausgestaltet werden könnte. Um diese Frage umfassend zu beantworten, sollte das IKEM zunächst die wirtschaftliche, politische und rechtliche Ausgangslage darstellen und dabei auch einen Vergleich mit anderen Mitgliedsstaaten der Europäischen Union sowie Nachbarländern Deutschlands vornehmen. Insgesamt besteht das Ziel der Studie darin, einen Beitrag zur politischen Diskussion zu leisten und das Instrument Mietentausch basierend auf einer wissenschaftlichen und rechtlich gesicherten Grundlage vorantreiben.

¹ Prakash et al. 2023, S. 75.

² Material Economics 2018, S. 20.

³ Statista 2021, Wohnfläche je Einwohner in Wohnungen in Deutschland von 1991 bis 2021.

2 Zusammenfassung der Ergebnisse

Der deutsche Wohnungsmarkt ist aufgrund steigender Baukosten und stagnierender Neubauzahlen in einem angespannten Zustand, was vor allem **finanziell schwächere Haushalte belastet** und zu sozialen wie **ökologischen Missständen** führt. Mietwohnungstausche zwischen Haushalten könnten die Wohnraumauslastung optimieren und den Mangel an geeigneten Wohnungen teilweise kompensieren. Staatliche und private Tauschbörsen existieren bereits, haben jedoch aufgrund zahlreicher rechtlicher und praktischer Hürden bisher nur eine geringe Wirkung gezeigt. Dies erfordert **Anpassungen auf rechtlicher Ebene**.

In mehreren europäischen Ländern, darunter Österreich, Niederlande Schweden und zum Teil in der Schweiz, existieren bereits **gesetzlich verankerte Rechte** zum Mietwohnungstausch, welche Mieter:innen unter bestimmten Voraussetzungen und mit gerichtlicher Unterstützung nutzen können. Die bisherigen deutschen Vorschläge, wie diejenigen der Grünen und der LINKEN, orientieren sich teilweise an den genannten Modellen, unterscheiden sich jedoch hinsichtlich des Umfangs der erfassten Wohnungen sowie der Voraussetzungen und Ausgestaltung des gesetzlichen Anspruchs auf einen Mietwohnungstausch. Die **Kritiker:innen** der jeweiligen Vorschläge sehen die Vertragsfreiheit von Vermieter:innen als gefährdet an. **Befürwortende** betonen demgegenüber das Potential zur besseren Nutzung vorhandenen Wohnraums sowie die Notwendigkeit einer gesetzlichen Regelung zur Verbesserung der Mieterrechte und Klärung von Tauschbedingungen.

Da das Mietrecht nach derzeitiger Rechtslage keinen Anspruch auf Mietwohnungstausch vorsieht, müssen Mietende grundsätzlich die **Zustimmung ihrer Vermieter:innen** einholen. Bei der Konzeption potenzieller Erweiterungen des Mietrechts sind die verfassungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Diesbezüglich ist insbesondere ein **Ausgleich mit dem Eigentumsrecht** der Vermietenden herzustellen. Obgleich einzelne Modelle als nicht mit dem Grundgesetz vereinbar zu erachten sind, besteht ein **erheblicher Spielraum**, ein Recht auf Mietwohnungstausch einzuführen und auf verschiedene Weisen verfassungskonform auszugestalten.

Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass ein verfassungskonformes Gesetz eingeführt werden kann, soweit der gesetzliche Anspruch an **bestimmte Anforderungen** geknüpft wird. Die Autor:innen der Studie empfehlen die Aufnahme der Voraussetzung, dass Mietende ein **besonderes Interesse** an dem Mietwohnungstausch vorweisen müssen, wobei insbesondere berufliche, familiäre und gesundheitliche Interessen einen Anspruch rechtfertigen können. Darüber hinaus sollte Vermietenden ein **Widerspruchsrecht** eingeräumt werden, wenn ihnen die vorgeschlagenen neuen Mieter:innen unzumutbar sind, beispielsweise aufgrund fehlender finanzieller Solvenz. Die Aufnahme weiterer, strengerer Voraussetzungen würden den Anspruch jedoch zu stark beschränken.

Das notwendige **Gesetzgebungsverfahren** würde keinen erheblichen Zeitraum benötigen, da lediglich ein neuer Paragraph in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) aufgenommen werden müsste. Bei fehlender Bereitschaft auf Bundesebene hätten die Bundesländer die Befugnis, ein eigenes **landesrechtliches Gesetz** einzuführen.

3 Ausgangslage

Der deutsche Wohnungsmarkt ist aufgrund steigender Baukosten und stagnierender Neubauzahlen in einem angespannten Zustand, was vor allem finanziell schwächere Haushalte belastet und zu sozialen wie ökologischen Missständen führt. Ein Mietwohnungstausch zwischen Haushalten könnte die Wohnraumauslastung optimieren und den Mangel an geeigneten Wohnungen teilweise kompensieren. Staatliche und private Tauschbörsen existieren bereits, haben jedoch aufgrund zahlreicher rechtlicher und praktischer Hürden bisher nur eine geringe Wirkung gezeigt. Dies erfordert Anpassungen auf rechtlicher Ebene.

3.1 Aktuelle Lage des Wohnungsmarkts

Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist stark angespannt. Es mangelt an verfügbaren Wohnungen, die Wohnkosten steigen und die Anzahl der Neubauten stagniert infolge hoher Baukosten. Diese Situation führt nicht nur zu **sozialen**, sondern auch zu **ökologischen Missständen**. Neben dem Verkehrssektor ist der Gebäudesektor der einzige Bereich, der seine Klimaziele für das Jahr 2030 voraussichtlich nicht erreichen wird.⁴

Einen wesentlichen Anteil an der problematischen Lage hat der Mietwohnungsmarkt. Ungefähr zwei Drittel der Gebäude in Deutschland sind Wohngebäude.⁵ Die in diesen Gebäuden lebenden Haushalte wohnen zu ca. 53 % der Fälle in Mietverhältnissen.⁶ Bereits für das Jahr 2024 wird eine **Neubaulücke von ca. 600.000 Wohnungen** prognostiziert, die bis 2027 jährlich um mehr als 100.000 weitere Wohnungen ansteigen soll.⁷ Der steigende Wohnungsbedarf wird dadurch verschärft, dass die durchschnittliche Wohnfläche pro Person wächst. Während sie 1991 noch 34,9 m² betrug, lag sie 2018 schon bei 45 m².⁸ Für das Jahr 2050 wird ein weiterer Anstieg auf 52 m² prognostiziert.⁹

Nachteile erwachsen hieraus vor allem für **finanziell schwächere Haushalte**. Die Hälfte der Mietenden in Deutschland gehört zu den unteren 30 % der Einkommensverteilung. Ein Drittel der zur Miete wohnenden Haushalte ist finanziell überbelastet.¹⁰ Dennoch sind von den rund 295.000 im Jahr 2022 neu gebauten Wohnungen der Großteil klassische Mietwohnungen und weniger als ein Zehntel bezahlbare Sozialwohnungen.¹¹ Gleichzeitig **steigen die Mietpreise** in Deutschland kontinuierlich. Von 2020 bis 2024 ist der Wohnungsmietzins deutschlandweit um 7,6 % gestiegen.¹²

⁴ Expertenrat für Klimafragen 2024.

⁵ Hörner et al 2022, S. 18; Statistisches Bundesamt 2023, Pressemitteilung Nr. 297.

⁶ Noka et al 2023, S. 8.

⁷ ZIA 2024.

⁸ Statista 2024, Wohnfläche je Einwohner in Wohnungen in Deutschland von 1991 bis 2023.

⁹ Prognos/Öko-Institut/Wuppertal-Institut 2021.

¹⁰ Noka et al 2023, S. 8.

¹¹ GdW 2023, S. 9.

¹² Statista 2024, Entwicklung des Wohnungsmietindex für Deutschland von Juli 2020 bis Juli 2024.

Aufgrund des Fachkräftemangels und der aktuellen Krise in der Baubranche ist nicht damit zu rechnen, dass dem Wohnungsmangel in den nächsten Jahren begegnet werden kann. Es wird nicht nur weniger gebaut, **Bauen ist auch teurer**. So lag der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden im Jahr 2022 mehr als 50 % über dem Vergleichswert im Jahr 2015.¹³ Zudem verschlechtern sich die Investitionsbedingungen durch steigende Kosten der Kreditfinanzierung. Bauunternehmen sehen deshalb davon ab, in den Bau neuer Wohngebäude zu investieren. Soweit noch Neubauten errichtet werden, handelt es sich um höherpreisige Mietwohnungen, die in der Lage sind, die Baukosten auszugleichen.

Die beschriebenen Umstände zeigen, dass Wohnraum grundsätzlich knapp und teuer ist. Neubauten werden das Problem nicht lösen und würden zudem erhebliche THG-Emissionen erfordern. Aus diesen Gründen ist es erforderlich, den **vorhandenen Bestand optimal zu nutzen**. Ein Instrument, das dazu beitragen kann, ist der sog. (Miet-)Wohnungstausch.

3.2 Potenziale für Mietwohnungstausch

Der Mangel an frei verfügbaren Wohnungen hat zur Folge, dass deutschlandweit 10,5 % aller Menschen in **überbelegten Wohnungen** leben. Eine Wohnung ist überbelegt, wenn nicht mindestens ein Raum für jede erwachsene in der Wohnung lebende Person zur Verfügung steht. In Städten ist die Anzahl an überbelegten Wohnungen noch deutlicher. Dort sind 15,5 % der Wohnungen überbelegt.¹⁴

Andererseits lebt auch ein wesentlicher Anteil der deutschen Haushalte in **unterbelegten Wohnungen**. Die genaue Prozentzahl der unterbelegten Wohnungen lässt sich allerdings nur schwer bestimmen, da die von den einzelnen Autor:innen verwendeten Berechnungsmethoden stark variieren. Nach einer vereinfachten Definition ist eine Wohnung unterbelegt, wenn die Zahl der Räume die Zahl der Bewohnenden um drei übertrifft.¹⁵ Auf Grundlage dieser Definition wird angenommen, dass 30 % der Haushalte in unterbelegten Wohnungen leben.¹⁶ Diese Zahl bezieht sich auf alle Haushalte in Deutschland und umfasst sowohl ländliche als auch städtische Haushalte. Dagegen kommt eine andere Studie, die nur Großstädte untersucht hat, zu dem Ergebnis, dass 6 % aller Mieterhaushalte unterbelegt sind. Bei Senior:innen betrage der Anteil in Großstädten 9 %.¹⁷

Dass der Anteil von Senior:innen über dem Durchschnitt liegt kann damit erklärt werden, dass sie oft in den Wohnungen verbleiben, in denen sie ihre Kinder großgezogen haben. Häufig leben sie schon seit mehreren Jahrzehnten in ihrer Wohnung, auch nach dem Auszug ihrer Kinder oder dem Tod des Partners. Dieser sog. **Remanenzeffekt** kann auch bei anderen Gruppen beobachtet werden. Betroffen sind beispielsweise Paare nach einer Trennung oder junge Menschen nach einer WG-Auflösung.¹⁸ Begünstigt wird diese Entwicklung wiederum durch stark steigende Angebotsmieten, die einen Umzug und die Beendigung eines (günstigeren) Bestandsvertrags trotz einer nicht den Vorstellungen entsprechenden Wohnungsgröße an Attraktivität verlieren lassen (sog. **Lock-In-Effekt**). Insbesondere die Zahl der Senior:innen in unterbelegtem Wohnraum wird sich daher aufgrund des demografischen Wandels weiter erhöhen. Im Vergleich zu 2022 wird die Anzahl der Personen in einem Alter ab 65

¹³ Statistisches Bundesamt 2022, Preisindizes für die Bauwirtschaft, S. 17.

¹⁴ Statistisches Bundesamt 2022, 10,5 % der Bevölkerung in Deutschland lebten 2021 in überbelegten Wohnungen.

¹⁵ Deutscher Mieterbund 2023, Stellungnahme, S. 4.

¹⁶ empirica 2022, S. 12.

¹⁷ Sagner/Voigtländer 2023, S. 1 ff.

¹⁸ empirica 2022, S. 12.

Jahren bis zum Jahr 2030 um 14,4 % steigen.¹⁹ Für das Jahr 2040 wird prognostiziert, dass ca. 24 Mio. Rentner:innen in Deutschland leben werden (2020 waren es noch 18 Mio.).²⁰

In ganz Deutschland gibt es schätzungsweise mindestens zwei Millionen Wohnungen, die getauscht werden könnten, weil sie für die Mietenden zu groß geworden sind.²¹ Ein Umzug hätte den **Vorteil**, dass sich Menschen nicht mehr um einen Haushalt kümmern müssen, der zu groß ist und sie ggf. körperlich überfordert.²² Hinzu kommt, dass die Größe der Wohnfläche den Grad des Energieverbrauchs beeinflusst und steigende Energiekosten den Umzug in eine kleinere Wohnung attraktiver machen könnten.²³ Laut einer Umfrage wären daher die meisten Menschen bereit, insbesondere im höheren Alter in eine kleinere Wohnung zu ziehen. Je nach Gehalt beträgt die Quote derzeit 51 bis 67 %.²⁴ Vor allem bei zukünftigen Generationen scheint die **Bereitschaft** zu steigen.²⁵

3.3 Wirkung von Tauschbörsen

Die potenziellen Vorteile des Mietwohnungstauschs wurden vereinzelt bereits erkannt und erste Modelle aufgestellt. Es existieren sowohl staatliche (vgl. 3.3.1) als auch privatwirtschaftliche (vgl. 3.3.2) Tauschbörsen.

3.3.1 Staatliche Tauschbörsen

Eine der größten staatlichen Tauschbörsen befindet sich in Berlin. Die **kommunale Wohnungstauschbörse Berlin** wurde 2015 gestartet und zunächst drei Jahre betrieben.²⁶ Aufgrund geringer Erfolgsquoten wurde das Programm 2018 reformiert und bietet Mieter:innen der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften die Möglichkeit, ihre Wohnungen untereinander zu tauschen.²⁷ Konzeptuell ist das Programm so aufgestellt, dass die Mieter:innen im Falle eines Tauschs in die Konditionen der Vermieter:innen eintreten.²⁸ Seit dem Neustart 2018 haben sich ca. 130.000 Mieter:innen registriert. Bis zum Jahr 2021 wurden 650 Tauschgeschäfte angestoßen von denen 267 Verfahren erfolgreich waren.²⁹ Die niedrige Erfolgsquote wird damit begründet, dass nur 9,6 % der Suchenden eine kleinere Wohnung suchen.³⁰

Die Stadt **Frankfurt a. M.** betreibt ebenfalls eine Wohnungstauschbörse, die durch verwaltungsinterne Richtlinien geregelt ist.³¹ Das Programm umfasst nur die ungefähr 30.000 preisgebundenen

¹⁹ Braun/Grade 2024, S. 4.

²⁰ pantera 2020, S. 3.

²¹ Deutschlandfunk Nova 2023.

²² empirica 2022, S. 1.

²³ Schopp 2017, S. 22 ff.

²⁴ pantera 2020, S. 6.

²⁵ pantera 2020, S. 4.

²⁶ Das Angebot ist einsehbar unter <https://inberlinwohnen.de/wohnungstausch>.

²⁷ empirica 2022, S. 3 f.

²⁸ empirica 2022, S. 4.

²⁹ empirica 2022, S. 4; Hamann 2023, S. 3.

³⁰ Hamann 2023, S. 3.

³¹ Richtlinien für die Gewährung von Umzugsprämien und Erstattung von Umzugs- und Renovierungskosten an Mieterinnen und Mieter zur Freimachung großer unterbelegter, geförderter Wohnungen (UZP) mit Beschluss der

Wohnungen der Stadt und es handelt sich nicht um keinen klassischen Mietwohnungstausch.³² Vielmehr wird so verfahren, dass Mieter:innen aus einer großen in eine freie kleinere Wohnung umziehen können und die große Wohnung nach dem Umzug neu vergeben wird. Als Anreiz für den Umzug in eine kleinere Wohnung vergibt die Stadt Förderungen bis zu EUR 7.500,00, womit Renovierungen und der Umzug finanziert werden sollen. Trotz dieser Zuschüsse gab es im Jahr 2020 lediglich vier Umzüge im Rahmen des Tauschprogramms.³³

Eine weitere Großstadt mit einer staatlichen Wohnungstauschbörse ist **München**. Hier wurde das Programm von der GWG, der Wohnungsgesellschaft der Landeshauptstadt München, im Jahr 2020 ins Leben gerufen.³⁴ Wie schon in Frankfurt a. M. ist der Umfang des Programms beschränkt. Der Tausch der Mietverträge wird ausschließlich Haushalten in den freifinanzierten Wohnungen der städtischen Gesellschaften GWG und Gewofag ermöglicht.³⁵ Aus der Internetseite der Wohnungsbörse geht außerdem hervor, dass selbst für Mieter:innen der Gesellschaften kein Anspruch auf Mietwohnungstausch besteht und die Vermieter:innen dem Tausch zustimmen müssen. Im Ergebnis wurden von den ca. 15.000 in Betracht kommenden Wohnungen innerhalb von drei Jahren nur sechs Wohnungen getauscht.

Die Städte **Freiburg und Düsseldorf** lassen ihre Wohnungstauschbörsen von dem Privatunternehmen tauschwohnung.com betreiben. Die Tauschbörsen sind für die Nutzenden kostenlos, die Städte müssen für die Einrichtung und den Betrieb jedoch Gebühren an tauschwohnung.com entrichten.³⁶ In Freiburg wurde das Programm sogar noch mit weiteren finanziellen Mitteln gefördert. Die Stadt zahlt den Parteien, die von einer größeren in eine kleinere Wohnung ziehen, eine Prämie von EUR 2.000,00 aus. Dennoch verzeichnen beide Städte keine hohe Erfolgsquote, in Freiburg gab es 2022 nur 354 aktive Angebote.³⁷

Bemühungen, den Mietwohnungstausch zu fördern, gab es auch in **Potsdam**. Im Gegensatz zu den anderen Städten wurde hier jedoch keine Datenbank mit tauschwilligen Haushalten betrieben. Die Stadt organisierte eine Beratungs- und Koordinierungsstelle, die vorwiegend älteren Menschen gezielt beim Mietwohnungstausch zur Seite stehen sollte.³⁸ Aufgrund der niedrigen Zahl an erfolgreich vermittelten Wohnungstauschen musste die Koordinierungsstelle ihre Arbeit Ende 2023 einstellen.³⁹

Ein Blick über die Grenzen Deutschlands hinweg zeigt, dass auch in **Österreich** Mietwohnungstausche staatlich organisiert werden. Gemeinden in Österreich haben den Vorteil, dass ein Anspruch auf Mietwohnungstausch gesetzlich in § 13 des Mietrechtsgesetzes (MRG)⁴⁰ verankert ist. Diese gesetzliche Grundlage wurde von der **Stadt Wien** genutzt und in Form einer Wohnungstauschbörse konkretisiert. Mieter:innen von Gemeindewohnungen in Wien können ihre Wohnung tauschen, nachdem sie fünf

Stadtverordnetenversammlung vom 16.10.1980 (§ 5181) in Kraft gesetzt und zuletzt mit Beschluss vom 26.04.2018 (§ 2640) geändert.

³² empirica 2022, S. 5.

³³ empirica 2022, S. 5.

³⁴ Das Angebot ist einsehbar unter <https://stadt.muenchen.de/infos/wohnungsboerse.html>.

³⁵ empirica 2022, S. 7.

³⁶ Drescher 2023.

³⁷ empirica 2022, S. 9.

³⁸ empirica 2022, S. 6 f.

³⁹ Kramer 2024.

⁴⁰ Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert am 12.03.2024.

Jahre in einer Wohnung gelebt haben. Theoretisch besteht dadurch großes Tauschpotenzial, da jährlich bis zu 10.000 Gemeindewohnungen neu vermietet werden.⁴¹ In der Praxis wurden im Jahr 2014 trotzdem nur 170 Wohnungen getauscht.⁴²

3.3.2 Privatwirtschaftliche Tauschbörsen

Im gewerblichen Bereich versuchte sich neben den beiden großen Internetbörsen tauschwohnung.com und wohnungsswap.de das private Wohnungsunternehmen **LEG Wohnen** daran, den Wohnungstausch zu vereinfachen. Das Unternehmen bot ihren Mieter:innen an, ihre Wohnungen untereinander zu tauschen und dabei ihren aktuellen Quadratmeterpreis zu behalten. Obwohl LEG Wohnen einen Bestand von ca. 145.000 Wohnungen vorweisen kann, kamen bis zum Jahr 2022 nur 12 Tausche zustande, was zur Einstellung des Programms führte.⁴³

Das Online-Portal **tauschwohnung.com** ist mit über 180.000 Nutzenden die größte Wohnungstauschbörse am Markt. Aus den ca. 30.000 Angeboten auf der Plattform resultieren ungefähr 1.000 Tausche pro Jahr.⁴⁴ Auch hier überwiegt der Anteil an Haushalten, die eine größere Wohnung suchen mit rund 50 %. Dagegen wollen nur 30 % der Nutzenden eine kleinere Wohnung.⁴⁵

Sowohl tauschwohnung.com als auch der Konkurrent **wohnungsswap.de** stehen vor dem Problem, dass sie im Gegensatz zu den staatlichen Tauschbörsen nicht mit den Wohnungsunternehmen in Verbindung stehen. Das bedeutet für Nutzende, dass ein Mietwohnungstausch noch nicht garantiert ist, selbst wenn sie einen Tauschpartner auf einer der Internetseiten finden. Im zweiten Schritt ist stets erforderlich, dass sie Absprachen mit ihren Vermieter:innen treffen und deren Zustimmung zum Mietwohnungstausch einholen. Dieses Erfordernis kann Frustrationen bei Tauschwilligen hervorrufen, da ein Widerspruch von Vermieter:innen den Umzug in eine passendere Wohnung verhindert und für die Nutzung der Plattformen teilweise Gebühren anfallen.⁴⁶

3.4 Rechtliche und praktische Hürden

Die Übersicht zu den staatlichen und privatwirtschaftlichen Tauschbörsen hat gezeigt, dass die Effekte von Tauschbörsen bisher insgesamt überschaubar sind. Neben rechtlichen Hürden (vgl. 3.4.1) liegt das nicht zuletzt auch an praktischen Problemen (vgl. 3.4.2).

3.4.1 Rechtliche Hürden

Der Mietwohnungstausch wird in der Praxis durch ein rechtliches Problem erheblich erschwert: Vermieter:innen müssen ihre **Zustimmung** erteilen, damit der Tausch von Mietverträgen wirksam vollzogen werden kann. Nach aktueller Rechts- und Gesetzeslage existieren jedoch keine Konstellationen, in denen sie dazu verpflichtet wären, diese Zustimmung abzugeben. Das ist eine Folge der **Eigentums-garantie** aus Art. 14 Abs. 1 und der **Vertragsfreiheit** aus Art. 2 Abs. 1 Grundgesetz (GG).⁴⁷

⁴¹ empirica 2022, S. 16.

⁴² empirica 2022, S. 16.

⁴³ empirica 2022, S. 5 f.

⁴⁴ empirica 2022, S. 9.

⁴⁵ Deutscher Mieterbund 2023, MieterZeitung, S. 10.

⁴⁶ Drescher 2023.

⁴⁷ Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland, BGBl. III, Gliederungsnummer 100-1, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.12.2014 (BGBl. I S. 2438).

Infolgedessen sind Tauschwillige vollständig von dem Willen beider Vermieter:innen abhängig. Doch selbst wenn Vermieter:innen einem Tausch grundsätzlich zustimmen, können sie ihre Zustimmung unter bestimmte Bedingungen stellen. Es steht ihnen somit frei, den Mietwohnungstausch davon abhängig zu machen, dass wesentliche Inhalte des Mietvertrags geändert werden.

Der wichtigste Hebel für Mietende und Vermietende gleichermaßen ist der **Mietzins**. Dieser wird bei Neuvermietungen in der Regel über den vorherigen Betrag angehoben. Aus ökonomischer Perspektive wäre es für Vermieter:innen ein Nachteil, wenn sie auf die Mietzinserhöhungen bei Mietwohnungstauschen verzichten würden. Es ist für sie daher naheliegend, die Zustimmung zum Mietwohnungstausch unter die Bedingungen zu stellen, dass der Mietzins entsprechend einer Neuvermietung erhöht werden kann. Praktisch führt das dazu, dass die Mietverträge nicht getauscht, sondern neue Mietverträge mit jeweils höherem Mietzins geschlossen werden. Dadurch stellen die Vermietenden sicher, dass sie nicht an die alten Mietkonditionen gebunden sind und nicht den Grenzen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)⁴⁸ hinsichtlich der Anpassung von Bestandsmieten unterliegen.

Die vom BGB festgelegten relativen „Mietdeckel“ können Vermietende dazu bewegen, die Mietverträge anderweitig zu ihren Vorteilen abzuändern, bevor sie einem Mietwohnungstausch zustimmen. Beliebte Hebel sind hier die Bestimmungen zu **Schönheitsreparaturen, Mietkaution oder Betriebskosten**. Für Vermietende besteht eine Vielzahl an solchen Modifikationsmöglichkeiten, die in der vorliegenden Studie nicht abschließend aufgezählt werden können. Grenzen werden Vermietenden diesbezüglich vorrangig von den Vorschriften zu den Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) gesetzt.

Weitere Probleme ergeben sich aus den Fragen zur **Haftungsverteilung**. Die Vertragsparteien müssen genau abstimmen, welcher der Mieter:innen für welche etwaigen Schäden oder Mängel aufkommt. Dieser Aspekt ist besonders relevant, wenn sich die Wohnungen nicht im Eigentum einer Wohnungsgesellschaft befinden oder ein überregionaler Mietwohnungstausch stattfindet. Aufgrund dieser und den zuvor erläuterten Umständen wird Tauschwilligen empfohlen, sich Rechtsberatung einzuholen, um den Mietwohnungstausch abzuwickeln. Die damit verbundenen Kosten machen Mietwohnungstausche wiederum unattraktiver.

3.4.2 Praktische Hürden

Unabhängig von den rechtlichen Hindernissen stehen dem Mietwohnungstausch auch rein pragmatische Umstände entgegen. Aktuell ist das wohl größte Problem, dass die Anzahl von Haushalten, die gezielt nach einer kleineren Wohnung suchen und ihre große Wohnung abgeben wollen, zu **gering** ist. Auf einen Haushalt, der sich verkleinern möchte, kommen zwei, die sich vergrößern wollen.⁴⁹ Der allgemein mangelnde Bestand an verfügbaren Wohnungen führt zudem dazu, dass Ringtausch-Modelle wie in Frankfurt a. M. schwierig umsetzbar sind.⁵⁰

Viele Wohnungen **eignen** sich außerdem schlechter für einen Mietwohnungstausch als andere. Aufgrund der rechtlichen Fallstricke, die mit einem Mietwohnungstausch verbunden sind, lohnt sich die Einführung solcher Modelle eher für größere Wohnungsgesellschaften. Allerdings vermieten 57 % der privaten Vermieter:innen nur eine Wohnung.⁵¹ Diese Gruppe von Vermietenden könnte von dem

⁴⁸ Bürgerliches Gesetzbuch, BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24.05.2016 (BGBl. I S. 1190).

⁴⁹ Tauschwohnung 2023, S. 2.

⁵⁰ empirica 2022, S. 12.

⁵¹ empirica 2022, S. 16.

Prozess des Mietwohnungstauschs überfordert sein. Zudem haben sie meist eine persönlichere Beziehung zu ihren Mieter:innen und wollen sich die Personen selbst aussuchen. Darüber hinaus können Probleme bei großen Wohnungsgesellschaften auftreten, wenn es sich bei einer der beiden Wohnungen um eine Sozialwohnung handelt und der andere Haushalt nicht notwendige Berechtigung für den Einzug in solch eine Wohnung hat.⁵²

Oft sind Haushalte **nicht daran interessiert**, in eine kleinere Wohnung zu ziehen. Menschen fehlt es bereits an dem Wissen, dass es schon viele Tauschangebote gibt, da diese vermehrt auf speziellen Seiten im Internet auffindbar sind.⁵³ Kenntnis über Tauschoptionen allein hat jedoch ebenfalls nicht zur Folge, dass Menschen umziehen wollen. Altruistische Anreize für den Mietwohnungstausch sind meist gering ausgeprägt, sodass weitere Anreize hinzukommen müssen.⁵⁴ Das liegt zum einen daran, dass Menschen ihren Sozialraumbezug und ihre nachbarschaftlichen Netzwerke nicht aufgeben wollen.⁵⁵ Die meisten Menschen geben ihren Haushalt erst auf, wenn sie sich nicht mehr allein um eine große Wohnung kümmern oder diese finanzieren können. In diesen Fällen ziehen Menschen jedoch eher in Sozialwohnungen oder Pflegeheime als in eine klassische kleine Wohnung.⁵⁶

Ein anderer wesentlicher Grund für das fehlende Interesse ist der **Kostenfaktor**. Laut einer Umfrage sind angemessene Kosten mit ca. 80 % das wichtigste Kriterium für eine Wohnung, insbesondere im Alter.⁵⁷ Da viele Senior:innen seit mehreren Jahrzehnten in ihrer Wohnung leben, haben sie meistens noch alte Mietverträge mit günstigen Konditionen. Aus diesem Grund ist ihre große Wohnung häufig noch günstiger als eine neue kleinere Wohnung. Dieser sog. „**Lock-in-Effekt**“ steht einer Tauschentscheidung sodann entgegen.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass unterbelegter Wohnraum überwiegend von wohlhabenden Haushalten angemietet wird. Haushalte, die momentan in kleinen Wohnungen leben und wirtschaftlich schwächer sind, können sich die größeren Wohnungen nicht leisten.⁵⁸

Der **Umzug** an sich wäre auch mit Komplikationen verbunden. Zunächst müsste der Haushalt, der von der großen in die kleine Wohnung zieht, seinen Hausstand zum Teil auflösen. Das bedeutet z. B., dass Möbel verkauft oder entsorgt werden müssen.⁵⁹ Erhebliche Schwierigkeiten treten zudem am Umzugstag auf, da beide Umzüge parallel stattfinden müssen. Die involvierten Parteien müssen sich den damit verbundenen logistischen Herausforderungen stellen, wobei sich besonders der überregionale Tausch zwischen zwei Städten schwierig gestaltet.⁶⁰ Diese Probleme können sogar verschärft werden, wenn zumindest eine der beiden Wohnungen sanierungsbedürftig ist und die jeweiligen Mieter:innen erst später einziehen können.⁶¹

⁵² empirica 2022, S. 21.

