

GdW Stellungnahme

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäfts- raummiete

Verbändeanhörung

Stand: 11. März 2026

Inhaltsverzeichnis

Präambel	1
I Einleitung	2
II Zum Entwurf	4
1 Höchstfrist für Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch ist realitätsfern	4
2 Möbliertes Wohnen	7
2.1 Auskunftspflicht über die Höhe des Möblierungszuschlags	10
3 Kappungsgrenze bei Indexmietverträgen	11
3.1 Höhe der Kappung	11
3.2 Geltungsbereich auf angespannte Wohnungsmärkte	12
4 Übertragung der Schonfristregelung auf die ordentliche Kündigung	13
5 Anhebung der Wertgrenze für das vereinfachte Verfahren	15
6 Zu den weiteren Regelungen	16
6.1 Änderung in § 578 (Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume)	16
6.2 Übergangsvorschriften	16

Präambel

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rd. 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Ferner ist der GdW genossenschaftlicher Spitzenverband im Sinne des Genossenschaftsgesetzes und vertritt zusammen mit seinen regionalen Prüfungsverbänden über 1.800 Wohnungsgenossenschaften.

I Einleitung

Anlass des Gesetzentwurfs ist ausweislich der Problembeschreibung des Referentenentwurfs des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz, dass der Mietwohnungsmarkt in Deutschland weiterhin vor großen Herausforderungen steht. Bezahlbaren Wohnraum für ein langfristiges Mietverhältnis zu finden, wird trotz Geltung der Mietpreisbremse gerade in angespannten Wohnlagen immer schwieriger.

In diesem Zusammenhang wird auf Rechtsunsicherheiten über den Anwendungsbereich und die Handhabung der Mietpreisbremse verwiesen. Dies soll zum einen für die vom Anwendungsbereich der Mietpreisbremse ausgenommene Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch gelten, dessen Grenzen in der Praxis unklar erscheinen. Zum anderen für die Vermietung von möbliertem Wohnraum. Um Belastungen für Mietende mit Indexmietverträgen in angespannten Wohnlagen auszuschließen, sollen Mietende in Ausnahmesituationen vor extremen Preissteigerungen geschützt werden.

Vorgeschlagen wird unter anderem:

- die Ausnahme von Mieterschutzvorschriften bei der Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch durch eine klare zeitliche Höchstgrenze von sechs Monaten „rechtssicherer“ auszugestalten.
- Ausdrücklich soll geregelt werden, dass grundsätzlich nur ein am Zeitwert der Möbel orientierter Möblierungszuschlag verlangt werden kann. Über diesen Zuschlag sollen Vermietende künftig verpflichtend Auskunft erteilen. Erfolgt dies nicht, soll die Wohnung als unmöbliert vermietet gelten. Als angemessen gilt in der Regel ein Zuschlag von 5 %.
- Um Mietende mit Indexmietverträgen besser vor finanzieller Überforderung zu schützen, sollen in angespannten Wohnlagen Indexmietsteigerungen auf jährlich 3,5 % begrenzt werden.

Der Befund des Justizministeriums, wonach trotz Geltung der Mietpreisbremse es immer schwieriger werde, eine Wohnung zu finden, müsste eher umgekehrt formuliert werden, dass gerade wegen der Mietpreisbremse es immer schwieriger wird, eine Wohnung zu finden.

Die seit 2013 vorgenommenen zahlreichen regulatorischen Eingriffe in das Mietrecht haben angespannte Wohnungsmärkte zementiert.

Regulatorische Eingriffe seit 2013:

Seit dem Jahr 2013 wurde das Mietrecht zum Schutz der Verdrängung von Mieterinnen und Mietern aus ihren Wohnquartieren verschärft.

- In angespannten Wohnungsmärkten: Kappungsgrenze in Höhe von 15 % in bestehenden Mietverhältnissen gem. § 558 Abs. 3 BGB.

- Kündigungsbeschränkungen bei Wohnungsumwandlung u. a. von bis zu zehn Jahren in angespannten Wohnungsmärkten, vgl. § 577a BGB.
- In angespannten Wohnungsmärkten: Begrenzung der Wiedervermietungsmiete in Höhe von 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete (sog. Mietpreisbremse), vgl. 556d ff. BGB.
- Verlängerung des Betrachtungszeitraums beim Mietspiegel von vier auf sechs Jahren, vgl. 558 Abs. 2 BGB.
- Begrenzung der Mieterhöhung nach Modernisierung auf 8 % bei gleichzeitiger Einführung von Kappungsgrenzen in Höhe von 2 bzw. 3 EUR innerhalb von sechs Jahren, vgl. § 559 BGB.

Parallel mit der Begrenzung der Einnahmesituation sind die Baupreise im Wohnungsbau stark angestiegen. Seit 2019 haben sich die Preise verdoppelt.

Der GdW hat immer wieder darauf hingewiesen, dass steigende Preise, eine Vielzahl regulatorischer Eingriffe etwa im Bereich des Klimaschutzes auf der einen Seite und der Beschränkung der Einnahmesituation durch das Mietrecht und eine stärkere Regulatorik auf der anderen Seite dazu geführt haben, dass von Investitionen in den Wohnungsbau abgesehen wird.

