

Teil 2. Anwendungsbereich des Mieterschutzes

Der Beendigungs- und Preisschutz gilt nach § 549 Abs. 1 BGB für jeden Mietvertrag über Wohnraum, soweit nicht das Gesetz – entweder vollständig (§ 549 Abs. 2 BGB) oder punktuell (§§ 564 S. 2, 573a BGB) – Ausnahmen anordnet.

A. Kurzzeitvermietung

Wird Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet, genießt der Mieter weder Beendigungs- noch Preisschutz, § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Dieser Ausnahme wird verbreitet vorgeworfen, einen Fehlanreiz zu setzen:⁶ Vermieter würden verstärkt zu diesem Modell greifen, um unter Ausnutzung der Intransparenz der Vorschrift den Regularien der Mietpreisbremse auszuweichen.⁷

I. Bestandsaufnahme

Es ist zutreffend, dass das Tatbestandsmerkmal „vorübergehender Gebrauch“ zu Einzelfallwertungen zwingt. Die gerichtliche Praxis löst diese Aufgabe aber angemessen: Nach hM handelt es sich um eine Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch nur bei einem kurzen Mietvertrag, mit dem der Mieter einen besonderen, zeitlich befristeten Wohnbedarf abdeckt.⁸ Richtigerweise lehnt die Rechtspraxis⁹ eine starre Zeitgrenze ab. Die damit verbundene Unsicherheit kann den Mieter allerdings davon abhalten, seine Schutzrechte auszuüben, weil er entweder der irrigen Ansicht ist, sein Mietvertrag falle unter § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB oder das Risiko einer Klärung dieser Frage scheut.

II. Reformmöglichkeiten

§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB ist ein Fehlgriff.¹⁰ Seine Vorgänger – § 25 Mieterschutzgesetz (MSchG) und § 16 Nr. 7 Reichsmietengesetz

⁶ BT-Drs. 20/7850, 1; siehe auch den Koalitionsvertrag für die 21. Legislaturperiode (Zeile 784).

⁷ Gegen diese These aber der Schlussbericht einer vom BMJV beauftragten Untersuchung des möblierten Wohnungsmarkts (2023), S. 90, abrufbar auf der Internetseite des BMJV.

⁸ Etwa OLG Hamm ZMR 1986, 234; LG Berlin ZMR 2020, 397.

⁹ Siehe die Nachweise bei Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, Mietrecht, 17. Aufl. 2026, BGB § 549 Rn. 23.

¹⁰ Näher Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, Mietrecht, 17. Aufl. 2026, BGB § 549 Rn. 24.

(RMG) 1936 – waren noch erforderlich, um den Anwendungsbereich dieser Gesetze zu definieren, weil diese im Ausgangspunkt für jede Vermietung von Gebäuden oder Gebäudeteilen galten (etwa § 1 Abs. 1 MSchG). Im geltenden Recht übernimmt hingegen § 549 Abs. 1 BGB diese Funktion, der das soziale Mietrecht – anders als jene Gesetze – von vorneherein auf die Vermietung von Wohnraum beschränkt. Bei Verträgen über Räume, die nur vorübergehend gemietet werden – etwa Hotel- oder Ferienzimmern¹¹ – ist diese Voraussetzung aber nicht erfüllt. Denn Wohnraummiete liegt nur vor, wenn der Mieter in den Räumen (nicht notwendig als einzigem Ort) sein häusliches Leben führen möchte.¹² § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB ist deshalb zu streichen. Der (Gegen)vorschlag, in § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB eine konkrete Vertragsfrist vorzugeben,¹³ ist hingegen nicht überzeugend. Denn dies würde die Anwendung der Norm nur im Falle einer Fristüberschreitung erleichtern.

B. Möblierte Vermietung

Auch die Vermietung möblierten Wohnraums ist seit geraumer Zeit Gegenstand der rechtspolitischen Diskussion, und zwar im sogleich darzustellenden Kontext der Anwendung der Mietpreisbremse.

I. Bestandsaufnahme

Es gibt nur eine Sondervorschrift für möblierte Wohnungen, nämlich § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Danach ist das soziale Mietrecht nur bei Vermietung von möbliertem Ein-Personen-Einliegerwohnraum unanwendbar. Dennoch ist die irrige Annahme verbreitet, möblierter Wohnraum sei als solcher nicht von der Mietpreisbremse betroffen. Das rechtliche Problem bei der Anwendung der Mietpreisbremse ist die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für möblierte Wohnungen. Hier geht es vor allem um die Möglichkeit des Mieters, seine Rechte wegen eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse (§ 556g BGB) auszuüben. Diese Möglichkeit steht und fällt damit, dass der Mieter aus einem Mietspiegel die ortsübliche Miete ablesen kann, um die Erfolgsaussichten seiner Rechtsausübung bewerten zu können.

¹¹ Diese Fälle hatte der Gesetzgeber bei § 25 MSchG vor Augen, siehe RArbl. 1921, 969 (Vermietung eines Zimmers an einen Badegast).

¹² Vgl. die Definition in § 1 Abs. 3 Wohnraumbewirtschaftungsgesetz (BGBl. 1953 I 97). Zu dieser Auslegung des Wohnraumbegriffs Christian KJ 58 (2025), 6; Vorsteher, Das Zuhause im Bürgerlichen Gesetzbuch (2024), S. 219.

¹³ So § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB-RefE eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete, der sich bei Redaktionsschluss in der Ressortabstimmung befand.

Die Mietspiegel enthalten aber typischerweise keine Daten für möblierte Wohnungen. Ob und wie solche Mietspiegel dennoch auf möblierten Wohnraum anzuwenden sind, ist noch nicht abschließend geklärt.¹⁴ Die dadurch ausgelöste Rechtsunsicherheit geht bei einer (mutmaßlichen) Mietpreisüberhöhung zu Lasten des Mieters, der seine Rechte vorprozessual nicht einschätzen kann. Ein Prozess gegen den Vermieter ist für ihn daher ein Sprung ins Dunkle.

II. Reformmöglichkeiten

Ein Reformvorschlag geht dahin, den Mietanteil für die Möblierung („Möblierungszuschlag“) gesetzlich vorzuschreiben.¹⁵ Das wäre allerdings ein klarer Systembruch, weil die Mietpreiskontrolle sich nach dem Konzept des Gesetzes nach der ortsüblichen Vergleichsmiete, nicht hingegen nach einer gesetzlich festgelegten Miete richtet. Dieser Vorschlag ist daher abzulehnen. Systemgerecht wäre es hingegen, die Mietspiegel um Daten von möblierten Wohnungen zu ergänzen. Es liegt indes auf der Hand, dass dies mit einem erheblichen Aufwand verbunden ist. Denn Wohnraum kann ganz unterschiedlich möbliert sein, was eine entsprechend umfangreiche Datenerhebung erfordern würde.

Eine effizientere Alternative ist die Einführung eines an § 24a MSchG 1953¹⁶ angelehnten „Möbelkündigungsrechts“ des Mieters. Nach dieser Vorschrift konnte ein Mietvertrag nur hinsichtlich des Mobiliars mit der Folge gekündigt werden, dass sich die Miete ex lege in angemessenem Verhältnis reduzierte.¹⁷ Wenn man die These teilt, dass Wohnraum entgegen der Nachfrage möbliert vermietet wird, hätte ein Möbelkündigungsrecht eine marktbereinigende Funktion. Denn es würde Mieter, die sich gegen ihren Willen mit möbliertem Wohnraum versorgen mussten, zu einem „Marktwechsel“ ermächtigen. Dieser Marktwechsel würde auch das Problem der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete erledigen, weil der Wohnraum anschließend unmöbliert vermietet ist.

Bei der Konzeption einer solchen Vorschrift kann man sich bei den Rechtsfolgen an Regelungsvorbilder anlehnen. Dies betrifft zum einen die Frist, nach deren Ablauf die Möbelkündigung wirksam wird; hier liegt ein Zeitraum von drei Monaten nahe (vgl. § 573c Abs. 1 S. 1

¹⁴ Kummer JZ 2025, 705 (706) m. Nachw.

¹⁵ So § 556d Abs. 1a BGB-RefE eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraumiete, der sich bei Redaktionsschluss in der Ressortabstimmung befand.

