



**Aktenzeichen: Pet 4-21-07-4811-004996**

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 23. April 2026 abschließend beraten und beschlossen:

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

### **Begründung**

Mit der Petition werden verschiedene Maßnahmen zum Schutz von Mietern gefordert. Zur Begründung des Anliegens wird im Wesentlichen ausgeführt, diese Maßnahmen seien erforderlich, damit das Wohnen bezahlbar bleibe, die soziale Stabilität gewahrt werde, Mieter nicht durch die Umlage von Erhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen belastet werden und bei langanhaltender Mietdauer Sicherheit vor Eigenbedarfskündigungen bestehe.

Konkret begehrt wird zum einen, das Vergleichsmietensystem grundlegend zu reformieren. Mietspiegel orientieren sich nach der in der Eingabe vertretenen Ansicht überwiegend an Neuvermietungen und Modernisierungen. Dadurch würden die Vergleichsmieten nach oben getrieben werden. Im Vergleichsmietensystem müssten Bestandsmieten als Grundlage dienen und Neuvermietungen und Modernisierungen nur begrenzt berücksichtigt werden.

Zum anderen solle die Umlage von Erhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen auf Mieter verboten werden. Diese Umlage dürfe weder über die Betriebskosten noch über Modernisierungsumlagen von Mietern erhoben werden.

Ferner dürfe der bloße Eigentümerwechsel nicht zu Mieterhöhungen führen.

Zudem wird die Auffassung geäußert, dass Mieter stärker vor Kündigungen geschützt werden müssten. Wegen Eigenbedarfs oder zur wirtschaftlichen Verwertung müsste eine Kündigung ausgeschlossen sein, wenn Mieter 20 Jahre oder länger in der Wohnung leben. In dieser Zeit eingetretene Eigentümerwechsel dürften keine Bedeutung haben. 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 197 Mitzeichnungen unterstützt. Außerdem gingen 62 Diskussionsbeiträge ein.

Dem Petitionsausschuss liegen zu diesem Thema mehrere Eingaben mit verwandter Zielsetzung vor, die wegen des Sachzusammenhangs einer gemeinsamen parlamentarischen Prüfung unterzogen werden. Es wird um Verständnis gebeten, dass nicht auf alle der vorgetragenen Aspekte im Einzelnen eingegangen werden kann.

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:

Was die begehrte Reform des Vergleichsmietensystems anbelangt, so ist zunächst festzuhalten, dass die ortsübliche Vergleichsmiete als Referenzgröße sowohl für Mieterhöhungen im Bestand als auch bei der Ermittlung der zulässigen Miethöhe bei Vertragsabschluss in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt herangezogen wird. Der Ausschuss betont, dass für den Vergleich nicht nur Neuvermietungsrenten herangezogen werden (vgl. § 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches – BGB). Vielmehr werden in den Betrachtungszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete die Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart und nicht erhöht wurden, sowie Mieten, die in den letzten sechs Jahren geändert wurden. Dies ist auch bei der Erstellung von Mietspiegeln zu berücksichtigen, die als wichtigstes Darstellungsinstrument die ortsübliche Vergleichsmiete in einer Gemeinde abbilden. Durch diese Regelung, die dazu führt, dass ältere und damit häufig besonders niedrige Bestandsrenten nicht in den Vergleich einfließen, wird eine gewisse Marktorientierung der Mieten erreicht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete auch als Ausgleich dafür zu sehen ist, dass der Vermieter das Wohnraummietverhältnis – anders als andere Mietverhältnisse – nicht einfach kündigen kann. Die ihm entstehenden Unterhaltungskosten steigen im Verlauf der Zeit aber regelmäßig an, die Erträge aus der Vermietung werden durch die Inflation geschmälert.

Daher sieht der Petitionsausschuss insoweit keinen Reformbedarf.



Soweit ein Umlageverbot für Erhaltungsmaßnahmen gefordert wird, ist auf das Folgende hinzuweisen:

Derartige Maßnahmen umfassen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Der Vermieter ist verpflichtet, solche Maßnahmen vorzunehmen. Dies folgt aus der Pflicht, die Mietsache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten (§ 535 Absatz 1 Satz 2 BGB). Instandhaltung und Instandsetzung sind dabei vom Gesetz nicht näher definiert. Nach allgemeiner Auffassung in Rechtsprechung und juristischer Literatur fallen darunter Maßnahmen zur Verhinderung oder Beseitigung drohender oder schon entstandener Schäden oder Mängel an der Mietsache. Dies umfasst auch Maßnahmen zur Beseitigung des normalen Verschleißes, also insbesondere den Austausch oder die Erneuerung schadhafter Gegenstände oder Gebäudeteile (z. B. Wasser- und Abwasserleitungen, Dachrinnen und auch Fenster).

Der Ausschuss unterstreicht, dass Erhaltungsmaßnahmen den Vermieter schon nach aktueller Rechtslage nicht zu Mieterhöhungen berechtigen (vgl. § 559 Absatz 2 BGB). Erhaltungsmaßnahmen dürfen auch nicht als Betriebskosten abgerechnet werden (§ 1 Absatz 2 Nummer 2 der Betriebskostenverordnung).

Der Ausschuss hält die Rechtslage daher insoweit für sachgerecht und unter Berücksichtigung schützenswerter Mieterbelange auch für angemessen.

Was das begehrte Verbot von Mieterhöhungen aus Anlass eines Eigentümerwechsels angeht, so merkt der Ausschuss an und unterstreicht, dass der Eigentümerwechsel allein schon nach derzeitiger Rechtslage kein Recht für den Vermieter begründet, die Miete zu erhöhen. So ist eine Erhöhung nur zulässig, wenn unabhängig vom Eigentümerwechsel die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen, beispielsweise für eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) oder für eine Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen (§§ 559, 559e BGB).