Debatten um eine Vergesellschaftung, eine Verschärfung des § 5 WiStG sowie eine Bußgeldbewährung der Mietpreisbremse tragen dazu bei, dass die Branche abwartet und nicht im ausreichenden Maß investiert. Bezahlbarer Wohnraum ist aber jetzt notwendig.

Der GdW fordert erneut:

Politik muss endlich umdenken. Notwendig ist ein Abbau der Regulatorik im Mietrecht. Notwendig sind sämtliche Maßnahmen für mehr bezahlbares Bauen.

Die hier vorgesehenen Maßnahmen zum möblierten Wohnraum, dem Wohnen zum vorübergehenden Gebrauch und der Indexmiete schaffen Rechtsunsicherheiten, erschweren das Mitarbeiterwohnen und Verstärken den Druck auf angespannte Wohnungsmärkte.

II Zum Entwurf

1 Höchstfrist für Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch ist realitätsfern

Nach geltender Rechtslage gelten die Vorschriften über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, über die Mieterhöhung und über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei der Begründung von Wohnungseigentum unter anderem nicht für Mietverhältnisse über Wohnraum der gem. § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist.

Der Entwurf sieht nun vor, in § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB den Begriff des „vorübergehenden Gebrauchs“ zu konkretisieren und auf einen Zeitraum von bis zu sechs Monaten zu begrenzen. Zudem soll ein „besonderer Bedarf“ Voraussetzung sein.

Bewertung:

Der GdW unterstützt die mit § 549 Abs. 2 BGB verbundene Zwecksetzung, die dort normierten Mieterschutzvorschriften nur ausnahmsweise und in eng begrenzten Fällen auszuschließen, wie etwa in Fällen des vorübergehenden Gebrauchs.

Eine starre Obergrenze von sechs Monaten ist aber abzulehnen. Sie ist realitätsfern.

Mitgliedsunternehmen berichten, dass eine starre Frist den vielfältigen Wohnformen und Bedürfnissen nicht gerecht werden würde.

Gerade in den Ballungsgebieten besteht ein vielfältiger Bedarf an befristeten Wohnräumen, der in der weit überwiegenden Anzahl der Fälle über einen Zeitraum von sechs Monaten hinausgeht (z. B. projektbezogene Beschäftigungen, befristete Entsendungen oder Gastprofessuren).

Geltende Rechtslage bedarf keiner Anpassung.

Die bisherige Rechtslage hat sich bewährt.

Voraussetzung für den vorübergehenden Gebrauch ist nach geltender Rechtslage eine besondere Zwecksetzung des Gebrauchs durch den Mieter. Gemeint ist, dass kein Wohnen im Sinne von „zu Hause sein“ oder der Begründung einer „Heimstatt im Alltag“ vorliegt.

Entscheidend ist also, dass der Wohnraum nicht den dauernden Lebensmittelpunkt der Mietenden darstellt.

Wie lange aber der besondere Bedarf im Sinne eines „vorübergehenden Gebrauchs“ besteht, wurde bislang nicht festgelegt. Dies hängt eben auch von der besonderen Zwecksetzung ab und entzieht sich damit einer schematischen Betrachtung.

So weist die Begründung des Entwurfs zu Recht darauf hin, dass in der Rechtsprechung davon ausgegangen wird, dass in der Regel nur bei einer Mietdauer von einigen Tagen oder allenfalls Wochen sicher von vorübergehendem Gebrauch ausgegangen werden könne, aber auch Umstände denkbar seien, die Mietverhältnisse von mehreren Monaten oder gar einem Jahr und länger noch als vorübergehend qualifizieren könnten (OLG Hamm, NJW 1981, 290, 291).

Soweit der Entwurf auf berufliche Gründe (etwa bei Durchführung kürzerer Projekte, Montagearbeiten oder Messtätigkeiten) oder eine Ausbildung (Praktika) verweist, so können diese auch über einen Zeitraum von sechs Monaten hinausgehen. Und umgekehrt ist die verkürzte Kündigungsfrist auch für den Mieter von Vorteil.

Wozu würde eine starre Grenze führen:

- **Verlust an Flexibilität.**

Eine starre Grenze würde Umstände nicht berücksichtigen, die ein Wohnen über sechs Monate hinaus erforderlich macht. Damit verbunden ist ein Verlust von notwendiger Flexibilität. Wie geschildert beträfe dies projektbezogene Beschäftigte, internationale Fachkräfte, befristete Entsendungen oder Tätigkeiten in Forschung und Lehre, wie etwa Gastprofessoren.

Um die mit dem Entwurf vorgesehene zeitliche Begrenzung einzuhalten, müssten sich betroffene Mieter eine andere Wohnung suchen, auch wenn das Ende der Zweckrichtung absehbar ist. **Folge wäre ein „Wohnungshopping“ in eine andere Wohnung.**

- **Der reguläre Mietermarkt würde belastet – die Situation angespannter Wohnungsmärkte verschärft – Anstieg von Untermietverträgen.**

Vielfach unterfallen nach geltender Rechtslage Mietverträge dem Tatbestandsmerkmal des vorübergehenden Gebrauchs, wenn entsprechende Mitarbeiter für Projekte wie Bauvorhaben oder weiterer kurzfristiger Aufgaben benötigt werden.

Projekte oder Bauvorhaben können sich verzögern. Sofern also nicht sicher vorhergesagt werden kann, wie lange der Aufenthalt dauert, werden sich viele Betroffene auf dem allgemeinen Markt umschauen, ggf. mit finanzieller Unterstützung des Auftraggebers.