¹⁶ BGBl. 1953 I 103.

¹⁷ BT-Drs. 1/3822, 12 stützte dies auf das Interesse von Vertriebenen und Kriegssachgeschädigten, die zwischenzeitlich in die Lage versetzt worden waren, sich eigene Einrichtungsgegenstände anzuschaffen.

BGB). Zum anderen geht es um die Reduzierung des Mietpreises; dies kann entsprechend § 573b Abs. 4 BGB geregelt werden. Es fragt sich, ob es geboten ist, die Voraussetzungen einer Möbelkündigung einzuschränken. Dafür spricht, dass die Möbelkündigung im Einzelfall zu unangemessenen Ergebnissen führen kann. Hier geht es um Fälle, in denen der Vermieter in der schützenswerten Erwägung, ein Marktbedürfnis zu befriedigen, in erheblichem Umfang in eine Möblierung investiert hat, sich dann aber mit einer Möbelkündigung konfrontiert sieht. Diesen Fällen wird es gerecht, wenn die Möbelkündigung unter eine Schranke gestellt wird. Eine Regelung könnte lauten:

(1) Sind Möbel oder andere Einrichtungsgegenstände mitvermietet, so kann der Mieter den Mietvertrag hinsichtlich dieser Gegenstände kündigen. Dies gilt nicht, wenn die Kündigung auch unter Würdigung der Interessen des Mieters dem Vermieter nicht zugemutet werden kann.

(2) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig.

(3) Der Mieter kann eine angemessene Senkung der Miete verlangen.

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

C. Untervermietung

Dem BGB ist der Begriff der Untervermietung fremd. Er bezeichnet hier jeden Fall, in dem der Mieter den von ihm gemieteten Wohnraum weitervermietet.¹⁸ Dabei sind zwei Typen zu unterscheiden:¹⁹ Bei der Untervermietung im engeren Sinne überschneiden sich die Wohnbereiche, weil die Mietsache ein Teil der vom Mieter selbst genutzten Wohnung ist, während dies bei der Untervermietung im weiteren Sinne nicht der Fall ist.

I. Schutz des Untermieters

Beim Schutz des Untermieters ist zwischen diesen beiden Vermietungsformen zu unterscheiden.

1. Untervermietung im engeren Sinne

Der Untermieter im engeren Sinne genießt nur einen abgeschwächten Schutz. Denn bei der Untervermietung von möbliertem Ein-Per-

¹⁸ Ebenso das Begriffsverständnis in BGH NJW 1952, 821.

¹⁹ Nach Bettermann SJZ 1949, 461 (466).

sonen-Einliegerwohnraum gilt das soziale Mietrecht gemäß § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB überhaupt nicht und in allen anderen Fällen genießt der Untermieter zwar Preis-, aber gemäß § 573a Abs. 2 BGB keinen Kündigungsschutz. Zudem gilt § 565 BGB nicht, weshalb der Hauptvermieter bei Beendigung des Hauptmietvertrags nicht in den Untermietvertrag eintritt (→ Teil 3 C II, S. A 32).

2. Untervermietung im weiteren Sinne

Bei der Untervermietung im weiteren Sinne gelten hingegen Preis- und Kündigungsschutz ohne Einschränkungen. Nach Ansicht des BGH fällt eine nicht aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten betriebene Untervermietung im weiteren Sinne aber nicht unter § 565 BGB. Das führt zu einem – sachlich nicht gerechtfertigten (→ Teil 3 C II, S. A 32) – Unterschied beim Untermieterschutz, weil dieser davon abhängt, welche Motive der Mieter verfolgt.

II. Untervermietungsrecht

Das in § 553 BGB geregelte Untervermietungsrecht gilt nur für einen Teil des Wohnraums. Der BGH beschränkt die Vorschrift aber nur formal auf die Untervermietung im engeren Sinne. Denn es ist nach seiner Ansicht nicht erforderlich, dass der Mieter die Wohnung als Lebensmittelpunkt²⁰ oder gar überhaupt wohnungsmäßig nutzt.²¹ § 553 Abs. 1 BGB setzt daneben ein berechtigtes Mieterinteresse voraus. Hierfür genügt es dem BGH, wenn der Mieter durch die Untervermietungseinnahmen Geld sparen möchte,²² was letztlich jeder Mieter für sich ins Feld führen kann. Die Konsequenz dieser Rechtsprechung ist: Wenn sich der Mieter auf einen formalen Zugriff auf seine Wohnung beschränkt, so hat er die Möglichkeit, die Wohnung (materiell betrachtet) vollständig unterzuvermieten.

III. Reformbedarf

Die Frage nach einer Reform der Untermiete stellt sich unter drei Gesichtspunkten.

1. Untervermietung im engeren Sinne

Überschneiden sich die Wohnbereiche, so ist das willkürliche Kündigungsrecht gegenüber dem Untermieter aus § 573a Abs. 1 BGB angesichts des Konfliktpotentials dieser Wohnform überzeugend. Für

²⁰ BGH NZM 2024, 27 (gelegentliches Übernachten).

²¹ BGH NZM 2023, 924 (Lagern von Gegenständen während eines Auslandsaufenthaltes).

²² BGH NZM 2024, 27 Rn. 34.

die Rechtsfolge des § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB gilt dies hingegen nicht. Denn das Bedürfnis des Untermieters nach Preisschutz ist nicht von der Möblierung des Wohnraums abhängig; gleiches gilt für den Schutz, den ihm die verlängerte Kündigungsfrist nach § 573a Abs. 1 S. 2 BGB gewährt. § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB sollte daher gestrichen werden.

2. Untervermietung im weiteren Sinne

Ohne eine Überschneidung der Wohnbereiche gibt es keinen Grund, dem Untermieter den Schutz des sozialen Mietrechts zu versagen. Maßgebliche Stellschraube hierfür ist die Auslegung des Merkmals „vom Vermieter selbst bewohnte Wohnung“ in § 573a Abs. 2 BGB. Der BGH hat sich zu dieser Voraussetzung noch nicht geäußert. Es besteht aber Einigkeit, dass vermierterseits eine Nutzungsintensität erforderlich ist, die die Gefahr erhöhter Spannungen möglich erscheinen lässt.²³ Das führt mit Blick auf den Schutz des Untermieters zu angemessenen Ergebnissen. Um seinen Bestandsschutz geht es auch bei der Anwendung von § 565 BGB (→ Teil 3 C II, S. A 32).

3. Umfang des Untervermietungsrechts

§ 553 BGB hat eine Steuerungsfunktion, weil seine extensive Auslegung den Untervermietungsmarkt erweitert. Im Gegensatz zu anderen Mietverhältnissen ist der Schutz des Untermieters von zusätzlichen (teils negativen) Voraussetzungen (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB, § 573a Abs. 2 BGB, § 565 BGB) abhängig. Hält man aus diesem Grund eine Ausweitung des Untervermietungsmarktes für unerwünscht,²⁴ könnte § 553 Abs. 1 BGB auf ein dringendes Mieterinteresse beschränkt werden.

Der Vermieter wird durch das soziale Mietrecht erheblich im Umgang mit seiner Immobilie eingeschränkt. Das ist nur zu rechtfertigen, wenn im Untermietvertrag – also mit Wirkung zwischen den Parteien dieses Vertrags – keine Miete vereinbart werden darf, welche die im Hauptmietvertrag (zulässig) vereinbarte Miete überschreitet. § 14 Abs. 1 S. 1 RMG kann als Regelungsvorbild dienen. Zutreffend hat der BGH jüngst entschieden, dass eine gewinnbringende Untervermietung im Verhältnis der Parteien des Hauptmietvertrags vertragswidrig ist²⁵, was insoweit den Ruf nach dem Gesetzgeber entbehrlich macht.

²³ LG Berlin 65 S 15/21, BeckRS 2021, 42389; LG Berlin NJW-RR 1991, 1227; aus der Literatur etwa Hinz WuM 2024, 113 (117).

²⁴ In diese Richtung LG Berlin WuM 2015, 421; LG Berlin WuM 2017, 263.

²⁵ BGH VIII ZR 228/23.