

Artz/Lehmann-Richter
Gutachten A zum
75. Deutschen Juristentag
Erfurt 2026

Wohnen für Alle –
Welche Reformen
des Mietrechts sowie
anderer Organisations-
und Förderformate
empfehlen sich?

Gutachten A
zum 75. Deutschen Juristentag
Erfurt 2026

Verhandlungen des 75. Deutschen Juristentages

Erfurt 2026

Herausgegeben von der
Ständigen Deputation
des Deutschen Juristentages

Band I

Wohnen für Alle – Welche Reformen des Mietrechts sowie anderer Organisations- und Förderformate empfehlen sich?

Gutachten A

zum 75. Deutschen Juristentag

Erstattet von

Professor Dr. Markus Artz

Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Europäisches Privatrecht,
Handels- und Wirtschaftsrecht sowie Rechtsvergleichung,
Universität Bielefeld

Professor Dr. Arnold Lehmann-Richter

Hochschule für Wirtschaft und Recht,
Berlin



beck.de

ISBN E-PDF 978 3 406 84752 3

© 2026 C.H.Beck Verlag GmbH & Co. KG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
info@beck.de

Satz: Druckerei C.H.Beck, Nördlingen
Umschlag: nach dem Entwurf von rulle & kruska gbr,
Nikolaus Rulle, Köln
E-Book: Datagroup int. SRL, 300665 Timisoara, Romania

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernimmt der Verlag keine Haftung für die
Inhalte externer Links, die im Buch genannt oder abgedruckt sind. Für den Inhalt der
verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.

Inhaltsverzeichnis

Teil 1. Einleitung	A 9
A. Zum Untersuchungsgegenstand	A 9
B. Ausgangsthesen	A 10
Teil 2. Anwendungsbereich des Mieterschutzes	A 11
A. Kurzzeitvermietung	A 11
I. Bestandsaufnahme	A 11
II. Reformmöglichkeiten	A 11
B. Möblierte Vermietung	A 12
I. Bestandsaufnahme	A 12
II. Reformmöglichkeiten	A 13
C. Untervermietung	A 14
I. Schutz des Untermieters	A 14
1. Untervermietung im engeren Sinne	A 14
2. Untervermietung im weiteren Sinne	A 15
II. Untervermietungsrecht	A 15
III. Reformbedarf	A 15
1. Untervermietung im engeren Sinne	A 15
2. Untervermietung im weiteren Sinne	A 16
3. Umfang des Untervermietungsrechts	A 16
Teil 3. Beendigungsschutz	A 17
A. Schranken des Zeitmietvertrags	A 17
B. Kündigungsschutz	A 17
I. Grundlagen der Vermieterkündigung	A 17
1. Abgrenzungsprobleme	A 18
2. Kündigungsgründe mit und ohne Wertungsmöglichkeit ...	A 18
3. Abwägungsprozess	A 19
a) Allgemeine und besondere Mieterinteressen	A 19
b) Fristlose Kündigungsgründe	A 19
c) Ordentliche Kündigungsgründe	A 20
d) Zwischenfazit	A 20
4. Ausdrückliche Kündigungsverbote	A 20
II. Kündigungsgründe aus der Vermietersphäre	A 20
1. Wohnenbedarf	A 21

2. Verwertungskündigung	A 21
3. Sonstige Gründe	A 22
III. Kündigungsgründe aus der Mietersphäre	A 23
1. Fälle des § 543 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BGB	A 23
2. Ständiger Kurzverzug	A 24
3. Geringfügiger Dauerverzug	A 24
IV. Härtefallwiderspruch (Sozialklausel)	A 24
V. Defizite des geltenden Rechts in Thesen	A 25
1. § 573 BGB kein ordentliches Kündigungsrecht	A 25
2. (Ir)relevanz einer Kündigungsfrist	A 26
3. Streichung von § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB	A 26
4. Bündelung der Interessenabwägung beim Kündigungs- grund	A 27
5. Streichung der Sozialklausel	A 27
6. Kündigungsgründe des § 573 BGB	A 27
7. Gründe für eine fristlose Kündigung	A 28
8. Fixierung der abwägungsrelevanten Interessen	A 28
9. Kündigungsverbote	A 29
10. Missbrauchsprävention	A 29
VI. Varianten einer Reform der Vermieterkündigung	A 29
1. Große Lösung: Systemwechsel	A 30
2. Kleine Lösung: Systemwahrende Änderungen	A 30
3. Verfassungsmäßigkeit	A 31
C. Kontinuität der Mieterrechte in Sonderkonstellationen	A 31
I. Veräußerung der Mietsache	A 31
II. Weitervermietungsfälle (§ 565 BGB)	A 32
Teil 4. Preisschutz	A 34
A. Die Preisanpassungskontrolle	A 34
I. Bestandsaufnahme	A 34
1. Zweck der Anpassungsvorschriften	A 35
2. Das Vergleichsmietensystem	A 35
a) Überblick	A 35
b) Vorverfahren	A 36
c) Erhöhungsgrund	A 36
d) Zur Bedeutung von Mietspiegeln	A 36
e) Funktionsdefizite	A 38
f) Schere zwischen Alt- und Neumieten	A 40
g) Würdigung Vergleichsmietensystem	A 41
3. Die Betriebskostenerstattung	A 41
a) Funktionsweise	A 41
b) Würdigung	A 41

4. Mieterhöhung nach Modernisierung	A 42
5. Index- und Staffelmietenvereinbarungen	A 42
II. Reformmöglichkeiten	A 43
1. Verfassungsrechtliche Vorgaben	A 43
2. Gesetzliche Indexmiete	A 43
a) Grundlagen	A 44
b) Säulen eines Indexmietensystems	A 44
c) Gesetzesvorschlag	A 45
3. Verbesserung des Vergleichsmietensystems	A 45
4. Reform des Betriebskostenrechts	A 46
a) Reduzierung der Umlagemöglichkeit	A 46
b) Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	A 47
5. Reduktion der Preisschere zwischen Alt- und Neumieten	A 47
B. Die Kontrolle der Ausgangsmiete	A 48
I. Bestandsaufnahme	A 48
1. Zweck der Kontrolle der Ausgangsmiete	A 49
a) Mietpreisbremse als Versorgungsinstrument	A 49
b) Allgemeiner Preisschutz	A 49
c) Schutz der Bestandsmieter?	A 49
2. Die Mietpreisbremse	A 49
a) Funktionsweise	A 49
b) Defizite der Regelung	A 50
3. Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStG)	A 51
II. Reformmöglichkeiten	A 51
1. Systemwechsel: Einführung einer Sozialvermietungs- pflicht	A 51
2. Systemwahrende Änderungen	A 52
a) Reform auf Landesebene	A 52
b) Delegation auf die Gemeinden	A 52
c) Methode der Preisvorgabe	A 53
d) Reform auf Bundesebene	A 53
Teil 5. Lösungen für das Versorgungsproblem	A 54
A. Sozialvermietungspflicht (Wohnraumversorgungsgesetz)	A 54
I. Vorbild: Schwerbehindertenbeschäftigungspflicht	A 54
II. Das Konzept einer Sozialvermietungspflicht	A 55
III. Verfassungsrechtliche Fragen	A 56
B. Umsetzkündigungsrecht des Vermieters	A 57
I. Grundlagen	A 57
II. Konzeption	A 58
III. Verfassungsmäßigkeit	A 59
C. Recht auf Wohnungstausch	A 59

Teil 6. Thesen	A 61
I. Zum Anwendungsbereich des sozialen Mietrechts	A 61
II. Zum Beendigungsschutz	A 61
III. Zum Preisschutz	A 62
IV. Zum Versorgungsproblem	A 62