Schließlich könnte ein Effekt eintreten, in denen Mieter ihre Wohnungen untervermieten – trotz der jüngsten Rechtsprechung des BGH zur Untervermietung – zu höheren Mietpreisen und in eine andere Wohnung einziehen. Dies, ohne den Vermieter zu informieren.

So geht der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. davon aus, dass ungefähr 15 % der Wohnungsbestände von den Mietenden illegal, also ohne Absprache mit den Vermietern, untervermietet werden, vgl. Tagesspiegel vom 04.03.2026.

All diese Effekte könnten zu einer Verschärfung angespannter Wohnungsmärkte führen.

- **Das Mitarbeiterwohnen wird erschwert:**

Im Bereich des Mitarbeiterwohnens wird eine Wohnung von einem Unternehmen unbefristet oder befristet für seine Beschäftigten angemietet oder es werden Belegungsrechte erworben, vgl. hierzu Häublein in: MüKo, § 575 Rn. 25, beck-online.

Diese Wohnung soll dann an den Arbeitnehmer oder Auszubildenden untervermietet werden.

Nach vorgeschlagener neuer Rechtslage – ein besonderer Bedarf vorausgesetzt – greift dann im Verhältnis Unternehmen – Beschäftigter die starre Grenze von sechs Monaten.

Im Ergebnis müsste das Unternehmen einen unbefristeten Mietvertrag abschließen. Hier greifen dann die mietrechtlichen Vorschriften, ggf. mit Ausnahme der Kündigungsfristen nach § 576 BGB.

Will aber das Unternehmen keinen unbefristeten Mietvertrag abschließen, müsste der Beschäftigte in diesem Fall ein neues Mietverhältnis begründen – ggf. für ein oder zwei Monate in einer angrenzenden Wohnung. Es käme schlicht zu einem Wohnungstausch mit einem anderen Beschäftigten. Ob dies einen Umgehungstatbestand begründet, bleibt offen.

Im Ergebnis würde eine feste Begrenzung auf sechs Monate dazu führen, dass sich der Anwendungsbereich auch beim Mitarbeiterwohnen einengt. Folge könnte weiter eine höhere Fluktuation sein und damit eine aufwendigere Verwaltung der Objekte.

Anders als die Begründung zum Entwurf annimmt, ist nicht die aktuelle Rechtslage unbefriedigend. Im Fall der Übernahme des Vorschlags wäre es die neue Realität.

Schließlich:

Unverständlich ist, dass neben der Festlegung eines festen zeitlichen Rahmens für den vorübergehenden Gebrauch der seitens des Mieters vorausgesetzte Sonderbedarf (wieder) kodifiziert werden soll.

Wie geschildert setzt nach bisherigem Recht der vorübergehende Gebrauch eine entsprechende Zweckrichtung voraus, die inzidenter zu prüfen ist.

Wenn nunmehr der besondere Bedarf neben der zeitlichen Begrenzung aufgeführt wird, so wird ein zusätzliches Tatbestandsmerkmal geschaffen. Abzugrenzen wäre nämlich ein besonderer Bedarf von einem nicht besonderen Bedarf.

- **Klarstellung für Ausbildungsverhältnisse**

Nach dem hier vertretenen Verständnis fällt das Auszubildendenwohnen dem Regelungszweck nach unter den Ausnahmetatbestand des § 549 Abs. 3 BGB und dürfte daher dem Studentenwohnen gleichgestellt sein, Stichwort: Rotationsprinzip. Dies sollte im aktuellen Entwurf klargestellt werden.

Der GdW schlägt daher vor,

- § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht zu verändern. Ausschlaggebend sollte weiterhin eine besondere Zweckrichtung sein.
- Sofern eine zeitliche Komponente eingeführt wird, sollte § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB wie folgt gefasst werden:
Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist.
[Neu:] Ein vorübergehender Gebrauch liegt vor, wenn dieser einen Zeitraum von einem Jahr nicht überschreitet. Im Übrigen bedarf ein längerer Gebrauch einer Zweckrichtung des Mieters.
- Aufnahme für Auszubildendenwohnen in § 549 Abs. 3 BGB.

2 Möbliertes Wohnen

In Gebieten, für die die sog. Mietpreisbremse gilt, soll bei möbliertem Wohnraum die ortsübliche Vergleichsmiete um einen angemessenen Möblierungszuschlag erhöht werden. In der Regel ist – so der Entwurf – ein Möblierungszuschlag angemessen, wenn er bei vollausgestattetem Wohnraum 5 % der für die Nutzung des Wohnraums geschuldete Miete nicht übersteigt. Im Übrigen soll für die Bestimmung des Möblierungszuschlags der Anschaffungswert der Einrichtungsgegenstände und deren Abnutzungsgrad berücksichtigt werden. Hiervon ausgenommen ist nach dem Entwurf ein Möblierungszuschlag, wenn er bereits im einfachen oder qualifizierten Mietspiegel Berücksichtigung findet, vgl. § 556d Abs. 1a BGB.

Weiter soll gelten, dass der Vermieter vor Mietvertragsschluss bzw. vor Abgabe der entsprechenden Abgabe der Vertragserklärungen des Mieters unaufgefordert Auskunft über die Höhe eines Möblierungszuschlags erteilen muss. Verstößt er hiergegen gilt die Wohnung insofern als unmöbliert vermietet, § 556g Abs. 1b BGB-E.