⁵³ Drescher 2023; empirica 2022, S. 13.

⁵⁴ empirica 2022, S. 19.

⁵⁵ empirica 2022, S. 1.

⁵⁶ empirica 2022, S. 21.

⁵⁷ pantera 2020, S. 18.

⁵⁸ Hamann 2023, S. 2.

⁵⁹ empirica 2022, S. 21.

⁶⁰ empirica 2022, S. 21.

⁶¹ empirica 2022, S. 21.

Insgesamt ist fraglich, welche Wirkung das Instrument Mietwohnungstausch entfalten kann.⁶² Unter den aktuellen Rahmenbedingungen ist die **Marktrelevanz überschaubar**.⁶³ Um die positiven Effekte für den Wohnungsmarkt zu verbessern, scheinen Anpassungen auf rechtlicher und praktischer Ebene erforderlich zu sein. Der entsprechende Diskurs über die Anpassungsvorschläge ist Gegenstand des folgenden Abschnitts.

3.5 Politischer Diskurs

Das Problem des Wohnungsmangels wird zwar von allen politischen Parteien erkannt, den Mietwohnungstausch sehen jedoch nicht alle als passendes Instrument zur Lösung des Problems. Als erstes wurde die Idee von der Partei **Bündnis 90/Die Grünen** aufgegriffen. Deren Parteimitglieder haben auf ihrer Bundesdelegiertenkonferenz im Jahr 2019 beschlossen, dass sie ein Recht auf Mietwohnungstausch unter gleichbleibenden Vertragsbedingungen gesetzlich verankern wollen.⁶⁴ Dieses Recht sollte zunächst nur bei Mietentäuschen innerhalb von Wohnungsgesellschaften gelten.⁶⁵ Trotz vorgesehener Einschränkungen wurde der Vorschlag mit viel Kritik begegnet (vgl. 4.3.1).

Ungefähr drei Jahre später hat mit der Organisation **GermanZero** die nächste Gruppierung öffentlich vorgeschlagen, ein Recht auf Mietwohnungstausch einzuführen. Im Rahmen ihres umfangreichen Gesetzespakets zur Erreichung des 1,5 Grad-Ziels hat GermanZero einen Gesetzesentwurf samt Begründung vorgelegt (vgl. 4.3.4).⁶⁶

Noch im selben Jahr kam ein erstes Zeichen von Seiten der Landesregierungen. Das Bundesministerium der Justiz (BMJ) wurde von der Herbstkonferenz der **Justizministerinnen und Justizminister 2022 (JuMiKo)** aufgefordert, Regelungsmöglichkeiten zu prüfen, um sog. „stille Wohnraumreserven“ zu nutzen.⁶⁷ Entgegen dieser Aufforderung plant das BMJ derzeit nicht, ein Gesetz für ein Recht auf Wohnen zu entwerfen. Nach Ansicht des BMJ sei es fraglich, ob ein nennenswertes soziales Bedürfnis existiere. Außerdem gebe es rechtliche Schwierigkeiten.⁶⁸

Die neueste Entwicklung fand am 9. Mai 2023 statt: An diesem Tag stellte die **Fraktion DIE LINKE** einen förmlichen Antrag an den deutschen Bundestag.⁶⁹ Der Bundestag solle einen Gesetzesentwurf vorlegen, der ein Recht auf Mietwohnungstausch unter Beibehaltung der Vertragskonditionen begründet. In dem Antrag wird unter anderem auf Österreich verwiesen; dort existiere mit § 13 MRG ein Beispiel für einen Anspruch auf Mietwohnungstausch, an dem sich Deutschland orientieren könne. Es soll zudem eine öffentliche Plattform eingerichtet werden und Haushalte mit geringen Einkommen sollen eine Umzugsprämie erhalten (vgl. 4.3.2). Der Vorstoß wurde sowohl vom Deutschen Mieterbund als auch vom Berliner Mieterverein grundsätzlich begrüßt.⁷⁰ Beide Organisationen sehen allerdings **Konkretisierungsbedarf**. Andernfalls drohe die Gefahr, dass das Recht keine praktische Wirkung

⁶² Hamann 2023, S. 3 f.

⁶³ empirica 2022, S. 19.

⁶⁴ Bundesdelegiertenkonferenz 2019, S. 9f.

⁶⁵ Gavrilis 2019.

⁶⁶ Breidenbach et al 2022.

⁶⁷ 93. Konferenz der Justizministerinnen und Justizminister 2022.

⁶⁸ Jeric 2023.

⁶⁹ BT-Drs. 20/6714.

⁷⁰ Deutscher Mieterbund 2023, Stellungnahme, S. 3; Hamann 2023, S. 4.

entfaltet. Aus diesem Grund wurde der Antrag unter anderem vom Rechtsprofessor Dr. Martin Häublein kritisiert.⁷¹

Insgesamt riefen die Vorschläge der Fraktion unterschiedliche Reaktionen hervor (vgl. genauer 4.3.1 und 4.3.2). Zusammengefasst wurden folgende Punkte **gegen das Recht zum Mietwohnungstausch** angebracht:

- Das Modell lasse sich nur durch einen Vertrag zu Lasten Dritter verwirklichen.
- Die bereits bestehenden Eintrittsrechte in den Mietvertrag des BGB, welche ebenso in die Vertragsfreiheit des Vermieters eingreifen, seien mit dem Fall des Mietwohnungstauschs nicht vergleichbar, u. a. weil Vermieter:innen die eintretende Person nicht kennen würden.
- Der Antrag der Fraktion lasse einen zu großen Auslegungsspielraum zu.
- Freiwillige Initiativen zum Mietwohnungstausch von Wohnungsunternehmen würden durch staatlichen oder gesetzgeberischen Zwang gefährdet werden.
- Die österreichische Regelung sei praktisch ein „totes Recht“ und besitze keine nennenswerte praktische Bedeutung.
- Maßnahmen zur Vergrößerung des Wohnraumangebots dürfe nicht zu Lasten der Eigentümer:innen gehen, der Eingriff in die Vertrags- und Eigentumsfreiheit sei unverhältnismäßig.
- Ein gesetzlicher Zwang würde die Rolle des Mietwohnungstauschs nicht vergrößern.
- Der Eingriff in die Privatautonomie von Vermieter:innen sei nur durch einen hinreichenden gewichtigen Grund möglich.
- Ein gesetzlicher Anspruch würde insgesamt mehr neue Probleme schaffen als bestehende Probleme zu lösen.

Auf der anderen Seite wurde **für das Recht zum Mietwohnungstausch** angebracht:

- Der Fall des Mietwohnungstauschs sei vergleichbar mit den bereits bestehenden Ausnahmenvorschriften des BGB, die die Vertragsfreiheit durchbrechen, wie §§ 563, 1568a BGB.
- Die Möglichkeit der Vermieter:innen, die eintretenden Mieter:innen aus wichtigem Grund ablehnen zu können, führe – je Umfang der Gründe – zur Verfassungsmäßigkeit, u. a. könne man sich hier an den Vorschriften zur Untermiete orientieren. Allgemein komme es auf die rechtliche Ausgestaltung an.
- Das legitime Ziel stelle die effiziente Verteilung der knappen Ressource Wohnraum dar.
- Durch ein Recht zum Mietwohnungstausch würden die Rechtspositionen der Mieter:innen erheblich verbessert werden.
- Um die Rechtssicherheit zu steigern, müssten die Tauschbedingungen gesetzlich geregelt werden.

An diesen Diskurs knüpft die vorliegende Studie an und analysiert im nächsten Kapitel die existierenden und vorgeschlagenen Modelle (vgl. 4). Anschließend sollen die Modelle konkretisiert und detaillierte Bedingungen, Ausnahmen und Formalien vorgeschlagen werden (vgl. 5).

⁷¹ Häublein 2023.

4 Umsetzungsmodelle

In mehreren europäischen Ländern, darunter Österreich, Niederlande Schweden und zum Teil in der Schweiz, existieren bereits gesetzlich verankerte Rechte zum Mietwohnungstausch, welche Mieter:innen unter bestimmten Voraussetzungen und mit gerichtlicher Unterstützung nutzen können. Die bisherigen deutschen Vorschläge, wie diejenigen der Grünen und der LINKEN, orientieren sich teilweise an den genannten Modellen, unterscheiden sich jedoch hinsichtlich des Umfangs der erfassten Wohnungen sowie der Voraussetzungen und Ausgestaltung des gesetzlichen Anspruchs auf einen Mietwohnungstausch. Die Gegner:innen der jeweiligen Vorschläge sehen die Vertragsfreiheit und die Eigentumsrechte von Vermieter:innen als gefährdet an. Befürwortende betonen demgegenüber das Potential zur besseren Nutzung vorhandenen Wohnraums sowie die Notwendigkeit einer gesetzlichen Regelung zur Verbesserung der Mieterrechte und der Klärung von Tauschbedingungen.

4.1 Übersicht

Bevor die individuellen Umsetzungsmodelle in den Kapiteln 4.2 und 4.3 einzeln vorgestellt werden, liefert Tabelle 1 einen Überblick über die wichtigsten Merkmale. Die Überschriften der Tabelle 1 haben die folgenden Bedeutungen:

- **Modell:** Eigene Bezeichnung des jeweiligen Umsetzungsmodells
- **Reichweite:** Betroffene Wohnungen, die getauscht werden können
- **Zulässige Interessen:** Gründe, die Mietende dazu berechtigen, einen Anspruch auf Mietwohnungstausch gegen Vermietende durchzusetzen
- **Anpassung Miete:** Grenzen, in denen Vermietende den Mietzins unmittelbar nach einem Tausch anpassen dürfen
- **Besonderheiten:** Merkmale, die sich stark von anderen Modellen unterscheiden

Modell	Reichweite	Zulässige besondere Interessen	Mietanpassung möglich	Besonderheiten
Österreich	Wohnungen im selben Gemeindegebiet	Raumbedarf, sozial, gesundheitlich, beruflich	Wie Bestandsmiete	Bestehender Mietvertrag mit mind. 5 Jahren Laufzeit
Niederlande	National	Raumbedarf, gesundheitlich, beruflich, finanziell	Wie Bestandsmiete	-
Schweden	National	Raumbedarf, beruflich, finanziell	Keine Einschränkungen	Bestehender Mietvertrag mit mind. 1 Jahr Laufzeit
Schweiz (Zürich)	Städtische Wohnungen Zürich	(Raumbedarf, finanziell)	(Angemessener Rahmen)	Kein Recht, sondern Pflicht zum Wohnungstausch
BRD (bis 1967)	National	Kein besonderes Interesse erforderlich	Wie Bestandsmiete	Zustimmung des Vermieters durch Behörde ersetzbar
Bündnis 90 /Die Grünen	National (nur Wohnungsgesellschaften)	<i>Keine Angaben</i>	Keine Mieterhöhung	Finanzielle Förderung des Umzugs
DIE LINKE	National	Kein besonderes Interesse erforderlich	Keine Mieterhöhung	Zahlung einer Umzugsprämie
Öko-Institut	National	Kein besonderes Interesse erforderlich	Wie Bestandsmiete	-
GermanZero	National	Kein besonderes Interesse erforderlich	Wie Bestandsmiete	Bestehender Mietvertrag mit mind. 5 Jahren Laufzeit

Tabelle 1: Übersicht Umsetzungsmodelle

4.2 Existierende Modelle

4.2.1 Österreich

Im deutschen Diskurs über die Einführung eines Rechts auf Mietwohnungstausch wird regelmäßig auf den Rechtsrahmen in Österreich verwiesen. Das deutsche Nachbarland ermächtigt Mieter:innen durch **§ 13 MRG** dazu, ihre Wohnungen untereinander zu tauschen.

Um einen Mietwohnungstausch in die Wege zu leiten, müssen Tauschwillige zunächst einen zweiseitigen Vertrag schließen, in dem sie sich darüber einigen, dass sie die jeweils andere Partei in ihrem Mietvertrag ersetzen. Damit dieser Vertrag vollzogen werden kann, ist eine **Zustimmung der Vermieter:innen** notwendig. Wird zumindest eine der beiden Zustimmungen verweigert, kann ein gerichtlicher Antrag mit dem Ziel gestellt werden, dass die Zustimmung durch das Gericht ersetzt wird. Eine Entscheidung des Gerichts zugunsten der Tauschwilligen hat zur Folge, dass die Mieter:innen in den anderen Mietvertrag eintreten, sobald sie ihren Einzug in die neue Wohnung bei den Vermietenden anzeigen.

Der Anspruch auf Mietwohnungstausch ist an eine Reihe von Voraussetzungen geknüpft. An die Wohnungen selbst wird die Anforderung gestellt, dass sie sich **im selben Gemeindegebiet** befinden. Ein Umzug in eine andere Stadt ist mithin nicht möglich. Des Weiteren müssen die Tauschwilligen ihre Wohnung **mindestens seit fünf Jahren** mieten. Die Mieter:innen müssen zudem vorweisen, dass **besondere Gründe** für einen Wohnungstausch vorliegen, z. B. soziale, gesundheitliche oder berufliche Gründe. Mit anderen Worten: Der Tausch muss dazu beitragen, das beiderseitige Wohnbedürfnis zu befriedigen. Als letzte Voraussetzung kann dem Gesetz entnommen werden, dass der Mietwohnungstausch den Vermieter:innen **zumutbar** ist.

Neben den positiven Voraussetzungen gibt es negative **Ausschlussgründe**, die nicht vorliegen dürfen. Insbesondere darf gegen die Tauschwilligen weder eine gerichtliche Kündigung noch eine Klage auf Räumung anhängig sein. Darüber hinaus darf es sich bei keiner der beiden Tauschwohnungen um eine Flüchtlingsunterkunft handeln. Der Tausch von Sozialwohnungen ist dagegen grundsätzlich zulässig, beide Tauschparteien müssen jedoch eine entsprechende Berechtigung vorweisen.

Die gerichtliche Entscheidung über den Tausch nimmt den Vermietenden nicht ihre komplette Vertragsfreiheit. Auch wenn sie ihre Zustimmung rechtswidrig versagt haben und das Gerichtsverfahren zu ihrem Nachteil verlaufen ist, können sie nach Vollzug des Mietwohnungstauschs den **Mietzins anpassen**. Der Mietzins darf allerdings nicht unbegrenzt erhöht werden. Vermietende sind an den von § 16 Abs. 2 MRG festgelegten Rahmen gebunden.

Das Gesetz legt teilweise auch fest, wer nach einem Tausch für welche Verbindlichkeiten haftet. Die **Haftung** für den Wohnraum geht stets auf die Partei über, die neu in die Wohnung einzieht. Soweit Vormieter:innen Verbesserungen an ihrer Wohnung vorgenommen haben, können sie bei einem Tausch **keinen Aufwendungsersatz** von den Vermietenden verlangen. Dieser Anspruch geht auf die neue Mietpartei über und kann nur noch von ihr geltend gemacht werden. Aus diesem Grund bietet es sich an, **Individualabsprachen** im Tauschvertrag zu treffen und Haftungsmaßstäbe zu definieren.

Obwohl der Anspruch auf Mietwohnungstausch in Österreich gesetzlich verankert ist, kann keine hohe Anzahl an Tauschgeschäften verzeichnet werden. Die Mietervereinigung Österreich gibt an, dass § 13 MRG ein „**totes Recht**“ sei, da dessen Voraussetzungen zu hoch wären. Deswegen habe es in den letzten Jahren in Österreich keine Wohnungstauschverfahren gegeben. Hinzu komme, dass in Österreich zwei Drittel der Mietverträge befristet seien und ein Mietwohnungstausch daher oft nicht sinnvoll sei.⁷²

4.2.2 Niederlande

Österreich ist nicht der einzige EU-Mitgliedsstaat mit einem gesetzlichen Recht auf Mietwohnungstausch. Die Niederlande hat ein solches Recht in **Kapitel 7 Artikel 270 ihres Bürgerlichen Gesetzbuches** verankert.⁷³ Statistiken zu den Effekten des Gesetzes gibt es bisher nicht.

Der **Anwendungsbereich** des niederländischen Gesetzes ist weiter als in Österreich. Es bestehen keine Anforderungen an die Mietzeit. Außerdem ist es möglich, die Mietverträge mit einem Haushalt aus einer anderen Stadt zu tauschen.

⁷² Mietervereinigung Österreich, Öffentliche Anhörung im Rechtsausschuss des deutschen Bundestags, <https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2023/kw39-pa-recht-wohnungstausch-966088>, zuletzt abgerufen am 06.07.2024.

⁷³ Burgerlijk Wetboek Boek 7 vom 20.02.1990, zuletzt geändert durch Staatsblad 2024, 108 am 24.04.2024.

Um einen Mietwohnungstausch zu vollziehen, haben Tauschwillige zwei Möglichkeiten. Sie können entweder den Mietvertrag der anderen Partei übernehmen oder beide einen neuen Mietvertrag erhalten.⁷⁴ In beiden Fällen ist eine **Zustimmung beider Vermieter:innen** erforderlich. Wie in Österreich kann in den Niederlanden ein Antrag an das zuständige Gericht gestellt werden, wenn die Zustimmung versagt werden sollte. Das Gericht ist dazu ermächtigt, die Genehmigung zu ersetzen. Soweit nicht alle Voraussetzungen für einen Mietwohnungstausch erfüllt sind, kann das Gericht die Genehmigungserteilung an **Bedingungen** knüpfen.

Der Anspruch ist generell nicht uneingeschränkt durchsetzbar. Die Tauschwilligen müssen eine Einkommensprüfung vorlegen und dürfen **keine Mietrückstände** oder sonstige Auffälligkeiten vorweisen.⁷⁵ Beim Tausch von Sozialwohnungen muss eine Berechtigung nach Kapitel 2 Artikel 8 des Wohnungsbaugesetzes 2014 vorgelegt werden.⁷⁶

Die Mieter:innen müssen weiterhin darlegen, dass sie ein **besonderes Interesse** an dem Mietwohnungstausch haben. Ein besonderes Interesse kann beispielsweise in folgenden Fällen vorliegen:⁷⁷

- die aktuelle Wohnung ist zu groß oder zu klein;
- der Mietzins ist zu hoch;
- die Entfernung zur Arbeit oder zur Schule ist zu weit;
- die Anforderungen an die Wohnung haben sich aufgrund gesundheitlicher Gründe geändert, z. B. wird eine barrierefreie Wohnung benötigt.

Im Falle einer Substitution durch das Gericht übernehmen die Mieter:innen alle mit dem neuen Mietvertrag verbundenen Rechte und Pflichten.⁷⁸ Die Mietverträge bleiben inhaltlich somit dieselben, allerdings können die Vermieter:innen den **Mietzins im Rahmen der gesetzlichen Grenzen erhöhen**.⁷⁹

4.2.3 Schweden

Als drittes EU-Land mit einem Recht ein auf Mietwohnungstausch ist Schweden zu nennen. Das skandinavische Land ermächtigt seine Einwohnenden in **Kapitel 12 § 35 Grundstücksgesetz** (schwedischer Name des Gesetzes: Jordabalk) zum Tausch von Mietwohnungen.⁸⁰ Mietende haben demnach einen Anspruch auf Mietwohnungstausch, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Stimmen Vermieter:innen dem Tausch trotzdem nicht zu, kann eine **Genehmigung bei Gericht beantragt** werden.⁸¹ Auch für Schweden gibt es keine repräsentativen Zahlen zu den erfolgten Mietwohnungstauschen.

⁷⁴ <https://www.huurstunt.nl/blog/hoewerkt-woningruil-huurwoning>, zuletzt abgerufen am 06.07.2024.

⁷⁵ <https://www.huurstunt.nl/blog/hoewerkt-woningruil-huurwoning>, zuletzt abgerufen am 06.07.2024.

⁷⁶ Huisvestingswet 2014 vom 01.09.2014, zuletzt geändert durch Staatsblad 2024, 197 am 26.06.2024.

⁷⁷ <https://www.huurstunt.nl/blog/hoewerkt-woningruil-huurwoning>, zuletzt abgerufen am 06.07.2024.

⁷⁸ <https://www.huurwoningen.nl/huis-verhuren/verhuurder/orienteren/een-woningruil-wat-zijn-je-rechten-als-verhuurder>, zuletzt abgerufen am 06.07.2024.

⁷⁹ <https://www.huurstunt.nl/blog/hoewerkt-woningruil-huurwoning>, zuletzt abgerufen am 06.07.2024.

⁸⁰ Jordabalk (1970:994) vom 17.12.1970, zuletzt geändert durch SFS 2024:313.

⁸¹ <https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/hyra-av-bostad-och-lokal/byta-och-overlata/byta-bostad/>, zuletzt abgerufen am 06.07.2024.

Die Reichweite des Anwendungsbereichs ist zwischen Österreich und Niederlande anzuordnen. Das Gesetz kennt **keine räumlichen Einschränkungen** und gilt auch für Dreiecks- und Kettenwechsel.⁸² In zwei Szenarien ist ein Tausch jedoch nur in Ausnahmefällen zulässig. Zum einen soll ein Tausch grundsätzlich nicht stattfinden, wenn eine der am Tausch beteiligten Personen ihren aktuellen Mietvertrag **vor weniger als einem Jahr** geschlossen hat. Zum anderen müssen sich Tauschwillige in einer Ausnahmesituation befinden, wenn sie in eine Wohnung ziehen wollen, in der sie schon einmal gewohnt haben. Eine Ausnahme kann z. B. vorliegen, wenn sich das familiäre Verhältnis erheblich verändert hat und die aktuelle Wohnung nicht mehr gehalten werden kann.⁸³

Die Anspruchsvoraussetzungen ähneln denen in Österreich und Niederlande. Tauschwillige müssen ein **besonderes Interesse** an dem Wechsel haben. Das Interesse kann dadurch begründet werden, dass eine größere Wohnung, eine Wohnung mit niedrigerem Mietzins oder eine Wohnung in der Nähe des Arbeitsplatzes benötigt wird. Zusätzlich zu dem besonderen Interesse müssen die neuen Mieter:innen für die Vermieter:innen **zumutbar** sein und **finanzielle Leistungsfähigkeit** vorweisen.

Das schwedische Gesetz sieht die größte Anzahl an **Ausschlussgründen** vor, in denen das Gericht die Zustimmung der Vermieter:innen nicht ersetzen darf. Dabei handelt es sich jedoch überwiegend um nachvollziehbare Gründe, die den Umfang des Anspruchs nicht sonderlich einschränken:

- eine Tauschpartei vermietet die Wohnung unter;
- eine Tauschpartei wohnt selbst zur Untermiete;
- eine Wohnung ist ein Einfamilienhaus, das nur vorübergehend vermietet wird;
- eine Wohnung befindet sich in einem Zweifamilienhaus;
- eine Wohnung ist keine Miet- sondern Eigentumswohnung;
- eine Wohnung wird als möbliertes Zimmer vermietet und die Miete dauerte bisher weniger als neun Monate;
- eine Wohnung ist eine Ferienwohnung und die Miete dauerte bisher weniger als neun Monate.

Ein weiterer Ausschlussgrund soll verhindern, dass das Instrument **Mietwohnungstausch missbraucht** wird. So kann das Gericht einen Mietwohnungstausch verweigern, wenn Grund zur Annahme besteht, dass eine der Tauschparteien von der anderen eine Gebühr für den Mietwohnungstausch verlangt. Ein Anhaltspunkt dafür kann sein, dass eine der Wohnungen bereits mehrfach für Wohnungswechsel genutzt wurde. Ein anderes Indiz wird darin gesehen, dass eine der Tauschparteien kürzlich eine Eigentumswohnung oder Villa gekauft hat und offensichtlich nicht vorhat, in der Wohnung zu wohnen, die sie tauschen möchte.⁸⁴

Der Gesetzestext trifft keine Aussagen dazu, ob Vermietende die Mietverträge nach einem gerichtlich angeordneten Tausch verändern dürfen. Eine Erhöhung des Mietzinses dürfte mithin grundsätzlich

⁸² Dreiecks- und Kettenwechsel zeichnen sich dadurch aus, dass mehr als zwei Haushalte an dem Tausch beteiligt sind. Es tauschen nicht zwei Parteien ihre Wohnung untereinander, sondern die erste Partei zieht in die Wohnung der zweiten Partei, die zweite Partei in die Wohnung der dritten Partei und die dritte Partei wiederum in die erste Wohnung.

⁸³ <https://www.hyresgastforeningen.se/stod-och-rad/avtal-och-juridik/allt-om-lagenhetsbyte/>, zuletzt abgerufen am 06.07.2024.

⁸⁴ <https://www.hyresgastforeningen.se/stod-och-rad/avtal-och-juridik/allt-om-lagenhetsbyte/>, zuletzt abgerufen am 06.07.2024.

zulässig sein, wobei ggf. die in Schweden geltenden Grenzen für Mietpreiserhöhungen einschlägig sein müssten.

4.2.4 Schweiz

In der Schweiz gibt es keinen allgemeinen Anspruch auf Mietwohnungstausch. Ein solches Recht existiert nur für den Tausch von **Geschäftsräumen** gemäß Art. 263 Obligationenrecht (OR).⁸⁵ Im Jahr 2023 wurde zwar bereits zum zweiten Mal ein Antrag an den Bundesrat gestellt, dieses Recht auf Wohnraummietverträge auszuweiten, allerdings ohne Erfolg.⁸⁶

In der Stadt **Zürich** wurde ein einzigartiges Modell für den Mietwohnungstausch in das lokale Gesetz geschrieben. Es handelt sich nicht um einen Anspruch, sondern um eine **Pflicht zum Mietwohnungstausch** für Mieter:innen von städtischen Wohnungen. Rechtsgrundlagen sind die Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV)⁸⁷ und das Reglement über die Vermietung von städtischen Wohnungen (Mietreglement)⁸⁸.

Die Pflicht zum Wohnungswechsel tritt ein, sobald eine Wohnung **unterbelegt** ist. Gemäß Art. 3 Abs. 3 VGV gilt eine Wohnung als unterbelegt, wenn die Personenzahl die Zahl ganzer Zimmer um mehr als eins unterschreitet; halbe Zimmer werden hierbei nicht berücksichtigt. Nur in besonderen Fällen besteht die Pflicht nicht, z. B. bei gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Mieter:innen, kleinflächigen Zimmern und Wohnungen oder ungünstigen Grundrissen und Wohnformen.

Zusätzlich zur Unterbelegung kann auch ein **zu hohes Einkommen** der Mietenden die Pflicht zum Wohnungswechsel begründen. Das ist der Fall, wenn das Einkommen eines Haushalts über 70.000 Franken liegt und es den Bruttomietzins der aktuellen Wohnung um das Sechsfache übersteigt. Zu obligatorischen Wohnungswechseln kommt es allerdings erst, wenn diese Voraussetzungen in mindestens 15 % der städtischen Wohnungen in Zürich vorliegen.

Der Wohnungswechsel muss nicht unmittelbar vollzogen werden, sobald die Voraussetzungen vorliegen. Zunächst gilt eine **einjährige Duldungsfrist** nach deren Ablauf die Stadt dem betroffenen Haushalt zwei zumutbare Angebote für neue Wohnungen vorlegen muss. Werden die Angebote ohne wichtigen Grund abgelehnt, kündigt die Stadt den bestehenden Mietvertrag mit einer Frist von zwölf Monaten.

⁸⁵ Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) vom 30. März 1911 (Stand am 1. Januar 2024) (BBl 1905 II 1, 1909 III 725, 1911 I 845).

⁸⁶ Motion 23.3177 Sommaruga Carlo „Optimierung der Belegung der Wohnfläche von Mietwohnungen“ vom 15.03.2023.

⁸⁷ Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV) Gemeinderatsbeschluss vom 10. Januar 2018 (AS-Nummer 846,100).

⁸⁸ Reglement über die Vermietung von städtischen Wohnungen (Mietreglement) Stadtratsbeschluss vom 6. März 2019 (AS Nummer 846.101).

4.2.5 Anfangsjahre der BRD

In Deutschland gab es bereits gesetzliche Regelungen zum Mietwohnungstausch. Diese waren im Mieterschutzgesetz (MSchG)⁸⁹ von 1942 und dem Wohnraumbewirtschaftungsgesetz (WBewG)⁹⁰ von 1953 enthalten. Beide Gesetze galten ausschließlich in der BRD und **traten Ende 1967 außer Kraft**.⁹¹

Das Recht sah vor, dass die Mieter:innen bei einem Tausch in den Mietvertrag der anderen Partei eintreten. Der Abschluss neuer Verträge war nicht vorgesehen. Der Tausch konnte auch hier nur mit Zustimmung der Vermieter:innen vollzogen werden. Im Gegensatz zu den anderen dargestellten Ländern, konnte die **Zustimmung** in der BRD nicht nur durch ein Gericht, sondern **durch eine Behörde** ersetzt werden. Sobald eine (ersetzte) Zustimmung vorlag, galt der Tausch in dem Zeitpunkt als vollzogen, in dem die jeweilige Wohnung geräumt wurde.

