



Aktenzeichen: Pet 4-21-07-4811-004141

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 11. Juni 2026 abschließend beraten und beschlossen:

Die Petition abzuschließen,
- weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.

Begründung

Mit der Petition wird gefordert, dass Vermieter, die zur Begründung von Mieterhöhungen auf Vergleichswohnungen Bezug nehmen, verpflichtet werden, konkrete Angaben zu diesen Wohnungen zu machen.

Zur Begründung des Anliegens wird im Wesentlichen ausgeführt, hierzu seien Vermieter derzeit nicht verpflichtet. Deshalb sei eine Überprüfung durch den Mieter mit hohem Aufwand verbunden oder sogar unmöglich. Aus diesem Grund wird gefordert, dass Vermieter die Wohnwertmerkmale des § 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) konkret benennen, diese im Einzelnen belegen und von den Vermietern der Vergleichswohnungen explizit bestätigen lassen. Zudem seien verpflichtend Angaben zu etwaigen wesentlichen positiven Unterscheidungsmerkmalen von Vergleichswohnungen zu machen (z. B. Holzparkett statt Teppichboden). Die Umsetzung der geforderten Maßnahmen solle bis zum 31. August 2026 erfolgen. Wegen der weiteren Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die Eingabe verwiesen. Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Petitionsausschusses eingestellt. Die Petition wurde durch 83 Mitzeichnungen unterstützt. Außerdem gingen 34 Diskussionsbeiträge ein.

Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Thematik darzulegen.

Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung unter Einbeziehung der Stellungnahme der Bundesregierung lautet wie folgt:



Zunächst gilt es festzuhalten, dass ein Vermieter, verlangt er die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB, dieses Mieterhöhungsverlangen gegenüber dem Mieter begründen muss (§ 558a Absatz 1 BGB). Aufgrund der Begründung des Vermieters soll der Mieter in die Lage versetzt werden, die Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachzuvollziehen und zu überprüfen, um dann entscheiden zu können, ob er dem Mieterhöhungsverlangen zustimmt. Auf diese Weise sollen außergerichtliche Einigungen bei einem Mieterhöhungsverlangen gefördert und Klagen der Vermieterseite auf Zustimmung zur Mieterhöhung möglichst vermieden werden.

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass die Begründung dem Mieter konkrete Hinweise darauf geben muss, wie der Vermieter die ortsübliche Vergleichsmiete bestimmt hat, bis zu der die Miete erhöht werden soll. Bei der Begründung der Mieterhöhung durch die Benennung von drei Vergleichswohnungen müssen die Vergleichswohnungen so genau bezeichnet werden, dass der Mieter sie ohne nennenswerte Schwierigkeiten auffinden kann (vgl. § 558a Absatz 2 Nummer 4 BGB; Bundesgerichtshof, Urteil vom 18.12. 2002 – Aktenzeichen: VIII ZR 72/02). Befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit mehreren Geschossen auf derselben Ebene mehr als eine Wohnung, muss der Vermieter gegenüber seinem Mieter neben der Lage, Größe und Miethöhe daher gegebenenfalls weitere Angaben machen, beispielsweise über die genaue Lage der Wohnung im Geschoss, eine nach außen erkennbare Wohnungsnummer oder den Namen des Mieters. Die Angabe des Vermieters der Vergleichswohnung ist demgegenüber nicht erforderlich, weil es dem Mieter nicht zuzumuten ist, über den Vermieter der Vergleichswohnung deren Lage zu ermitteln. Ist eine Wohnung nicht auffindbar, gilt sie als nicht benannt. Eine mangelnde örtliche Identifizierbarkeit geht also zu Lasten der die Mieterhöhung anstrebenden Vermieterseite.

Anzumerken ist zudem, dass für die Begründung des Mieterhöhungsverlangens ein großzügiger Maßstab anzulegen ist; die Wohnungen müssen nicht gleichsam „identisch“ sein. Denn die Angabe von Vergleichswohnungen im Mieterhöhungsverlangen dient nicht dem Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete, sondern soll dem Mieter lediglich Hinweise auf die Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens geben und ihn in die Lage versetzen, dieses zumindest ansatzweise nachzuvollziehen. Ob das



Mieterhöhungsverlangen tatsächlich wirksam ist, ist im Streitfall durch die Gerichte zu entscheiden.

Auch muss die Vergleichbarkeit der Wohnungen nicht hinsichtlich aller fünf Wohnwertmerkmale – Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage – gegeben sein; erforderlich ist vielmehr eine Gesamtschau. Nur wenn die Wohnung, auf die sich das Erhöhungsverlangen bezieht, und die Vergleichswohnungen offensichtlich nicht vergleichbar sind, ist das Erhöhungsverlangen unwirksam. Beispielsweise können gravierende Unterschiede der Beheizbarkeit gegen die Vergleichbarkeit der Wohnungen sprechen (Landgericht München I, Urteil vom 6.11.2002 – Aktenzeichen: 14 S 5170/02). Vor dem Hintergrund des Dargelegten hält der Petitionsausschuss die dargestellte Rechtslage für sachgerecht und auch unter besonderer Berücksichtigung schützenswerter Mieterbelange für angemessen.

Denn die bestehenden Regelungen ermöglichen – auch in der gerichtlichen Anwendung – differenzierte und sachgerechte Entscheidungen. Auch diese Weise werden die Rechte und Pflichten der jeweiligen Seiten in einem ausgewogenen Verhältnis berücksichtigt. Deshalb vermag der Ausschuss das vorgetragene Anliegen nicht zu unterstützen. Einen gesetzgeberischen Handlungsbedarf erkennt er mithin insoweit nicht.

Der Ausschuss empfiehlt daher, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.