Bewertung:

Zum Möblierungszuschlag:

Es ist zu begrüßen, dass der Entwurf klarstellt, dass die Regelungen zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn grundsätzlich auch bei der Vermietung von mit Einrichtungsgegenständen ausgestattetem (möbliertem) Wohnraum anwendbar sind. Mit anderen Worten:

Die Mietpreisbremse galt und gilt auch für möblierten Wohnraum.

- **Für eine gesetzliche Regelung gibt es keinen Bedarf.**

Der Möblierungszuschlag wurde bislang nicht geregelt. Hierfür gibt es auch keinen Bedarf. Umgekehrt sind mit der vorgeschlagenen Regelung Rechtsunsicherheiten zu befürchten. Bei der Berechnung der zulässigen Miete wird üblicherweise als Ausgangspunkt auf die ortsübliche Kaltmiete für eine vergleichbare unmöblierte Wohnung abgestellt und ein Zuschlag für die Möblierung addiert. In der Praxis orientiert sich die Zuschlagsberechnung bislang am Zeitwert der Möbel (lineare Abschreibung über zehn Jahre, anschließend Restwertansatz), wie sie auch in der Rechtsprechung anerkannt ist. Dieses kostenorientierte Modell gewährleistet Transparenz und Nachvollziehbarkeit, ohne pauschale Verzerrungen zu erzeugen.

Schon jetzt also wird – entsprechend dem vorgeschlagenen Wortlaut in Satz 2 – für die Ermittlung des Möblierungszuschlags der Anschaffungswert der Einrichtungsgegenstände und der Abnutzungswert „berücksichtigt“.

Eine Änderung zur aktuellen Rechtslage ist nicht erkennbar. Möglich bleibt auch die Schätzung durch das Gericht nach § 287 ZPO.

Insofern ist die vorgeschlagene gesetzliche Regelung in Satz 2 nicht nachvollziehbar.

- **Pauschale ist nicht praxisgerecht und ist streitanfällig.**

Die in Satz 3 vorgesehene Pauschale von 5 %, die bei voll ausgestattetem Wohnraum angemessen sein soll, trägt nicht zu einer Vereinfachung bei. Sie ist nicht praxisgerecht.

Auch, wenn die vorgesehene Obergrenze in Höhe von 5 % entkräftet werden kann, wofür ein entsprechender Nachweis zu erbringen ist, so wird diese neue Grenze als gesetzlicher Normalfall betrachtet werden. **Die vorgesehene Obergrenze trägt der erheblichen Bandbreite von Ausstattungsstandards und Investitionskosten nicht ausreichend Rechnung, zumal diese an die Nettokaltmiete geknüpft ist.**

Sofern Mitarbeiter für eine begrenzte Zeit eine Wohnung benötigen, die über den vorübergehenden Gebrauch hinausgehen (Wohnungen für internationale Fachkräfte, Hochschulkräfte, etc.), so sind diese auf möbliertes Wohnen angewiesen oder freuen sich schlicht über den Umstand, keine Möbel erwerben zu müssen. Standards aber sind unterschiedlich. Sie reichen von einfachem bis zu gehobenem Inventar, inklusive Internet bzw. smart Living – ähnlich wie in einem Hotelzimmer.

Aufgrund dieser unterschiedlichen Szenarien erscheint daher der Zuschlag von 5 % nicht schlüssig, zumal Investitionskosten unberücksichtigt bleiben.

Soll aber die vorgeschlagene Pauschale vom Mieter als auch vom Vermieter entkräftet werden, verlangt dies eine erhöhte Darlegung einer Ausnahme von dieser Regelvermutung. Diese Darlegung verlangt einen erhöhten Aufwand für Vermieter und Mieter und ist streitanfällig.

- **Trennung von Möblierungszuschlag und Nettokaltmiete beibehalten,**
 - **Vermieter mit niedrigen Mieten nicht benachteiligen.**

Nach dem hier vertretenen Verständnis des Entwurfs würde ein Zusammenhang zwischen Nettokaltmiete und Möblierungszuschlag bestehen (...ist die ortsübliche Vergleichsmiete um einen angemessenen Möblierungszuschlag erhöht. 5 % der für die Nutzung der Wohnung geschuldeten Miete... “).

Allerdings orientieren sich Möbelkosten **nicht** an der Nettokaltmiete und bilden sich unabhängig der jeweiligen Lage. Die vorgesehene Pauschalierung des Möblierungszuschlags in Höhe von 5 % der Nettokaltmiete erscheint daher verfehlt. Nettokaltmiete und Möblierungszuschlag sind zu trennen.

Die sich nach geltender Rechtslage am Zeitwert orientierende Zuschlagsberechnung berücksichtigen allein die Kosten der Möbel und wird auf die Nettokaltmiete addiert.

So meint Börstinghaus:

„Falsch ist es deshalb, den Möblierungszuschlag an die Höhe der Miete zu knüpfen, weil dieser mit dem Gebrauchswert der Möbel nichts zu tun hat.“ (vgl. Börstinghaus Miethöhe-HdB/Börstinghaus, 2. Aufl. 2016, Kapitel 12. Rn. 172, beck-online)

Und:

Sofern der Möblierungszuschlag an die Miethöhe geknüpft wird, würden Vermieter, die eine Wohnung zu einem niedrigen Mietzins anbieten, strukturell benachteiligt.