Mit Blick auf die anderen Gesetze bestand eine weitere Besonderheit darin, dass die Tauschwilligen **kein besonderes Interesse** vorweisen mussten. Vielmehr mussten Vermietende darlegen, dass sie dem Tausch **aus wichtigem Grund widersprochen** haben. In Betracht kommt z. B. die fehlende Zahlungsfähigkeit neuer Mietender. Zwingende Gründe auf Seiten der Mieter:innen mussten nur vorliegen, wenn ihr Mietvertrag befristet war.

Nach dem MSchG bestand auch die Möglichkeit die Wohnung zu tauschen, nachdem der Mietvertrag bereits beendet war. Mietende konnten ihre **Nachmieter:innen bestimmen**, um mit ihnen die Wohnung zu tauschen. In diesen Fällen wurden jedoch geringere Anforderungen an einen Widerspruch der Vermieter:innen gestellt. Ihnen war es gestattet, dem Tausch zu widersprechen, wenn sie nachweisen konnten, dass für die vorgeschlagenen Nachmieter:innen auch anderer Wohnraum in der Gemeinde zur Verfügung stand.

Das Gesetz regelte zudem die **Haftungsverteilung**. Um Ansprüche aus der Zeit vor dem Mietwohnungstausch geltend zu machen, konnten sich Vermietende sowohl an die alten als auch die neuen Mieter:innen wenden.

4.3 Vorgeschlagene Modelle

In den vergangenen Jahren haben verschiedene Gruppen versucht, ein Gesetzgebungsverfahren anzustoßen, mit dem ein Recht auf Mietwohnungstausch in Deutschland eingeführt werden soll. Teilweise erhielten diese Vorschläge politische und mediale Aufmerksamkeit, im Ergebnis kam es jedoch **zu keinem konkreten Verfahren**. Zum aktuellen Stand gibt es keine Diskussionen über die Einführung eines bestimmten Modells. Dennoch lohnt sich ein Blick in die Vorschläge, um Ideen und Anreize für ein potenzielles Gesetz abzuleiten.

4.3.1 Bündnis 90/Die Grünen

Die Grünen sprechen sich für ein Recht auf Mietwohnungstausch aus und wollen das Tauschen von Wohnungen unter gleichbleibenden Vertragsbedingungen für die Mieter:innen erleichtern.⁹² Dieses Recht soll zunächst für Mietentausche **innerhalb von Wohnungsgesellschaften** – also nicht

⁸⁹ Mieterschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.1942 (RGBl. I S. 712).

⁹⁰ Wohnraumbewirtschaftungsgesetz vom 31.03.1953 (BGBl. I S. 97).

⁹¹ WD 7 - 3000 - 120/16.

⁹² Bündnis 90/Die Grünen 2021, S. 70; Bündnis 90/Die Grünen Berlin 2023, S. 24.

gegenüber privaten Kleinvermieter:innen, welche mehr als die Hälfte aller Mietwohnungen besitzen⁹³ – bestehen. Ein Widerspruch der Vermietenden gegen den Tausch soll jedoch bei einem nicht ausreichendem Einkommen der Mieter:innen möglich sein.⁹⁴ Zudem soll es eine finanzielle Förderung zur Vermeidung von zu hohen Umzugskosten geben.⁹⁵

Der Vorschlag der Grünen erhielt dabei sowohl Kritik als auch Zustimmung. **Negativ** äußerte sich der Dachverband der Wohnungswirtschaft (GdW) und sieht in dem Vorschlag einen Vertrag zu Lasten Dritter, da sich der Mietvertrag ändere und Vermietende hierauf keinen Einfluss nehmen können. Das im Mietrecht geltende Eintrittsrecht des § 563 Abs. 1 BGB gelte hingegen zudem lediglich für Lebenspartner:innen, die mit den Mieter:innen einen gemeinsamen Haushalt geführt haben, was zur Folge habe, dass Vermietende diese Person in der Regel schon kennen. Der Deutsche Anwaltverein (DAV) sieht den Vorschlag nur dann als verfassungsmäßig an, wenn lediglich Wohnungsbaugesellschaften verpflichtet bleiben würden, eine Ausweitung auf private Vermieter:innen also nicht erfolge.

Dem Vorschlag wurde sich auch **positiv** gegenüber geäußert. So wurde eine Orientierung an den bereits bestehenden, die Vertragsfreiheit durchbrechenden **Ausnahmevorschriften des BGB** genannt. So kann laut Prof. Dr. Ulf Börstinghaus gemäß **§ 1568a Abs. 1 BGB** ein Ehegatte von dem anderen verlangen, dass ihm dieser anlässlich der Scheidung die Ehwohnung überlässt – wobei gemäß Abs. 3 der Ehegatte, dem die Wohnung überlassen wird, an die Stelle des zur Überlassung verpflichteten Ehegatten in ein von diesem eingegangenes Mietverhältnis eintritt. So würden Vermietende nicht schlechter als vor dem Mietwohnungstausch gestellt.

Die rechtliche Zulässigkeit des gesetzlichen Anspruchs auf Mietwohnungstausch wird zudem von Dr. Beate Gsell angenommen, wenn Vermieter:innen die neue Mietpartei aus **wichtigem Grund** ablehnen können und verweist auf das Eintrittsrecht in das Mietverhältnis bei Tod des Mieters nach **§ 563 BGB**, in dessen Rahmen sich Vermietende ebenso wenig die Vertragspartner:innen aussuchen können. Auch wird ein Vergleich mit **§ 553 Abs. 1 BGB** gezogen. Weiter wird ausgeführt, dass es auf die rechtliche Ausgestaltung ankomme und eine vergleichbare Lösung wie in Österreich vorstellbar erscheine. Der Eingriff in die Vertragsfreiheit der Wohnungsbaugesellschaften durch die Einführung eines Kontrahierungszwangs sei verfassungsrechtlich gerechtfertigt. Auch wird angenommen, dass die Schwere des Eingriffs vom Umfang der wichtigen Gründe abhängen, mit dem die Vermieter:innen den Tausch ablehnen können.⁹⁶

4.3.2 Fraktion DIE LINKE

DIE LINKE stellt in ihrem Antrag „Recht auf Wohnungstausch einführen“⁹⁷ dar, dass wegen ansteigenden Mieten und Wohnungsnot das Recht auf Mietwohnungstausch eine schnelle und pragmatische Lösung biete, um die Situation auf dem Wohnungsmarkt zu entspannen.⁹⁸ Der Bund solle eine **gesetzliche Grundlage** zum Recht auf Mietwohnungstausch schaffen. Der Antrag gibt darüber hinaus an, dass die Kommunen bei dem **Aufbau von Plattformen für den Mietwohnungstausch** durch ein Förderprogramm aus Bundesmitteln unterstützt werden müssen. Zudem solle ein Förderprogramm aus

⁹³ Haus & Grund Rheinland Westfalen 2019.

⁹⁴ Gavrilis 2019.

⁹⁵ Suliak 2019.

⁹⁶ Suliak 2019.

⁹⁷ BT-Drs. 20/6714.

⁹⁸ BT-Drs. 20/6714, S. 1.

Bundesmitteln insbesondere einkommensschwache Haushalte beim Mietwohnungstausch durch eine **Umzugsprämie** unterstützen.⁹⁹

Die bestehenden Mietverträge sollen dabei **ohne Mieterhöhung** (d. h. unter Beibehaltung der Vertragskonditionen) übernommen werden können, sodass Mieter:innen nicht in eine kleinere Wohnung ziehen und dabei wegen des teureren neuen Mietvertrages mehr Miete zahlen müssen. Das Ungleichgewicht bei Tauschbörsen, dass deutlich mehr Personen eine größere statt einer kleineren Wohnung suchten, sei mit höheren Neuvermietungsmieten für kleinere Wohnungen, dem Sozialraumbezug und Umzugskosten zu erklären. Der Antrag verweist hierbei auf § 13 MRG und die Aufforderung der JuMiKo zur Prüfung von Regelungsmöglichkeiten für den Umzug in eine kleinere Wohnung unter Beibehaltung der Miethöhe.¹⁰⁰ Vermietende sollten nur bei Vorliegen triftiger Gründe ein Widerspruchsrecht ausüben können, wobei als Vorbild § 13 Abs. 1 MRG dienen könne.

Der Rechtsausschuss hat über den Antrag der LINKEN eine öffentliche Anhörung durchgeführt, in dessen Rahmen zehn Sachverständige gehört wurden. Dabei waren sich die Sachverständigen uneinig. So **stellten sich hinter den Antrag der LINKEN** Vertreter:innen von Mietwohnungstauschbörsen und Mieterverbänden. Vertretende von Mietwohnungstauschbörsen argumentierten, dass die Notwendigkeit der öffentlichen Förderung durch eine finanzielle Unterstützung des Mietwohnungstauschs bestehe. Zudem müssten die richtigen Bedingungen geschaffen werden; auch seien Vermietende sich oft nicht bewusst, welche Vorteile ein Mietwohnungstausch mit sich bringe. Mieterverbände brachten hervor, dass durch einen Anspruch auf Mietwohnungstausch die Rechtsposition von Mieter:innen erheblich verbessern würde. Es müssten jedoch die Tauschbedingungen – wie die Fälle der möglichen Zustimmungsverweigerung von Vermieter:innen – gesetzlich geregelt werden, um so die Rechtssicherheit zu steigern. Hierfür wäre eine eigenständige Norm im BGB sinnvoll, die am Vorbild Österreich die Tauschbedingungen festlegt. Gleichzeitig kritisierten sie am Vorschlag der LINKEN jedoch einen zu großen Auslegungsspielraum.

Die Immobilienbranche **lehnte den Antrag der LINKEN hingegen ab**, da so freiwillige Initiativen zum Mietwohnungstausch von Wohnungsunternehmen durch staatlichen oder gesetzgeberischen Zwang gefährdet werden würden. Die österreichische Regelung löse außerdem weder die praktischen noch die rechtlichen Probleme beim Mietwohnungstausch. Auch wurde ausgeführt, dass Maßnahmen zur Vergrößerung des Wohnraumangebots nicht zu Lasten der Eigentümer:innen gehen dürfe und ein Eingriff in deren Vertrags- und Eigentumsfreiheit unverhältnismäßig sei. Eine andere Stellungnahme führte aus, dass die schutzwürdigen Interessen aller Beteiligten nur gewahrt werden könnten, wenn alle ihr Einverständnis signalisieren. Den Vermieter:innen einen Zwang zur Zustimmung aufzuerlegen, würde die Rolle des Mietwohnungstausches nicht vergrößern.¹⁰¹

Die **Vertreter:innen der Rechtswissenschaft** führten **einerseits** aus, dass das österreichische Vorbild keine nennenswerte praktische Bedeutung besitze und als "totes Recht" betrachtet werde. Die Verfassung und die Europäische Menschenrechtskonvention (EMRK) umfasse die Privatautonomie des Vermieters; diesem werde jedoch durch den Mietwohnungstausch ein:e Vertragspartner:in aufgezwungen. Eine Rechtfertigung dieses Eingriffs in die Privatautonomie sei nur durch einen hinreichend

⁹⁹ BT-Drs. 20/6714, S. 2 f.

¹⁰⁰ 93. Konferenz der Justizministerinnen und Justizminister 2022.

¹⁰¹ Öffentliche Anhörung im Rechtsausschuss des deutschen Bundestags, <https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2023/kw39-pa-recht-wohnungstausch-966088>, zuletzt abgerufen am 06.07.2024.

gewichtigen Grund möglich. Ein Gesetz zum Mietwohnungstausch würde jedenfalls mehr Probleme neu schaffen als lösen.¹⁰²

Andererseits wird der Anspruch auf Zustimmung zum Mietwohnungstausch von der Rechtswissenschaft als Mittel zur Problemlösung angesehen. Im Rahmen der Umsetzung könne man sich an den Regelungen der Untermiete insoweit orientieren, als dass Vermietende ihre Zustimmung verweigern dürfen, wenn eine Vermietung wegen in der Person der Mietinteressent:innen liegenden Gründen nicht zuzumuten ist. Neue Mieter:innen müssten zudem solvent sein und der Mietwohnungstausch müsse auf Freiwilligkeit beruhen. Da Vermietenden die Möglichkeit der Neuvermietung genommen werde, könne ggf. ein geringfügiger Zuschlag zur Bestandsmiete gegeben werden.¹⁰³

4.3.3 Öko-Institut

Das Öko-Institut hat in Kooperation mit der Freien Universität im Auftrag des WWF Deutschland ein Politik Blueprint zur Förderung der Kreislaufwirtschaft in Deutschland erstellt. Darin wird für den Sektor Hoch- und Tiefbau vorgeschlagen, den **Tausch von Mietwohnungen durch Anpassung des Mietrechts zu privilegieren**.¹⁰⁴ Zwar präsentieren die Autor:innen keinen ausformulierten Gesetzesvorschlag, den Erläuterungen sind dennoch ein paar Rahmenbedingungen für eine neue BGB-Norm zu entnehmen.

Vermieter:innen sollen verpflichtet sein, den Tausch von Mietwohnungen zu akzeptieren. Eine Ablehnung solle nur möglich sein, wenn **nachvollziehbare Gründe** vorliegen. Darüber hinaus soll es ihnen versagt werden, den Mietzins wie bei Neuvermietungen zu erhöhen. Vermietende sollen bei einem Mietwohnungstausch darauf beschränkt werden, den **Mietzins entsprechend den §§ 558 bis 560 BGB** anzupassen.

4.3.4 GermanZero

Auch das GermanZero 1,5-Grad-Gesetzespaket¹⁰⁵ betrachtet das Instrument des Mietwohnungstauschs.¹⁰⁶ Hierunter wird der Rechtsanspruch von Mieter:innen gefasst, den Vertrag der anderen Mietpartei **ohne Mieterhöhung** und ohne eine andere Veränderung der Konditionen zu ihrem Nachteil übernehmen zu können.¹⁰⁷ Als Anspruchsvoraussetzung wird genannt, dass keine Kündigung des Mietverhältnisses gegeben ist und dass keine Klage auf Räumung anhängig war. Als problematischsten Punkt an diesem Anspruch sieht das Gesetzespaket einen **Eingriff in die Privatautonomie** der Vermieter:innen und nennt als Reaktion hierauf die Möglichkeit der Vermieter:innen, bei Unzumutbarkeit des neuen Mietverhältnisses den Tausch abzulehnen.¹⁰⁸ Zur Orientierung, wann eine **Unzumutbarkeit** vorliege, nennt das Gesetzespaket die Gründe der §§ 553, 563 BGB – welche im Übrigen auch einen

¹⁰² Prof. Dr. Martin Häublein, Öffentliche Anhörung im Rechtsausschuss des deutschen Bundestags, <https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2023/kw39-pa-recht-wohnungstausch-966088>, zuletzt abgerufen am 06.07.2024.

¹⁰³ Prof. Dr. Markus Artz, Öffentliche Anhörung im Rechtsausschuss des deutschen Bundestags, <https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2023/kw39-pa-recht-wohnungstausch-966088>, zuletzt abgerufen am 06.07.2024.

¹⁰⁴ Prakash et al. 2023, S. 82 f.

¹⁰⁵ Breidenbach et al. 2022.

¹⁰⁶ Dort unter dem Begriff des „Wohnungstauschs“.

¹⁰⁷ Breidenbach et al. 2022, S. 1033.

¹⁰⁸ Breidenbach et al. 2022, S. 1033; So auch Suliak 2019.

Eingriff in die Privatautonomie und somit der Kontrahierungszwang im Rahmen eines Mietwohnungstauschs kein neues bzw. nicht per se ein regelungsfremdes Konstrukt darstellt.

So regelt § 553 BGB den Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Gestattung der **Gebrauchsüberlassung an Dritte**. Dieser Anspruch gilt jedoch nicht, wenn Vermietenden die Überlassung nicht zugemutet werden kann. Als Beispiele werden genannt, dass in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt oder der Wohnraum übermäßig belegt würde. Auch wird der Fall geregelt, wenn Vermietenden die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten ist.

§ 563 BGB regelt das **Eintrittsrecht bei Tod des Mieters**. So tritt der Ehegatte oder Lebenspartner, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt – ggf. auch andere Familienangehörige und Personen, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen –, mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein. Vermietende haben in diesem Fall ein Kündigungsrecht, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund liegt. Auch sollte laut dem Gesetzespaket in **Orientierung an § 573a BGB** (Erleichterte Kündigung des Vermieters) solchen Mieter:innen kein Anspruch auf Mietwohnungstausch zustehen, die in einem Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen oder einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung stehen. Begründet wird dies damit, dass durch die räumliche Nähe der Vermieter:innen mit den Mietenden die Auswahl der Mietpartei verbleiben sollte. Aus demselben Grund sollen Mietverhältnisse über möblierte Zimmer innerhalb der Vermieterwohnung nach § 549 Abs. 2 S. 2 BGB vom Anspruch auf Mietwohnungstausch ausgenommen werden.¹⁰⁹

In dem aufgestellten Gesetzesvorschlag werden noch **weitere Ausschlussgründe** genannt.¹¹⁰ So haben Mietende aus einem Mietverhältnis mit bestehendem Untermietverhältnis sowie Mietende aus einem Untermietverhältnis im Sinne von § 553 BGB keinen Anspruch, da aufgrund der größeren Anzahl Verfahrensbeteiligter und die dadurch ggf. gegebenen unterschiedlichen Interessen den Mietwohnungstausch unpraktikabel machen.¹¹¹ Auch die Überbelegung der Wohnung in Folge des Mietwohnungstausches wird namentlich als Ausschlussgrund genannt. Der Gesetzesvorschlag beinhaltet auch den bereits oben genannten Ablehnungsgrund aufgrund von Eigenschaften der Mieter:innen und der infolgedessen bestehenden Unzumutbarkeit für den Vermietende. Hier werden als Ausschlussgründe insbesondere ein gegen den Mieter anhängiges Räumungsverfahren bezüglich seiner Wohnung, eine rechtskräftige Verurteilung zur Räumung seiner Wohnung, eine drohende finanzielle Leistungsunfähigkeit sowie eine gefährdet erscheinende finanzielle Leistungsunfähigkeit genannt.

Zudem soll nach dem Gesetzesvorschlag der Anspruch erst **fünf Jahre** nach Inbesitznahme der Wohnung durch den aktuellen Mieter bestehen. Der Gesetzesentwurf gibt diesbezüglich auch an, ab welchem Zeitpunkt der Mietwohnungstausch vollzogen ist, und legt als Formerfordernis die Schriftform fest.

Als **Haftungsschuldner** für bis zum Vollzugszeitpunkt des Mietwohnungstauschs bestehende Verbindlichkeiten wird der ausziehende Mieter festgesetzt. Angemerkt wird außerdem, dass die Rechte

¹⁰⁹ Breidenbach et al. 2022, S. 1034, 1036 f.

¹¹⁰ Breidenbach et al. 2022, S. 1035.

¹¹¹ Breidenbach et al. 2022, S. 1037.

Vermietender, **Mieterhöhungen** (regulär nach §§ 557 ff. BGB oder in Zusammenhang mit Modernisierungen nach §§ 559 ff. BGB) durchzuführen, unangetastet bleiben.¹¹²

¹¹² Breidenbach et al. 2022, S. 1036.

5 Rechtliche Bewertung der Modelle

Da das Mietrecht nach derzeitiger Rechtslage keinen Anspruch auf Mietwohnungstausch vorsieht, müssen Mietende grundsätzlich die Zustimmung ihrer Vermieter:innen einholen. Bei der Konzeption potenzieller Erweiterungen des Mietrechts sind die verfassungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Diesbezüglich ist insbesondere ein Ausgleich mit dem Eigentumsrecht der Vermietenden herzustellen. Obgleich einzelne Modelle als nicht mit dem Grundgesetz vereinbar zu erachten sind, besteht ein erheblicher Spielraum, ein Recht auf Mietwohnungstausch einzuführen und auf verschiedene Art und Weisen verfassungskonform auszugestalten.

5.1 Rechtliche Ausgangslage

5.1.1 Zustimmung der Vermietenden

5.1.1.1 Grundsatz: Zustimmung erforderlich

Die Darstellungen zu den bereits praktizierten Tauschbörsen haben gezeigt, dass viele Tauschwillige daran scheitern, die Zustimmung ihrer Vermieter:innen einzuholen (vgl. 3.4). Eine Zustimmung ist notwendig, da das Mietrecht des BGB keine Regelungen über den Tausch von Wohnungen enthält. Insbesondere die §§ 563-567b BGB, welche sich in einem Kapitel mit dem Titel „**Wechsel der Vertragsparteien**“ befinden, sehen keinen Mietwohnungstausch vor. Das Kapitel regelt lediglich den Übergang von Mietverträgen bei Tod der Hauptmietpartei sowie die Übernahme von Mietverträgen im Falle einer gewerblichen Weitervermietung. Beide Regelungen betreffen Spezialfälle, die kein Recht auf Mietwohnungstausch gewähren.

Der Mietwohnungstausch kann rechtlich darüber hinaus in Teilen mit der **Untervermietung** nach den §§ 540, 553 BGB verglichen werden. In beiden Fällen soll gemieteter Wohnraum an eine dritte Person übergeben werden. Mieter:innen verwirklichen dadurch ihr gemäß Art. 14 GG geschütztes Interesse daran, über ihren Besitz zu verfügen. Da dieses Interesse mit den Rechtspositionen von Vermietenden kollidiert, muss ein Ausgleich geschaffen werden. Die §§ 540, 553 BGB stellen das erforderliche Gleichgewicht her, indem sie von den Mieter:innen verlangen, die Zustimmung von Vermieter:innen einzuholen. Vermieter:innen sind hingegen dazu verpflichtet, ihre Zustimmung nur zu verweigern, wenn sie einen **wichtigen Grund** vorweisen können. **Letztendlich sind die Vorschriften zur Untervermietung jedoch nicht geeignet, einen Anspruch auf Mietwohnungstausch zu begründen.** Nach dem Wortlaut kann ausdrücklich nur ein Teil des Wohnraums untervermietet werden. Der Mietwohnungstausch zielt im Gegensatz dazu darauf ab, den gesamten Wohnraum auf Dauer an eine andere Person zu übergeben.

Mangels einer speziellen Vorschrift müssen Mietwohnungstausche über die **allgemeinen Vorschriften der §§ 414, 415 BGB** abgewickelt werden. Danach kann eine vertragliche Schuld nur an eine dritte Person übergeben werden, wenn der Gläubiger der Vertragsübernahme zustimmt. Die Regelungen sollen die verfassungsrechtliche Vertragsfreiheit wahren, wonach niemanden eine Vertragspartei aufgezwungen werden darf. Das wäre allerdings der Fall, wenn Mieter:innen ohne Beteiligung der Vermieter:innen entscheiden, dass sie ihre Mietverträge tauschen.

5.1.1.2 Ausnahmen vom Zustimmungserfordernis

In zwei Fällen finden die §§ 414, 415 BGB jedoch keine Anwendung. Die erste Ausnahme liegt vor, wenn eine entsprechende **vertragliche Vereinbarung** getroffen wurde. Mietverträge können Klauseln enthalten, die Mietende dazu berechtigen, Nachmieter:innen zu bestimmen. Dabei wird zwischen echten und unechten Nachmieterklauseln unterschieden. Bei echten Nachmieterklauseln sind Vermietende verpflichtet, vorgeschlagene Nachmieter:innen anzunehmen, soweit keine erheblichen Gründe dagegen sprechen. Unechte Nachmieterklauseln bewirken hingegen, dass Mietende aus dem Mietvertrag befreit werden müssen, wenn sie geeignete Nachmieter:innen vorschlagen. Vermietende müssen den Vorschlag allerdings nicht annehmen und können sich auch für andere Personen entscheiden.¹¹³

Die zweite Ausnahme von den §§ 414, 415 BGB wurde von der Rechtsprechung entwickelt und kann unabhängig von den Inhalten des Mietvertrags einschlägig sein. Ein Anspruch auf den Austausch der Vertragsparteien kann demnach aus dem **Grundsatz von Treu und Glauben** gemäß § 242 BGB folgen, wenn das Interesse der ausscheidungswilligen Partei das Interesse der verbleibenden Partei deutlich überwiegt.¹¹⁴ Das gilt auch für Mietverträge, wobei in der Regel drei Voraussetzungen erfüllt sein müssen.¹¹⁵

Zunächst muss es Mieter:innen **aus nicht selbst verschuldeten Gründen unzumutbar** sein, an dem aktuellen Mietvertrag festzuhalten. In Betracht kommt z. B. die Aufnahme in ein Altenheim, Familienzuwachs oder die nicht vorhersehbare Versetzung an einen anderen Arbeitsort.¹¹⁶ Dagegen begründet der Wunsch, in eine günstigere Wohnung zu ziehen, für sich allein kein berechtigtes Interesse.¹¹⁷ Generell gilt, dass die Belange von Vermieter:innen umso schwerer wiegen, desto enger die persönliche und räumliche Beziehung zwischen den Mietvertragsparteien ist.¹¹⁸

Als zweite Voraussetzung muss hinzukommen, dass vorgeschlagene Nachmieter:innen nach ihren **persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen** als Vertragspartner zumutbar sein müssen.¹¹⁹ Vermietende können Vorschläge aus mehreren Gründen ablehnen, relevant sind aber vor allem unzureichende Einkommensnachweise oder bestimmte Vorstrafen. In jedem Fall sind aber die Grenzen des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG)¹²⁰ zu berücksichtigen. Ablehnungen aufgrund der Herkunft oder Religion sind daher in der Regel unzulässig.

Letztlich dürfen Vermietende nicht verpflichtet sein, bestimmte Nachmieter:innen anzunehmen, wenn auch **andere gleichwertige Bewerber:innen** zur Verfügung stehen.¹²¹ Diese dritte Voraussetzung zeigt, dass der Anspruch aus § 242 BGB von seiner Rechtsfolge her mit unechten Nachmieterklauseln vergleichbar ist. Bei diesen Klauseln besteht ebenfalls keine Pflicht, eine bestimmte Person als Vertragspartei zu akzeptieren.

¹¹³ BeckOK BGB/*Zehelein*, § 537 Rn. 14.

¹¹⁴ Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann/*Heinig*, § 414 BGB Rn. 58.

¹¹⁵ Hannemann/Wiegner/*Wölfler/Kleinrahm*, § 29 Rn. 181.

¹¹⁶ MüKoBGB/*Bieber*, § 553 Rn. 13.

¹¹⁷ Hannemann/Wiegner/*Wölfler/Kleinrahm*, § 29 Rn. 183.

¹¹⁸ Hannemann/Wiegner/*Lück*, § 27 Rn. 36.

¹¹⁹ MüKoBGB/*Bieber*, § 553 Rn. 14.

¹²⁰ Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz v. 14.08.2006 (BGBl. I S. 1897), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes v. 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 414).

¹²¹ OLG München, Urt. v. 18.10.2002, 21 U 2900/02, NJW-RR 2003, 77 (78).

Wichtig ist, dass die Rechtsprechung **nur für befristete Mietverträge** entwickelt wurde.¹²² Bei unbefristeten Mietverträgen wird unterstellt, dass die ordentliche Kündigungsfrist ausreichend und ein Anspruch auf vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis nicht erforderlich sei.¹²³

5.1.2 Vertragsänderungen bei Mietwohnungstausch

Vermietende haben beim Abschluss neuer Mietverträge die Freiheit, die Vertragsbedingungen im Vergleich zum vorherigen Vertrag grundlegend zu verändern. Grenzen werden ihnen lediglich durch das BGB, die Vorschriften zu den AGB und ggf. landesrechtlichen Vorschriften gesetzt (z. B. Orientierung an ortsüblicher Vergleichsmiete oder Einschränkung von Klauseln zu Schönheitsreparaturen). Bei einem Mietwohnungstausch komme ihnen diese Freiheiten grundsätzlich auch zugute. Das gilt unabhängig davon, ob der Tausch durch Zustimmung, Nachmieterklausel oder Anspruch aus § 242 BGB initiiert wird.

Erfolgt der Tausch aufgrund einer Zustimmung oder einer Nachmieterklausel, befinden sich Vermietende in der Position, die **Bedingungen für den Tausch zu bestimmen**. Die Erklärung ihrer Zustimmung können sie davon abhängig machen, dass einzelne Vertragsinhalte angepasst werden, insbesondere die Höhe des Mietzinses. Dasselbe gilt im Wesentlichen für Nachmieterklauseln. Bei dem Entwurf des Mietvertrages kann die Nachmieterklausel mit der Bedingung versehen werden, dass eine Anpassung des Vertrags möglich sein muss.

Hinsichtlich des Anspruchs auf Bestimmung von Nachmieter:innen geht die Rechtsprechung davon aus, dass Vermieter:innen den Vertrag anpassen und z. B. den **Mietzins erhöhen dürfen**.¹²⁴ Die Anpassungen müssen jedoch sachlich gerechtfertigt sein.¹²⁵ Für Mieterhöhungen sollte das Begründungserfordernis in der Regel kein Hindernis darstellen. Vermietende können stets argumentieren, dass sie den Mietzins im Falle einer Neuvermietung ebenfalls hätten anheben dürfen.