Aus diesem Grund erkennt der Ausschuss auch insofern keinen Gesetzgebungsbedarf im Sinne des Anliegens.

Soweit schließlich ein stärkerer Kündigungsschutz für Mieter einfordert wird, ist zunächst festzustellen, dass zum Schutz von Mietern derzeit gesetzlich vorgesehen ist, dass Vermieter von Wohnraum das Mietverhältnis nur dann ordentlich kündigen



können, wenn sie ein berechtigtes Interesse an dessen Beendigung haben (§ 573 Absatz 1 Satz 1 BGB). Durch die Anknüpfung an ein berechtigtes Interesse trägt das Gesetz der sozialen Bedeutung der Wohnung für Mieter Rechnung. Die vertragstreuen Mieter sollen vor willkürlichen Kündigungen und dem damit verbundenen Verlust ihrer Wohnung geschützt werden, ohne dass dadurch die Wirtschaftlichkeit des Grundbesitzes und das verfassungsmäßige Recht der Vermieter, ihr Eigentum in einem am Gemeinwohl ausgerichteten Rahmen zu nutzen und darüber zu verfügen, gefährdet werden (vgl. Bundesverfassungsgericht [BVerfG], Beschluss vom 8. Januar 1985 – Aktenzeichen: 1 BvR 792/83). Ein solch berechtigtes Interesse der Vermieter ist gegeben, wenn diese die Räume als Wohnung für sich, ihre Familienangehörigen oder Angehörige ihres Haushalts benötigen (sogenannte Eigenbedarfskündigung, § 573 Absatz 2 Nummer 2 BGB).

Nach der Rechtsprechung des BVerfG gehört zur grundrechtlich verbürgten Verfügungsbefugnis des Eigentümers auch die Freiheit, den Eigentumsgegenstand selbst zu nutzen (BVerfG, Beschluss vom 11. November 1993 – Aktenzeichen: 1 BvR 696/93). Einen besonderen Schutz für Mieter sieht das Gesetz dabei in Fällen vor, in denen Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt oder an eine Personengesellschaft oder mehrere Erwerbende veräußert werden. Da in solchen Konstellationen eine besonders hohe Wahrscheinlichkeit für Eigenbedarfskündigungen besteht, sind diese erst nach drei, in angespannten Wohnlagen unter Umständen sogar erst nach zehn Jahren möglich.

Neben der Eigenbedarfskündigung haben Vermieter die Möglichkeit, Wohnraum aus Gründen einer wirtschaftlichen Verwertung zu kündigen (§ 573 Absatz 2 Nummer 3 BGB). Bei der Verwertungskündigung gibt das Gesetz dem Interesse von Vermietern allerdings nur dann den Vorrang, wenn diesen bei Fortsetzung des Mietverhältnisses erhebliche Nachteile entstehen würden. Insgesamt sind dabei nach der Rechtsprechung des BVerfG die folgenden Leitlinien zu beachten:

Zum einen dient die gesetzliche Befugnis nicht dazu, dem Vermieter einen möglichst hohen Gewinn zu verschaffen. Zum anderen muss der Eigentümer auch Verluste in Kauf nehmen; diese Verluste müssen sich aber in Grenzen halten, wobei als diese Grenze nicht erst der andernfalls drohende Existenzverlust angesehen werden darf (BVerfG,



Urteil vom 14.2.1989 – Aktenzeichen: 1 BvR 1131/87). Überdies ist zu berücksichtigen, dass die Interessensituation des Vermieters nicht schematisch, sondern einzelfallbezogen zu bewerten ist.

Ist im Einzelfall ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses zu bejahen, werden Mieter gleichwohl geschützt. Denn sie können sich unter bestimmten Voraussetzungen um eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bemühen, indem sie Widerspruch gegen die Kündigung einlegen (§ 574 Absatz 1 BGB). Der Widerspruch ist erfolgreich, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für die Mietenden, ihre Familie oder einen Angehörigen ihres Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen der Vermieter nicht zu rechtfertigen ist. Bei der vorzunehmenden Abwägung ist nach der Rechtsprechung des BVerfG das Bestandsinteresse der Mieter mit dem Erlangungsinteresse der Vermieter in Beziehung zu setzen und in einen verhältnismäßigen Ausgleich zu bringen. Im Rahmen einer solchen Interessenabwägung wird auch zu berücksichtigen sein, wie stark der Vermieter auf die Nutzung als Wohnraum angewiesen ist und ob den Mietern angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zu beschaffen ist. Ob im Einzelfall ein Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses besteht, ist im Streitfall durch die zuständigen Gerichte zu beurteilen.

Vor dem Hintergrund des Dargelegten ist der Petitionsausschuss der Überzeugung, dass die dargestellten Regelungen – auch in der gerichtlichen Anwendung – differenzierte und sachgerechte Entscheidungen ermöglichen, bei denen die Rechte und Pflichten der jeweiligen Seiten in einem ausgewogenen Verhältnis berücksichtigt werden.

Aus diesem Grund vermag der Ausschuss insgesamt keinen Bedarf für eine weitere Stärkung des gesetzlichen Mieterschutzes in dem vorgetragenen Sinne zu erkennen. Vielmehr hält er es für erforderlich, der Wohnraumknappheit und daraus resultierenden Mietpreissteigerungen durch eine Ausweitung des Wohnungsangebots, mithin durch eine Ankurbelung des Wohnungsbaus, einschließlich des sozialen Wohnungsbaus, nachhaltig zu begegnen

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