Eine niedrige Nettokaltmiete würde einen entsprechend niedrigeren Möblierungszuschlag bedeuten – unabhängig der Investitions- und Anschaffungskosten.

- **Einzelnachweis für Kücheneinrichtungen alternativ zum Mietspiegel ermöglichen**

Üblicherweise werden Kücheneinrichtungen im Mietspiegel ausgewiesen. So wird – ausgehend vom Mietspiegel – ein betragsmäßiger Aufschlag pro Quadratmeter Wohnfläche auf die Nettokaltmiete angesetzt oder es erfolgt eine Berücksichtigung im Rahmen der Spanneinordnung.

Auch diese Pauschalen führen zu einer regional unterschiedlichen Behandlung von Kücheneinrichtungen und werden der Ausstattung im Einzelnen nicht gerecht. Denn auch hier orientiert sich der Zuschlag am Mietspiegel. Dies aber sollte – wie gezeigt – eben nicht erfolgen und dient hier einer vermeintlichen Vereinfachung.

Auch unabhängig des Mietspiegels sollte daher eine Einzelausweisung für Kücheneinrichtungen alternativ zum Mietspiegel möglich sein.

Der GdW schlägt vor,

- die bisherige Vorschrift nicht zu verändern und den Möblierungszuschlag klar von der Nettokaltmiete zu trennen.
- Sofern die Vorschrift verändert werden soll, wird zur Vermeidung einer strukturellen Benachteiligung von Vermietern, die im bezahlbaren Preissegment eine Wohnung anbieten, eine pauschale Differenzierung vorgeschlagen: Entsprechend den Grenzen in § 559 Abs. 3a BGB sollte bei Mieten unterhalb von 7 EUR/m² Wohnfläche ein Möblierungszuschlag von 10 % ermöglicht werden. Liegt die Miete über 7 EUR/m² Wohnfläche, beträgt der Möblierungszuschlag 5 %.
- Für Kücheneinrichtungen wird alternativ zum Mietspiegel ein Einzelausweis ermöglicht.

2.1 Auskunftspflicht über die Höhe des Möblierungszuschlags

Die im GdW organisierten Unternehmen erteilen vor Beginn des Mietverhältnisses Auskunft über die Höhe des Möblierungszuschlags.

Insbesondere durch die neue Rechtsfolge und die ausgewiesene Pauschale birgt der Auskunftsanspruch nunmehr Risiken. So sieht der Referentenentwurf vor, dass die Wohnung als unmöbliert gilt, wenn die Auskunft nicht erteilt wird.

Nicht nachvollziehbar ist schon die unterschiedliche Behandlung zur „Mietpreisbremse“:

Nach den Regelungen der Mietpreisbremse kann der Vermieter eine Miete verlangen, die über 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, sofern der Vermieter den Mieter vor Vertragsschluss Auskunft über die entsprechenden Ausnahmen gegeben hat. Unterlässt er dies, kann der Vermieter eine Miete verlangen, die er ohne die entsprechende Ausnahme nehmen darf, kann aber sein Versäumnis nachholen. In diesem Fall kann er die entsprechend erhöhte Miete nach Ablauf von zwei Jahren verlangen.

Dieses Regelwerk greift hier offenkundig nicht. Der Vermieter muss die Wohnung möbliert überlassen und kann nur eine Miete nehmen, die für unmöblierten Wohnraum zulässig ist.

Wie wird der Vermieter reagieren, der die Ausweisung schlicht vergessen hat?

Und:

Die Pflicht zur Ausweisung – insbesondere bei Kleinvermietern – birgt immer die Gefahr, dass ein Versehen, also der fehlerhaft berechnete Möblierungszuschlag, angeprangert wird. Dies schadet der gesamten Branche und führt erneut zu einem öffentlich ausgetragenen Gegeneinander zwischen Vermietern und Mietern.

Der GdW schlägt vor:

- Bei Beibehalt der Vorschrift bei nicht erteilter Auskunft mindestens eine Heilung zuzulassen.

3 Kappungsgrenze bei Indexmietverträgen

Mit der vorgeschlagenen Änderung in § 557b BGB soll den Ländern die Möglichkeit eröffnet werden, in angespannten Wohnungsmärkten eine Kappungsgrenze für Indexmieten bei Mietverhältnissen über Wohnraum einzuführen. Veränderungen der Indexmiete sollen in einem Zeitraum von einem Jahr – von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen – auf 3,5 % beschränkt werden können.

Bewertung

Bei den im GdW organisierten Wohnungsunternehmen sind sog. Indexmietverträge eher eine Randerscheinung. Im Jahr 2022 boten rund 0,5 % der im GdW organisierten Unternehmen Indexmietverträge an. Anzeichen für einen signifikanten Anstieg sind nicht erkennbar.

3.1 Höhe der Kappung

Grundsätzlich gilt, dass Indexmietverträge angewendet werden, um Planungssicherheit zu schaffen und eine Mieterhöhungsmöglichkeit begründet wird, die außerhalb des vielfach streitanfälligen Mietspiegels liegt.