5.2 Verfassungsrechtliche Rahmenbedingungen

5.2.1 Anforderungen an die Gesetzgebung

Das Grundgesetz verleiht die Gesetzgebungskompetenz grundsätzlich den Bundesländern, soweit im Grundgesetz nichts anderes geregelt ist, Art. 70 Abs. 1 GG. Der Bund ist folglich zur Verabschiedung von Gesetzen ermächtigt, wenn der Regulationsgegenstand in seine **ausschließliche oder konkurrierende Gesetzgebungskompetenz** fällt. Die maßgeblichen Regulationsgegenstände sind sodann in Art. 71 bzw. 72 GG aufgelistet.

Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Beschluss zum Berliner Mietendeckel entschieden, dass das soziale Mietrecht dem bürgerlichen Recht i. S. v. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG zuzuordnen ist. Mithin handelt es sich um einen Gegenstand der konkurrierenden Gesetzgebung, sodass der **Bund mietrechtliche Gesetze erlassen darf**, vgl. Art. 72 Abs. 1 GG.¹²⁶

¹²² BGH, Urt. v. 22.01.2003, VIII ZR 244/02, NJW 2003, 1246 (1247).

¹²³ MüKoBGB/*Bieber*, § 537 Rn. 12.

¹²⁴ Vgl. OLG Hamburg, Urt. v. 18.02.1987, 4 U 22/87, NJW-RR 1987, 657.

¹²⁵ MüKoBGB/*Bieber*, § 553 Rn. 15.

¹²⁶ BVerfG, Beschl. v. 25.03.2021, 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20, NJW 2021, 1377 (1391).

Ein Bundesgesetz kommt nach Art. 77 Abs. 1 S. 1 GG zustande, indem es vom Bundestag beschlossen wird. Der Bundestag ist das zentrale Organ der gesetzgebenden Gewalt und bildet als Legislative eine der drei Gewalten des deutschen Staates. Die Legislative unterliegt wie alle öffentlichen Hoheitsträger den **verfassungsrechtlichen Grenzen**. Art. 20 Abs. 3 GG bestimmt ausdrücklich, dass die Gesetzgebung an die Verfassung gebunden ist. Darüber hinaus regelt Art. 1 Abs. 3 GG die Bindung der Gesetzgebung an die Grundrechte. Daraus folgt, dass Gesetze nur verabschiedet werden dürfen, wenn sie mit den Normen des Grundgesetzes vereinbar sind.¹²⁷ Ein Gesetz, welches gegen das Grundgesetz verstößt, kann infolge einer Klage als nichtig erklärt werden.¹²⁸ Klagebefugt sind alle Träger:innen von potenziell beeinträchtigten Grundrechten.¹²⁹

Im Einzelnen müssen Gesetze **formell und materiell verfassungsmäßig** sein. Die formelle Verfassungsmäßigkeit hat dabei das verfassungsgemäße Zustandekommen des Gesetzes zum Gegenstand, wohingegen sich die materielle Verfassungsmäßigkeit auf die Konformität des gesetzlichen Regelungsinhalts mit dem Grundgesetz bezieht.¹³⁰ Um zu vermeiden, dass ein Gesetz **formell verfassungswidrig** wird, sind die insbesondere die Art. 70-82 GG einzuhalten. Wichtige Aspekte sind die bereits angesprochene Gesetzgebungskompetenz oder das Verfahren im deutschen Bundestag.

Ob ein Gesetz **materiell verfassungsmäßig** ist oder Grundrechte verletzt, wird in drei Schritten geprüft. Zunächst wird untersucht, ob der **sachliche und persönliche Schutzbereich** eines Grundrechts betroffen ist. Mit anderen Worten wird gefragt, wie weit ein Grundrecht reicht und was bzw. wer konkret durch das Grundrecht geschützt werden soll. Ist der Schutzbereich berührt, wird anschließend geprüft, ob das in Frage stehende Gesetz in diesen Schutzbereich **eingreift**, d. h. eine Beeinträchtigung verursacht. Soweit ein Eingriff anzunehmen ist, muss eine **Rechtfertigung** möglich sein. Ein Eingriff ist gerechtfertigt, wenn er sich innerhalb der Schranken bewegt, welche das jeweilige Grundrecht eingrenzen und diese Schranken wiederum den Anforderungen an die Rechtfertigung genügen, also insbesondere verhältnismäßig sind, sogenannte Schranken-Schranken.¹³¹ Wie weit die Schranken reichen, ist abhängig von dem jeweiligen Grundrecht. Es muss im Einzelfall entschieden werden, ob ein Eingriff rechtmäßig ist.

Einige Problematiken treten regelmäßig auf und sind bei fast jeder Prüfung der materiellen Verfassungsmäßigkeit zu berücksichtigen. Ein klassischer Aspekt sind die sog. **kollidierenden Grundrechte**. Da Gesetze nicht zum Selbstzweck erlassen werden, sondern Grundrechte oder andere Verfassungsgüter schützen sollen, besteht ein Konflikt zwischen den zu schützenden und den beeinträchtigten Rechtsgütern. Die Gesetzgebung ist dazu angehalten, diesen Konflikt bei der Ausgestaltung von Gesetzen aufzugreifen und einen Ausgleich herzustellen, der die gegenläufigen Positionen in ein angemessenes Verhältnis bringt (sog. **praktische Konkordanz**).¹³²

Ein Gesetz ist außerdem materiell verfassungswidrig, wenn es gegen das **Rückwirkungsverbot** verstößt.¹³³ Das Verbot besagt, dass Gesetzesänderungen keine bereits abgeschlossenen Sachverhalte

¹²⁷ Jarass/Pieroth/Jarass, Art. 20 Rn. 45.

¹²⁸ BVerfG, Beschl. v. 05.03.1991, 1 BvL 83/86, BVerfGE 84, 9 (20 f.).

¹²⁹ Jarass/Pieroth/Jarass, Vorb. Art. 1 Rn. 3.

¹³⁰ von Münch/Kunig/Kotzur, Art. 20 Rn. 137.

¹³¹ Jarass/Pieroth/Jarass, Vorb. Art. 1 Rn. 14.

¹³² Lechner/Zuck, Einleitung Rn. 83.

¹³³ Epping/Hillgruber/Rux, Art. 20 Rn. 184 ff.

beeinflussen dürfen. Damit soll das Vertrauen in den Bestand der Rechtsordnung gesichert werden. Ausdrücklich geregelt ist das Rückwirkungsverbot nur für strafrechtliche Normen in Art. 103 Abs. 2 GG, wonach rückwirkende Bestrafungen unzulässig sind. Aus dem Rechtsstaatsprinzip des Art. 20 Abs. 3 GG lässt sich jedoch herleiten, dass das Rückwirkungsverbot generell für alle Normen gilt. Hierbei wird differenziert zwischen der echten und unechten Rückwirkung.¹³⁴

Bei einer **echten Rückwirkung** gilt die belastende Rechtsfolge eines Gesetzes für schon vor dem Zeitpunkt ihrer Verkündung abgeschlossene Tatbestände. Solche Regelungen sind grundsätzlich unzulässig und die entsprechenden Gesetze mithin **verfassungswidrig**.¹³⁵

Im Gegensatz dazu liegt eine **unechte Rückwirkung** vor, wenn das Gesetz zwar an einen Tatbestand anknüpft, der bereits vor dem Inkrafttreten begonnen, die Rechtsfolge aber erst nach der Gesetzesverkündung eintritt.¹³⁶ Diese Form der Rückwirkung ist grundsätzlich zulässig, da die Bevölkerung nicht vor jeder Enttäuschung zu bewahren ist.¹³⁷ Ausnahmen sind vor allem im Steuerrecht zu beachten.¹³⁸

5.2.2 Grundrechte von Mieter:innen

5.2.2.1 Recht auf Wohnen

5.2.2.1.1 Status quo

Die Wohnungsmiete wird im Grundgesetz durch Art. 13 und 14 GG geschützt. Mieter:innen sollen vor Eingriffen in ihren Besitz gewahrt werden und ggf. rechtlich gegen Eingriffe vorgehen können. Die beiden Grundrechte schützen jedoch ausschließlich den Besitz an Mietwohnungen. Bestimmte mietrechtliche Vorgaben oder gar ein **Recht auf Wohnen** gibt es im deutschen Verfassungsrecht nicht.¹³⁹ Ein subjektiver Anspruch auf Wohnen kann sich allenfalls aus der **allgemeinen Handlungsfreiheit** nach Art. 2 Abs. 1 GG ergeben. Allerdings handelt es sich dabei um ein relativ schwaches Grundrecht, das sich grundsätzlich nicht gegen das Eigentumsrecht von Vermieter:innen aus Art. 14 Abs. 1 GG durchsetzen kann. **Mithin kann ein Recht auf Wohnen nur durch einen privatrechtlichen Kauf-, Miet- oder Leihvertrag entstehen.**¹⁴⁰

Der Wohnungsmarkt liegt dennoch nicht vollkommen außerhalb der staatlichen Verantwortung. Dem Staat entstehen Pflichten aus dem **Sozialstaatsprinzip** des Art. 20 Abs. 1 GG i. V. m. der Menschenwürde aus Art. 1 Abs. 1 GG. Er ist insbesondere verpflichtet, ein Existenzminimum zu garantieren.¹⁴¹ Das Grundgesetz gibt jedoch nicht vor, wie der Staat dieses Ziel erreichen muss. Die Wahl der passenden Instrumente steht ihm frei.¹⁴²

¹³⁴ Epping/Hillgruber/Rux, Art. 20 Rn. 185.

¹³⁵ BVerfG, Beschl. v. 07.07.2010, 2 BvL 14/02, NJW 2010, 3629 (3630).

¹³⁶ BVerfG, Beschl. v. 07.07.2010, 2 BvL 14/02, NJW 2010, 3629 (3630).

¹³⁷ BVerfG, Beschl. v. 10.04.1984, 2 BvL 19/82, NJW 1984, 2567.

¹³⁸ BVerfG, Urt. v. 10.04.2018, 1 BvR 1236/11, NJW 2018, 1379 (1384).

¹³⁹ WD 3 - 3000 - 120/19, S. 3.

¹⁴⁰ WD 7 - 3000 - 188/16, S. 5.

¹⁴¹ BVerfG, Beschl. v. 10.10.2017, 1 BvR 617/14, NZM 2018, 116 (117).

¹⁴² WD 3 - 3000 - 120/19, S. 3.

In den vergangenen Jahrzehnten wurde das Mietrecht durch Gesetzgebung und Rechtsprechung zunehmend gemeinwohlorientiert ausgestaltet.¹⁴³ Eine Folge dieser Entwicklung besteht darin, dass die Grenze von privatem und öffentlichem Recht mehr und mehr verschwimmt.¹⁴⁴ Das **soziale Mietrecht** wird derzeit vorwiegend durch Vorschriften gewährleistet, die Mietende vor Kündigungen und Kostenerhöhungen schützen sollen. Beispiele sind die Begrenzung der zulässigen Höhe des Mietzinses gemäß § 556d BGB oder der eingeschränkte Katalog an Kündigungsgründen des § 573 BGB.

Zwar existiert auf Bundesebene kein Recht auf Wohnen, andere Ebenen des Rechts enthalten jedoch Gesetze, die **Grundlagen einer Wohnraumgarantie** etablieren. Auf völkerrechtlicher Ebene statuiert Art. 25 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte ein Recht auf Wohnung. Die Europäische Union ist gemäß Art. 34 Abs. 3 der Grundrechte-Charta dazu verpflichtet, Menschen mit Wohnraum auszustatten, wobei jedoch lediglich finanzielle Unterstützung gemeint ist.¹⁴⁵ Auch die **Verfassungen der deutschen Bundesländer** gehen zum Teil weiter als das Bundesrecht. Zum Beispiel heißt es in Art. 63 der Verfassung für Rheinland-Pfalz:

„Das Land, die Gemeinden und Gemeindeverbände wirken auf die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum hin.“

Ähnliche Vorschriften befinden sich in Art. 28 Abs. 1 Berliner Verfassung, Art. 106 Abs. 1 Bayerische Verfassung, Art. 14 Abs. 1 Landesverfassung der Freien Hansestadt Bremen und Art. 7 Abs. 1 Verfassung des Freistaats Sachsen. Anzumerken ist, dass der Begriff „Erhaltung“ nicht nur die Aufrechterhaltung des Status quo meint, sondern auch die Anpassung an den heutigen Standard. Infolgedessen muss die öffentliche Hand berücksichtigen, dass Wohnungen für wachsende Familien zu klein geworden sind.¹⁴⁶ Allerdings begründen die Vorschriften keine subjektiven Ansprüche, da es sich lediglich um **Staatszielbestimmungen** handelt.¹⁴⁷

5.2.2.1.2 Einführung als neues Grundrecht

Vor diesem Hintergrund wird diskutiert, ein Recht auf Wohnen einzuführen.¹⁴⁸ Beispielsweise wird vorgeschlagen, das Recht als einen **neuen Art. 14a in das Grundgesetz** aufzunehmen.¹⁴⁹ Als Argument wird vorwiegend auf das Sozialstaatsprinzip abgestellt. Art. 20 Abs. 1 GG könne die Pflicht des Staates entnommen werden, sich wohnungspolitisch zu betätigen und auf eine alle Bevölkerungsschichten erfassende Versorgung mit angemessenem Wohnraum hinzuwirken.¹⁵⁰

Diese Auslegung des Sozialstaatsprinzip stimmt mit der **Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts** (BVerfG) überein. Bereits im Jahr 1974 führte das BVerfG in einer Entscheidung aus, dass die Nutzung von Privateigentum aufgrund der Wertung von Art. 14 Abs. 3 GG am Gemeinwohl auszurichten sei. Eigentümer:innen seien angehalten, auf die Belange derjenigen Mitbürger:innen Rücksicht

¹⁴³ BVerfG, Beschl. v. 18.07.2019, 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, NZM 2019, 676 (681f.).

¹⁴⁴ Wischmeyer, NZM 2023, 409.

¹⁴⁵ WD 3 - 3000 - 120/19, S. 4.

¹⁴⁶ Brocker/Droege/Jutzi/Knops, Art. 63 Rn. 13.

¹⁴⁷ WD 3 - 3000 - 120/19, S. 3.

¹⁴⁸ Wischmeyer, NZM 2023, 409.

¹⁴⁹ Derleder, LSK 2009, 470705.

¹⁵⁰ Brocker/Droege/Jutzi/Knops, Art. 63 Rn. 3.

zu nehmen, die auf die Nutzung ihres Eigentums angewiesen seien.¹⁵¹ Das betreffe auch das Eigentum an Wohngebäuden, da ein Großteil der Bevölkerung nicht in der Lage sei, sich selbst mit Wohnraum zu versorgen. Aus diesem Grund wäre die Bevölkerung auf Mietwohnungen angewiesen.¹⁵²

In seinem Beschluss zum Berliner Mietendeckel aus dem Jahr 2019 räumte das BVerfG der **sozialen Komponente des Miet- und Eigentumsrechts** sogar eine noch stärkere Position ein. Das Gericht ging davon aus, dass sich die Gesetzgebung beim Schutz des Besitzrechts von Mietenden auf das gesellschaftspolitische Interesse an einer durchmischten Wohnbevölkerung in innerstädtischen Stadtvierteln berufen könne.¹⁵³ Eine Beschränkung der Eigentumsgarantie aus Art. 14 Abs. 1 GG könne gerechtfertigt werden, wenn die Gesetzgebung mit ihrem eingreifenden Gesetz die drohende Gentrifizierung bekämpfen möchte.¹⁵⁴ Allgemein sei es zulässig, eine Inhalts- und Schrankenbestimmung nach Art. 14 Abs. 2 GG mit der **Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum** zu rechtfertigen.¹⁵⁵ Die folgenden Ausführungen des BVerfG geben die Einstellung des Gerichts treffend wieder:¹⁵⁶

„Für die angestrebte Durchmischung der Wohnbevölkerung ist es ohne Bedeutung, ob ausreichender Wohnraum in anderen Stadtvierteln zur Verfügung steht. Auch die Belange von Wohnungssuchenden würden nicht angemessen berücksichtigt, wenn sie auf Mietwohnungen verwiesen werden, die außerhalb nachgefragter Gemeindeteile liegen. Eine Wohnung bildet den Lebensmittelpunkt der Einzelnen und ihrer Familien und soll nicht allein der Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse, sondern auch der Freiheitssicherung und der Persönlichkeitsentfaltung dienen [...]. Das umfasst auch die Lage der Wohnung, etwa in Bezug auf die Entfernung zu kulturellen Einrichtungen, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsgebieten oder die Erreichbarkeit mit öffentlichem Nahverkehr.“

Ausgehend von der weiterentwickelten Rechtsprechung scheint es **nicht fernliegend, dass der Staat dazu verpflichtet ist, angemessenen Wohnraum bereitzustellen**. Wohnraum ist angemessen, wenn er ein menschenwürdiges Dasein der darin lebenden Personen ermöglicht. Daraus folgt unter anderem, dass Wohnraum ausreichend groß und vor allem für Haushalte mit einfachem und mittlerem Einkommen tragbar sein muss.¹⁵⁷ Als Maßstab ist der tatsächliche Standard heranzuziehen, nicht das Mindestmaß der einfachgesetzlichen Vorschriften.¹⁵⁸ Dementsprechend kann eine Veränderung der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse den Maßstab verschieben.¹⁵⁹

¹⁵¹ BVerfG, Beschl. v. 23.04.1974, 1 BvR 6/74, NJW 1974, 1499 (1499 f.).

¹⁵² BVerfG, Urt. v. 04.02.1975, 2 BvL 5/74, NJW 1975, 727 (730).

¹⁵³ BVerfG, Beschl. v. 18.07.2019, 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, NZM 2019, 676 (682).

¹⁵⁴ Gsell, NZM 2017, 308; kritisch: Selk. NZM 2019, 687 f.

¹⁵⁵ Heinemann, NVwZ 2019, 1074.

¹⁵⁶ BVerfG, Beschl. v. 18.07.2019, 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, NZM 2019, 676 (682).

¹⁵⁷ Brocker/Droege/Jutzi/Knops, Art. 63 Rn. 11.

¹⁵⁸ Brocker/Droege/Jutzi/Knops, Art. 63 Rn. 10.

¹⁵⁹ BVerfG, Beschl. v. 15.10.1996, 1 BvL 44/92, NJW 1997, 722 (723).

5.2.2.1.3 Zwischenergebnis

Es ist zu konstatieren, dass Menschen in Deutschland aktuell keinen durchsetzbaren Anspruch auf bestimmten Wohnraum haben. Der Staat muss nur sicherstellen, dass jeder Person ein Existenzminimum bereitgestellt wird. Dennoch folgen aus dem Sozialstaatsprinzip staatliche Pflichten, die Eingriffe in die Eigentumsrechte von Vermieter:innen rechtfertigen können. Das soziale Mietrecht kann von der Gesetzgebung insbesondere in Zeiten gestärkt werden, in denen der Wohnungsmarkt derart angespannt ist, dass Mieter:innen keinen angemessen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum finden können. Umso stärker sich der Wohnraummangel auf die soziale Situation in Deutschland auswirkt, desto eher kann eine Verhältnismäßigkeitsprüfung zugunsten von mieterstärkenden Gesetzen ausfallen.

5.2.2.2 Allgemeine Handlungsfreiheit Wohnungssuchender

Die Überlegungen zum Recht auf Wohnen zielen vorwiegend darauf ab, einkommensschwächere Haushalte zu schützen. In der Diskussion werden allerdings zumeist die **Rechte der einkommensstärkeren Haushalte** missachtet. Gutverdienende Wohnungssuchende sind oft bereit eine höhere Miete zu zahlen, um sich einen Vorteil auf dem Wohnungsmarkt zu schaffen. Gesetze, mit denen günstiger Wohnraum geschaffen bzw. erhalten werden sollen, schränken diese Möglichkeiten ein und stellen somit einen Eingriff in die allgemeine Handlungsfreiheit der einkommensstarken Haushalte dar. Das soziale Mietrecht hat sich bisher jedoch innerhalb der Schranken der verfassungsmäßigen Rechtsordnung bewegt.¹⁶⁰ Damit der **Verhältnismäßigkeitsgrundsatz** nicht verletzt wird, muss die Gesetzgebung auch in Zukunft die Rechte der Haushalte aller Einkommensklassen in ihre Abwägung miteinbeziehen.

5.2.3 Grundrechte von Vermieter:innen

5.2.3.1 Eigentumsrecht

Art. 14 GG beinhaltet die Eigentumsgarantie. So besagt Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG, dass das Eigentum gewährleistet wird. Fraglich ist, ob das Recht auf Mietwohnungstausch in unverhältnismäßiger Weise in den Schutzbereich dieses Grundrechts eingreift, ob also Vermieter:innen unverhältnismäßig in ihrer Eigentumsgarantie verletzt sind.

Art. 14 Abs. 1 GG stellt ein für den sozialen Rechtsstaat **besonders bedeutsames Grundrecht** dar. Dabei steht die Sicherung eines Freiheitsraumes im vermögensrechtlichen Bereich und die grundsätzliche Anerkennung des Privateigentums auf Seiten des Grundrechtsträgers (also des Eigentümers) dem Wohl der Allgemeinheit, dem der Gebrauch des Eigentums dienen soll (siehe das Sozialgebot des Art. 14 Abs. 2 GG), gegenüber.¹⁶¹

Allgemein ist anzumerken, dass es sich bei dem in Frage stehendem Eingriff, d. h. bei dem Anspruch auf Mietwohnungstausch, um ein zu erlassenes **Gesetz** handelt. Der Gesetzgeber hat bei der

¹⁶⁰ BVerfG, Beschl. v. 18.07.2019, 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, NZM 2019, 676 (684).

¹⁶¹ BVerfG, Beschl. v. 18.07.2019, 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, NZM 2019, 676 (680).

Einschätzung der Auswirkungen eines neuen Gesetzes bezüglich dessen Auswirkungen und damit bezüglich dessen Verhältnismäßigkeit einen **Einschätzungsspielraum**.¹⁶² Diese Einschätzungsprärogative des Gesetzgebers unterliegt dem Einfluss der Eigenart des jeweiligen Sachbereichs, der Möglichkeit einer hinreichend sicheren Urteilsbildung bei der Vorbereitung des Gesetzes und der Bedeutung der betroffenen Rechtsgüter.¹⁶³

Der **Schutzbereich** der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG umfasst das Grundeigentum und erstreckt sich unter anderem auf dessen Nutzung sowie die grundsätzliche Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand und das Recht, aus dessen Vermietung einen finanziellen Ertrag zu erzielen.¹⁶⁴ Das Recht der Vermieter:innen, die in ihrem Eigentum stehenden Immobilien nach ihrem Belieben nutzen – folglich auch vermieten – zu können, ist damit vom Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 GG umfasst.

Durch die gesetzliche Einführung eines Rechts auf Mietwohnungstausch würde in die Eigentumsgarantie von Vermieter:innen **eingegriffen** werden, da sie ihre Wohnimmobilien nicht mehr nach ihrem Belieben weitervermieten können. Das Gesetz wäre eine staatliche Maßnahme, die unmittelbar und gezielt eine Verkürzung der Eigentumsgarantie zur Folge hat.¹⁶⁵

Der Eingriff ist dann **gerechtfertigt**, wenn sich das Gesetz zum Mietwohnungstausch innerhalb der verfassungsrechtlichen Schranken hält. Gemäß Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG werden Inhalt und **Schranken** der Eigentumsgarantie **durch Gesetz** bestimmt. Dieser Passus stellt den Gesetzesvorbehalt des Art. 14 GG dar, welcher den Gesetzgeber dazu ermächtigt, das Grundrecht einzuschränken und ebenso deutlich macht, dass eine gesetzliche Grundlage zur Einschränkung des Grundrechts notwendig ist. Gesetz meint dabei ein förmliches Bundes- oder Landesgesetz. Soll das Gesetz als Grundlage für untergesetzliche Normen (wie Rechtsverordnungen und Satzungen) oder Verwaltungsakte dienen, müssen alle wesentlichen Punkte der Grundrechtseinschränkung durch dieses förmliche Gesetz geregelt werden und die Ermächtigung muss ausreichend bestimmt sein. Ein Gesetz zum Mietwohnungstausch würde also eine taugliche Schranke des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG darstellen. Schrankenbestimmungen unterliegen wiederum ebenso Schranken (sogenannte Schranken-Schranken), wonach sie insbesondere den Grundsatz der **Verhältnismäßigkeit** beachten müssen (vgl. 5.3.2).¹⁶⁶

5.2.3.2 Vertragsfreiheit

Art. 2 Abs. 1 GG enthält die grundrechtliche Garantie der Vertragsfreiheit. Diese umfasst die **Freiheit des Abschlusses oder Nichtabschlusses sowie der Gestaltung privatrechtlicher Verträge**.¹⁶⁷ Grundsätzlich können Vermieter:innen demnach frei wählen, mit wem und mit welchem Inhalt sie Verträge schließen.

¹⁶² BVerfG, Urt. v. 17.03.2004, 1 BvR 1266/00, BVerfGE 110, 177 (194); Jarass/Pieroht/Jarass, Art. 20, Rn. 122.

¹⁶³ BVerfG, Urt. v. 03.03.2004, 1 BvR 2378/98, 1 BvR 1084/99, BVerfGE 109, 279 (336).

¹⁶⁴ von Münch/Kunig/Bryde/Wallrabenstein, Art. 14, Rn. 31; BVerfG, Beschl. v. 18.07.2019, 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, NZM 2019, 676 (680); BVerfG, Urt. v. 14.02.1989, 1 BvR 308, 336, 356/88, BVerfGE 79, 292 (304).

¹⁶⁵ BVerfG, Beschl. vom 26.06.2002, 1 BvR 670/91, BVerfGE 105, 279 (304).

¹⁶⁶ BVerfG, Urt. v. 06.12.2016, 1 BvR 2821/11, 1 BvR 321/12, 1 BvR 1456/12 (268); Jarass/Pieroht/Jarass, Vorb. Art. 1 Rn. 14.

¹⁶⁷ BVerfG, Urt. v. 08.04.1997, 1 BvR 48/94, NJW 1997, 1975 (1976).

Die grundrechtliche Gewährleistung der Vertragsfreiheit umfasst auch den **Schutz vor unverhältnismäßigen gesetzlichen Vorgaben** hinsichtlich einer Vertragsabschlusspflicht.¹⁶⁸ Die verschiedenen Modelle zur Umsetzung eines Rechts auf Mietwohnungsaustausch begründen die Pflicht der Vermieter:innen, soweit bestimmte Bedingungen erfüllt sind, in ein neues Vertragsverhältnis einzutreten oder neue Vertragspartner für das bestehende Mietverhältnis zu akzeptieren (vgl. 4). Die Einführung eines solchen Modells per Gesetz wäre in Deutschland somit (grundsätzlich) vom Schutzbereich des Art. 2 Abs. 1 GG erfasst und **rechtfertigungsbedürftig**.

Der Schutz des Art. 2 Abs. 1 GG tritt jedoch zurück, wenn das Recht zur freien Vertragsgestaltung bereits durch ein **spezielleres Grundrecht** gewährleistet wird.¹⁶⁹ Da die Wohnungen in der Regel zivilrechtlich im Eigentum der Vermieter:innen stehen, sind die Einschränkungen primär am Maßstab des Art. 14 GG zu messen. Art. 2 Abs. 1 GG kommt demnach nur zum Tragen, wenn dies nicht der Fall ist.¹⁷⁰ Die Vertragsfreiheit ist durch den Schutz der Rechte anderer sowie die verfassungsmäßige Ordnung beschränkt. Unter der verfassungsmäßigen Ordnung ist hierbei jede formell wie materiell verfassungsmäßige Gesetzesnorm zu verstehen.¹⁷¹ Die Rechtfertigungsanforderungen für eingreifende gesetzliche Regelungen übersteigen jedenfalls nicht diejenigen im Rahmen des Art. 14 GG, insoweit **kommt der Vertragsfreiheit keine über die Eigentumsfreiheit hinausgehende Bedeutung zu**. Die obigen und nachfolgenden Ausführungen zu Art. 14 GG machen damit eine eingehende Prüfung des Art. 2 Abs. 1 GG entbehrlich.

5.2.3.3 Berufsfreiheit

Die Berufsfreiheit wird in Art. 12 GG garantiert. Nach Art. 12 Abs. 1 S. 1 GG haben alle **Deutschen das Recht, Beruf, Arbeitsplatz und Ausbildungsstätte frei zu wählen**. Eine Beschränkung der Berufsfreiheit kann nach Art. 12 Abs. 1 S. 2 GG nur durch Gesetz oder aufgrund eines Gesetzes erfolgen. Art. 12 Abs. 1 GG garantiert jeder Person das Recht, jede Tätigkeit, die sie als geeignet ansieht, als Beruf zu wählen und als Grundlage der Lebensführung zu nutzen.¹⁷² Geschützt ist jeder Beruf, also jede Tätigkeit, die auf Dauer angelegt ist und der Schaffung und Aufrechterhaltung einer Lebensgrundlage dient bzw. dazu beiträgt.¹⁷³ Grundsätzlich lässt sich hierzu auch die erwerbsmäßige Vermietung von Wohnungen zählen.

Hinsichtlich einer Regelung zur Einführung eines Rechts auf Mietwohnungstausch ist jedoch fraglich, ob Art. 12 nicht durch Art. 14 GG als sachnäheres Grundrecht verdrängt wird. Hierbei kommt es darauf an, ob die Regelung eher in die Freiheit der individuellen Erwerbs- und Leistungsfähigkeit eingreift oder eher die Innehabung und Verwendung vorhandener Vermögensgüter begrenzt.¹⁷⁴ Die vorgeschlagenen Regelungsmodelle zum Mietwohnungstausch wirken sich durch die Begrenzung des Mietzinses zwar auch auf das Einkommen von Vermieter:innen aus, in erster Linie zielen sie jedoch auf die Ausgestaltung von Mietverhältnissen, also die Nutzung und Verwertung von im Eigentum der

¹⁶⁸ BVerfG, Urt. v. 03.04.2001, 1 BvR 2014/95, BVerfGE 103, 197 (215).

¹⁶⁹ Dürig/Herzog/Scholz/Di Fabio, Art. 2 Abs. 1, Rn. 103.

¹⁷⁰ BVerfG, Beschl. v. 18.7.2019, 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, NZM 2019, 676 (684).

¹⁷¹ BVerfG, Beschl. v. 10.04.1997, 2 BvL 45/92, NVwZ 1997, 1109 (1110).

¹⁷² Jarass/Pieroth/Jarass, Art. 12, Rn. 1.

¹⁷³ Dürig/Herzog/Scholz/Remmert, Art. 12 Abs. 1, Rn. 76.

¹⁷⁴ BVerfG, Beschl. V. 23. 02. 2022, 1 BvR 1187/17, NVwZ 2022, 861 (876).

Vermieter:innen stehenden Wohnraum, ab. **Der Schwerpunkt des Eingriffs liegt in Art. 14 GG und dürfte demnach an dessen Maßstab gemessen werden.**

Auch wenn man davon ausgeht, dass der Schwerpunkt des Eingriffs weniger eindeutig ist und die Garantien von Berufsfreiheit und Eigentumsgarantie nebeneinander gelten, lässt sich feststellen, dass die Schrankenregelungen beider Grundrechte **weitgehend identisch** sind. Eine rechtmäßige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums ist im Allgemeinen auch eine zulässige Beschränkung der Berufsausübungsfreiheit.¹⁷⁵ Die verfassungsrechtliche Beurteilung, auch wenn sie sich nach den zu Art. 12 Abs. 1 GG entwickelten Regeln zu richten hat, entspricht demnach der zu Art. 14 GG dargelegten Prüfung.

5.2.3.4 Gleichberechtigung

Art. 3 Abs. 1 GG gebietet, **alle Menschen vor dem Gesetz gleich zu behandeln**. Das hieraus folgende Gebot besagt, dass wesentlich Gleiches gleich und wesentlich Ungleiches ungleich zu behandeln ist. Auch bei der inhaltlichen Festlegung von Eigentumsrechten und -pflichten ist der Gesetzgeber an den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG gebunden.¹⁷⁶ Es stellt sich somit die Frage, ob durch ein Recht auf Mietwohnungstausch gleichheitswidrig in Rechte von Vermieter:innen eingegriffen wird. Dies kommt jedoch **lediglich im Rahmen einzelner Ausgestaltungsvarianten in Betracht, sodass die Frage der Verletzung von Art. 3 Abs. 1 GG an diesen Stellen betrachtet wird** (vgl. 5.3).

5.3 Verfassungsmäßigkeit einzelner Modelle

5.3.1 Formelle Verfassungsmäßigkeit

Ein Gesetz ist formell verfassungsgemäß, wenn es verfassungsgemäß zustande kommt. Somit muss insbesondere die **Gesetzgebungskompetenz** und das **Gesetzgebungsverfahren** eingehalten werden.

Zunächst ist festzustellen, dass ein Anspruch auf Mietwohnungstausch Gegenstand **konkurrierender Gesetzgebung** wäre. Wie bereits dargestellt, ist das soziale Mietrecht dem bürgerlichen Recht i. S. v. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG zuzuordnen (vgl. 5.2.1). Der Bund wäre somit befugt, ein entsprechendes Gesetz zu erlassen, z. B. als neue Vorschrift im mietrechtlichen Teil des BGB. Solange der Bund noch nicht tätig geworden ist, können aber auch die Länder Gesetze auf diesem Gebiet erlassen. Die formellen und materiellen Voraussetzungen für ein landesrechtliches Gesetz unterscheiden sich nur minimal vom Bundesrecht, sodass im weiteren Verlauf der Studie nicht konkret auf landesrechtliche Ausgestaltungsmöglichkeiten eingegangen wird.

Hinsichtlich der Anforderungen an das **Gesetzgebungsverfahren** sind keine Besonderheiten zu beachten. Die Studie geht daher lediglich im Abschnitt zu den Handlungsempfehlungen kurz darauf ein, wie ein Verfahren in die Wege geleitet werden könnte (vgl. 6.3).

Ein Gesetz zum Mietwohnungstausch müsste darüber hinaus **hinreichend bestimmt** sein. In diesem Rahmen gebieten es die rechtsstaatlichen Grundsätze, dass mietpreisliche Vorschriften nach Inhalt

¹⁷⁵ Dürig/Herzog/Scholz/Papier/Shirvani, Art. 14, Rn. 353.

¹⁷⁶ BVerfG, Beschl. v. 18.07.2019, 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, NZM 2019, 676 (684).

und Voraussetzung so zu gestalten sind, dass Vermietende und Mietende in der Lage sind, in zumutbarer Weise die gesetzlich zulässige Miete zu ermitteln.¹⁷⁷

5.3.2 Materielle Verfassungsmäßigkeit

Ein Gesetz müsste auch materiell verfassungsmäßig sein, es dürfte also insbesondere nicht gegen Grundrechte verstoßen. Das Gesetz zum Mietwohnungstausch würde in den Schutzbereich des Art. 14 GG eingreifen (vgl. 5.2.3.1). Dieser Eingriff müsste gerechtfertigt, folglich insbesondere verhältnismäßig, sein. Für die Bejahung der Verhältnismäßigkeit müsste das Gesetz einen legitimen Zweck verfolgen, zur Erreichung dieses Zwecks geeignet und zudem erforderlich sein. Insbesondere müsste der Zweck zudem in einem angemessenen Verhältnis zu der Eingriffsintensität stehen.¹⁷⁸ Mit anderen Worten: Die Schwere des Eingriffs darf bei einer Gesamtabwägung nicht außer Verhältnis zu dem Gewicht der ihn rechtfertigenden Gründe stehen.¹⁷⁹

Im Rahmen der Eigentumsgarantie muss dabei der Eingriff durch Gründe des öffentlichen Interesses unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit gerechtfertigt sein.¹⁸⁰ Das zu erlassene Gesetz muss demnach die Freiheitssphäre der Einzelnen mit dem Wohl der Allgemeinheit in ein ausgewogenes Verhältnis bringen, das nicht nur Orientierungspunkt, sondern auch die Grenze für die Beschränkung des Eigentums ist.¹⁸¹ **Die Anerkennung des Privateigentums nach Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG ist also mit dem Sozialgebot des Art. 14 Abs. 2 GG in Einklang zu bringen** (vgl. 5.2.2.1). Die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG, der Regelungsauftrag des Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG und die Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach Art. 14 Abs. 2 GG stehen dabei in einem unlösbaren Zusammenhang. Dagegen ist die Befugnis des Gesetzgebers zur Inhalts- und Schrankenbestimmung umso weiter, je stärker der soziale Bezug des Eigentumsobjekts ist, wobei dessen Eigenart und Funktion von entscheidender Bedeutung sind.¹⁸²

5.3.2.1 Legitimes Ziel

Der Anspruch auf Mietwohnungstausch soll die gleichmäßige Verteilung knappen Wohnraums fördern. Ziel ist es, einen Anreiz für Mieter:innen zu schaffen, in eine kleinere Wohnung zu ziehen, wenn sie den Platz ihrer größeren Wohnung nicht mehr benötigen. Die Flächenoptimierung und die bessere Nutzung des Wohnungsbestandes würden somit den **Klima- und Ressourcenschutz** fördern und zusätzlich dem **Mangel an bezahlbarem Wohnraum** entgegenreten (vgl. 3.2). Hierdurch würde auch der Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung – insbesondere einkommensschwache Haushalte – aus ihren Wohnquartieren und damit einer fortschleichenden **Gentrifizierung** und einer Aufteilung der Wohnbevölkerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit entgegengetreten werden können.¹⁸³ Infolgedessen verfolgt das Gesetz ein öffentliches Interesse, wobei es sich um einen legitimen Zweck handelt.¹⁸⁴ Dabei ist unschädlich, dass der Anspruch auf Mietwohnungstausch nicht für sich

¹⁷⁷ BVerfG, Urt. v. 23.04.1974, 1 BvR 6/74, 1 BvR 2270/73, BVerfGE 37, 132.

¹⁷⁸ Jarass/Pieroth/Jarass, Vorbemerkungen vor Art. 1 Rn. 45.

¹⁷⁹ BVerfG, Urt. v. 13.06.2007, 1 BvR 1550/03, 1 BvR 2357/04, 1 BvR 603/05, BVerfGE 118, 168 (195).

¹⁸⁰ BVerfG, Beschl. v. 23.05.2018, 1 BvR 97/14, 1 BvR 2392/14, NJW 2018, 3007 (3009).

¹⁸¹ BVerfG, Urt. v. 12.06.1979, 1 BvL 19/76, BVerfGE 52, 1 (29).

¹⁸² BVerfG, Urt. v. 06.12.2016, 1 BvR 2821/11, NJW 2017, 217 (221 f.).

¹⁸³ Siehe hierzu auch die Gesetzesbegründung zum Mietendeckel, BT-Drs. 18/3121, S. 11, 15, 18; BVerfG, Beschl. v. 18.07.2019, 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, NZM 2019, 676 (682).

¹⁸⁴ Jarass/Pieroth/Jarass, Art. 20 Rn. 117.

alleine diese Ziele erreichen kann. Jedenfalls ist er ein kostentechnisch günstiges und sinnvolles Instrument neben anderen möglichen und nötigen Instrumenten.¹⁸⁵

5.3.2.2 Geeignetheit

Ein Gesetz zum Mietwohnungstausch müsste auch geeignet sein, um den legitimen Zweck zu fördern. Hierbei genügt die abstrakte Möglichkeit, dass durch das Gesetz der verfolgte Zweck erreicht wird. Der Gesetzgeber hat bezüglich der Frage der Geeignetheit seines eingesetzten Mittels einen weiten Beurteilungs- und Prognosespielraum. Ihm verbleibt die Freiheit, zwischen mehreren geeigneten Maßnahmen zu wählen. Ob das Mittel und die Belastung in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen, ist hingegen eine Frage der Angemessenheit (vgl. 5.3.2.4).¹⁸⁶

Die Einführung eines Gesetzes würde dazu beitragen, die Bevölkerung über die Möglichkeit des Mietwohnungstauschs zu **informieren**. Der Wegfall der bislang unüberwindbaren Hürde der Zustimmungsbedürftigkeit der Vermieter:innen würde einen Mietwohnungstausch deutlich attraktiver gestalten. Es bestünde **Rechtssicherheit**, dass ein Mietwohnungstausch auch tatsächlich durchgeführt werden kann, sobald geeignete Partner:innen gefunden wurden. Dies würde wiederum kommunale Initiativen zur Förderung von Mietwohnungstauschen begünstigen und die Arbeit von Tauschportalen erleichtern. Die bisher geringe Zahl an Mietwohnungstauschen kann der Geeignetheit insofern nicht entgegengehalten werden, da nachvollziehbar davon ausgegangen werden kann, dass durch die gesetzliche Änderung die Zahl der tauschwilligen Bevölkerung steigen würde.

Der Zweck des Gesetzes würde zudem aufgrund der hohen Kosten und Umwelteinwirkungen eines Neubaus **schon bei einer geringen Anzahl an Tauschen erreicht** werden. So entstehen ein Drittel der CO₂-Emissionen, die ein Gebäude insgesamt verursacht, bei dessen Herstellung und Errichtung.¹⁸⁷ Die mit dem Mietwohnungstausch einhergehende Flächenoptimierung hat zur Folge, dass der Bedarf an Neubau sinkt.¹⁸⁸

Auch ist anzumerken, dass durch **Unterstützungsleistungen** die Geeignetheit des Mietwohnungstauschs gesteigert werden würde. In Betracht kommt hier die Gewährung von Umzugsprämien und Förderungen zur Verringerung von Umzugskosten – wie in den Modellen von DER LINKEN und Den Grünen vorgeschlagen. Der Anreiz zum Mietwohnungstausch – auch von einer größeren in eine kleinere Wohnung – würde so wachsen und es könnten voraussichtlich mehr Tausche erfolgen. Zu diesem Zweck kommen auch die Hilfe bzw. Begleitung von Kommunen beim Umzug sowie Informationsmöglichkeiten bzw. gut auffindbare Anlaufstellen im Vorfeld der Entscheidung für den Mietwohnungstausch als Instrumente zur Anreizsteigerung in Betracht.¹⁸⁹

5.3.2.3 Erforderlichkeit

Ein Gesetz würde auch die Anforderungen an die Erforderlichkeit erfüllen. Danach dürfen Gesetze nicht über das zur Verfolgung ihres Zwecks notwendige Maß hinausgehen, also nicht weitergehen, als der intendierte Schutzzweck reicht. Gesetze sind nicht erforderlich, wenn ihr Ziel auch durch ein anderes, gleich wirksames Mittel erreicht werden kann, das weniger belastend ist. Dies ist insbesondere

¹⁸⁵ BT-Drs. 20/6714, S. 3.

¹⁸⁶ Jarass/Pieroth/Jarass, Art. 20 Rn. 118.

¹⁸⁷ DGNB 2021.

¹⁸⁸ BT-Drs. 20/6714, S. 1; GRÜNE Fraktion Karlsruhe 2024.

¹⁸⁹ BT-Drs. 20/6714, S. 2.

dann der Fall, wenn eine andere Maßnahme das Grundrecht nicht oder deutlich weniger einschränken würde.¹⁹⁰ Auch ist im Rahmen der Erforderlichkeit des Eingriffs die Frage zu betrachten, ob bei einer Belastung Dritter oder der Allgemeinheit das angestrebte Regelungsziel ohne diese Belastung gleich wirksam erreicht oder gefördert werden kann. Bei mehrpoligen Interessenlagen muss die Prüfung der Erforderlichkeit für jedes der kollidierenden Interessen zu einem positiven Ergebnis kommen.¹⁹¹ Der Gesetzgeber verfügt bei der Schaffung neuer Gesetze jedoch über einen Beurteilungs- und Prognose-spielraum.¹⁹²

Die durch ein Recht auf Mietwohnungstausch intendierten Ziele, können möglicherweise auch durch **andere Maßnahmen** gefördert werden. So könnte der Klimaschutz etwa durch Maßnahmen zur Förderung der Gebäudesanierung vorangetrieben werden. Dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum könnte ebenfalls durch Instrumente wie einem Mietendeckel, der Förderung des sozialen Wohnungsbaus oder der Verbesserung der finanziellen Lage der Mieter:innen durch eine erweiterte Gewährung von Wohngeld begegnet werden.¹⁹³ Die Erreichung bzw. effektiven Förderung der Ziele des Mietwohnungstauschs – den Klima- und Ressourcenschutz zu fördern und den Mangel an bezahlbarem Wohnraum entgegenzutreten – erfordert Anstrengung und die Verwirklichung vieler Maßnahmen. Es sei jedoch darauf verwiesen, dass Instrumente, welche auf die optimierte Nutzung des vorhandenen Wohnungsbestandes abzielen, im Vergleich zu alternativen Maßnahmen gleichzeitig **beide Zwecke fördern** und darüber hinaus mit **geringeren Kosten**, d. h. einer geringeren Belastung der Allgemeinheit, einhergehen.¹⁹⁴ Demgemäß ist nicht ersichtlich, dass die intendierten Zwecke eines Rechts auf Mietwohnungstausch durch ein anderes gleich wirksames Mittel erreicht werden können, welches weniger belastend ist.

5.3.2.4 Angemessenheit

Die zentrale Frage bei der Einführung eines Anspruchs auf Mietwohnungstausch ist, ob der Eingriff in das Eigentumsrecht der Vermietenden im Verhältnis zu den Gründen der effizienten Verteilung von Wohnraum und dem daraus folgenden Klima- und Ressourcenschutz sowie der Bekämpfung von Wohnraummangellagen steht. Hierbei greifen die **unterschiedlichen Varianten**, durch die ein Recht zum Mietwohnungstausch verwirklicht werden könnte, unterschiedlich stark in die Eigentumsrechte von Vermieter:innen ein. Es sind jedoch nicht nur die Schwere der Eingriffe in die Rechte der Vermietenden zu betrachten, sondern auch, inwieweit die verschiedenen Umsetzungsmöglichkeiten den verfolgten Zweck erfüllen oder eben hinter einer vollwirksamen Erfüllung zurückbleiben. Die Schwere des Eingriffs ist mit dem Gewicht der rechtfertigen Gründen **abzuwägen**. Wegen des Bewertungs- und Einschätzungsspielraums der Gesetzgebung wird ein Verstoß gegen die Angemessenheit in der Regel lediglich bei deutlicher Unangemessenheit angenommen.¹⁹⁵

Bei allen betrachteten Varianten ist die **Belastung der Vermieter:innen** erheblich. Sie können ihr Eigentum nicht mehr nach Belieben nutzen. Vermietende unterliegen einem Kontrahierungszwang mit einer Person, die sie sich selbst nicht ausgesucht haben. So würde ein Gesetz zum Mietwohnungstausch

¹⁹⁰ Jarass/Pieroth/Jarass, Art. 20, Rn. 119 f.

¹⁹¹ BVerfG, Urt. v. 07.04.2022, 1 BvL 3/18, 1 BvR 717/16, 1 BvR 2257/16, 1 BvR 2824/17, NJW 2022, 2169 (2177).

¹⁹² BVerfG, Beschl. v. 18.07.2019, 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, NZM 2019, 676 (681).

¹⁹³ BVerfG, Beschl. v. 18.07.2019, 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, NZM 2019, 676 (681).

¹⁹⁴ BT-Drs. 20/6714, S. 3.

¹⁹⁵ Dürig/Herzog/Scholz/Grzeszick, Art. 20 Rn. 122.

Vermieter:innen nicht mehr die Auswahl der Mieter:innen überlassen, was grundsätzlich bei der Begründung eines Mietverhältnisses gegeben ist.

Dahingegen weist das Eigentum an Wohnraum einen besonders hohen **Sozialbezug** auf. Wohnungen sind für Personen und Familien bedeutsam und stellen den privaten Lebensmittelpunkt dar. Vor dem Einzug in eine Wohnung, wie das beim Mietwohnungstausch der Fall ist, gilt dieses Recht zwar nur abgeschwächt, da sich der Lebensmittelpunkt eben noch nicht in der jeweiligen Wohnung befindet. Auch ist der Sozialbezug von Wohnungen davon abhängig, ob Mieter:innen auch andere zumutbare Wohnungen – gegebenenfalls in anderen Stadtvierteln – finden könnten. Jedoch besteht in jedem Stadtviertel die Notwendigkeit nach Mietwohnungen und die Lage des Wohnungsmarkts darf als relevanter Aspekt in der gesetzgeberischen Abwägung berücksichtigt werden.¹⁹⁶ Des Weiteren ist zu beachten, dass der durch den Mietwohnungstausch geförderte Klima- und Ressourcenschutz ebenfalls ein besonders hohes Gut des Gemeinwohls darstellt und in Art. 20a GG verankert ist.¹⁹⁷

Die schutzwürdigen Interessen der Vermieter:innen sind also mit den Belangen des Gemeinwohls in einen **gerechten Ausgleich** zu bringen. Dabei ist das Eigentum so weit wie möglich zu schonen, während das Ziel des Gesetzes zum Mietwohnungstausch möglichst viel Wirkung entfalten soll. Die potenziellen Modelle müssen sowohl dem Privateigentum der Vermieter:innen, als auch dem Gebot sozialgerechter Nutzung Rechnung tragen. **Um diesen Ausgleich herzustellen, kann ein potenzielles Gesetz in mehreren Aspekten modifiziert werden, die im Folgenden dargestellt und bewertet werden.**

5.3.2.4.1 Uneingeschränktes Recht auf Mietwohnungstausch

In Betracht kommt die Variante, dass Mieter:innen uneingeschränkt, also ohne Beachtung jeglicher Voraussetzungen, von ihren Vermieter:innen die Zustimmung zum Mietwohnungstausch erhalten. Das Ziel des Mietwohnungstausches, nämlich die effiziente Verteilung von Wohnraum, könnte so bestmöglich umgesetzt werden, da alle Interessierten auch tatsächlich ihre Wohnungen tauschen könnten.

Jedoch stellt diese Variante auch den **größten Eingriff in das Eigentumsrecht der Vermieter:innen dar und belastet diese größtmöglich**. So hätten Vermieter:innen keine Gelegenheit, den Mietwohnungstausch abzulehnen und müssten sämtliche vorgeschlagenen Mieter:innen als Vertragspartner:innen annehmen. Hierin würde eine schwere Grundrechtsbeeinträchtigung liegen, da sogar insolvente Personen oder Schwerkriminelle in die Wohnung einziehen könnten. Die Schwere des Eingriffs stünde **nicht im Verhältnis mit dem verfolgten Zweck**. Ein uneingeschränktes Recht auf Mietwohnungstausch wäre damit **unverhältnismäßig und nicht verfassungskonform**.

Die von GermanZero vorgeschlagene **Orientierung an §§ 573a, 549 Abs. 2 S. 2 BGB** könnte hier Abhilfe schaffen, wonach der Anspruch auf Mietwohnungstausch bei einem Mietverhältnis über eine Wohnung in einem von Vermietenden selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen oder für Wohnraum innerhalb der von Vermietenden selbst bewohnten Wohnung sowie Mietverhältnisse über möblierte Zimmer innerhalb der Mietwohnung ausgeschlossen wären. Dies würde den Eingriff in das Eigentumsrecht des Vermieters abmindern, da die Fälle vom Mietwohnungstausch ausgeschlossen werden, in denen Vermieter:innen und Mieter:innen durch die räumliche Nähe im

¹⁹⁶ BVerfG, Beschl. v. 18.07.2019, 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, NZM 2019, 676 (681 f.).

¹⁹⁷ BVerfG, Beschl. v. 24.03.2021, 1 BvR 2656/18, 1 BvR 78/20, 1 BvR 96/20, 1 BvR 288/20.

besonderen Maße in Kontakt stehen und gegenseitige Sympathien für den Abschluss eines Mietverhältnisses von besonderer Bedeutung sind.

Auch wird von GermanZero vorgeschlagen, Mieter:innen aus einem Mietverhältnis mit **bestehendem Untermietverhältnis** sowie Mieter:innen aus einem Untermietverhältnis von dem Anspruch auf Mietwohnungstausch auszuschließen. Begründet wird dies damit, dass die größere Anzahl von Verfahrensbeteiligten und die dadurch ggf. gegebenen unterschiedlichen Interessen den Mietwohnungstausch unpraktikabel machen.¹⁹⁸

Jedoch würden durch diese Einschränkungen des Mietwohnungstauschs Vermieter:innen noch immer kaum Möglichkeiten haben, die vorgeschlagenen neuen Mieter:innen abzulehnen. **Der Eingriff in die Rechtspositionen der Vermieter:innen würde insoweit nicht ausreichend abgemindert werden.**

5.3.2.4.2 Widerspruchsrecht bei Vorliegen wichtiger Gründe

Um die Interessen der Vermieter:innen zu berücksichtigen und ihre Belastungen geringer zu halten, können verschiedene Regelungen getroffen werden. Eine naheliegende Regelung stellt dabei die **Aufnahme eines Widerspruchsrechts** dar. So enthalten alle bereits vorgeschlagenen sowie existierenden Modelle negative Ausschlussgründe, bei deren Vorliegen Vermietende ihre Zustimmung zum Mietwohnungstausch versagen dürfen. Beispielsweise schlägt die Fraktion DIE LINKE eine Orientierung an § 13 Abs. 1 MRG vor; die Grünen nennen wiederum ein nicht ausreichendes Einkommen der Mieter:innen als Ausschlussgrund. Zusammengefasst werden folgende **Ausschlussgründe** genannt:

- Vorliegen einer gerichtlichen Kündigung gegen Tauschwillige (Österreich, GermanZero);
- Anhängigkeit einer Klage auf Räumung / eine rechtskräftige Verurteilung zur Räumung gegen Tauschwillige (Österreich, GermanZero);
- Wohnung ist eine Flüchtlingsunterkunft (Österreich);
- Vorliegen einer Einkommensprüfung / fehlende Zahlungsfähigkeit / nicht ausreichendes Einkommen (Niederlande, BRD bis 1967, Grüne, GermanZero);
- Untervermietung der Wohnung durch eine Tauschpartei oder Wohnen zur Untermiete durch eine Tauschpartei (Schweden, GermanZero);
- Wohnung ist ein Einfamilienhaus, das nur vorübergehend vermietet wird (Schweden);
- Wohnung befindet sich in einem Zweifamilienhaus (Schweden);
- Wohnung ist eine Eigentumswohnung und keine Mietwohnung (Schweden);
- Wohnung wird als möbliertes Zimmer vermietet und die Miete dauerte bisher weniger als neun Monate (Schweden);
- Wohnung ist eine Ferienwohnung und die Miete dauerte bisher weniger als neun Monate (Schweden).

Neben den bestehenden und vorgeschlagenen Modellen können auch **bereits existierende Normen des deutschen Rechts als Orientierung** herangezogen werden, um Ausschlussgründe für einen Anspruch auf Mietwohnungstausch zu bestimmen. Vorrangig können dafür die §§ 563, 553 und § 1568a Abs. 3 BGB betrachtet werden. Denn mit diesen Normen existieren im deutschen Recht bereits Vorschriften, im Rahmen welcher Vermieter:innen nicht selbst ihre (Unter-)Mieter:innen auswählen dürfen – es sei denn, es liegen Gründe vor, die gegen diese Person sprechen. Zu beachten ist allerdings,

¹⁹⁸ Breidenbach et al. 2022, S. 1037.

dass der **Vergleich des Mietwohnungstauschs mit den §§ 563, 553 und 1568a BGB nicht durchweg überzeugt, da sich die von den Gesetzten verfolgten Zielen von denen des Mietwohnungstauschs unterscheiden.**

Der Zweck des **§ 553 BGB** liegt darin, dass Mieter:innen sich nicht zwischen einer Kündigung und einem Verzicht auf die Untervermietung entscheiden müssen, wenn nach Abschluss des Mietvertrages ein dringendes Interesse an der Untervermietung entsteht und Vermietende die Erlaubnis hierzu verweigern.¹⁹⁹ Auch ist im Rahmen des § 553 BGB – im Gegensatz zu einem Recht auf Mietwohnungstausch – neben der eintretenden Person mit der Hauptmietpartei noch eine Mietpartei vorhanden, die für die Miete haftet.²⁰⁰ Im Gegensatz dazu kommt es bei dem Mietwohnungstausch zu einer Auswechslung der Mietpartei.

§ 563 BGB ist Teil des sozialen Mietrechts und gewährt den Personen des Haushalts, die nicht Vertragspartei sind, Bestandsschutz.²⁰¹ Das Recht soll dabei nur bestimmten, eng mit verstorbenen Mietenden verbundenen Personen gewährt werden. Das Ziel besteht darin, den privilegierten Personen die Wohnung als Mittelpunkt der Lebensführung zu erhalten, da die in den Mietvertrag eintretende Person schon in der Wohnung lebt.²⁰² Eine Parallele zum Mietwohnungstausch findet sich dennoch dahingehend, dass auch hier eine Auswechslung der mietenden Person stattfindet, deren Auswahl nicht den Vermieter:innen überlassen wird.²⁰³

An dem Zweck von § 563 BGB orientiert sich auch **§ 1568a BGB**. Diese Regelung hat den Zweck, bei Uneinigkeiten zwischen Ehegatten in der Trennungszeit Maßstäbe für die Konfliktlösung hinsichtlich der gemeinsamen Wohnung zu geben.²⁰⁴ § 1568a Abs. 3 BGB verweist dabei auf § 563 Abs. 4 BGB, wonach beim Eintritt in ein Mietverhältnis durch einen der Ehepartner:innen Vermieter:innen das Mietverhältnis kündigen können, wenn in der eintretenden Person ein wichtiger Grund vorliegt.

Zwar unterscheidet sich der Zweck der besagten Normen von dem des Mietwohnungstauschs. Jedoch sind Vermieter:innen in **ähnlich schutzwürdigen Situationen**. Die Fälle, bei denen im Rahmen dieser Normen ein Ausschlussgrund in der eingetretenen Person vorliegt, kann bei der Ausgestaltung eines Rechts auf Mietwohnungstausch herangezogen werden.

Zunächst können die **Ausschlussgründe aus der Vorschrift zum Eintrittsrecht bei Tod des Mieters aus § 563 BGB** betrachtet werden. Im Rahmen des Mietwohnungstausches kennt der Vermieter zwar den neuen Mieter nicht, wie das bei § 563 BGB der Fall ist. Jedoch haben Vermieter:innen in beiden Fällen oftmals **dieselben Interessen**. So wird in der Gesetzesbegründung zu § 563 BGB angeführt, dass die gegenseitige Kenntnis von Mietenden und Vermietenden deshalb wichtig sei, da dies die Sicherung der Mietzahlung, die nicht übermäßige Abnutzung der Wohnung und das Fortbestehen einer funktionierenden Hausgemeinschaft zur Folge habe.²⁰⁵ Es ist festzustellen, dass Vermietende wohl in vielen Fällen Mietende und deren mit im Haushalt lebende Personen nicht kennt. Insbesondere größere Wohnbaugesellschaften und Vermieter:innen, die mehrere Wohnungen vermieten, kennen

¹⁹⁹ Blank/Börstinghaus/Siegmund/*Siegmund*, § 553 BGB Rn. 5; BT-Drs. IV/806, S. 9 f.