Vielfach wird von Indexmietverträgen aber abgesehen, da eine Mieterhöhung nach Modernisierung nur dann möglich ist, wenn bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (z. B. aufgrund gesetzlicher Anforderung zur Erreichung der Klimaschutzziele). Die Wirtschaftlichkeit der übrigen Modernisierungsmaßnahmen, die zumeist aus Anlass von Instandhaltung vorgenommen werden, ist daher gefährdet bzw. nicht gegeben.

Der Preisindex ist mit Schwankungen verbunden und bewegt sich zumeist moderat und weit unterhalb der vorgeschlagenen Grenze. Der Preisindex liegt zumeist bei rund 1,5 %, jedoch in normalen Zeiten unterhalb von 2 %.

Diese moderate Entwicklung ist in Ausnahmesituationen gefährdet. Im Jahr 2020 wurde aufgrund einer temporären Senkung der Mehrwertsteuer während der Pandemie ein Anstieg von 0,5 % verzeichnet. Mit Beginn der Energiekrise und Lieferkettenprobleme durch den völkerrechtswidrigen Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine war 2022 und 2023 eine Hochinflation zu verzeichnen, die die Grenze von 3,5 % zum Teil deutlich überschritt.

Noch unabhängig von der aktuellen Situation im Nahen Osten und dem Iran ist derzeit wieder eine moderate Entwicklung des Verbraucherpreisindex festzustellen.

So richtig es ist, den Mieter vor unverhältnismäßigen Belastungen zu schützen, so ist zu gewährleisten, dass es nicht zu einer unverhältnismäßigen, in die Substanz des Eigentums

eingreifenden Belastung der Vermieterseite kommt. Der Entwurf verweist diesbezüglich zu Recht auf Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18, Randnummer 69, 74, 88.

Eine starre Kappung berücksichtigt folgenden Aspekt nicht:

50 % der von den Wohnungsunternehmen erbrachten Leistungen sind inflationsabhängig.

Um die Interessen von Mietern und Vermietern auch in Ausnahmesituationen interessen-gerecht zu berücksichtigen und zu schützen.

Der GdW schlägt vor:

- Eine Kappung ab einer gewissen Inflationshöhe einzuführen und ab diesem Punkt hälftig zu begrenzen (bspw.: Inflation beträgt 10 %. Die Begrenzung beginnt bei 5 %. Mieterhöhungspotenzial: 7,5 %).

3.2 Geltungsbereich auf angespannte Wohnungsmärkte

Die vorgesehene Kappung der Indexmiete ist auf angespannte Wohnungsmärkte begrenzt. Abs. 4 Satz 2 enthält die Ermächtigungsgrundlage für die Landesregierungen, Gebiete zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die Geltungsdauer der jeweiligen Rechtsverordnung ist jeweils auf fünf Jahre begrenzt, eine wiederholte Bestimmung von Gebieten ist also – unabhängig des Geltungsbereichs der Mietpreisbremse – möglich.

Die Ermächtigungsgrundlage ist den bestehenden Regelungen des § 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB bzw. des § 577a Abs. 2 BGB nachgebildet, die insoweit zur Auslegung herangezogen werden können.

Bewertung:

Neben § 201 BauGB können die Länder für die Mietpreisbremse, für bestehende Mietverträge, für den Schutz bei Umwandlung in Wohnungseigentum nunmehr auch für Indexmietverträge entsprechende Landesverordnungen zur Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte erlassen.

Damit setzt sich eine Tendenz durch, die das Recht in angespannte Wohnungsmärkte und nicht angespannte Wohnungsmärkte unterteilt. Der GdW hat seit 2013 zum Ausdruck gebracht, dass diese Politik verfehlt ist und angespannte Wohnungsmärkte durch die zunehmende Regulatorik zementiert werden. An dieser Position wird festgehalten. Sie wird durch den immer noch vorhandenen erheblichen Fehlbedarf an bezahlbaren Wohnraum und den Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt bekräftigt.

4 Übertragung der Schonfristregelung auf die ordentliche Kündigung

§ 543 Abs. 2 Satz 2 und 3 BGB und § 569 Abs. 2a, Abs. 3 Nummer 2 und 3 BGB sehen bei einer außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzug Regelungen zum Schutz von Mietenden vor, die dazu führen, dass das Kündigungsrecht des Vermieters vor Wirksamwerden der Kündigung untergeht oder nach Ausspruch der Kündigung unwirksam wird, wenn der Mieter zwei Monate nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Diese Regelung soll auf die ordentliche Kündigung übertragen werden.

Bewertung:

Auf die juristischen Unstimmigkeiten zwischen der außerordentlichen fristlosen und der ordentlichen Kündigung, die aus systematischen Gründen schon seit Jahren als Missstand beklagt wird, soll hier nicht näher eingegangen werden.

Für den GdW ist entscheidend, dass kein Mieter aufgrund kurzfristiger Zahlungsschwierigkeiten seine Wohnung verliert. Diesem Anspruch fühlen sich die im GdW organisierten Unternehmen verpflichtet und werden dem gerecht.

Bei der Übertragung der Schonfristregelung auf die ordentliche Kündigung sind die unterschiedlichen Regelungen zu berücksichtigen und – entsprechend dem Koalitionsvertrag – zu harmonisieren.

Nach dem hier vertretenen Verständnis der Regelung erscheint eine Anpassung erforderlich:

Bei der außerordentlichen fristlosen Kündigung gilt eine Schonfrist von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs. Nach Zustellung der Klage hat der Mieter also zwei Monate Zeit, um den rückständigen Teil der Miete nebst Entschädigung auszugleichen. Mangels Kündigungsfrist wird hier ein Zeitraum von rund sechs Monaten unterstellt. Innerhalb dieses Zeitraums müsste der Mieter also zahlen. Der Zeitpunkt der Rechtshängigkeit ist allerdings von äußeren Faktoren abhängig. Etwa von den Bearbeitungszeiten von Gericht und Anwalt und der Einzahlung der Gerichtskosten. Denn erst mit Zahlung der Gerichtskosten wird die Klage dem beklagten Mieter zugestellt und rechtshängig. Der Zeitraum bis zum Ende der Schonfrist variiert.

Für die ordentliche Kündigung greift allerdings eine Frist, die sich an der Dauer des Mietverhältnisses orientiert. Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig und verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.

Da sich eine Zahlung innerhalb der Schonfrist auch auf die ordentliche Kündigung auswirkt, ist aufgrund der längeren Fristen für die ordentliche Kündigung ein kurioses Ergebnis denkbar:

Die ordentliche Kündigung wird schon vor Wirksamkeit unwirksam. Die Unwirksamkeit setzt ihre Wirksamkeit voraus. Auch wenn die ordentliche Kündigung in diesen Fällen de jure bzw. faktisch schwebend unwirksam sein dürfte, müsste der Mieter auch insofern und vorsorglich Widerspruch gegen die Kündigung einlegen, vgl. § 574 BGB. Dies trotz der Regelung in § 574 Satz 2 BGB, dass ein Widerspruch dann nicht möglich ist, wenn ein Grund vorliegt, der zur außerordentlichen Kündigung berechtigt.

Dies mögen Gedankenspiele sein, die sich in der Praxis realisieren oder nicht. Jedenfalls zeigt dies, dass die Schonfristregelung durch die vorgeschlagene Regelung nicht harmonisiert und mit Unsicherheiten für Mieter und Vermieter verbunden sein kann.

Vorzugswürdig erscheint ein klar bestimmter Zeitraum, der sich an dem Zugang der Kündigung orientiert. Dies könnte – bei Zahlung – eine Klage obsolet machen und insofern zu einer Entlastung auch der Gerichte führen. Vermieter müssten die Gerichtskosten nicht „vorschießen“.

Begrüßt wird die Klarstellung im Gesetz, dass die Schonfrist im Rahmen der ordentlichen Kündigung nur einmal im laufenden Mietverhältnis greifen kann. Dies verhindert eine systematische Nichtzahlung des Mieters und eröffnet den Raum für eine ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 1 Nr. 1 BGB und vermeidet insofern Wertungswidersprüche.

- **Anzeigepflicht des Mieters vor Fälligkeit bei Zahlungsschwierigkeiten**

Vermieter sehen häufig erst auf dem Mietkonto, dass der Mieter die Miete nicht gezahlt hat, kennen aber den Grund nicht. Der Vermieter wird in aller Regel aktiv tätig, um die Situation im beiderseitigen Interesse zu klären. Hierbei gilt: Die Kündigung wird nicht angestrebt und ist Ultima Ratio.

Aber:

Wer aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten nicht zahlen kann, sollte dies gerade im Rahmen des mietrechtlichen Dauerschuldverhältnisses vor Fälligkeit dem Vermieter anzeigen und die Gründe mitteilen. Mit der Anzeigepflicht wird der Vermieter nicht überrascht. Mieter und Vermieter können insofern schon frühzeitig eine Lösung finden, etwa eine Stundungsvereinbarung treffen oder öffentliche Stellen einschalten. Durch die frühzeitige Anzeige wird auch das Vertrauensverhältnis zwischen Vermieter und Mieter nicht belastet.

Schließlich:

Neben der Zahlung wird die Kündigung auch dann unwirksam, wenn sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Die Kosten der Unterkunft werden übernommen – künftig im Rahmen der Grundsicherung.

Vermieter haben in aller Regel keine Kenntnis über den Bezug des Mieters von Leistungen über Kosten der Unterkunft oder Wohngeld. Übernimmt eine öffentliche Stelle die Kosten für Unterkunft und Heizung, bleibt der Mieter Vertragspartner des Vermieters. Viele Mieter wünschen sich die Auszahlung der Miete an sich selbst und nicht direkt an den Vermieter.

Wird die Miete aber in diesen Fällen nicht oder zu spät gezahlt, kann dem Mieter laut BGH (Urteil vom 21. Oktober 2009 - VIII ZR 64/09) gekündigt werden, auch, wenn er für die unregelmäßige oder nicht erfolgte Zahlung der Miete nicht verantwortlich ist. Dabei bleibt es auch bei der vorgeschlagenen Rechtslage.

Ist der Vermieter aber in Kenntnis von der Übernahme der Mietzahlung durch eine öffentliche Stelle, wird er sich vor Ausspruch der Kündigung an die öffentliche Stelle wenden. Dies gilt erst recht, wenn er die Zahlung direkt über die öffentliche Stelle erhält.