²⁰⁰ BGH, Urt. v. 31.1.2018, VIII ZR 105/17, NZM 2018, 325 (328).

²⁰¹ Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann/*Wendtland*, § 563 BGB Rn. 2; MüKoBGB/*Häublein*, § 563 Rn. 1.

²⁰² Börstinghaus/*Strey*, § 563 BGB Rn. 1; BT-Drs. 14/4553, S. 60 f.

²⁰³ BGH, Urt. v. 31.01.2018, VIII ZR 105/17, NZM 2018, 325 (328); BT-Drs. 14/4553, S. 60.

²⁰⁴ BT-Drs. 16/10798, S. 21.

²⁰⁵ BT-Drs. 14/4553, S. 60.

beispielsweise die Lebenspartner:innen aller ihrer Mieter:innen nicht. Doch selbst wenn, eine persönliche Beziehung zwischen Vermietenden und Mietenden bestehen sollte, ist nicht sichergestellt, dass der Mietzins ordnungsgemäß gezahlt wird. Gleichmaßen kann eine übermäßige Abnutzung der Wohnung durch eine – eben oftmals ohnehin nicht gegebene – Beziehung zu den Mietenden im Rahmen des Eintrittsrechts nach § 563 BGB nicht verhindert werden, da neue Mietende sich nach dem Tod der ihm nahestehenden Person anders verhalten werden und beispielsweise Haustiere kaufen könnten, welche dann zu einer höheren Abnutzung führen. **Die Ausschlussgründe des § 563 BGB könnten somit auch verwendet werden, um einen gesetzlichen Anspruch auf Mietwohnungstausch einzugrenzen.**

Ein **Unterschied** ergibt sich jedoch durch das bestehende Interesse der eintretenden Mietpartei: Im Rahmen des § 563 BGB lebt dieser schon in der Wohnung und hat dort seinen sozialen Lebensmittelpunkt. Auch ist sie schon Vertragspartei, da sie automatisch mit dem Tod des anderen Haushaltsmitglieds in das Mietverhältnis eingetreten ist.²⁰⁶ Im Rahmen des Mietwohnungstauschs hingegen leben Mietende noch nicht in der Wohnung, in die sie einziehen wollen.

Soweit eine Vergleichbarkeit zwischen § 563 BGB und dem Konzept des Mietwohnungstauschs angenommen wird, lohnt sich ein Blick auf § 563 Abs. 4 BGB. Diese Regelung gewährt Vermietenden ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn ein **wichtiger Grund** vorliegt. Darunter fallen Konstellationen, in denen Vermietenden die Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund von in der eintretenden Person liegenden Umständen **unzumutbar** ist.²⁰⁷ Anzumerken ist, dass die Ausschlussgründe nur im Zusammenhang mit den allgemeinen Kündigungsnormen des Mietrechts auszulegen sind. § 563 Abs. 4 BGB soll nur solche Sachverhalte abdecken, die nicht bereits von diesen Normen erfasst sind. Demnach stellt eine objektiv feststehende finanzielle Leistungsunfähigkeit einer Mietpartei nicht immer einen wichtigen Grund dar. Vielmehr müssen noch weitere Umstände hinzutreten, da § 563 Abs. 4 BGB andernfalls überflüssig wäre und eine Kündigung nach den allgemeinen Vorschriften möglich wäre.²⁰⁸ Da die allgemeinen Kündigungsvorschriften mangels bestehenden Mietvertrags bei einem Mietwohnungstausch keine Anwendung finden, **müssten die wichtigen Gründe in einem gesetzlichen Anspruch auf Mietwohnungstausch weiter gefasst werden.** Folglich müsste die objektiv feststehende **finanzielle Leistungsfähigkeit** in einem solchen Gesetz als wichtiger Grund aufgeführt werden. Dieser Ausschlussgrund findet sich auch in den Modellen der Niederlande, Schwedens und der BRD bis 1967 wieder.

Der Katalog der wichtigen Gründe des § 563 Abs. 4 BGB entspricht nach herrschender Meinung grundsätzlich den Voraussetzungen der **§ 540 Abs. 1 S. 2 und § 553 Abs. 1 S. 2 BGB**,²⁰⁹ welche die Möglichkeit regeln, dass Vermietende die Gebrauchsüberlassung an Dritte versagen dürfen. Demnach muss dem Vermietenden **der Mietinteressent konkret benannt** werden, sodass er dessen Bonität und das Vorliegen eines wichtigen Grundes prüfen kann.²¹⁰ Ein wichtiger Grund ist in der Regel zu bejahen, wenn eine **Störung des Hausfriedens** zu befürchten ist. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn der Untermietvertrag mit ehemalige Ehepartner:innen von Vermietenden geschlossen werden soll, eine

²⁰⁶ BT-Drs. 14/4553, S. 61.

²⁰⁷ BGH, Urt. v. 10.04.2013, VIII ZR 213/12, NZM 2013, 456 (457).

²⁰⁸ BGH, Urt. v. 31.1.2018, VIII ZR 105/17, NZM 2018, 325 (329).

²⁰⁹ MüKoBGB/Häublein, § 563 Rn. 26.

²¹⁰ OLG Celle, Beschl. v. 05.03.2003, 2 W 16/03, NJW-RR 2003, 728 (729).

Verfeindung zwischen Vermietenden und Untermietenden besteht oder sich die potenzielle Untermietpartei einen störenden Beruf ausübt (z. B. Musiker:in).²¹¹

Daneben nennt 553 Abs. 1 S. 2 BGB als wichtigen Ausschlussgrund, dass der **Wohnraum übermäßig belegt würde** oder Vermietenden die **Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet** werden kann. Für die Beantwortung der Frage, ob eine übermäßige Belegung gegeben ist, ist in erster Linie das Verhältnis der Anzahl der Zimmer und der Größe der Räume zu der Anzahl der Bewohner zu betrachten.²¹² Als Anhaltspunkt kann dienen, dass keine Überbelegung vorliegt, wenn auf jede erwachsene Person oder auf je zwei Kinder bis zum 13. Lebensjahr ein Raum von jeweils ca. 12 m², für Kinder unter sechs Jahren ca. 6 m², zur Verfügung stehen.²¹³ Grundsätzlich sind allerdings stets die Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen.²¹⁴

Vermietenden kann die Überlassung aus **sonstigen Gründen nicht zugemutet** werden, wenn beispielsweise das Mietverhältnis bald endet, der Verwendungszweck demnächst geändert werden soll oder persönliche Gründe, wie politische und kirchliche Überzeugungen die Überlassung unzumutbar machen.²¹⁵ Insgesamt können Umstände, die als wichtige Gründe im Rahmen des Mietrechts anerkannt sind, wie folgt **zusammengefasst** werden:

- fehlende finanzielle Leistungsfähigkeit (ggf. mit zusätzlichen Gründen);
- hohe Wahrscheinlichkeit, dass die Wohnung übermäßig abgenutzt wird (z. B. durch Haustiere);
- potenzielle Störung der Hausgemeinschaft;
- keine namentliche Nennung der neuen Mietpartei;
- übermäßige Belegung des Wohnraums;
- persönliche Gründe (politisch, religiös).

Durch die Möglichkeit Vermietender, ihre Zustimmung zum Mietwohnungstausch aufgrund wichtiger Gründe verweigern zu können, werden **die grundrechtlich geschützten Interessen berücksichtigt und die Eingriffsintensität verringert**. Der verfolgte Zweck, d. h. die effiziente Verteilung von Wohnraum, kann noch effektiv verfolgt werden. So würde durch die Aufnahme von Ausschlussgründen die Zweckerreichung nicht wesentlich gefährdet werden. Mithin spricht viel dafür, dass ein gesetzlicher Anspruch auf Mietwohnungstausch **angemessen** wäre, wenn Vermietenden ein Widerspruchsrecht eingeräumt wird. Allerdings droht gleichzeitig eine Missbrauchsgefahr, solange der Anspruch an keine weiteren Voraussetzungen geknüpft wird. Mieter:innen könnten jederzeit ihre Wohnung tauschen, obwohl sie nicht einmal einen Bedarf vorweisen können. Der Anspruch würde in keinem Zusammenhang mit der grundrechtlich geschützten Position von Mietenden stehen. Aus diesem Grund sollte der Anspruch neben dem Widerspruchsrecht **noch zusätzlichen Bedingungen** unterliegen, um die Verfassungsmäßigkeit vollkommen sicherzustellen.

²¹¹ MüKoBGB/*Bieber*, § 540 Rn. 20 f.

²¹² Börstinghaus/*Flatow*, § 540 BGB Rn. 27.

²¹³ Börstinghaus/*Flatow*, § 540 BGB Rn. 27.

²¹⁴ Börstinghaus/*Flatow*, § 540 BGB Rn. 27; OLG Hamm, Beschl. v. 22.09.1982, IVb ARZ 32/82, NJW 1983, 47 (48); MüKoBGB/*Bieber*, § 553 Rn. 12.

²¹⁵ MüKoBGB/*Bieber*, § 553 Rn. 13.

5.3.2.4.3 Vorliegen besonderer Interessen seitens der Mietparteien

Um auch Anforderungen an die Rechtsposition der Mietenden zu stellen, könnte in den gesetzlichen Anspruch Voraussetzung aufgenommen werden, dass ein **besonderes Interesse** an dem Mietwohnungstausch bestehen muss. Dieses Merkmal befindet sich auch in den Gesetzen von Österreich, den Niederlanden und Schweden.

Gemäß der österreichischen Regelung des § 13 Abs. 1 MRG müssen in der Person beider Mieter:innen **wichtige, besonders soziale, gesundheitliche oder berufliche Gründe** vorliegen, die einen Mietwohnungstausch zur angemessenen Befriedigung des beiderseitigen Wohnbedürfnisses notwendig machen. Diese Notwendigkeit muss vom Gewicht einer **existenziellen Daseinsvorsorge** sein, die auf andere Weise nicht befriedigt werden kann. Den Tauschpartner:innen sind dabei gewisse Anstrengungen zuzumuten. Sie müssen „unter Anspannung der ihnen nach ihrem Einkommen, Vermögen und ihrer Leistungsfähigkeit unter Bedachtnahme auf ihre soziale Belastbarkeit zusinnbaren Kräfte“ zunächst auf dem freien Wohnungsmarkt nach einer Wohnung suchen.²¹⁶

Durch die Aufnahme dieser Voraussetzungen könnte sichergestellt werden, dass der legitime Zweck, d. h. die Flächensoptimierung, **tatsächlich gefördert** wird. Denn wenn keine besonderen Gründe für einen Umzug vorliegen – beispielsweise, wenn eine Person mit einem bereits angemessenen Wohnraum in eine noch größere Wohnung ziehen möchte – wird keine bessere Nutzung des Wohnbestandes erzielt.²¹⁷ **Um den Zweck des Mietwohnungstausches möglichst effektiv zu fördern, erscheint die Aufnahme der folgenden schutzwürdigen Interessen der Mieter:innen sinnvoll**, die sich bereits in den Gesetzen von Österreich, Niederlande und Schweden enthalten sind:

- der Wohnraum ist unter- oder überbelegt;
- die Entfernung zum Arbeitsort ist zu weit;
- Kinder sind Teil des Haushalts und ihre Entfernung zur Schule ist zu weit;
- die Anforderungen an die Wohnung haben sich geändert, z. B. infolge einer Erkrankung.

Die Aufzählung sollte jedoch offen und **nicht abschließend** gestaltet werden, damit gegebenenfalls auch Einzelfälle berücksichtigt werden können. Außerdem erscheint es sinnvoll, den Nachweis besonderen Gründe nur bei den Mieter:innen zu verlangen, welche in eine größere Wohnung ziehen wollen. Mieter:innen, die sich verkleinern wollen, fördern durch ihren Umzug die effizientere Nutzung des Wohnbestandes, ohne dass hierfür besonderer Gründe erforderlich wären.

Fraglich erscheint hingegen, ob von Tauschwilligen – wie im österreichischen Modell – verlangt wird, dass sie sich zunächst **ernsthaft bemühen müssen, auf dem freien Wohnungsmarkt nach einer Wohnung zu suchen**. Dies würde der Interessenlage von Vermieter:innen weiter entgegenkommen und den Eingriff in ihre schutzwürdigen Interessen mindern. Die Mieter:innen trügen die Darlegungs- und Beweislast.²¹⁸ Dieses Erfordernis würde den Mietwohnungstausch jedoch erheblich erschweren. Der Mietwohnungstausch würde hinter andere Wege treten, eine passendere Wohnung zu finden. Mieter:innen unterbelegten Wohnraums würde ihre Wohnung zuerst auf dem freien Wohnungsmarkt anbieten, auf den alle Personen Zugriff hätten. Jedenfalls in Wohngebieten mit angespannter Wohnungslage würden die meisten Wohnungen wohl auf dem freien Wohnungsmarkt vermietet werden und der

²¹⁶ OHG, Beschl. v. 11.06.1985, 50b31/84.

²¹⁷ Wissenschaftliche Dienste Deutscher Bundestag (2023): Einführung eines Tauschrechts für Mietwohnungen; WD 7 – 3000 – 088/23, S. 20.

²¹⁸ OHG, Beschl. v. 11.06.1985, 50b31/84.

Mietwohnungstausch würde praktisch nicht zur Anwendung kommen. Das Erfordernis des ernsthaften Bemühens, auf dem freien Wohnungsmarkt nach einer Wohnung zu suchen, schränkt damit den Mietwohnungstausch in seiner praktischen Anwendbarkeit erheblich ein und würde seinem Zweck somit erheblich beeinträchtigen. Insgesamt würde die **Einschränkung außer Verhältnis zu dem dadurch erreichten geringeren Eingriff in die Grundrechte der Vermieter:innen stehen.**

5.3.2.4.4 Begrenzung auf angespannten Wohnungsmarkt

Die Belastungen der Eigentümer:innen könnte weiter dadurch gemindert werden, dass der Mietwohnungstausch nur in Gegenden mit einem **entsprechenden sozialen Bedarf stattfindet und damit örtlich begrenzt wird.** Angelehnt werden könnte diese Regelung an die Mietpreisbremse, sodass das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes durch eine Rechtsverordnung durch die Landesregierung bestimmt werden müsste. Bei der Einführung dieser Variante bestünde kein Anspruch gegen Vermietende, die eine **Wohnung außerhalb von Ballungszentren** vermieten. Es wäre praktisch dennoch möglich, eine Wohnung innerhalb eines Ballungszentrums mit einer Wohnung in einer Wohnung außerhalb des angespannten Wohnungsmarkts zu tauschen. Mietende innerhalb des angespannten Wohnungsmarkts könnten den Anspruch gegen ihre Vermieter:innen weiterhin geltend machen. Lediglich die Tauschpartei außerhalb des Anwendungsbereichs des Gesetzes müsste eine einvernehmliche Lösung mit ihrer Vermietung treffen. Mithin erleichtert der Anspruch den Tauschprozess auch in solchen Konstellationen.

Zunächst ist festzustellen, dass die Vermieter:innen in den betroffenen Gebieten **nicht in ihrem Recht auf Gleichbehandlung verletzt** wären. Die Unterscheidungskriterien sind in diesen Modellen identisch mit denen der Mietpreisbremse. § 556d BGB stellt sicher, dass die Bestimmung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt auf Grundlage sachlicher Kriterien wie überdurchschnittlicher Mietsteigerungen oder Mietbelastung der Haushalte erfolgt. Die Konformität der in § 556d BGB enthaltenen Differenzierungskriterien mit Art. 3 Abs. 1 GG wurde durch das Bundesverfassungsgericht bestätigt.²¹⁹ Da die Beschränkung des Eigentums der Vermieter:innen durch ein Recht auf Mietwohnungstausch in ihrer Wirkung mit den durch die Mietpreisbremse vorgenommenen Maßnahmen vergleichbar ist, kann angenommen werden, dass auch hier kein gleichheitswidriger Eingriff in Art. 3 Abs. 1 GG vorliegen würde. Dasselbe gilt für die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG.

Der Eingriff in die Rechte der Vermietenden würde folglich eine geringere Intensität aufweisen, jedoch wären deutlich weniger Wohngebäude von der Regelung betroffen; im Jahr 2018 lebten rund 23,5 Mio. Menschen in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt.²²⁰ Insgesamt würde die **Effektivität des Mietwohnungstauschs beeinträchtigt** werden. Die Einschränkung wäre zwar verfassungskonform, von ihrer Wirkung her jedoch eingeschränkt.

5.3.2.4.5 Gewerbliche Vermietung

Der Eingriffsintensität kann verringert werden, indem das Recht auf Mietwohnungstausch nur im Falle der **gewerblichen Vermietung** besteht. Wann genau eine „gewerbliche Vermietung“ vorliegt, wäre hierbei noch genauer zu definieren. Obgleich das Mietrecht den Begriff der "gewerblichen Weitervermietung" in § 565 BGB verwendet und in diesem Rahmen auf die Gewinnerzielungsabsicht der Vermieter:innen abstellt, so ist diese Definition durchaus umstritten und die Konstellation unterscheidet sich so stark vom vorliegenden Fall, dass sie nicht für den Mietwohnungstausch herangezogen werden

²¹⁹ BVerfG, Beschl. v. 18.07.2019, 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, NJW 2019, 3054 (3061).

²²⁰ DIW Berlin 2018, S. 7.

sollte.²²¹ Eine Abgrenzung anhand der Anzahl an Wohneinheiten, die die entsprechende Person vermietet, wäre in diesem Kontext naheliegender. Vorliegend wird deswegen betrachtet, ob eine Regelung angemessen wäre, die das Recht zum Mietwohnungstausch **nur gegenüber Wohnungsbaugesellschaften oder nur gegenüber Vermieter:innen, die eine bestimmte Anzahl an Wohnungen – welche näher zu bestimmen wäre – vermieten, einführt**. So spricht sich beispielsweise der Gesetzesvorschlag der Grünen für ein Recht auf Mietwohnungstausch zunächst lediglich innerhalb von Wohnungsgesellschaften aus (vgl. 4.3.1).

Auf Seiten der Vermieter:innen kann angeführt werden, dass nicht gewerblich handelnde Vermieter:innen ihre Mieter:innen oftmals kennen und so eine **engere Bindung** zu ihnen haben. Infolgedessen müsste ihnen zugestanden werden, ihre Mieter:innen selbst auszusuchen, anstatt die Auswahl den bisherigen Mieter:innen zu überlassen. Im Gegenzug dazu haben Wohnungsgesellschaften grundsätzlich keine persönliche Bindung beziehungsweise sozialen Kontakt zu ihren Mieter:innen, sodass hier ein Mietwohnungstausch angemessen erscheinen könnte.

Diesbezüglich ist anzumerken, dass durch diese Einschränkung die **Effekte des Mietwohnungstauschs erheblich beeinträchtigt werden würden**. So bieten Privatpersonen zwei Drittel aller Mietwohnungen in Deutschland an, wobei der Großteil zwischen einer und fünf Wohneinheiten vermietet.²²² Jedenfalls in einem Großteil dieser Fälle kann wohl von einer nicht gewerblichen Vermietung ausgegangen werden.²²³ Damit würde eine erhebliche Anzahl an Wohnungen aus dem Anwendungsbereich des gesetzlichen Anspruchs herausfallen.

Es kann zwar angenommen werden, dass zwischen nicht gewerblich handelnden Vermieter:innen und ihren Mieter:innen häufiger ein sozialer Kontakt bzw. eine persönliche Bindung vorliegt. In diesen Fällen ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass Vermieter:innen aufgrund der persönlichen Bindung einen Mietwohnungstausch ermöglichen wollen, um ihren Mieter:innen Chancen auf eine für sie passendere Wohnung zu ermöglichen. Zum anderen kann hier durch die von GermanZero vorgeschlagene **Orientierung an §§ 573a, 549 Abs. 2 S. 2 BGB** Abhilfe geschaffen werden, wonach der Anspruch auf Mietwohnungstausch in bestimmten Wohnsituationen ausgeschlossen wäre. Folgende Konstellationen sind von den Vorschriften erfasst:

- das Gebäude besteht aus zwei Wohnungen und der Vermietende bewohnt die andere Wohnung selbst;
- der Wohnraum befindet sich innerhalb einer von Vermietenden selbst bewohnten Wohnung, z. B. im Falle einer WG;
- bei dem Wohnraum handelt es sich um ein von Vermietenden möbliertes Zimmer.

Wie oben im Rahmen des Rechts auf uneingeschränkten Mietwohnungstausch ausgeführt, könnten hierdurch **die Fälle vom Mietwohnungstausch ausgeschlossen werden, in denen Vermieter:innen und Mieter:innen durch die räumliche Nähe im besonderen Maße in Kontakt stehen und gegenseitige Sympathien für den Abschluss eines Mietverhältnisses von besonderer Bedeutung sind**. Im Gegensatz dazu ist davon auszugehen, dass nicht gewerblich handelnde Vermieter:innen mit

²²¹ MüKoBGB/Häublein, § 565 Rn. 9.

²²² Haus & Grund 2023, S. 3.

²²³ So nimmt mehr als die Hälfte die Verwaltung ihrer Immobilie selbst vor. Die Verwaltung stellt zudem für viele nur eine Nebentätigkeit dar und der Großteil der Vermieter:innen setzen Eigenkapital ein bei Modernisierungsmaßnahmen, siehe Haus & Grund 2023, S. 3.

ihren Mieter:innen zwar häufiger im sozialen Kontakt stehen als gewerbliche Vermieter:innen, Mietverträge jedoch aus wirtschaftlichen Gründen geschlossen werden und der hierfür geführte soziale Kontakt in der Regel nicht in besonders großem Maße über die Angelegenheiten, die dieses Mietverhältnis betreffen, hinausgeht. Der hierfür benötigte respektvolle Umgang miteinander sollte dabei grundsätzlich vorliegen; Ausnahmen hiervon können auch bei einer selbst getätigten Auswahl des Mieters vorkommen.

Hieraus ergibt sich jedoch die Frage, ob eine **Gleichbehandlung von privat und gewerblich handelnden Vermieter:innen** verfassungsmäßig ist. Art. 3 Abs. 1 GG gebietet, wesentlich Gleiches gleich und wesentlich Ungleiches ungleich zu behandeln, sodass ein Verletzung von Art. 3 Abs. 1 GG durch die Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichem – privat und gewerblichen Vermietenden – gegeben sein könnte. Private Vermieter:innen benötigen die Mieteinnahmen unter Umständen, um ihren Lebensunterhalt zu bestreiten, ohne dass sie gewerblich handeln. Allerdings kann diese potenzielle Einschränkung der Vertragsauswahlfreiheit eines vergleichsweise kleinen Teils von Vermieter:innen mit dem Beitrag des Mietwohnungstauschs zur nachhaltigen Flächen- und Ressourcennutzung aufgewogen werden. Privaten Vermieter:innen wird nicht das Recht genommen, einen Mietzins für ihr Mietobjekt zu beziehen. Dadurch führt die Gleichbehandlung nicht zu einer unangemessenen Belastung. Aus Gesichtspunkten der Gleichbehandlung liegt somit eine **Gleichbehandlung von privat und gewerblich handelnden Vermieter:innen vor, die sich innerhalb des zulässigen Entscheidungsspielraum des Gesetzgebers bewegt**.

5.3.2.4.6 Möglichkeit zur freien Vertragsanpassung

Die Rechte der Vermieter:innen könnten stärker berücksichtigt werden, indem es ihnen gestattet wird, den Vertrag mit der neuen Mietpartei frei abzuändern. Das würde vorwiegend für den **Mietzins** relevant sein.

Die unter 4.3 vorgestellten Modelle sprechen sich alle für gleichbleibende Vertragskonditionen nach einem Mietwohnungstausch aus. Das österreichische Modell zum Mietwohnungstausch sieht hingegen vor, dass Vermieter:innen gemäß § 13 Abs. 3 MRG eine Erhöhung des Mietzinses auf einen angemessenen Betrag vornehmen dürfen. Die Ermittlung der zulässigen Erhöhung erfolgt gem. § 16 Abs. 2 MRG anhand von Richtwerten für mietrechtliche Normwohnungen, unter Berücksichtigung von werterhöhenden oder wertvermindernden Abweichungen.

Diese Einschränkungen sind **mit dem Ziel des Mietwohnungstausch gegenüberzustellen, eine Anreizwirkung für effizientere Flächennutzung zu schaffen**. Diese Wirkung kann vor allem dadurch erzielt werden, dass Mietende, die sich verkleinern wollen, nicht mehr Geld für eine kleinere als für ihre aktuelle unterbelegte Wohnung zahlen. Dies wäre jedoch oftmals der Fall, wenn Vermietende bei der Neuvermietung der Wohnung die Miete gegebenenfalls stark anheben könnten. Bei einer **Neuvermietung** von Wohnobjekten sind lediglich die Grenzen der Mietpreisbremse gemäß § 556d BGB einzuhalten, wonach die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen darf. Die Mietpreisbremse gilt jedoch nur in Gebieten, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt herrscht und dies durch Rechtsverordnung durch die Landesregierungen bestimmt wurde. Außerdem bestehen Ausnahmen von der Verpflichtung zur Einhaltung der Mietpreisbremse; beispielsweise, wenn die zuvor geschuldete Miete höher als die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete war, die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird oder bei einer Vermietung nach umfassenden Modernisierungen. **In vielen Fällen können Vermieter:innen die Mieten somit bei Neuvermietungen grundsätzlich frei nach ihrem Ermessen anheben**.

Würden Vermieter:innen demgegenüber im Rahmen des Mietwohnungstauschs dazu verpflichtet sein, die Wohnungen zu gleichbleibenden Vertragskonditionen zu vermieten, **wären sie nicht daran gehindert, reguläre Mieterhöhungen nach §§ 557 ff. BGB durchzuführen**. Sie wären also bezüglich der Möglichkeit, eine höhere Miete zu verlangen, nicht schlechter gestellt, als wenn die ursprüngliche Mietpartei in der Wohnung geblieben wäre und kein Mietwohnungstausch stattgefunden hätte. In diesen Fällen können die Mietparteien eine Erhöhung der Miete vereinbaren, wobei Vermietende die Zustimmung zu einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete von Mietenden verlangen können, wenn die Miete zum Zeitpunkt der Mieterhöhung seit 15 Monaten unverändert geblieben ist. In diesem Fall darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren um bis zu 20 % erhöhen (sog. Kappungsgrenze). Daneben besteht beispielsweise die Möglichkeit der Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen, § 559 Abs. 1 BGB. Vermietende können demnach auch bei einer Neuvermietung mit gleichbleibenden Vertragskonditionen die Miete in den vom Gesetz festgesteckten Grenzen erhöhen.

Das Eigentumsrecht beinhaltet zudem nicht das Recht, den höchstmöglichen Ertrag aus dem Wohnobjekt erzielen zu können.²²⁴ Auch profitieren Vermieter:innen von der zufallsabhängigen Entwicklung der jeweiligen Region und einem angespannten Wohnungsmarkt, sodass ihre Wohnungen sprunghaft an Wert gewinnen und sie diese besonders teuer vermieten können, ohne hierfür einen besonderen Verdienst geleistet zu haben.²²⁵ Daneben ist es vom Zufall abhängig, ob derzeitige Mieter:innen ausziehen und ein neuer Mietvertrag geschlossen wird oder die Mieter:innen in der Wohnung verbleiben. Werden im Rahmen des Mietwohnungstauschs die Vertragskonditionen übernommen, stellt dies bezüglich der Miethöhe keinen Unterschied zu dem Fall dar, dass die aktuelle Mietpartei in der Wohnung verblieben wäre. Das Interesse Vermietender, bei einer Neuvermietung die Miete im Rahmen des Gesetzes nach ihrem Ermessen anheben zu können, ist demnach nicht besonders hoch. Mit Blick darauf, dass die Wirksamkeit des Mietwohnungstauschs erheblich beeinträchtigt wäre, **stellt die Möglichkeit zur Mieterhöhung wie bei Neuvermietung kein angemessenes Mittel dar, um einen gerechten Ausgleich zwischen dem Gewicht des Eingriffs und dem verfolgten Ziel herzustellen**.

5.3.2.4.7 Weitere Modifikationsmöglichkeiten

Um die Angemessenheit und auch die Funktionalität des Anspruchs herzustellen, können noch weitere Klauseln in das Gesetz aufgenommen werden. Die in Folge dargestellten Ergänzungen ergeben sich zum Teil aus den existierenden und vorgeschlagenen Modellen sowie den Grundsätzen des deutschen Rechtssystems.

In Österreich wird der Anspruch insoweit eingeschränkt, dass nur Wohnungen getauscht werden dürfen, die sich **im selben Gemeindegebiet** befinden. Der Vorteil dieser Einschränkung liegt darin, dass der praktische Vollzug des Tauschs vereinfacht wird, da keine überregionalen Umzüge koordiniert werden müssen. Anzumerken ist jedoch, dass die Aufnahme dieser Voraussetzung maßgeblich durch das Mietsystems Österreichs bedingt ist. Dieses unterscheidet sich stark von Deutschland, da es generell als soziales System ausgestaltet ist. Ein Vergleich mit Deutschland bietet sich aus diesem Grund nur bedingt an. Außerdem bringt die Einschränkung kaum Vorteile für Vermieter:innen und würde somit weder zur Effektivität des Mietwohnungstauschs beitragen noch den Eingriff in das Eigentumsrecht mindern.

²²⁴ BVerfG, Beschl. v. 04.12.1985, 1 BvL 23/84, 1 BvL 1/85, 1 BvR 439/84, 1 BvR 652/84, BVerfGE 71, 230 (250).

²²⁵ Gsell, NZM 2017, 308.

Eine Voraussetzung, die sowohl in den Modellen Österreichs und Schwedens sowie dem Vorschlag von GermanZero befindet, ist die **Mindestlaufzeit des aktuellen Mietvertrags**. In diesen Fällen ist ein Mietwohnungstausch nur zulässig, wenn die Tauschwilligen mindestens ein Jahr (Schweden) bzw. fünf Jahre (Österreich, GermanZero) in der Wohnung gewohnt haben, aus der sie ausziehen wollen. Zum einen sollen dadurch Vermietende vor ständigen Tauschgesuchen verschont werden. Zum anderen wird vermutet, dass andernfalls eine Missbrauchsgefahr besteht und Wohnungen für kurzfristige Tausche verwendet werden, z. B. als Ferienwohnung.

Einige staatliche Tauschbörsen sahen die Möglichkeit vor, den **aktuellen qm²-Preis** mit in die neue Wohnung zu nehmen (vgl. 3.3.1). Dieser Mechanismus hat Vorteile für Mieter:innen in unterbelegten Wohnraum sowie für Vermieter:innen. Praktisch umsetzbar scheint dieses Modell jedoch nur bei Tauschgeschäften innerhalb derselben Wohnungsgesellschaft. Andernfalls würden Vermieter:innen von kleineren Wohnungen stets ein Verlustgeschäft eingehen, da sie nicht von dem ansteigenden Mietzins in der größeren der getauschten Wohnungen profitieren würden.

Angelehnt an das in der BRD bis zum Jahr 1967 gültige Gesetz könnte geregelt werden, dass eine rechtswidrig versagte Zustimmung der Vermieter:innen **durch eine Behörde ersetzbar** ist. Diese Klausel hätte zum Vorteil, dass streitende Parteien zügiger eine hoheitliche Entscheidung erhalten würden. Gleichzeitig würde jedoch mehr Arbeit auf Behörden zukommen. Auch eine Entlastung von Gerichten wäre nicht zwangsweise zu erwarten, da gegen Entscheidungen von Behörden stets geklagt werden kann.

Aus verfassungsrechtlicher Sicht kann es bei der Einführung neuer Rechte und Pflichten erforderlich sein, **Übergangsvorschriften** aufzunehmen. Andernfalls kann das Gesetz unter Umständen verfassungswidrig sein, weil es gegen das sog. Rückwirkungsverbot verstößt (vgl. 5.2.1). Um seine Wirkung entfalten zu können, müsste der gesetzliche Anspruch auf Mietwohnungstausch vor allem auch auf bereits bestehende Mietverhältnisse anwendbar sein. Da es sich dabei um Rechtsverhältnisse handelt, die ihren Ursprung in der Vergangenheit haben, würde das einzuführende Gesetz eine unechte Rückwirkung darstellen, welche aus Gründen des Allgemeinwohls gerechtfertigt werden kann. Wie bereits zu den Grundrechten Vermietender ausgeführt wurde, dienen die Ziele des Mietwohnungstauschs vorrangig dem Allgemeinwohl. Folglich ist keine Übergangsvorschrift erforderlich, um die Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes herzustellen.

Ein Gesetz zum Mietwohnungstausch sollte in jedem Fall die **Haftungsverteilung** adressieren. Hier bietet es sich an, dass während des Tauschs eine Abnahme stattfindet, um bestehende Mängel festzustellen. Die alte Mietpartei trägt sodann die Haftung bis zu ihrem Auszug bzw. bis zur Abnahme, nach diesem Zeitpunkt übernimmt die neue Mietpartei die Verantwortung gegenüber Vermietenden.

Aus Gründen des Verbraucherschutzes ist schließlich eine für das Mietrecht übliche Klausel aufzunehmen, die verhindert, dass **Rechte mittels AGB ausgeschlossen** werden können.

5.3.3 Zwischenergebnis

Der von einem gesetzlichen Anspruch auf Mietwohnungstausch ausgehende Eingriff in die Rechte von Vermieter:innen wäre unangemessen und somit verfassungswidrig, wenn keine Voraussetzungen aufgenommen werden, die ihre Interessen berücksichtigen. Die Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes wird sichergestellt, indem drei Elemente in ein auszuformulierendes Gesetz aufgenommen werden:

- Widerspruchsrecht der Vermieter:innen, wenn wichtige Gründe in der Person der neuen Mietpartei bestehen
- Darlegungspflicht der Mieter:innen, dass sie ein besonderes Interesse an dem Mietwohnungstausch haben
- Ausschlussgründe hinsichtlich bestimmter Wohnverhältnisse

Je nach Lage des Wohnungsmarkts oder der politischen Interessenlage können noch eine Reihe weiterer Anforderungen aufgenommen werden, die entweder die Rechte Mietender oder Vermietender stärken. Es besteht eine Reihe an Möglichkeiten, einen gerechten Interessenausgleich herzustellen.

Unabhängig von dem erforderlichen Interessenausgleich sollten noch weitere Grundklauseln aufgenommen werden, um die Funktionalität des Anspruchs zu gewährleisten. Das umfasst insbesondere die Haftungsverteilung oder den Verbraucherschutz.

6 Möglichkeiten für die Umsetzung in Deutschland

Das Modell Mietentausch ist sowohl rechtlich als auch politisch umsetzbar. Insgesamt ist es vorzugswürdig, einen gesetzlichen Anspruch einzuführen, der bestimmte Anforderungen an die persönliche sowie finanzielle Situation Mietender stellt. Strengere Voraussetzungen würden den Anspruch jedoch zu stark einschränken. Das notwendige Gesetzgebungsverfahren würde keinen erheblichen Zeitraum benötigen. Bei fehlender Bereitschaft auf Bundesebene hätten die Bundesländer die Befugnis, ein eigenes landesrechtliches Gesetz einzuführen.

6.1 Rechtliche Umsetzungsmöglichkeiten

Wie soeben festgestellt, kann ein Anspruch auf Mietwohnungstausch grundsätzlich per Gesetz eingeführt werden und mit den Grenzen des Grundgesetzes im Einklang stehen (vgl. 5.3). Die Eingriffsintensität in die Rechte Vermietender wäre jedoch von der **konkreten Ausgestaltung** des Gesetzes abhängig. Ein Gesetz, das Mietenden einen bedingungslosen Anspruch zuspricht, würde voraussichtlich unangemessen und somit materiell verfassungswidrig sein. Demgegenüber wäre ein Gesetz, welches Vermietenden eine Erhöhung des Mietzinses wie bei einer Neuvermietung ermöglichen würde, hinsichtlich der verfolgten Ziele in seiner Wirksamkeit so stark beschränkt, dass auch ein solches nicht als angemessen zu betrachten wäre.

Im Folgenden werden daher **Gesetzesvorschläge** unterbreitet, die einen Ausgleich zwischen den Interessen von Mietenden und Vermietenden herstellen. Die vorgeschlagenen Modelle sind nach ihrer Freundlichkeit gegenüber Mieter:innen sortiert. Dabei kommt Vorschlag 1 „Bedingungsloser Anspruch“ den Interessen von Mietenden am stärksten zugute, während die darauffolgenden Varianten vermehrt den Interessen von Vermietenden nachkommen.

Die wesentlichen Merkmale der einzelnen Vorschläge sind in der folgenden Tabelle überblicksartig dargestellt:

Gesetzesvor-schlag	Reichweite	Zulässige besondere Interessen	Mögliche Mieterhö-hung	Besonderheiten
Bedingungs-loser An-spruch	National	Kein besonderes Inte-resse erforderlich	Wie Bestands-miete	Kein Wider-spruchsrecht Vermietender
Bedingter Anspruch	National	Raumbedarf, gesund-heitlich, beruflich, finanziell	Wie Bestands-miete	-
Lage im an-gespannten Wohnungs-markt	Gebiete mit an-gespanntem Wohnungs-markt	Raumbedarf, gesund-heitlich, beruflich, finanziell	Im Rahmen des Mietende-ckels	-
Gewerbliche Vermietung	Wohnungen von Gesellschaften	Raumbedarf, gesund-heitlich, beruflich, finanziell	Wie Bestands-miete	„Gewerbliche Ver-mietung“ muss definiert werden
Gewerbliche Vermietung im ange-spannten Wohnungs-markt	Wohnungen von Gesellschaften in Gebieten mit angespanntem Wohnungs-markt	Raumbedarf, gesund-heitlich, beruflich, finanziell	Im Rahmen des Mietende-ckels	„Gewerbliche Ver-mietung“ muss definiert werden
Mieterhö-hung	National	Raumbedarf, gesund-heitlich, beruflich, finanziell	Wie Neuver-mietung	-

Tabelle 2: Übersicht Gesetzesvorschläge

6.1.1 Allgemeine Hinweise

Anzumerken ist, dass sich die Gesetzesvorschläge nur auf das BGB und damit die **Bundesgesetzgebung** konzentrieren. Da das soziale Mietrecht Gegenstand der konkurrierenden Gesetzgebung ist, können die Bundesländer jedoch vergleichbare Regeln in ihr jeweiliges **Landesrecht** einführen. Das ist besonders für die Stadtstaaten relevant, die verstärkt von Wohnraummangel betroffen sind. Soweit die Bundesgesetzgebung bereits tätig geworden ist, geht das Bundesrecht dem Landesrecht allerdings vor.

Bezüglich der **Positionierung im BGB** stellt § 565a die beste Option dar. Mit dieser Nummerierung würde sich das Gesetz im Kapitel „Wechsel der Vertragsparteien“ befinden, dessen Bezeichnung für den Inhalt der vorgeschlagenen Regelung treffend ist. Es besteht zwar kaum ein inhaltlicher Bezug zu § 565 BGB, mangels unbesetzter Paragrafen ist ein Kompromiss jedoch notwendig. Als Alternative käme vor allem § 553a BGB in Betracht, da der Gesetzesvorschlag regulativ eine gewisse Ähnlichkeit zur Untervermietung aufweist. Da Gegenstand des Gesetzesvorschlags aber keine Gebrauchsüberlassung ist, sondern ein Wechsel der Mietparteien, besteht insgesamt eine größere Nähe zu den §§ 563 ff. BGB.

Inhaltlich wurde davon abgesehen, dass für einen Mietwohnungstausch neue Mietverträge abgeschlossen werden müssen. Die Vorschläge sehen stattdessen ausschließlich vor, dass die

Vertragsparteien ausgetauscht werden. Dadurch sollen Bürokratie und Kosten gespart werden. Außerdem verringert sich das Risiko von Fehlern oder versteckten Vertragsänderungen.

Im Gegensatz zu den existierenden Regelungen anderer Länder (vgl. 4.2) wird zudem darauf verzichtet, die Rolle des Gerichts zu erwähnen. Eine solche Klausel ist in Deutschland nicht erforderlich, da grundsätzlich jeder Anspruch **vor den ordentlichen Gerichten einklagbar** ist. Das gilt auch für Ansprüche, die auf die Abgabe einer Willenserklärung wie z. B. einer Zustimmung gerichtet sind.

6.1.2 Gesetzesvorschlag Nr. 1 „Bedingungsloser Anspruch“

Mit der ersten Variante wird der größtmöglichen Anzahl an Mieter:innen die Möglichkeit gegeben, ihre Wohnung zu tauschen. Von ihnen wird kein besonderes Interesse an dem Mietwohnungstausch verlangt und Vermietende haben **kein Widerspruchsrecht**. Auch eine Erhöhung des Mietzinses, die über die Regelungen zur Anpassung der Bestandsmiete hinausgehen, wird explizit ausgeschlossen.

Der Anspruch wird lediglich **in grundlegenden Aspekten eingeschränkt**. Durch einen Verweis auf § 573a und § 549 Abs. 2 S. 2 BGB wird klargestellt, dass ein Mietwohnungstausch in Gebäuden unzulässig ist, die selbst von Vermietenden bewohnt wird. Außerdem dürfen keine Wohnungen getauscht werden, über die ein Untermietverhältnis besteht. Infolge dieser geringen Einschränkungen ermöglicht Vorschlag 1 den Tausch von ca. **23,74 Mio. Mietwohnungen**.²²⁶

Dieser Vorschlag greift stark in die Rechte von Vermieter:innen ein und birgt erhebliche Risiken für ihr Eigentum. Die Vertragsfreiheit wird vollständig ausgehebelt. Indes bestehen **Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit** der Variante.

²²⁶ Statista 2024, Verteilung der Haushalte in Deutschland nach Miete und Eigentum von 1998 bis 2018; Statistisches Bundesamt 2023, Pressemitteilung Nr. 297.

§ 565a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Gegenseitige Übernahme von Wohnraummietverhältnissen

- (1) ¹Mieter können von ihrem Vermieter die Zustimmung zu Verträgen über den Mietwohnungstausch mit Dritten (Eintretender) verlangen. ²Ein Mietwohnungstausch findet statt, indem die jeweilige Partei aus ihrem aktuellen Mietvertrag ausscheidet und gleichzeitig in den Mietvertrag der anderen Partei eintritt, um ihren Wohnraum zu übernehmen.
- (2) ¹Die Zustimmung des Vermieters bedarf der Schriftform. ²Verbindlichkeiten, die vor der gegenseitigen Übernahme der Wohnraummietverhältnisse begründet wurden, gehen nicht auf den Eintretenden über.
- (3) Der Vermieter darf seine Zustimmung nicht von einer inhaltlichen Änderung des Mietvertrags abhängig machen, insbesondere einer Erhöhung des Mietzinses, welche die gesetzlichen Regelungen zur Erhöhung von Bestandsmieten übersteigt.
- (4) Die gegenseitige Übernahme ist ausgeschlossen
- a. bei Mietverhältnissen über eine Wohnung nach § 573a Abs. 1 und § 573a Abs. 2 oder § 549 Abs. 2 S. 2 oder
 - b. für Mieter aus einem Mietverhältnis mit bestehendem Untermietverhältnis sowie Mieter aus einem Untermietverhältnis.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Tabelle 3: Gesetzesvorschlag Nr. 1 „Bedingungsloser Anspruch“

6.1.3 Gesetzesvorschlag Nr. 2 „Bedingter Anspruch“

In Vorschlag 2 wurde ein Widerspruchsrecht zugunsten der Vermieter:innen aufgenommen. Durch diese Ergänzung wird deren wirtschaftliches Risiko erheblich eingeschränkt, sodass der Eingriff in die Grundrechte der Vermieter:innen geringer ausfällt. Zudem müssen Mieter:innen ein berechtigtes Interesse an dem Mietwohnungstausch vorweisen können. Durch die Aufnahme dieser Anforderung wird die **Verfassungsmäßigkeit des Vorschlags** gewährleistet, da der Anspruch von der individuellen Interessenlage der Mieter:innen abhängig ist. Vorschlag 2 nimmt somit die ersten beiden Merkmale auf, die im Kapitel zur Angemessenheit diskutiert wurden (vgl. 5.3.2.4.1 und 5.3.2.4.2).

§ 565a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Gegenseitige Übernahme von Wohnraummietverhältnissen

- (1) **1Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Vertrag über Mietwohnungstausch mit Dritten (Eintretender) abzuschließen, kann er vom Vermieter die Zustimmung hierzu verlangen.** ²Ein Mietwohnungstausch findet statt, indem die jeweilige Partei aus ihrem aktuellen Mietvertrag ausscheidet und gleichzeitig in den Mietvertrag der anderen Partei eintritt, um ihren Wohnraum zu übernehmen. ³**Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn in der Person des Eintretenden ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt werden würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.**
- (2) **1Ein berechtigtes Interesse des Mieters liegt insbesondere vor, wenn**
- a. **sein Wohnraum über- oder unterbelegt ist;**
 - b. **die Entfernung zu seinem Arbeitsplatz nach den Umständen des Einzelfalls zu weit ist;**
 - c. **in seinem Haushalt Kinder leben und die Entfernung zu deren Kindertagesstätte oder Schule nach den Umständen des Einzelfalls zu weit ist;**
 - d. **oder sich seine Anforderung an den Wohnraum geändert haben, z. B. infolge einer Erkrankung.**
- 2Der Mieter hat grundsätzlich kein berechtigtes Interesse, wenn sein Mietverhältnis vor weniger als einem Jahr begonnen hat.**
- (3) **1Ein wichtiger Grund in der Person des Eintretenden liegt insbesondere vor, wenn**
- a. **gegen ihn ein Räumungsverfahren bezüglich seiner Wohnung anhängig ist;**
 - b. **er rechtskräftig zur Räumung seiner Wohnung verurteilt ist;**
 - c. **er nicht die notwendige Berechtigung zum Bezug der Wohnung vorweisen kann; oder**
 - d. **seine finanzielle Leistungsfähigkeit gefährdet ist oder erscheint.**
- (4) ¹Die Zustimmung des Vermieters bedarf der Schriftform. ²Verbindlichkeiten, die vor der gegenseitigen Übernahme der Wohnraummietverhältnisse begründet wurden, gehen nicht auf den Eintretenden über.
- (5) Der Vermieter darf seine Zustimmung nicht von einer inhaltlichen Änderung des Mietvertrags abhängig machen, insbesondere einer Erhöhung des Mietzinses, welche die gesetzlichen Regelungen zur Erhöhung von Bestandsmieten übersteigt.
- (6) Die gegenseitige Übernahme ist ausgeschlossen
- a. bei Mietverhältnissen über eine Wohnung nach § 573a Abs. 1 und § 573a Abs. 2 oder § 549 Abs. 2 S. 2 oder
 - b. für Mieter aus einem Mietverhältnis mit bestehendem Untermietverhältnis sowie Mieter aus einem Untermietverhältnis.
- (7) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Tabelle 4: Gesetzesvorschlag Nr. 2 „Bedingter Anspruch“

6.1.4 Gesetzesvorschlag Nr. 3 „Lage im angespannten Wohnungsmarkt“

Die dritte Variante ist an die Vorschriften zur Mietpreisbremse angelehnt und knüpft das Recht auf Mietwohnungstausch an die Lage des Wohnungsmarkts. Mit dieser Eingrenzung kann sichergestellt werden, dass ein gesetzlich geförderter Mietwohnungstausch nur in Gegenden mit einem entsprechenden sozialen Bedarf stattfindet.

Vor der Einführung dieser Regelung ist zu berücksichtigen, dass der Anspruch an die Initiative der Landesregierungen geknüpft ist. Sie müssen zunächst eine Rechtsverordnung erlassen, die feststellt, dass ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Somit würde theoretisch das Risiko bestehen, dass der Anspruch durch negativ eingestellte Landesregierungen boykottiert wird.

§ 565a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Gegenseitige Übernahme von Wohnraummietverhältnissen

- (1) ¹ Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Vertrag über Mietwohnungstausch mit Dritten (Eintretender) abzuschließen, kann er vom Vermieter die Zustimmung hierzu verlangen. ² Ein Mietwohnungstausch findet statt, indem die jeweilige Partei aus ihrem aktuellen Mietvertrag ausscheidet und gleichzeitig in den Mietvertrag der anderen Partei eintritt, um ihren Wohnraum zu übernehmen. ³ **Die Wohnung des Mieters muss sich zum Zeitpunkt der gegenseitigen Übernahme in einem durch Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt befinden.** ⁴ Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn in der Person des Eintretenden ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt werden würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.
- (2) ¹ Ein berechtigtes Interesse des Mieters liegt insbesondere vor, wenn
- a. sein Wohnraum über- oder unterbelegt ist;
 - b. die Entfernung zu seinem Arbeitsplatz nach den Umständen des Einzelfalls zu weit ist;
 - c. in seinem Haushalt Kinder leben und die Entfernung zu deren Kindertagesstätte oder Schule nach den Umständen des Einzelfalls zu weit ist;
 - d. oder sich seine Anforderung an den Wohnraum geändert haben, z. B. infolge einer Erkrankung.
- ² Der Mieter hat grundsätzlich kein berechtigtes Interesse, wenn sein Mietverhältnis vor weniger als einem Jahr begonnen hat.
- (3) ¹ Ein wichtiger Grund in der Person des Eintretenden liegt insbesondere vor, wenn
- a. gegen ihn ein Räumungsverfahren bezüglich seiner Wohnung anhängig ist;
 - b. er rechtskräftig zur Räumung seiner Wohnung verurteilt ist;
 - c. er nicht die notwendige Berechtigung zum Bezug der Wohnung vorweisen kann; oder
 - d. seine finanzielle Leistungsfähigkeit gefährdet ist oder erscheint.
- (4) ¹ Die Zustimmung des Vermieters bedarf der Schriftform. ² Verbindlichkeiten, die vor der gegenseitigen Übernahme der Wohnraummietverhältnisse begründet wurden, gehen nicht auf den Eintretenden über.
- (5) Der Vermieter darf seine Zustimmung nicht von einer inhaltlichen Änderung des Mietvertrags abhängig machen, insbesondere einer Erhöhung des Mietzinses, welche die gesetzlichen Regelungen zur Erhöhung von Bestandsmieten übersteigt.
- (6) Die gegenseitige Übernahme ist ausgeschlossen
- a. bei Mietverhältnissen über eine Wohnung nach § 573a Abs. 1 und § 573a Abs. 2 oder § 549 Abs. 2 S. 2 oder
 - b. für Mieter aus einem Mietverhältnis mit bestehendem Untermietverhältnis sowie Mieter aus einem Untermietverhältnis.
- (7) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Tabelle 5: Gesetzesvorschlag Nr. 3 „Lage im angespannten Wohnungsmarkt“

6.1.5 Gesetzesvorschlag Nr. 4 „Gewerbliche Vermietung“

Variante 4 schränkt den Anspruch auf Mietwohnungstausch dahingehend ein, dass nur Wohnungen getauscht werden dürfen, die von gewerblichen Vermieter:innen vermietet werden. Diese Einschränkung wurde vor dem Hintergrund vorgenommen, dass das Mietrecht Vermieter:innen mit einer persönlichen und räumlichen Beziehung zu ihren Vermieter:innen stärker schützt.

Die Umsetzung dieses Vorschlags ist komplex, weil bisher keine Definition für gewerbliche Vermietung existiert. Diesbezüglich können zwei Vorgehensweisen verfolgt werden. Zum einen könnte eine allgemeine Definition der gewerblichen Vermietung in das BGB eingeführt werden. Das hätte jedoch umfassende Folgen für verschiedene Gesetze und Rechtsgebiete, sodass ein entsprechendes Gesetzgebungsverfahren eine erhebliche Zeit in Anspruch nehmen würde. Aus diesem Grund scheint die zweite Option vorzugswürdig. Diese würde darin bestehen, dass der neue § 565a Abs. 6 lit. c) BGB eine eigene Grenze an Wohnungen festlegt, die betroffene Vermieter:innen mindestens vermieten müssen, damit ein Mietwohnungstausch zulässig ist.

§ 565a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Gegenseitige Übernahme von Wohnraummietverhältnissen

- (1) ¹Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Vertrag über Mietwohnungstausch mit Dritten (Eintretender) abzuschließen, kann er vom Vermieter die Zustimmung hierzu verlangen. ²Ein Mietwohnungstausch findet statt, indem die jeweilige Partei aus ihrem aktuellen Mietvertrag ausscheidet und gleichzeitig in den Mietvertrag der anderen Partei eintritt, um ihren Wohnraum zu übernehmen. ³Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn in der Person des Eintretenden ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt werden würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.
- (2) ¹Ein berechtigtes Interesse des Mieters liegt insbesondere vor, wenn
- a. sein Wohnraum über- oder unterbelegt ist;
 - b. die Entfernung zu seinem Arbeitsplatz nach den Umständen des Einzelfalls zu weit ist;
 - c. in seinem Haushalt Kinder leben und die Entfernung zu deren Kindertagesstätte oder Schule nach den Umständen des Einzelfalls zu weit ist;
 - d. oder sich seine Anforderung an den Wohnraum geändert haben, z. B. infolge einer Erkrankung.
- ²Der Mieter hat grundsätzlich kein berechtigtes Interesse, wenn sein Mietverhältnis vor weniger als einem Jahr begonnen hat.
- (3) ¹Ein wichtiger Grund in der Person des Eintretenden liegt insbesondere vor, wenn
- a. gegen ihn ein Räumungsverfahren bezüglich seiner Wohnung anhängig ist;
 - b. er rechtskräftig zur Räumung seiner Wohnung verurteilt ist;
 - c. er nicht die notwendige Berechtigung zum Bezug der Wohnung vorweisen kann; oder
 - d. seine finanzielle Leistungsfähigkeit gefährdet ist oder erscheint.
- (4) ¹Die Zustimmung des Vermieters bedarf der Schriftform. ²Verbindlichkeiten, die vor der gegenseitigen Übernahme der Wohnraummietverhältnisse begründet wurden, gehen nicht auf den Eintretenden über.
- (5) Der Vermieter darf seine Zustimmung nicht von einer inhaltlichen Änderung des Mietvertrags abhängig machen, insbesondere einer Erhöhung des Mietzinses, welche die gesetzlichen Regelungen zur Erhöhung von Bestandsmieten übersteigt.
- (6) Die gegenseitige Übernahme ist ausgeschlossen
- a. bei Mietverhältnissen über eine Wohnung nach § 573a Abs. 1 und § 573a Abs. 2 oder § 549 Abs. 2 S. 2;
 - b. für Mieter aus einem Mietverhältnis mit bestehendem Untermietverhältnis sowie Mieter aus einem Untermietverhältnis; und
 - c. **bei Mietverhältnissen über eine Wohnung, die von nichtgewerblichen Vermietern vermietet wird.**
- (7) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Tabelle 6: Gesetzesvorschlag Nr. 4 „Gewerbliche Vermietung“

6.1.6 Gesetzesvorschlag Nr. 5 „Gewerbliche Vermietung im angespannten Wohnungsmarkt“

Vorschlag 5 kombiniert die Einschränkungen der Varianten 3 und 4. Die Rechte von Vermieter:innen werden hierdurch besonders stark berücksichtigt. Gleichzeitig wird die Anzahl an Wohnungen, die für einen Mietwohnungstausch genutzt werden können, erheblich reduziert.

§ 565a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Gegenseitige Übernahme von Wohnraummietverhältnissen

- (1) ¹Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Vertrag über Mietwohnungstausch mit Dritten (Eintretender) abzuschließen, kann er vom Vermieter die Zustimmung hierzu verlangen. ²Ein Mietwohnungstausch findet statt, indem die jeweilige Partei aus ihrem aktuellen Mietvertrag ausscheidet und gleichzeitig in den Mietvertrag der anderen Partei eintritt, um ihren Wohnraum zu übernehmen. ³**Die Wohnung des Mieters muss sich zum Zeitpunkt der gegenseitigen Übernahme in einem durch Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt befinden.** ⁴Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn in der Person des Eintretenden ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt werden würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.
- (2) ¹Ein berechtigtes Interesse des Mieters liegt insbesondere vor, wenn
- a. sein Wohnraum über- oder unterbelegt ist;
 - b. die Entfernung zu seinem Arbeitsplatz nach den Umständen des Einzelfalls zu weit ist;
 - c. in seinem Haushalt Kinder leben und die Entfernung zu deren Kindertagesstätte oder Schule nach den Umständen des Einzelfalls zu weit ist;
 - d. oder sich seine Anforderung an den Wohnraum geändert haben, z. B. infolge einer Erkrankung.
- ²Der Mieter hat grundsätzlich kein berechtigtes Interesse, wenn sein Mietverhältnis vor weniger als einem Jahr begonnen hat.
- (3) ¹Ein wichtiger Grund in der Person des Eintretenden liegt insbesondere vor, wenn
- a. gegen ihn ein Räumungsverfahren bezüglich seiner Wohnung anhängig ist;
 - b. er rechtskräftig zur Räumung seiner Wohnung verurteilt ist;
 - c. er nicht die notwendige Berechtigung zum Bezug der Wohnung vorweisen kann; oder
 - d. seine finanzielle Leistungsfähigkeit gefährdet ist oder erscheint.
- (4) ¹Die Zustimmung des Vermieters bedarf der Schriftform. ²Verbindlichkeiten, die vor der gegenseitigen Übernahme der Wohnraummietverhältnisse begründet wurden, gehen nicht auf den Eintretenden über.
- (5) Der Vermieter darf seine Zustimmung nicht von einer inhaltlichen Änderung des Mietvertrags abhängig machen, insbesondere einer Erhöhung des Mietzinses, welche die gesetzlichen Regelungen zur Erhöhung von Bestandsmieten übersteigt.
- (6) Die gegenseitige Übernahme ist ausgeschlossen
- a. bei Mietverhältnissen über eine Wohnung nach § 573a Abs. 1 und § 573a Abs. 2 oder § 549 Abs. 2 S. 2;
 - b. für Mieter aus einem Mietverhältnis mit bestehendem Untermietverhältnis sowie Mieter aus einem Untermietverhältnis; und
 - c. **bei Mietverhältnissen über eine Wohnung, die von nichtgewerblichen Vermietern vermietet wird.**

(7) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Tabelle 7: Gesetzesvorschlag Nr. 5 „Gewerbliche Vermietung im angespannten Wohnungsmarkt“

6.1.7 Gesetzesvorschlag Nr. 6 „Mieterhöhung“

Im Gegensatz zu den restlichen Vorschlägen wird es Vermietenden in Vorschlag 6 gestattet, den Mietzins zu erhöhen, ohne den Beschränkungen zu unterliegen, die bei bestehenden Mietverhältnissen gelten. Diese Erleichterung vermindert die Eingriffsintensität hinsichtlich der Vertragsfreiheit Vermietender beträchtlich. Dementsprechend wurde auf weitere vermietetfreundliche Einschränkungen in dieser Variante verzichtet (angespannter Wohnungsmarkt, Mindestanzahl an vermieteten Wohnungen). Da allerdings auch die Wirkung des Anspruchs in einem großen Maße eingeschränkt wird, kann die Geeignetheit des Vorschlags an der Zielerreichung angezweifelt werden. Insgesamt sollte die Verfassungsmäßigkeit dennoch gewahrt sein.

§ 565a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Gegenseitige Übernahme von Wohnraummietverhältnissen

- (1) ¹ Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Vertrag über Mietwohnungstausch mit Dritten (Eintretender) abzuschließen, kann er vom Vermieter die Zustimmung hierzu verlangen. ² Ein Mietwohnungstausch findet statt, indem die jeweilige Partei aus ihrem aktuellen Mietvertrag ausscheidet und gleichzeitig in den Mietvertrag der anderen Partei eintritt, um ihren Wohnraum zu übernehmen. ³ Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn in der Person des Eintretenden ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt werden würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.
- (2) ¹ Ein berechtigtes Interesse des Mieters liegt insbesondere vor, wenn
- a. sein Wohnraum über- oder unterbelegt ist;
 - b. die Entfernung zu seinem Arbeitsplatz nach den Umständen des Einzelfalls zu weit ist;
 - c. in seinem Haushalt Kinder leben und die Entfernung zu deren Kindertagesstätte oder Schule nach den Umständen des Einzelfalls zu weit ist;
 - d. oder sich seine Anforderung an den Wohnraum geändert haben, z. B. infolge einer Erkrankung.
- ² Der Mieter hat grundsätzlich kein berechtigtes Interesse, wenn sein Mietverhältnis vor weniger als einem Jahr begonnen hat.
- (3) ¹ Ein wichtiger Grund in der Person des Eintretenden liegt insbesondere vor, wenn
- a. gegen ihn ein Räumungsverfahren bezüglich seiner Wohnung anhängig ist;
 - b. er rechtskräftig zur Räumung seiner Wohnung verurteilt ist;
 - c. er nicht die notwendige Berechtigung zum Bezug der Wohnung vorweisen kann; oder
 - d. seine finanzielle Leistungsfähigkeit gefährdet ist oder erscheint.
- (4) ¹ Die Zustimmung des Vermieters bedarf der Schriftform. ² Verbindlichkeiten, die vor der gegenseitigen Übernahme der Wohnraummietverhältnisse begründet wurden, gehen nicht auf den Eintretenden über.
- (5) **¹ Der Vermieter darf seine Zustimmung von einer inhaltlichen Änderung des Mietvertrags abhängig machen, insbesondere einer Erhöhung des Mietzinses. ² Die gesetzlichen Regelungen zur zulässigen Anpassung von Bestandsmieten finden keine Anwendung.**
- (6) Die gegenseitige Übernahme ist ausgeschlossen
- a. bei Mietverhältnissen über eine Wohnung nach § 573a Abs. 1 und § 573a Abs. 2 oder § 549 Abs. 2 S. 2 oder
 - b. für Mieter aus einem Mietverhältnis mit bestehendem Untermietverhältnis sowie Mieter aus einem Untermietverhältnis.
- (7) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Tabelle 8: Gesetzesvorschlag Nr. 6 „Mieterhöhung“

6.1.8 Weitere Modifikationsmöglichkeiten

Die dargestellten Vorschläge bilden nicht das gesamte Spektrum an möglichen Gesetzen ab. Einzelne Elemente können geändert oder kombiniert werden. Die verhandelbaren Aspekte sollen hier kurz erläutert werden.

Ein Hebel existiert beispielsweise hinsichtlich der Anforderungen an die **Mietdauer**. Sie können entweder zugunsten von Mietenden verringert oder zugunsten von Vermietenden verschärft werden. So gilt in Österreich nach § 13 MRG eine Mindestmietdauer von fünf Jahren. In Schweden ist nur ein Jahr vorgesehen.

Zusätzlich kann der Katalog der **berechtigten Interessen** angepasst werden. Der Gesetzgebung steht es frei, die Gründe zu konkretisieren, die Mieter:innen zu einem Mietwohnungstausch berechtigen. Ein Mietwohnungstausch könnte etwa auch mit dem Interesse gerechtfertigt werden, näher an Familienangehörigen zu wohnen, z. B. pflegebedürftigen Eltern.

Auch den Vermieter:innen können mehr **Widerspruchsgründe** zugesprochen werden. In Betracht kommt beispielsweise ein Widerspruch aufgrund einer fehlenden Mietschuldenfreiheitsbescheinigung.

Gleichermaßen ist es möglich, **Ausschlussgründe** zu ergänzen. Mietwohnungstausch könnte unter anderem verboten werden, wenn sich die Wohnungen nicht in demselben Gemeindegebiet befinden oder nicht zu derselben Wohnungsbaugesellschaft gehören.

Ein weiterer Ansatzpunkt könnten die Regelungen zum **Mietzins** sein. Denkbar wäre eine Zwischenlösung zwischen den Regelungen zur zulässigen Höhe bei Mietbeginn und der Erhöhung von Bestandsmieten sein, z. B. durch Festlegung eines bestimmten Prozentsatzes.

6.2 Politische Machbarkeit

Bei der rechtlichen Untersuchung hat sich herausgestellt, dass ein Anspruch auf Mietwohnungstausch in verschiedenen Abstufungen verfassungskonform wäre. Um zu entscheiden, welche Variante in das BGB eingeführt werden soll, sind die Vorschläge anhand greifbarer Kriterien zu bewerten. Die Skala reicht von positiv (5) bis negativ (1). Vorschläge, die in einer der Kriterien eine 1 als Bewertung erhalten, werden automatisch ausgeschlossen und rot markiert. Der Gesetzesvorschlag mit der höchsten Punktzahl erhält eine grüne Markierung (vgl. Tabelle 9).

Als Kriterium wird zum einen die **Anzahl der Wohnungen** herangezogen, die potenziell getauscht werden könnten. Faktoren, die diesen Wert beeinflussen, sind insbesondere die Begrenzung des Anspruchs auf Wohnungen im angespannten Wohnungsmarkt sowie auf Wohnungen, die gewerblich vermietet werden. Hinsichtlich ersterer Einschränkung ist zu berücksichtigen, dass ein Bedarf an Mietwohnungstauschen vorrangig in größeren Städten besteht. Es ist daher zu unterstellen, dass die Beschränkung des Anspruchs auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt die Anzahl der potenziellen Tausche **nicht signifikant beeinflussen** würde. Probleme würden allenfalls für Haushalte auftreten, die vom Land in die Stadt ziehen wollen.

Das zweite Kriterium ist die **politische Akzeptanz**, vor allem bei den Bundestagsparteien, die über das Gesetz abstimmen werden. Das wird maßgeblich davon abhängig sein, inwiefern Mieter:innen begünstigt bzw. die Rechte der Vermieter:innen beschränkt werden. Insgesamt gilt, dass die Varianten mit mehr Voraussetzungen eine größere Chance haben, tatsächlich umgesetzt zu werden. Diese

Gesetzesvorschläge würden voraussichtlich weniger Gegenwehr von Vermieterverbänden und der Bauwirtschaft erhalten. Gleichmaßen würden sie von liberalen und vermieternahen Parteien positiver aufgenommen werden und hätten es somit leichter, bei den zu erwartenden Mehrheitsverhältnissen das Gesetzgebungsverfahren im Bundestag zu passieren.

Je nach gewählter Variante unterscheidet sich zudem die **soziale Wirkung**. Die Wirkung reduziert sich, wenn die Anforderungen an den Anspruch erhöht werden, indem z. B. Voraussetzungen oder ein Widerspruchsrecht festgelegt werden. Wesentlich ist aber vor allem, in welchem Maße der Mietzins erhöht werden darf.

Die letzten beiden Kriterien betreffen rechtliche Aspekte. Anhand des Kriteriums **Rechtssicherheit** wird eingeschätzt, wie leicht der Anspruch von juristischen Laien durchgesetzt werden kann. Zusätzliche Voraussetzungen, wie das Vorliegen berechtigter Interessen oder die Lage in einem angespannten Wohnungsmarkt, können die Komplexität erhöhen und ggf. dazu führen, dass Rechtsbeistand erforderlich wird.

Zuletzt spielt die **Umsetzungsdauer** eine Rolle. In der Regel ist die Länge eines Gesetzgebungsverfahrens von dem Konsens der Regierungsparteien abhängig. Außerdem können komplexe Gesetze den Prozess verlängern, soweit weitreichendere Konsequenzen drohen. Das wäre z. B. der Fall, wenn eine allgemein gültige Definition für gewerblich vermietete Wohnungen eingeführt werden soll. Unabhängig davon steigt die Umsetzungsdauer an, wenn der Anspruch an die Voraussetzung geknüpft wird, dass sich die Wohnung in einem angespannten Wohnungsmarkt befindet. Die Feststellung, dass ein Wohnungsmarkt angespannt ist, muss durch eine Landesregierung per Rechtsverordnung getroffen werden. Folglich wären zwei aneinandergereihte Verfahren notwendig, die von unterschiedlichen Regierungen in die Wege geleitet werden müssten.

Vorschlag	Anzahl Wohnungen (30 %)	Politische Akzeptanz (25 %)	Soziale Wirkung (25 %)	Rechtssicherheit (10 %)	Umsetzungsdauer (10 %)	Ergebnis
Bedingungsloser Anspruch	5	1	5	5	5	4,0
Bedingter Anspruch	5	3	4	4	5	4,2
Lage im angespannten Wohnungsmarkt	4	4	3	3	3	3,8
Gewerbliche Vermietung	3	4	3	3	4	3,4
Gewerbliche Vermietung im angespannten Wohnungsmarkt	2	5	2	2	2	2,9
Mieterhöhung	5	4	1	4	5	3,7

Tabelle 9: Bewertungsmatrix Gesetzesvorschläge

Im Ergebnis erhält **Vorschlag Nr. 2** die höchste Gesamtpunktzahl. Der Anspruch ist zwar an Bedingungen geknüpft, es werden allerdings keine Wohnungen aus dem Anwendungsbereich herausgenommen. Durch die enthaltenen Anforderungen wird gleichzeitig sichergestellt, dass die Interessen der Vermietenden in angemessenem Maße gewahrt bleiben. Das Widerspruchsrecht schließt weitgehend wirtschaftliche Risiken aus. Folglich kann davon ausgegangen werden, dass liberale Parteien diesem Gesetzesvorschlag zustimmen würden, ggf. mit einigen Ergänzungen hinsichtlich der Anforderungen an die Positionen der Mieter:innen bzw. den Widerspruchsgründen der Vermieter:innen.

Vorschlag Nr. 1 scheitert daran, dass wohl keine politische Mehrheit erreicht werden könnte. Die Rechte der Vermieter:innen werden zu weit eingegrenzt, sodass sogar die Verfassungsmäßigkeit in Frage steht.

Die **Vorschläge Nr. 3 und 6** erreichen ebenfalls eine höhere Punktzahl, entfalten jedoch insgesamt eine geringere soziale Wirkung, da sie entweder rechtlich komplizierter ausgestaltet sind oder Mieterhöhungen zulassen.

6.3 Handlungsempfehlungen

Ausgehend von den Ergebnissen der Bewertungsmatrix erscheint es vorzugswürdig, Vorschlag Nr. 2 weiterzuverfolgen. Das entsprechende **Gesetzgebungsverfahren** kann entweder aus dem Bundestag oder durch die Bundesregierung eingeleitet werden. Dafür wäre es zunächst erforderlich, einen konkreten Gesetzesvorschlag vorzubereiten, der alle formalen Anforderungen erfüllt. Wichtig ist vor allem die **Gesetzesbegründung**, in der ausführlich erläutert wird, welchen Hintergrund die einzelnen Klauseln haben. Diesbezüglich können die zuständigen Autor:innen des Gesetzesentwurfs wesentlich auf die Ausführungen dieser Studie zur Ausgangslage (vgl. 3), zur Angemessenheit (vgl. 5.3.5) und zu dem Gesetzesvorschlag selbst (6.1.3) zurückgreifen.

Als Zwischenschritt wäre es unter Umständen sinnvoll, die Auswirkungen der einzelnen Gesetzesvorschläge genauer zu untersuchen, insbesondere bezüglich der **Anzahl der betroffenen Wohnungen**. Derzeit gibt es **keine konkreten Zahlen** zu der Anzahl der Wohnungen, die gewerblich vermietet werden oder sich in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt befinden. Aus diesem Grund kann aktuell nicht bestimmt werden, wie viele Wohnungen von den Gesetzesvorschlägen Nr. 3, 4 und 5 profitieren würden. Gleichmaßen ist nicht absehbar wie viele Wohnungen aus dem Anwendungsbereich des Gesetzes herausfallen würden, wenn Vorschlag Nr. 2 nicht angenommen wird.

Nach Einleitung des Gesetzgebungsverfahrens werden die zuständigen Fachausschüsse des Bundestages den Gesetzesentwurf beraten und evtl. Stellungnahmen von Sachverständigen einholen. Im Gegensatz zu den Anhörungen, die zum Vorschlag der Fraktion DIE LINKE abgehalten wurden (vgl. 3.5), können sich die Sachverständigen auf einen detaillierten Gesetzesvorschlag beziehen und diesen evaluieren. In diesem Kontext kann somit über die einzelnen Aspekte des Gesetzesentwurfs diskutiert und verhandelt werden. Hier bietet Vorschlag 2 den Vorteil, dass er viel Spielraum für Modifikationen enthält (vgl. 6.1.8). Das erleichtert den politischen Verhandlungsprozess und ermöglicht Kompromisse.

Sobald ein politischer Konsens erreicht wurde, kann das Gesetz verabschiedet werden. Im Anschluss empfiehlt es sich, das Konzept Mietwohnungstausch weiter zu fördern. Durch die gesetzliche Verankerung des Anspruchs werden zwar bereits viele Hürden beseitigt. Dennoch sind zusätzliche Initiativen erforderlich, um das volle Potenzial des Instruments Mietwohnungstausch zu entfalten. Die konkreten Schritte werden in dem mit dieser Studie zusammenhängenden Policy Paper des WWF Deutschland ausführlich dargestellt.

7 Fazit und Ausblick

Die Studie hat gezeigt, dass das Instrument Mietwohnungstausch in Deutschland bereits in verschiedenen Formen erprobt wurde, bisher jedoch noch keine erheblichen Erfolge erzielen konnte. Expert:innen führen die Situation auf mangelnde Kenntnis von und Erfahrungswerte mit Tauschprogrammen sowie auf rechtliche Hürden zurück. Die Einführung eines gesetzlichen Anspruchs könnte dem **Mietwohnungstausch maßgeblich fördern**, indem der Prozess erleichtert wird und das Instrument stärker in den Blick der politischen und gesellschaftlichen Aufmerksamkeit rückt.

Die Vorstöße der Parteien Bündnis 90/Die Grünen und der LINKEN sind auf **Kritik** gestoßen; der Gesetzesvorschlag von GermanZero hat keine spürbare Beachtung gefunden. Teil der Einwände waren auch rechtliche Bedenken. Die Studie hat diese Gegenargumente aufgenommen und konnte sie weitgehend **entkräften**. Durch einen Vergleich mit anderen EU-Mitgliedsstaaten konnte aufgezeigt werden, dass ein gesetzlicher Anspruch bereits in Ländern eingeführt wurde, die ähnlichen rechtlichen Grenzen unterliegen, beispielsweise der Grundrechte-Charta der Europäischen Union. Das Eigentumsrecht Vermietender wird durch das Recht auf Mietwohnungstausch zwar eingeschränkt, allerdings kann dieser **Eingriff gerechtfertigt** werden. Der akute Wohnraummangel, steigende Mietkosten sowie die ökologischen Folgen von unterbelegtem Wohnraum begründen die Erweiterung des **sozialen Mietrechts**. Die Interessen und Grundrechte der Vermieter:innen können angemessen berücksichtigt werden, der gesetzliche Anspruch auf Mietwohnungstausch an Voraussetzungen geknüpft wird. Welche konkreten Anforderungen gestellt werden, liegt im **Entscheidungsspielraum der Gesetzgebung** und ist somit Gegenstand des politischen Diskurses.

In der Studie wurden mehrere **konkrete Gesetzesvorschläge** anhand mehrerer Kriterien mithilfe einer Bewertungsmatrix analysiert. Die Untersuchung gelang zu dem Ergebnis, dass ein Gesetz zu empfehlen ist, welches nur die Voraussetzungen enthält, die unbedingt notwendig sind, um die Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zu wahren. Ausgestaltungen mit strengeren Anforderungen würden die Wirkung des Instruments übermäßig reduzieren.

Weiterer **Forschungsbedarf** ist hinsichtlich der Analyse des Wohnungsmarktes zu verzeichnen. Die Studie konnte sich auf keine repräsentativen Werte zu der Anzahl an Wohnungen mit **Lage im angespannten Wohnungsmarkt** berufen. Diese Datenlücke ist jedoch auch darauf zurückzuführen, dass der Begriff „angespannter Wohnungsmarkt“ durch Rechtsverordnungen definiert wird, die regelmäßig außer Kraft treten oder neu verabschiedet werden. Dennoch könnten Zahlen zu Gebieten erhoben werden, die rein objektiv die Voraussetzungen für die Feststellung per Rechtsverordnung erfüllen. Darüber hinaus besteht eine weitere Datenlücke bezüglich der Anzahl der **gewerblich vermieteten Wohnungen**. Auch dieses Problem beruht auf der aktuellen Rechtslage, da noch die gewerbliche Vermietung nicht gesetzlich definiert ist.

Handlungsbedarf besteht nun vorwiegend für die **Gesetzgebung**. Ein Anspruch auf Mietwohnungstausch kann verfassungskonform sowohl auf **Bundes- als auch auf Landesebene** eingeführt werden. Die jeweiligen Regierungen beziehungsweise Abgeordneten sind dazu angehalten, ein förmliches Gesetzgebungsverfahren einzuleiten, soweit der Mietwohnungstausch als Instrument gegen Wohnraummangel und die vom Gebäudesektor ausgehenden ökologischen Belastungen eingesetzt werden soll.

Literaturverzeichnis

44. Ordentliche Bundesdelegiertenkonferenz (2019): Beschluss zu Tagesordnungspunkt W Wohnen
Recht auf Wohnen.
93. Konferenz der Justizministerinnen und Justizminister (2022): Beschluss zu TOP I.11 Stille Wohn-
raumreserven nutzen: Bestandsschutz für günstigere Mieten bei Umzug in kleinere Wohnung;
Herbstkonferenz.
- Blank, H./Börstinghaus, U. P./Siegmond, A. (2023): Miete; 7. Auflage; Beck: München.
- Börstinghaus, U. P. (2024): Mietrecht; 16. Auflage; Beck: München.
- Braun, R./Grade, J. (2024): empirica-Wohnungsmarktprognose 2024; empirica-Paper Nr. 272.
- Breidenbach, S./Bußmann-Welsch, T. M./Fischer, L./Grotenrath, A./Heinen, A./Heyl, B./Kroiher,
S./Möller, L. C./Nesselhauf, L./Schmülling, H. (2022): 1,5-Grad-Gesetzespaket; GermanZero.
- Brocker, L./Droege, M./Jutzi, S. (2022): Verfassung für Rheinland-Pfalz; 2. Auflage; Beck: München.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2023): Angebotsmieten weiter gestiegen – große
regionale Unterschiede; Topmeldung; [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/top-
meldungen/angebotsmieten-2022.html](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/top-meldungen/angebotsmieten-2022.html).
- Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) (2023): Wohnungswirt-
schaftliche Daten und Trends 2023/2024; ISBN: 978-3-648-17713-6.
- Bündnis 90/Die Grünen (2021): Programmentwurf zur Bundestagswahl 2021.
- Bündnis 90/Die Grünen Berlin (2023): Landeswahlprogramm Abgeordnetenhauswahl 2023.
- Derleder, P. (2009): Die Notwendigkeit eines Grundrechts auf Wohnen; Leitsatzkartei; 470705.
- Deutscher Bundestag (2023): Recht auf Wohnungstausch einführen; Antrag der Fraktion DIE LINKE ;
Drucksache 20/6714.
- Deutscher Mieterbund (2023): Stellungnahme zum Antrag der Fraktion DIE LINKE . „Recht auf Woh-
nungstausch einführen“ (BT-Drs. 20/6714).
- Deutscher Mieterbund (2023): Wohnungstausch als Lösung?; MieterZeitung; Ausgabe 02/2023.
- Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin e. V. (DIW Berlin) (2018): Evaluierung der Miet-
preisbremse; Studie im Auftrag des Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
(BMJV).
- Deutschlandfunk Nova (2023): Wohnungstausch als Alternative zu Neubauten; Moderation: Diane
Hielscher.
- DGNB (2021): DGNB veröffentlicht Studie zu CO2-Emissionen von Bauwerken; Pressemitteilung.
[https://www.dgnb.de/de/dgnb-richtig-nutzen/newsroom/presse/artikel/dgnb-veroeffent-
licht-studie-zu-co2-emissionen-von-bauwerken](https://www.dgnb.de/de/dgnb-richtig-nutzen/newsroom/presse/artikel/dgnb-veroeffentlicht-studie-zu-co2-emissionen-von-bauwerken)

- Drescher, F. (2023): Was hinter den vielen Wohnungstausch-Inseraten steckt; <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2023/07/berlin-wohnungsmarkt-mangel-wohnungstausch-boom.html>.
- Dürig, G./Herzog, R./ Scholz, R. (2024): Grundgesetz Kommentar; 103. Ergänzungslieferung; Beck: München.
- empirica (2022): Familienwohnungen aktivieren – Chancen und Hemmnisse von Wohnungstausch im Segment Mietwohnungen; Kurzexpertise im Auftrag des BBSR.
- Epping, V./Hillgruber, C. (2024): Beck'scher Online-Kommentar Grundgesetz; 57. Edition; Beck: München.
- Expertenrat für Klimafragen (2024): Gutachten zur Prüfung der Treibhausgas-Projektionsdaten 2024. Sondergutachten gemäß § 12 Abs. 4 Bundes-Klimaschutzgesetz.
- Gavrilis, P. (2019): Grüne bringen Recht auf Wohnungstausch ins Spiel; Deutschlandfunk. <https://www.deutschlandfunk.de/beratungen-auf-bundesparteitag-gruene-bringen-recht-auf-100.html>
- GRÜNE Fraktion Karlsruhe (2024): GRÜNE wollen Wohnungstausch fördern: Passende Wohnungen für Haushalte in unterschiedlichen Lebensphasen. <https://web4.karlsruhe.de/Gemeinderat/Gruene/2024/02/gruene-wollen-wohnungstausch-foerdern-passende-wohnungen-fuer-haushalte-in-unterschiedlichen-lebensphasen/>
- Gsell, B. (2017): Die gerechte Miete; Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht; 305-312.
- Gsell, B./Krüger, W./Lorenz, S./Reymann, C. (2024): beck-online.Grosskommentar zum Zivilrecht; Stand: 01.03.2024; Beck: München.
- Hamann, U. (2023): Recht auf Wohnungstausch – Stellungnahme zur Anhörung des Bundestags zum Antrag der Fraktion DIE LINKE BT-Drs. 20/6714; Berliner Mieterverein e.V.
- Hannemann, T./Wiegner, M. (2019): Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht; 5. Auflage; Beck: München.
- Hau, W./Poseck, R. (2024): Beck'scher Online-Kommentar Bürgerliches Gesetzbuch; 70. Edition; Beck: München.
- Haus & Grund Rheinland Westfalen (2019): Die Grünen möchten ein Recht auf Wohnungstausch einführen. <https://www.hausundgrund-verband.de/aktuelles/einzelansicht/die-gruenen-moechten-ein-recht-auf-wohnungstausch-einfuehren-4819/>,
- Haus & Grund (2023): Vermieterbefragung, Ergebnisse 2023.
- Häublein, M. (2023): Stellungnahme zum Antrag BT-Drs. 20/6714 (DIE LINKE) betreffend die Einführung eines Rechtes auf Wohnungstausch; Universität Innsbruck.
- Heinemann, P. (2019): Die Verfassungswidrigkeit der Zweckentfremdungsverbotsgesetze der Länder; Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht; 1070-1076.

- Hörner, M./Cischinsky, H./Bischof, J./Schwarz, S./Behnisch, M./Meinel, G./Spars. G./Busch, R. (2022): Repräsentative Primärdatenerhebung zur statistisch validen Erfassung und Auswertung der Struktur und der energetischen Qualität des Nichtwohngebäudebestands in Deutschland.
- Jarass, H. D./Kment, M. (2024): Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland; 18. Auflage; Beck: München.
- Jeric, L. (2023): Wohnungstausch: Wunderwaffe gegen die Wohnungsnot?; <https://baubiologie.de/wissen/baubiologie-magazin/gemeinschaftliches-wohnen/wohnungstausch-wunderwaffe-gegen-die-wohnungsnot/>.
- Kramer, H. (2024): Potsdam prüft noch die Fortführung: Umstrittene Wohntauschzentrale hat Arbeit beendet; Tagesspiegel PNN. <https://www.tagesspiegel.de/potsdam/landeshauptstadt/potsdam-pruft-noch-die-fortfuhrung-umstrittene-wohntauschzentrale-hat-arbeit-beendet-11198437.html>.
- Lechner, H./Zuck, R. (2019): Bundesverfassungsgerichtsgesetz; 8. Auflage; Beck: München.
- Material Economics (2018): The Circular Economy - A Powerful Force for Climate Mitigation. <https://circulareconomy.europa.eu/platform/en/knowledge/circular-economy-powerful-force-climate-mitigation>
- Noka, V./Cludius, J./Bei der Wieden, M./Liste, V./Schumacher, K./Braungardt, S. (2023): Wohn- und Energiekostenbelastung; Studie für den Deutschen Mieterbund; Öko-Institut e.V.
- Öko-Institut (2023): Wohn- und Energiekostenbelastung von Mietenden; Studie für den Deutschen Mieterbund.
- pantera (2020): Neues Wohnen 2020 – Silver Society.
- Prakash, S./Löw, C./Dehoust, G./Castillero, L. G./Hurst, K./Manhart, A./Jacob, K./Fiala, V./Helleckes, H. (2023): Modell Deutschland: Circular Economy; Politik Blueprint der Freien Universität Berlin und dem Öko-Institut e.V. im Auftrag des WWF Deutschland.
- Prognos/Öko-Institut/Wuppertal-Institut (2021): Klimaneutrales Deutschland; Studie im Auftrag von Agora Energiewende, Agora Verkehrswende und Stiftung Klimaneutralität.
- Säcker, F. J./Rixecker, R./Oetker, H./Limperg, B. (2023): Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch; Band 5; 9. Auflage; Beck: München.
- Sagner, P./Voigtländer, M. (2023): Mismatch im Wohnungsmarkt; IW-Kurzbericht 5/2023.
- Schopp, L. (2017): Das Potenzial neuer Wohnformen zur Reduzierung der Pro-Kopf-Wohnfläche im urbanen Raum; Technische Universität München.
- Selk, M. (2019): Anmerkung zum Beschluss des BVerfG v. 18.07.2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18; Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht; 676-688.
- Statistisches Bundesamt (2022): 10,5 % der Bevölkerung in Deutschland lebten 2021 in überbelegten Wohnungen; Pressemitteilung Nr. N 067 vom 17. November 2022; https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/11/PD22_N067_63.html.
- Statistisches Bundesamt (2022): Preisindizes für die Bauwirtschaft; Fachserie 17 Reihe 4.

- Statistisches Bundesamt (2023): 43,4 Millionen Wohnungen in Deutschland zum Jahresende 2022; Pressemitteilung Nr. 297 vom 28. Juli 2023; https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/07/PD23_297_31231.html.
- Suliak, H. (2019): Vertragsfreiheit adé?; Legal Tribute Online. https://www.lto.de/persistent/a_id/38719.
- Tauschwohnung GmbH (2023): Stellungnahme zum Antrag der Fraktion DIE LINKE . „Recht auf Wohnungstausch einführen“ (BT-Drs. 20/6714).
- von Münch, I./Kunig, P. (2021): Grundgesetz Kommentar; 7. Auflage; Beck: München.
- Wischmeyer, T. (2023): Die Klimaschutzentscheidung(en) des BVerfG und das Mietrecht; Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht; 406-416.
- Wissenschaftliche Dienste Deutscher Bundestag (2016): Wohnungstausch in den Anfangsjahren der Bundesrepublik; WD 7 - 3000 - 120/16.
- Wissenschaftliche Dienste Deutscher Bundestag (2019): Recht auf Wohnen; WD 3 - 3000 - 120/19.
- Wissenschaftliche Dienste Deutscher Bundestag (2022): Das Recht auf Wohnen; WD 7 - 3000 - 188/16.
- Wissenschaftliche Dienste Deutscher Bundestag (2023): Einführung eines Tauschrechts für Mietwohnungen; WD 7 - 3000 - 088/23.
- ZIA (2024): ZIA-Präsident Andreas Mattner zur Entwicklung beim Wohnungsbau: „In Wahrheit gibt es keinen Fortschritt – aber viel zu tun“; Pressemitteilung des Zentralen Immobilien Ausschusses e. V.