Der GdW schlägt daher vor:

- Bei der Zahlungsfrist im Rahmen der Schonfristregelung auf den Zugang abzustellen. Vorgeschlagen wird ein Zeitraum von längstens drei Monaten, der sich nur in den Fällen verlängert, in denen der Mieter eine verspätete Zahlung oder den noch nicht erfolgten Eintritt durch eine öffentliche Stelle nicht zu vertreten hat.
- Die Schonfristregelung sollte nur dann möglich sein, wenn der Mieter seine Zahlungsschwierigkeiten vor Fälligkeit der Miete dem Vermieter anzeigt und die Gründe mitteilt.
- Wie im Nationalen Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit 2024 vorgeschlagen, sollten Vermieter bei Zahlungsproblemen in die Lage versetzt werden, die entsprechenden Stellen aktiv und datenschutzkonform einzuschalten.
- Vermieter sollten die Zahlungen für Unterkunft und Heizung grundsätzlich direkt von der öffentlichen Stelle erhalten.

5 Anhebung der Wertgrenze für das vereinfachte Verfahren

Vor dem Hintergrund der Preissteigerungen, die – so die Begründung – gerade auch die Baukosten in den vergangenen Jahren erfahren haben, soll die Wertgrenze für das vereinfachte Verfahren im Rahmen der Mieterhöhung nach Modernisierung von 10.000 EUR auf 20.000 EUR angehoben.

Mit dem vereinfachten Verfahren werden die Anforderungen, die an die Modernisierungsankündigung (§ 555c Abs. 1 BGB) sowie insbesondere an ein anschließendes Mieterhöhungsverfahren gestellt werden, abgesenkt. Neben dem Verzicht auf die Angabe zu den voraussichtlichen künftigen Betriebskosten in der Modernisierungsankündigung werden Vermietende insbesondere durch den pauschalierten Abzug von Instandhaltungskosten in Höhe von 30 % entlastet.

Bewertung:

Der GdW begrüßt die Anhebung ausdrücklich!

Sie trägt dem Umstand Rechnung, dass sich die Baupreise seit 2019 nahezu verdoppelt haben.

Die Änderung ist zugleich Beleg gegen starre Wertgrenzen im Mietrecht. Hingewiesen wird etwa auf die ebenfalls 2019 eingeführte Regelung in § 559 Abs. 3a BGB. Nach dieser Regelung sind Mieterhöhungen nach Modernisierung innerhalb von sechs Jahren begrenzt auf 3 EUR/m² Wohnfläche bzw. auf 2 EUR/m² Wohnfläche, soweit die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 EUR/m² Wohnfläche beträgt. Bei Einbau einer neuen Heizungsanlage, die den Anforderungen des aktuellen GEG entspricht, gilt eine starre Grenze von 0,50 EUR/m² Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren, die nicht zu den 2 bzw. 3 EUR addiert werden. Diese Grenzen sind heute überholt.

Steigende Baupreise und eine Deckelung der Mieten passen schlicht nicht zusammen. Sie müssen indexiert und angehoben werden – nicht nur bei kleineren Modernisierungsmaßnahmen.

6 Zu den weiteren Regelungen

Der Entwurf sieht noch eine Änderung weiterer Regelungen vor, die – so weit nicht redaktionell oder zur Klarstellung erfolgt – wie folgt bewertet werden:

6.1 Änderung in § 578 (Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume)

Die Möglichkeit der **digitalen Belegeinsicht auch im Gewerbemietrecht** wird begrüßt. Diese Möglichkeit greift bislang nur für das Wohnraummietrecht und wurde mit dem Vierten Bürokratieentlastungsgesetz mit Wirkung vom 1. Januar 2025 eingeführt, vgl. § 556 Abs. 4 Satz 1 BGB.

Die Vorschrift gibt dem Vermieter das Recht, analog erhaltene Abrechnungen von Versorgern dem Mieter digital zur Verfügung zu stellen.

Gerade im Gewerbemietrecht stellt sich die Frage, ob der Mieter nach wie vor noch verlangen kann, Abrechnungen in analoger Form zu erhalten. Dies erscheint nach wie vor möglich.

Nach der hier vertretenen Ansicht dürfte es einen Verstoß gegen vertragliche Nebenpflichten darstellen, wenn sich ein Mieter, der über entsprechende Möglichkeiten verfügt, weigert, die Belege digital zu erhalten. Dies gilt für das Wohnraummietrecht wie – erst recht – für das Gewerberaummietrecht. Dies sollte zumindest in der Begründung dargestellt werden.

6.2 Übergangsvorschriften

Die Klarstellung zu Art 2. Wonach die Vorschriften zum vorübergehenden Gebrauch und zur Höhe des Möblierungszuschlags nur für nach Inkrafttreten der Regelungen abgeschlossene Mietverträge gelten sollen ist zu begrüßen.

Nachvollziehbar erscheint weiter, dass die Kappungsgrenze für Indexmieten auch für Änderungen der Miethöhe in bereits bestehenden Mietverhältnissen gilt. Insofern ist die Klarstellung notwendig, dass der maßgebliche Zeitpunkt für die Anwendbarkeit der Kappungsgrenze der Zeitpunkt des Zugangs (§ 130 Abs. 1 Satz 1 BGB) der Änderungserklärung nach § 557b Abs. 3 Satz 1 BGB ist. Vor Inkrafttreten einer entsprechenden Rechtsverordnung zugegangene aber noch nicht fällig gewordene Mietänderungen nach § 557b Abs. 3 BGB also den Bedingungen der zum Zeitpunkt des Zugangs geltenden Rechtslage unterliegen.

Impressum

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin

Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199
Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles

Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

@ GdW 2026

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung unter der Nummer R000112 eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus