



Ausschussdrucksache 21(6)125c
vom 12. Oktober 2026, 16:06 Uhr

Schriftliche Stellungnahme
der Sachverständigen Dr. Melanie Weber-Moritz

Öffentliche Anhörung

zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete
BT-Drucksache 21/6807

zum Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Faire Mieten jetzt – Schutz und Aufklärung für Mieterinnen und Mieter
BT-Drucksache 21/4282

zum Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung des sozialen Mietrechts
BT-Drucksache 21/4268

zum Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Entwurf eines ... Gesetzes zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs – Rückführung
und Weiterentwicklung des Rechts der Eigenbedarfskündigung im privaten
Wohnraummietrecht
BT-Drucksache 21/6915

Dem Ausschuss ist das vorliegende Dokument in nicht barrierefreier Form zugeleitet worden.



zum Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Belebte Nachbarschaften sichern, Gewerbetreibende schützen – Für ein faires
Gewerbemietrecht
BT-Drucksache 21/7896

zum Antrag der Fraktion Die Linke

Mieterinnen und Mieter besser schützen – Erste Mietrechtsnovelle sofort umsetzen
BT-Drucksache 21/3607

zum Antrag der Fraktion Die Linke

Mietrechtsnovelle nachschärfen – Mieterinnen und Mieter wirklich schützen
BT-Drucksache 21/6924

A. Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Bundesregierung für ein Gesetz zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete

Berlin, den 12.10.2026

I. Einleitung

Der vorliegende Gesetzentwurf der Bundesregierung für ein „Gesetz zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete“ (Stand: 01.07.2026) verfolgt das Ziel, Mieterinnen und Mietern durch verschiedene Maßnahmen den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu sichern und sie vor dem mit steigenden Mieten einhergehenden Armutsrisiko zu schützen. Die Bundesregierung setzt mit diesem Entwurf den Auftrag aus dem Koalitionsvertrag um, in angespannten Wohnungsmärkten Indexmieten bei der Wohnraumvermietung, möblierte Vermietungen und Kurzzeitvermietungen einer erweiterten Regulierung zu unterwerfen.

Der Deutsche Mieterbund (DMB) begrüßt ausdrücklich, dass die Bundesregierung die entsprechenden Vereinbarungen aus dem Koalitionsvertrag aufgreift, und bewertet den vorgelegten Entwurf als **absolut wichtigen und längst überfälligen** Schritt hin zu einem verbesserten Mieterschutz. Gleichzeitig **sieht der DMB Nachbesserungsbedarf**, damit die Reform Mieterinnen und Mieter spürbar und dauerhaft entlastet. Die vorgesehenen Regelungen zu Indexmieten, Kurzzeitvermietung, möbliertem Wohnen sowie zur Schonfristzahlung adressieren zentrale Probleme des Wohnungsmarkts, müssen jedoch an mehreren Stellen präzisiert und verschärft werden, um den Mietmarkt zu stabilisieren und wirksamen Schutz sicherzustellen.

- Die geplante gesetzliche **Konkretisierung der Kurzzeitvermietung** und die Begrenzung auf höchstens sechs Monate sind zu begrüßen. Um Umgehungen des Mieterschutzes wirksam zu verhindern, besteht jedoch weiterer Handlungsbedarf: Die **Mietpreisbremse muss auch für Mietverhältnisse zum vorübergehenden Gebrauch gelten**. Zudem ist der besondere, zeitlich begrenzte Wohnbedarf von Mietenden **im Mietvertrag konkret zu benennen** und sind **Kettenbefristungen wirksam auszuschließen**.

- Positiv ist die geplante Pflicht, den **Möbliierungszuschlag transparent auszuweisen**. Damit wird die Mietpreisbremse künftig auch bei möblierten Wohnungen überprüfbar. Zu begrüßen ist auch die vorgesehene **Begrenzung des Möbliierungszuschlags auf monatlich höchstens 1 % des Zeitwerts** der Einrichtungsgegenstände. Die Regelung muss jedoch **für jede möblierte Vermietung** gelten und darf nicht auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt beschränkt bleiben. Kritisch zu bewerten ist allerdings die geplante Pauschale von bis zu 10 % der Nettokaltmiete für eine Vollmöblierung, weil sie **nicht an den tatsächlichen Wert der Möbel**, sondern an die Miethöhe anknüpft und dadurch überhöhte Zuschläge für längst abgeschriebenes Mobiliar ermöglichen kann. Darüber hinaus fordert der DMB ein **Möbelkündigungsrecht**, damit Mieterinnen und Mieter eine aufgedrängte Möblierung beenden und die Miete um den Möbliierungszuschlag reduzieren können.
- Die geplante **Begrenzung von Indexmieterhöhungen** in angespannten Wohnungsmärkten bewertet der DMB grundsätzlich positiv. Die vorgesehene Regelung, wonach Vermietende die ersten 3 % der Indexsteigerung vollständig und darüber hinausgehende Erhöhungen zur Hälfte geltend machen können, bringt jedoch keine spürbare Entlastung und bleibt deutlich hinter der ursprünglich geplanten Kappungsgrenze von 3,5 % zurück. Der DMB fordert daher, **Indexmieten bei Neuvermietungen auszuschließen** und Erhöhungen in bestehenden Indexmietverträgen auf **höchstens 2 % jährlich** zu begrenzen – und zwar bundesweit und nicht nur in angespannten Wohnungsmärkten.
- Der DMB begrüßt besonders, dass künftig durch den Ausgleich von **Mietrückständen innerhalb der Schonfrist** auch eine ordentliche Kündigung unwirksam werden kann. Kritisch ist jedoch, dass dies nach dem Entwurf bei der ordentlichen Kündigung nur einmal während des gesamten Mietverhältnisses möglich sein soll. Der DMB fordert, diese **Einschränkung auf einen einmaligen Anwendungsfall zu streichen**, da sie keinen ausreichenden Schutz vor Wohnungslosigkeit und Obdachlosigkeit bietet und in klarem Widerspruch zu der gesetzlich angeordneten Zweijahresfrist bei der fristlosen Kündigung steht.

II. Aktuelle Situation am Mietwohnungsmarkt

Seit Jahren steigen sowohl die Bestands- als auch die Neuvertragsmieten weiter an, so dass es selbst für **Haushalte mit mittlerem Einkommen zu einer Wohnkostenüberlastung** kommt. Seit **2010 sind die Nettokaltmieten um insgesamt 70 Prozent gestiegen**, im Durchschnitt um

4,5 Prozent pro Jahr.¹ Auch im Jahr 2024 sind die Wiedervermietungsmieten bundesweit erneut stark angestiegen – um 5,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr auf durchschnittlich 10,92 Euro je m².² Besonders dramatisch ist dabei der Anstieg in Großstädten mit über 500.000 Einwohnern, hier sind die Angebotsmieten um 7,4 Prozent auf durchschnittlich gut 14,40 Euro gestiegen. Der Zuwachs ist deutlich höher als die allgemeine Inflation in diesem Zeitraum und auch höher als die durchschnittliche Lohnentwicklung. Diese massiv steigenden Angebotsmieten bei Neu- und Wiedervermietungen fließen darüber hinaus als vereinbarte Mieten künftig in die ortsübliche Vergleichsmiete ein und treiben die Bestandsmieten weiter in die Höhe.

Nicht nur in fast allen Großstädten, Universitätsstädten und inzwischen auch in vielen Mittelstädten hat die Wohnkostenbelastung für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen unzumutbare Ausmaße angenommen. In Deutschland sind 53 Prozent der Haushalte Mieterhaushalte und die Quote steigt. Seit 2020 ist die Zahl um 3 Millionen Mietende gestiegen, was zusätzlichen 6,6 Prozent entspricht.³ Gleichzeitig spitzt sich die Wohnkostenkrise in Deutschland immer weiter zu und ist inzwischen in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Jeder dritte Mieterhaushalt, das sind über 7 Mio. Haushalte, ist inzwischen durch seine Wohnkosten überlastet und über 3 Millionen Haushalte geben für ihre Kaltmiete inklusive Heizkosten sogar mehr als 40 Prozent ihres Einkommens aus.⁴ Darüber hinaus zeigt der Mietenreport 2026 des Deutschen Mieterbundes, dass Wohnen für mehr Menschen zum Armutsrisiko wird: 29 Prozent der Mieterinnen und Mieter befürchten, ihre Miete künftig nicht mehr bezahlen zu können. 28 Prozent könnten sich die eigene Wohnung nach einem Einkommensverlust – etwa durch Arbeitslosigkeit – höchstens noch drei Monate leisten. Die Folgen steigender Wohnkosten reichen weit über das Wohnen hinaus: Wer von steigenden Wohnkosten betroffen ist, spart vor allem an Rücklagen und Altersvorsorge (52 Prozent), aber auch an Freizeit (49 Prozent), notwendigen Anschaffungen (46 Prozent), gesunden Lebensmitteln (25 Prozent) und der eigenen Gesundheit (15 Prozent).⁵

Der bestehende Rechtsrahmen des Mietrechts schützt Mietende weder ausreichend vor hohen Neu- und Wiedervermietungsmieten noch vor zu hohen Mietpreissteigerungen im laufenden Mietverhältnis in Folge von Modernisierungen oder Anpassungen an die Vergleichsmiete oder Inflation. Es fehlen bundesweit **rund 1,4 Millionen bezahlbare Wohnungen**⁶ und Sozialwohnungen, jedoch sind ausreichende Impulse für mehr bezahlbares Wohnen durch ein größeres Angebot an Wohnraum vor dem Hintergrund der strukturellen Krise des Neubaus in den nächsten Jahren nicht zu erwarten.

¹ Vgl. DIW (2025), Immobilienmarkt bleibt angespannt – Mieten und Wohnungspreise steigen, [Link](#).

² Vgl. BBSR Fachbeitrag 01.08.2025 „Wohnungsmieten“, [Link](#).

³ Vgl. Deutscher Mieterbund (2025) Mietenreport 2025, [Link](#).

⁴ Vgl. Öko-Institut (2023) Wohnkostenbelastung von Mietenden, [Link](#).

⁵ Vgl. Deutscher Mieterbund (2026) Mietenreport 2026, [Link](#).

⁶ Pestel Institut GmbH (2026), Sozialer Wohn-Monitor 2026, [Link](#).

Überhöhten Neu- und Wiedervermietungsrenten muss dringend Einhalt geboten werden, um die Aufwärtsspirale zu unterbrechen. Vor diesem Hintergrund ist ein effektiver Schutz Mietender vor überhöhten Renten zwingend notwendig. Es besteht aus Sicht des DMB also dringender Handlungsbedarf, der mit diesem Gesetzentwurf in Teilen adressiert wird.

Regelungen zur Miethöhebegrenzung entfalten aktuell kaum bzw. deutlich zu geringe Wirkung. Verstöße gegen die Mietpreisbremse und überhöhte Renten sind leider trauriger Alltag, insbesondere in den Ballungszentren.⁷ Neben den Regelungen zur Mietpreisbremse müssen Verstöße gegen sie auch mit empfindlichen Bußgeldern belegt werden, denn bisher sind diese lediglich ein Kavaliersdelikt für Vermietende. Weiterhin fordert der DMB seit Jahren die Reform des sogenannten Mietwucherparagrafen, um das Verlangen wucherischer Renten effektiv ahnden zu können. Beide Punkte sind Gegenstand der Expertenkommission für Mietrecht.

III. Die Regelungen im Einzelnen

1. Art. 1 Nr. 1 § 536 Abs. 1a BGB-E

§ 536 Abs. 1a BGB schließt Minderungsansprüche Mietender für die Dauer von drei Monaten aus, soweit die eingeschränkte Gebrauchstauglichkeit auf einer energetischen Modernisierung im Sinne des § 555b Nr. 1 BGB beruht. § 536 Abs. 1a BGB-E sieht vor, dass dies künftig auch für Einschränkungen der Gebrauchstauglichkeit aufgrund der Erneuerung von Heizungsanlagen nach § 555b Nr. 1 a BGB gelten soll.

Ein dreimonatiger Mietminderungsausschluss ist sowohl bei energetischen Modernisierungen als auch bei der Erneuerung von Heizungsanlagen **abzulehnen**. Ohne Zweifel sind bei derartigen Maßnahmen Beeinträchtigungen des vertragsgemäßen Gebrauchs der Wohnung möglich. Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb Mietende trotz Beeinträchtigungen des vertragsgemäßen Gebrauchs die volle Miete zahlen sollen, zumal eine Mietminderung grundsätzlich nur in angemessener Höhe und nur bei nicht unerheblichen Beeinträchtigungen erfolgen kann. Es ist auch unwahrscheinlich, dass Vermietende eine energetische Modernisierung oder eine Heizungserneuerung unterlassen, nur weil eine Mietminderung droht. Umgekehrt werden Vermietende auch nicht dadurch zu einer Modernisierung oder Erneuerung angereizt, dass Mietende für drei Monate nicht mindern können.

Der Deutsche Mieterbund fordert deshalb,

- **§ 536 Abs. 1a BGB aufzuheben.**

⁷ Deutscher Mieterbund (2025), Untersuchung im Auftrag des DMB zu Angebotsrenten in Berlin und Ulm, [Link](#).

2. Art. 1 Nr. 2 § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB-E

§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB nimmt Mietverhältnisse über Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wird, von den mieterschützenden Vorschriften des sozialen Mietrechts aus. Dies gilt insbesondere für die Regelungen zur Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB). Da der Begriff des vorübergehenden Gebrauchs bislang gesetzlich nicht definiert ist, soll er durch § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB-E konkretisiert werden. Danach liegt ein vorübergehender Gebrauch vor, wenn der Mieter den Wohnraum wegen eines besonderen, zeitlich begrenzten Bedarfs für höchstens sechs Monate anmietet. Ergibt sich nach Mietbeginn ein längerer Bedarf, kann das Mietverhältnis auf insgesamt bis zu acht Monaten verlängert werden.

a. Zeitliche Obergrenze und Kodifizierung des Sonderbedarfs

Der Deutsche Mieterbund begrüßt die im Gesetzentwurf vorgesehene Konkretisierung des Begriffs des vorübergehenden Gebrauchs. Sie schafft mehr Rechtssicherheit und kann dazu beitragen, dass diese Ausnahmevorschrift ausschließlich auf Fälle eines tatsächlich bestehenden, besonderen und zeitlich begrenzenden Wohnbedarfs der Mietenden begrenzt bleibt.

Besonders zu begrüßen ist, dass die bislang ungeschriebene Voraussetzung eines **besonderen Bedarfs auf Seiten der Mietenden** für die kurzzeitige Anmietung nun **gesetzlich verankert** werden soll. Damit wird klargestellt, dass die Kurzzeitvermietung einen besonderen Wohnbedarf voraussetzt, der nicht auf die Begründung eines Lebensmittelpunkts gerichtet ist. Die gesetzliche Festschreibung dieses Sonderbedarfs verhindert, dass eine auf bis zu sechs Monaten befristete Vermietung allein wegen ihrer zeitlichen Begrenzung unter diese Ausnahmevorschrift fällt.

Ergänzend muss allerdings vorgeschrieben werden, dass der besondere Bedarf der Mieterin oder des Mieters auch **im Mietvertrag konkret benannt** wird. Nur so lässt sich verhindern, dass Vermietende lediglich formelhaft angeben, die Wohnung werde zum vorübergehenden Gebrauch vermietet, was in der Praxis häufig zu beobachten ist.

Begrüßenswert ist auch, dass eine klare **zeitliche Obergrenze** festgelegt werden soll, innerhalb derer ein Sonderbedarf noch als vorübergehend gelten kann. Eine Höchstdauer von sechs Monaten halten wir für noch akzeptabel. Zwar besteht bei einer gesetzlichen Festlegung das Risiko, dass sich Vermietungsmodelle gezielt an dieser Grenze orientieren. Eine solche Obergrenze schafft jedoch Rechtssicherheit und erschwert eine dauerhafte Umgehung des regulären Mieterschutzes.

Die Möglichkeit, das Mietverhältnis um zwei Monate **auf insgesamt höchstens acht Monaten zu verlängern**, ist vertretbar. Denn diese Option soll nur unter der Voraussetzung bestehen, dass sich der besondere Bedarf der Mietenden **nach Mietbeginn** um eine kurze Zeit verlängert.

Eine Beschränkung auf eine einmalige Verlängerung dürfte der **Praxis unmittelbar aufeinanderfolgender Kettenbefristungen entgegenwirken**. Ein Umgehungsrisiko bleibt jedoch bestehen, wenn dieselben Vertragsparteien über dieselbe Wohnung nach einer nur kurzen Unterbrechung erneut einen Mietvertrag zum vorübergehenden Gebrauch schließen. In Anlehnung an den Gesetzentwurf des Bundesrates vom 07.01.2026 für ein Gesetz zur Stärkung des Mieterschutzes bei der Vermietung von möbliertem Wohnraum und bei der Kurzzeitvermietung von Wohnraum in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt⁸ sollte daher in § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB eine Regelung aufgenommen werden, wonach bei der Berechnung der Mietdauer auch vorangegangene Mietverhältnisse derselben Vertragsparteien über denselben Wohnraum berücksichtigt werden, wenn zwischen den einzelnen Mietzeiträumen weniger als drei Monate liegen.

b. Mietpreisbremse muss auch beim vorübergehenden Gebrauch zwingend gelten

Nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes ist § 549 Abs. 2 BGB dahingehend zu ändern, dass die Regelungen der Mietpreisbremse auch auf Mietverhältnisse zum vorübergehenden Gebrauch im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB Anwendung finden. Eine lediglich zeitliche Befristung des Mietverhältnisses rechtfertigt es nicht, Vermietenden die Möglichkeit einzuräumen, die Mietpreisbremse vollständig zu umgehen und deutlich überhöhte Mieten zu verlangen. Warum sollten gerade Auszubildende, Studierende oder Montagearbeitende, die häufig einen Bedarf für eine kurzzeitige Anmietung haben, in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die jeweils am Markt durchsetzbare und damit häufig überhöhte Miete zahlen müssen?

Der derzeitige Ausschluss der Mietpreisbremse schafft erhebliche Fehlanreize für Vermietungsmodelle zum vorübergehenden Gebrauch, um die gesetzlichen Begrenzungen der Miethöhe zu umgehen. Werden auch diese Mietverhältnisse in den Anwendungsbereich der Mietpreisbremse einbezogen, entfällt der wesentliche wirtschaftliche Anreiz für solche Umgehungsstrukturen. Dies stärkt den Schutz der betroffenen Mieterinnen und Mieter und trägt zugleich dazu bei, die Mietpreisbremse in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt wirksam durchzusetzen.

Der Deutsche Mieterbund fordert demnach,

- § 549 Abs. 2 BGB dahingehend zu ändern, dass die **Regelungen der Mietpreisbremse auch auf Mietverhältnissen zum vorübergehenden Gebrauch** im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB **anwendbar** sind;
- zu kodifizieren, dass der **Sonderbedarf** Mietender, der die Kurzzeitvermietung rechtfertigen soll, **im Mietvertrag konkret bezeichnet** werden muss;

⁸ BT-Drs. 21/3509.

- **Kettenbefristungen auszuschließen**, indem bei der Berechnung der Mietdauer auch vorangegangene Mietverhältnisse derselben Vertragsparteien über denselben Wohnraum berücksichtigt werden, sofern zwischen den einzelnen Mietzeiträumen weniger als drei Monate liegen.

3. Art. 1 Nr. 3 § 555c Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BGB-E

§ 555c Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BGB sieht vor, dass eine Modernisierungsankündigung der Vermieterin oder des Vermieters u.a. auch den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung angeben muss, sofern eine Erhöhung nach § 559 oder § 559c verlangt werden soll. Eine mögliche Modernisierungsmieterhöhung nach dem zum 01.01.2024 eingeführten § 559e BGB ist bislang nicht erwähnt. Mit § 555c Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BGB-E ist die Erstreckung der Vorschrift auch auf die Mieterhöhung nach § 559e BGB beabsichtigt.

Diese Ergänzung wird **begrüßt**, denn Mietende haben ein berechtigtes Interesse, auch über mögliche Mieterhöhungen nach § 559e BGB frühzeitig informiert zu werden.

4. Art. 1 Nr. 4 § 556 Abs. 5 BGB-E

Durch § 556 Abs. 5 BGB-E soll ergänzend geregelt werden, dass eine Vereinbarung unwirksam ist, mit der zum Nachteil Mietender von dem in § 556 Abs. 4 BGB kodifizierten Belegeinsichtsrecht abgewichen wird. Die Ergänzung wird ebenfalls **begrüßt**.

5. Art. 1 Nr. 5 § 556d Abs. 1a BGB-E

In Gebieten, in denen die Mietpreisbremse in Kraft gesetzt ist, gelten deren Bestimmungen auch für Wohnraum, der mit Einrichtungsgegenständen vermietet wird. Da Einrichtungsgegenstände noch selten in Mietspiegeln erfasst werden, wird zur Berechnung der zulässigen Miete auf die ortsübliche Kaltmiete für eine vergleichbare unmöblierte Wohnung abgestellt und ein Zuschlag für die Möblierung hinzuaddiert.

Wie dieser Möblierungszuschlag zu ermitteln ist, ist bislang **gesetzlich nicht festgelegt**. In Rechtsprechung und Literatur werden verschiedene Berechnungsmodelle verwendet, bei denen der Zuschlag aus dem Anschaffungswert der Möblierung berechnet wird, der über einen bestimmten Zeitraum abgeschrieben wird. Da Vermietende derzeit auch nicht verpflichtet sind auszuweisen, welcher Anteil der von ihnen geforderten Miete auf die Raummiete und welcher Anteil auf die Bereitstellung der Möblierung entfallen soll, bleibt die **Kalkulation intransparent**.

Der Deutsche Mieterbund **unterstützt**, dass mit § 556d Abs. 1a BGB-E eine gesetzliche Regelung zur Angemessenheit eines Möblierungszuschlag eingeführt werden soll. Sie sollte jedoch nicht – wie mit dem Gesetzentwurf geplant – ausschließlich in Gebieten gelten, in denen die Mietpreisbremse in Kraft gesetzt ist, sondern **generell für jede möblierte Vermietung**. In Gebieten der Mietpreisbremse ist sie jedoch besonders dringlich.

Gerade in diesen Gebieten begünstigt die derzeitige Intransparenz, dass **mit überzogenen Möblierungszuschlägen unzulässig hohe Mieten kaschiert werden**. In der Praxis ist eine erhebliche Zunahme möblierter Mietwohnungsangebote zu beobachten, insbesondere auch von Wohnungen, die nur teilweise möbliert werden. Diese Entwicklung lässt sich nicht plausibel mit einer gestiegenen Nachfrage nach möbliertem Wohnraum erklären. Vielmehr werden zunehmend auch Wohnungen, die bislang üblicherweise unmöbliert angeboten wurden, von Vermietenden mit Mobiliar bestückt, um eine höhere Miete zu erzielen. Häufig liegen die geforderten Angebotsmieten dabei erheblich über der für die Raummiete maßgeblichen Mietpreisgrenze des § 556d Abs. 1 BGB, ohne dass sich die Differenz annähernd durch Qualität und Zustand des Mobiliars rechtfertigen ließe. Diese Zusammenhänge sind allerdings nur aufwändig aufzudecken. Für Mietende ist eine Prüfung der zulässigen Miethöhe daher regelmäßig kaum möglich.

a. Ermittlung des angemessenen Möblierungszuschlags anhand des Zeitwerts

Positiv hervorzuheben ist, dass § 556d Abs. 1a Satz 2 BGB-E erstmals konkrete Vorgaben für die Bestimmung eines angemessenen Möblierungszuschlags vorsieht. Danach soll ein Zuschlag als angemessen gelten, wenn er monatlich höchstens 1 % des zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses durch Schätzung ermittelten Zeitwerts der Einrichtungsgegenstände beträgt.

Insbesondere die Begrenzung auf höchstens 1 % und die Anknüpfung an den Zeitwert des Mobiliars sind zu begrüßen. Die Obergrenze verhindert, dass auch für bereits stark abgenutzte oder weitgehend verbrauchte Einrichtungsgegenstände ein unverhältnismäßig hoher Möblierungszuschlag verlangt werden kann.

b. Vermutungsregelung für vollmöblierte Wohnungen

§ 556d Abs. 1a Satz 3 BGB-E sieht die Einführung einer Vermutungsregelung für vollmöblierte Wohnungen vor. Danach soll widerleglich vermutet werden, dass ein Möblierungszuschlag von bis zu 10 % der für die Nutzung des unmöblierten Wohnraums geschuldeten Miete angemessen ist.

Diese Vermutungsregelung ist aus mehreren Gründen nicht sachgerecht und sollte daher gestrichen werden. Insbesondere knüpft sie **nicht an den Wert der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände**, sondern an die Höhe der Miete an. Dadurch kann der Zeitwert der Möblierung nicht

angemessen berücksichtigt werden. Vielmehr wird der Möblierungszuschlag von seinem tatsächlichen Wert entkoppelt. Mit steigender Raummiete erhöht sich automatisch auch der zulässige Zuschlag, obwohl der Wert des Mobiliars mit zunehmender Nutzungsdauer regelmäßig sinkt.

Auch die in der Gesetzesbegründung vertretene Annahme, Umfang und Qualität der Möblierung orientierten sich typischerweise an der Größe der Wohnung und anderen preisbildenden Faktoren, überzeugt nicht. Sie dürfte der Lebenswirklichkeit nicht gerecht werden.

Die Pauschalierung eines angemessenen Möblierungszuschlags anhand der Miethöhe **widerspricht** auch der Regelung in § 556d Abs. 1a Satz 2 BGB-E, wonach der Zuschlag höchstens 1 % des durch Schätzung ermittelten Zeitwerts der Einrichtungsgegenstände betragen soll.

Darüber hinaus definiert der Gesetzentwurf **den Begriff des „voll ausgestatteten Wohnraums“ nicht**. Dadurch dürfte in der Praxis **erhebliche Rechtsunsicherheit** darüber entstehen, unter welchen Voraussetzungen von vollmöbliertem Wohnraum und damit von einer zulässigen Pauschale von bis zu 10 % auszugehen ist. Ob die Möblierungspauschale – wie in der Gesetzesbegründung angenommen – tatsächlich zur praktischen Handhabbarkeit der Regelung beiträgt, ist daher zweifelhaft.

Nach der Gesetzesbegründung soll es Mieterinnen und Mietern unbenommen bleiben, die Vermutung eines angemessenen Möblierungszuschlags von bis zu 10 % der Miete zu widerlegen. Es stellt sich jedoch die Frage, **wie sie die Angemessenheit der Pauschale substantiiert entkräften sollen**, wenn Vermietende nach § 556g Abs. 1b BGB-E lediglich verpflichtet sind, Auskunft über die Höhe des verlangten Möblierungszuschlags zu erteilen. Eine Auskunft über die maßgeblichen Berechnungsgrundlagen – insbesondere den Anschaffungspreis und das Anschaffungsdatum der Einrichtungsgegenstände – ist hingegen nicht vorgesehen. Die **Auskunftspflicht** der Vermietenden muss daher zwingend **erweitert** werden (siehe unten, Ziffer 7).

c. Möbelkündigungsrecht für Mietende

Nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes greift der Regierungsentwurf mit seinen Vorgaben zur Ermittlung eines angemessenen Möblierungszuschlags zu kurz. Mietenden muss zusätzlich die Möglichkeit eingeräumt werden, den **Mietvertrag nur hinsichtlich des mitvermieteten Mobiliars während des Mietverhältnisses zu kündigen** mit der Folge, dass sich die Miete in Höhe des Möblierungszuschlag reduziert.⁹ Die Kündigung sollte in Anlehnung an § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB mit einer Frist von drei Monaten möglich sein.

⁹ Vgl. den Regelungsvorschlag von Prof. Dr. Artz u. Prof. Dr. Lehmann-Richter, Gutachten zum 75. Deutschen Juristentag „Wohnen für Alle – Welche Reformen des Mietrechts sowie anderer Organisations- und Förderformate empfehlen sich?“, B II, [Link](#).

Der Deutsche Juristentag 2026 in Erfurt hat sich **mit großer Mehrheit** für ein entsprechendes Möbelkündigungsrecht von Mietenden ausgesprochen.¹⁰ Dieses gesonderte Kündigungsrecht muss **bundesweit** gelten und darf nicht auf ausgewiesene Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt beschränkt werden. In diesen Gebieten ist seine Einführung allerdings besonders dringlich. Denn dort haben Mietende regelmäßig **keine echte Wahl** zwischen einer möblierten und einer unmöblierten Wohnung. Um überhaupt eine Wohnung zu finden, müssen sie im Zweifel die deutlich teurere, mit Einrichtungsgegenständen ausgestattete Wohnung akzeptieren.

Ein gesondertes Kündigungsrecht würde es ihnen ermöglichen, sich von einer **aufgedrängten** Möblierung und einem dafür **dauerhaft** erhobenen Zuschlag zu lösen, obwohl der Gebrauchswert der Einrichtungsgegenstände mit zunehmender Nutzungsdauer abnimmt.

Der Deutsche Mieterbund fordert daher,

- die Regelung zur Angemessenheit des Möblierungszuschlags nicht nur für möblierte Vermietungen in Gebieten der Mietpreisbremse, sondern **für jede möblierte Vermietung** vorzusehen;
- die **Vermutungsregelung** für vollmöblierten Wohnraum in § 556d Abs. 1a BGB-E **zu streichen**;
- ein **Möbelkündigungsrecht** für Mieterinnen und Mietern von möbliertem Wohnraum einzuführen.

6. Art. 1 Nr. 6 § 556e Abs. 2 Satz 1 BGB-E

§ 556e Abs. 2 Satz 1 BGB regelt, dass die zulässige Miete bei Mietbeginn, wenn der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt hat, um den Betrag überschritten werden darf, der sich bei einer Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 Abs.1 bis 3a und § 559a Abs. 1 bis 4 BGB ergäbe. Eine mögliche Modernisierungsmieterhöhung nach dem zum 01.01.2024 eingeführten § 559e BGB ist bislang nicht erwähnt. Mit dem Gesetzentwurf ist die Erstreckung der Vorschrift auch auf die Mieterhöhung nach § 559e BGB beabsichtigt.

Die mit **§ 556e Abs. 2 Satz 1 BGB** eröffnete Durchbrechung der nach § 556d Abs. 1 BGB zulässigen Höchstmiete ist jedoch als ungerechtfertigte Ausnahme **generell abzulehnen**.

¹⁰ Beschlüsse des Deutschen Juristentags Erfurt 2026, Zivil- und Sozialrecht, II. 6, [Link](#).

Der Deutsche Mieterbund fordert daher,

- **§ 556e Abs. 2 Satz 1 BGB aufzuheben.**

7. Art. 1 Nr. 7 § 556g Abs. 1b BGB-E

§ 556g Abs. 1b BGB-E bestimmt, dass Vermietende künftig im Anwendungsbereich der Mietpreisbremse verpflichtet werden, Mietenden vor Abgabe der Vertragserklärung unaufgefordert Auskunft über die Höhe eines verlangten Möblierungszuschlags zu geben. Wird diese Auskunft nicht rechtzeitig erteilt, soll die Wohnung für die Bestimmung der nach § 556d Abs. 1 BGB zulässigen Miethöhe bis zu zwei Jahre nach Nachholen der Auskunft als unmöbliert gelten.

Der Deutsche Mieterbund befürwortet die Einführung einer Verpflichtung der Vermietenden, gesondert Auskunft über die Höhe eines Möblierungszuschlags zu erteilen. Diese Verpflichtung sollte aber nicht auf Mietverhältnisse in Gebieten beschränkt werden, in denen die Mietpreisbremse gilt, sondern **für jede Vermietung möblierten Wohnraums gelten**. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt ist sie jedoch besonders dringlich.

Die vorgesehene Regelung ist allerdings unzureichend. Die Auskunft soll Mietende in die Lage versetzen, zu prüfen, ob der für den Wohnraum in unmöbliertem Zustand geforderte Anteil der Miete zulässig ist und einzuschätzen, ob sich der Möblierungszuschlag in einem angemessenen Rahmen bewegt (Begründung zum Gesetzentwurf, S. 25). Dieses Ziel lässt sich nur erreichen, wenn Mietende neben der Höhe des Zuschlags auch dessen Berechnungsmethode und die maßgeblichen Berechnungsgrundlagen erfahren. Dazu gehören insbesondere der Anschaffungspreis und das Anschaffungsdatum der Möbel. Ohne diese Angaben können sie weder beurteilen, ob der verlangte Zuschlag plausibel ist, noch sinnvoll Rückschlüsse auf die Höhe der Raummiete ziehen.

Um den Zweck der Auskunftspflicht zu erreichen, ist § 556g Abs. 1b BGB-E dahingehend zu ergänzen, dass Vermietende mit der Auskunft über die Höhe des Möblierungszuschlags auch dessen Berechnungsgrundlagen, insbesondere Anschaffungspreis und Anschaffungsdatum, mitzuteilen haben.

Es ist sehr zu begrüßen, dass der Gesetzentwurf eine nicht bzw. nicht rechtzeitig erteilte Auskunft mit einer Rechtsfolge verknüpft. Der ursprüngliche Referentenentwurf sah insoweit vor, die Wohnung bei der Bestimmung der zulässigen Miethöhe dauerhaft als unmöbliert zu behandeln, wenn Vermietende vor Vertragsschluss keine Auskunft über den Möblierungszuschlag erteilen. Demgegenüber eröffnet der Regierungsentwurf die Möglichkeit, die Auskunft nachträglich zu erteilen. Die Fiktion einer unmöblierten Vermietung soll danach lediglich für einen Zeitraum von zwei Jahren ab Nachholung der Auskunft gelten.

Diese Änderung schwächt den Anreiz, den Möblierungszuschlag vollständig und rechtzeitig offenzulegen. Ein wirksamer Anreiz zur Auskunftserteilung vor Vertragsschluss besteht im Wesentlichen nur dann, wenn die unterlassene Auskunft dauerhaft zur Folge hat, dass trotz der Möblierung keine über die nach § 556d Abs. 1 Satz 1 BGB zulässige Höchstmiete hinausgehende Miete verlangt werden kann. Durch die Möglichkeit der nachträglichen Auskunft wird dieser dauerhafte Nachteil beseitigt.

Damit Vermietende den Möblierungszuschlag tatsächlich vor Vertragsschluss mitteilen und Mieter die zulässige Miethöhe damit überprüfen können, muss ein Verstoß gegen die Auskunftspflicht deshalb dazu führen, dass die Wohnung dauerhaft als unmöbliert zu behandeln ist.

Der Deutsche Mieterbund fordert, dass

- die Auskunftsverpflichtung nicht nur für möblierte Vermietungen in Gebieten mit der Mietpreisbremse, sondern **für jede möblierte Vermietung** gilt;
- Vermietende mit der Auskunft über die Höhe des Möblierungszuschlags auch **Auskunft über die Berechnungsgrundlagen** (Anschaffungspreis, Anschaffungsdatum) erteilen müssen;
- wird die Auskunft über die Höhe des Möblierungszuschlags **nicht rechtzeitig** vor Vertragsschluss erteilt, muss die Wohnung bei der Bestimmung der nach § 556d Abs. 1 BGB zulässigen Miethöhe **dauerhaft als unmöbliert vermietet** gelten.

8. Art. 1 Nr. 8 § 557a Abs. 2 Satz 2 BGB-E

Während der Laufzeit einer Staffelmietvereinbarung sind Mieterhöhungen nach den §§ 558 bis 559b BGB gemäß § 557a Abs. 2 BGB ausgeschlossen. Nach § 557a Abs. 2 Satz 2 BGB-E soll dieser Ausschluss künftig ausdrücklich auch Mieterhöhungen nach § 559e BGB erfassen, indem die Vorschrift um einen entsprechenden Verweis ergänzt wird.

Diese Änderung ist sehr **zu begrüßen**. Zweck der Staffelmiete ist es, Mieterinnen und Mietern für die Laufzeit ihrer Vereinbarung **Kalkulationssicherheit** zu verschaffen. Sie sollen verlässlich abschätzen können, welche Mietbelastungen auf sie zukommen. Diese Planungssicherheit besteht nicht, wenn neben den vertraglich fixierten Staffelerhöhungen zusätzlich eine weitere Mieterhöhung nach § 559e BGB möglich bleibt.

Die vorgesehene Neuregelung beseitigt zudem einen **Wertungswiderspruch** im geltenden Recht: **Mieterhöhungen nach § 559 BGB** sind bei Staffelmiete schon heute nach § 557a Abs. 2

Satz 2 BGB ausgeschlossen. Bei Heizungsanlagenmodernisierungen können Vermietende jedoch bislang ausweichen, indem sie statt § 559 BGB das Umlageverfahren nach § 559e BGB wählen. Nach der derzeitigen Rechtslage ist es damit möglich, trotz vereinbarter Staffelerhöhungen zusätzlich die jährliche Nettokaltmiete um 10 % der auf die Wohnung entfallenden Kosten, abzüglich in Anspruch genommener Drittmittel, zu erhöhen. Wählen Vermietende hingegen das Umlageverfahren nach § 559 BGB, wäre eine Mieterhöhung während der Staffelmietlaufzeit gesperrt. Dies führt zu einer **unangemessenen Benachteiligung** von Mieterinnen und Mietern, zumal § 559e BGB gegenüber § 559 BGB eine höhere prozentuale Umlage ermöglicht. Die Einbeziehung des § 559e BGB in den Ausschluss des § 557a Abs. 2 Satz 2 BGB stellt damit die gesetzessystematisch gebotene Gleichbehandlung für beide Umlagevorschriften sicher.

Zudem schafft die geplante Ergänzung einen **Gleichlauf zur Indexmiete**: Bei einem Indexmietvertrag sind Mieterhöhungen nach §§ 559, 559e BGB wegen einer Heizungsanlagenmodernisierung i.S.d. § 555b Nr. 1a BGB nach § 557b Abs. 2 Satz 2 BGB ausgeschlossen. Es ist folgerichtig, diesen Ausschluss auch in die Staffelmiete aufzunehmen.

9. Art. 1 Nr. 9 § 557b BGB-E

Nach der geltenden Rechtslage besteht für Indexmieten keine Kappungsgrenze. Die geplante Änderung in § 557b Abs. 4 BGB-E soll den Ländern jedoch ermöglichen, für Wohnraummietverhältnisse in angespannten Wohnungsmärkten eine solche Begrenzung einzuführen.

Übersteigt die jährliche Inflation 3 %, soll der diesen Schwellenwert übersteigende Betrag bei der Berechnung der Indexmiete nur zur Hälfte berücksichtigt werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Länder durch Rechtsverordnung die Gebiete festlegen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die Geltungsdauer einer solchen Rechtsverordnung soll jeweils auf höchstens fünf Jahre begrenzt sein.

Der Deutsche Mieterbund **begrüßt** ausdrücklich, dass **Indexmieterhöhungen** bei Wohnraummietverhältnissen künftig der Höhe nach **begrenzt** werden sollen. Die im Regierungsentwurf vorgesehene Regelung **reicht jedoch nicht aus**. Danach soll lediglich der Teil der Indexsteigerung, der über 3 % hinausgeht, bei der Berechnung der Indexmiete zur Hälfte berücksichtigt werden. Gegenüber der im Referentenentwurf ursprünglich vorgesehenen Kappungsgrenze von 3,5 % stellt dies eine **deutliche Verschlechterung** für Mieterinnen und Mieter dar.

Seit dem Jahr 2022 ist in der Praxis eine zunehmende Verbreitung von Indexmietverträgen in Wohnraummietverhältnissen zu beobachten.¹¹ Infolge des russischen Angriffskrieges gegen die

¹¹ Mieterbund, Indexmieten sind kein Nischenproblem, [Link](#).

Ukraine kam es zu deutlich steigenden Energie- und Verbraucherpreisen und damit zu einem sprunghaften Anstieg der Inflation. Die Inflationsrate betrug im Jahr 2022 +7,9 %¹² und im Jahr 2023 +5,9 %¹³. Die im Referentenentwurf ursprünglich vorgesehene Kappungsgrenze von 3,5 % würde Mieterinnen und Mieter in vergleichbaren Krisenlagen zumindest vor außergewöhnlich hohen, indexbedingten Mietsteigerungen schützen und damit einen wesentlichen Beitrag zum Mieterschutz leisten. Denn Mieterinnen und Mieter mit Indexmietverträgen sind bei stark anziehender Inflation doppelt belastet: einerseits durch die gestiegenen Lebenshaltungskosten, andererseits durch die an den Index gekoppelte Erhöhung der Miete.

Die im Regierungsentwurf nun vorgesehene **Halbierung** des über 3 % hinausgehenden Teils der Indexsteigerung bietet hingegen **keinen ausreichenden Schutz** für Mieterinnen und Mieter. Bei einer Inflationsrate von 5 % wäre danach beispielsweise eine Mieterhöhung von 4 % möglich.

Der Entwurf trägt den seit Jahren bestehenden tatsächlichen Verhältnissen in angespannten Wohnungsmärkten nicht hinreichend Rechnung und verkennet, dass bereits gegenwärtig ein erheblicher Anteil der Mieterhaushalte – etwa ein Drittel – **durch die Wohnkosten deutlich überlastet** ist: 4,3 Mio. Haushalte zahlen zwischen 30 – 40 Prozent ihres Einkommens und 3,1 Mio. zahlen sogar mehr als 40 Prozent ihres Einkommens.¹⁴ Ursachen sind der anhaltende Mangel an bezahlbarem Wohnraum und die stark steigenden Mieten.

Gerade in angespannten Wohnungsmärkten besteht für Mietende **keine Ausweichmöglichkeit**. Sie sind gezwungen, eine Wohnung auch dann anzumieten, wenn diese mit einer Indexmietvereinbarung verbunden ist. Die damit verbundene Kopplung an den Verbraucherpreisindex führt zu regelmäßigen Mietsteigerungen, die einkommensschwächere Haushalte besonders treffen. Sie werden in Wohnungsmangellagen zunehmend verdrängt.

Hinzu kommt, dass die Indexmiete **keiner Begrenzung durch die ortsübliche Vergleichsmiete** unterliegt. Während Mieterhöhungen nach § 558 BGB durch zwei Schutzmechanismen begrenzt werden – zum einen durch die Bindung an die ortsübliche Vergleichsmiete, zum anderen durch die Kappungsgrenze – fehlt ein entsprechendes Korrektiv bei der Indexmiete. Da sie ausschließlich an die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes anknüpft, kann die Miete deutlich über das Mietniveau anwachsen, das am jeweiligen Ort für vergleichbare Wohnungen im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB üblich ist. Sie kann derzeit unbegrenzt steigen, solange und soweit der Verbraucherpreisindex entsprechend ansteigt.

Um Mieterinnen und Mieter wirksam vor indexgekoppelten Mietsteigerungen zu schützen und einer Verdrängung im angespannten Wohnungsmarkt entgegenzuwirken, ist es daher geboten,

¹² Destatis, [Link](#).

¹³ Destatis, [Link](#).

¹⁴ Öko-Institut (2023) Wohnkostenbelastung von Mietenden, [Link](#).

die Erhöhung der Indexmiete anhand des Verbraucherpreisindex gesetzlich **auf höchstens 2 % pro Jahr** zu begrenzen.

Eine Begrenzung der Indexmiete ist nicht allein für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt angezeigt, sondern aus Gründen eines flächendeckend wirksamen Mieterschutzes **bundesweit** vorzusehen. Der Schutz darf insbesondere nicht von der politischen Entscheidung der jeweiligen Landesregierung abhängig gemacht werden, eine nach § 557b Abs. 4 Satz 2 BGB-E erforderliche Rechtsverordnung zu erlassen. Andernfalls sind erhebliche Schutzlücken zu erwarten, sodass Mieterinnen und Mieter weiterhin außergewöhnlich hohen, indexbedingten Mietsteigerungen ausgesetzt sein können.

Zudem sollte geprüft werden, ob die in § 557b Abs. 4 Satz 2 BGB-E vorgesehene (eigenständige) Verordnungsermächtigung erforderlich und zweckmäßig ist. Für die Kappungsgrenze nach **§ 558 Abs. 3 BGB besteht bereits eine inhaltlich gleichlautende Ermächtigungsgrundlage** für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten, verbunden mit einer zeitlichen Befristung der jeweiligen Rechtsverordnung auf fünf Jahre. Vor diesem Hintergrund erscheint es naheliegend, in § 557b Abs. 4 BGB-E auf die Rechtsverordnung nach § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB zu verweisen. Damit ließen sich Doppelregelungen vermeiden und weitere Gerichtsverfahren zur Wirksamkeit landesrechtliche Rechtsverordnungen reduzieren.

Neben der Kappung von Indexmieten in bereits bestehenden Wohnraummietverhältnissen ist es aus den genannten Gründen geboten, die **Vereinbarung von Indexmieten bei Neuabschlüssen** von Wohnraummietverträgen **gesetzlich auszuschließen**. Denn die Indexmiete knüpft ausschließlich an den Verbraucherpreisindex für Deutschland an, der die durchschnittliche Preisentwicklung von Waren- und Dienstleistungen abbildet und damit keine Aussagekraft für die tatsächliche Entwicklung der Wohnraummiets hat. Damit sind erhebliche Risiken für deutlich ansteigende, nicht kalkulierbare Mietbelastungen verbunden.

Der Deutsche Mieterbund fordert daher,

- bei **Neuvermietung** von Wohnraum die Vereinbarung von Indexmieten **auszuschließen**;
- in **bestehenden** Wohnraummietverhältnissen die **Indexerhöhungen** anhand des Verbraucherpreisindex auf **maximal 2 % pro Jahr** zu **begrenzen**;
- diese **Kappungsgrenze bundesweit einheitlich** auszugestalten und **nicht** von dem **Erlass landesrechtlicher Rechtsverordnungen** abhängig zu machen.

10. Art. 1 Nr. 10 § 559c Abs. 1 Satz 1 BGB-E

Der Regierungsentwurf sieht vor, die Wertgrenze des vereinfachten Verfahrens nach § 559c Abs. 1 Satz 1 BGB von bislang 10.000 € auf 20.000 € je Wohnung anzuheben (§ 559c Abs. 1 Satz 1 BGB-E). Zur Begründung wird im Wesentlichen auf gestiegene Baukosten sowie darauf verwiesen, dass die Wertgrenze seit 2019 unverändert geblieben ist. Zudem sollen insbesondere Kleinvermietende weiterhin von den mit dem vereinfachten Verfahren verbundenen Erleichterungen bei der Modernisierungsankündigung und Modernisierungsmieterhöhung profitieren.

Diese **Verdoppelung** der Wertgrenze bewertet der Deutsche Mieterbund jedoch **als äußerst kritisch**. Das vereinfachte Verfahren bedeutet erhebliche Einschränkungen im Mieterschutz: Im Anwendungsbereich des § 559c BGB sind **Zinsvorteile** aus zinsverbilligten oder zinslosen Darlehen der öffentlichen Hand **nicht** kostenmindernd zu berücksichtigen. Zudem erfolgt lediglich ein **pau-schaler Instandhaltungsabzug von 30 %**. Vor allem aber ist der **Einwand der wirtschaftlichen Härte nach § 559 Abs. 4 BGB** für Mietende grundsätzlich **ausgeschlossen**.

Diese Einschränkungen wurden vom Gesetzgeber damit gerechtfertigt, dass bei einer Investitionssumme von höchstens 10.000 € die nicht berücksichtigten Zinsvorteile regelmäßig nur gering ins Gewicht fielen und aufgrund einer maximal möglichen Mieterhöhung von 46,67 €/Monat regelmäßig keine wirtschaftliche Härte zu erwarten sei.¹⁵ Bei einer Anhebung der wohnungsbezogenen Investitionskosten auf bis zu 20.000 € tragen diese Erwägungen nicht mehr. Denn Mietende müssten künftig mit deutlich höheren Mieterhöhungen rechnen. Bei einer Investitionssumme von 20.000 € ergibt sich eine monatliche Mieterhöhung von bis 93,33 €:

- 20.000 € Modernisierungskosten
- abzüglich 30 % Instandhaltungspauschale (= 6.000 €)
- verbleiben 14.000 € umlagefähige Kosten
- davon 8 % jährlich = 1.120 € pro Jahr
- entspricht 93,33 € pro Monat.

Eine monatliche Mieterhöhung in dieser Größenordnung kann für viele Mieterhaushalte eine **wirtschaftliche Härte** darstellen. Dieser Härteeinwand stünde Mieterinnen und Mietern bei einer Umsetzung der geplanten Regelung jedoch nicht zur Verfügung. Ein wirtschaftlicher Härteeinwand wäre – abgesehen von dem gesetzlich vorgesehenen Ausnahmefall einer Heizungsanlagenmodernisierung – weiterhin ausgeschlossen.

Angesichts dieser gravierenden Einschränkungen des Mieterschutzes ist die derzeitige Wertgrenze von **10.000 € je Wohnung** für das vereinfachte Verfahren **zwingend beizubehalten**.

¹⁵ BT-Drs. 19/4672, 33.

Sollte die Obergrenze gleichwohl auf 20.000 € je Wohnung angehoben werden, muss es Mieterinnen und Mietern zumindest möglich sein, sich im vereinfachten Verfahren auf einen wirtschaftlichen Härteeinwand nach § 559 Abs. 4 BGB berufen zu können. Hierfür ist die Bezugnahme auf § 559 Abs. 4 BGB in § 559c Abs. 1 Satz 3 BGB-E zu streichen.

Der Deutsche Mieterbund fordert daher,

- von der Anhebung der Wertgrenze für das vereinfachte Verfahren in § 559c Abs. 1 Satz 1 BGB **abzusehen**;
- im Falle einer Anhebung der Wertgrenze, den **Einwand der wirtschaftlichen Härte** gemäß § 559 Abs. 4 BGB **auch im Anwendungsbereich des vereinfachten Verfahrens** nach § 559c BGB zu eröffnen, so dass Mietende eine unzumutbare Belastung durch die Modernisierungsmieterhöhung geltend machen können.

11. Art. 1 Nr. 11 § 561 Abs. 1 Satz 1 BGB-E

§ 561 Abs. 1 BGB gewährt Mietenden ein Sonderkündigungsrecht, wenn Vermietende die Miete nach §§ 558 oder 559 BGB erhöhen. Nach der vorgesehenen Neufassung des § 561 Abs. 1 Satz 1 BGB-E soll dieses Sonderkündigungsrecht künftig auch bei einer einseitigen **Mieterhöhung nach § 559e BGB** bestehen.

Diese Erweiterung ist als Folge der Einführung des § 559e BGB konsequent und ausdrücklich **zu begrüßen**: Wenn Vermietenden ein einseitiges Mieterhöhungsrecht eingeräumt wird, müssen Mietende entscheiden können, ob sie das Mietverhältnis zu den geänderten Mietbedingungen fortsetzen oder beenden wollen.

12. Art. 1 Nr. 12 § 566 Abs. 1 BGB-E

§ 566 Abs. 1 BGB bestimmt, dass der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten eintritt, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert wird. § 566 Abs. 1 BGB-E sieht vor, das Tatbestandsmerkmal „an einen Dritten“ zu streichen. Diese Änderung ist **abzulehnen**.

Im Hintergrund der Änderung steht die Konstellation, dass ein Miteigentümer sein Miteigentum an vermietetem Wohnraum an einen anderen Miteigentümer veräußert. Hier findet § 566 Abs. 1 BGB derzeit keine Anwendung, weil der veräußernde Miteigentümer nach der Rechtsprechung

des Bundesgerichtshofs (BGH) nicht „Dritter“ im Sinne der Vorschrift ist.¹⁶ Der veräußernde Miteigentümer verliert demnach zwar sein Eigentum, bleibt aber Vermieter.

Die mit dem Gesetzesentwurf beabsichtigte Änderung soll dazu führen, dass der veräußernde Miteigentümer auch aus der Vermieterstellung ausscheiden kann. Entsprechendes soll dann künftig auch für den Fall der Eigentumsübertragung unter Miterben vermieteten Wohnraums im Rahmen einer Erbauseinandersetzung gelten (Begründung zum Gesetzentwurf, Seite 26 f.).

Die Änderung führt zu einer **Schlechterstellung** Mietender, die ein Mietverhältnis mit einer Personenmehrheit auf Vermieterseite haben. Denn die Änderung würde es ermöglichen, dass Mietenden ohne ihre **Zustimmung ein Vertragspartner entzogen werden kann**. Die Person des/der Vermietenden jedoch entscheidet wesentlich darüber, wie die mit dem Mietvertrag verbundenen wechselseitigen Rechte und Pflichten ausgeübt bzw. erfüllt werden. **Deshalb bedarf ein Ausscheiden eines von mehreren Vermietenden der Zustimmung der Mieterin oder des Mieters und kann nicht an ihr oder ihm vorbei vollzogen werden.**

Insofern kann für Mietende nichts Anderes gelten als für Vermietende eines Mietverhältnisses mit einer Mietermehrheit, z.B. einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft oder einer Wohngemeinschaft. Will nur eine der Mietparteien ausziehen, ist die Vermieterin oder der Vermieter nicht verpflichtet, ihrer Entlassung aus dem Mietverhältnis zuzustimmen und eine Fortsetzung allein mit verbleibenden Mietenden zu akzeptieren.

13. Art. 1 Nr. 14 § 573 BGB-E

Nach § 573 Abs. 4 BGB-E sollen die bislang auf die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs sowie wegen Verzugs mit einer Sicherheitsleistung beschränkten Heilungsmöglichkeiten im Wesentlichen auf die ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB übertragen werden.

Eine ordentliche Kündigung wegen **Verzugs mit der Miete oder einer Sicherheitsleistung** nach § 551 BGB soll zukünftig ausgeschlossen sein, wenn der Vermieter **vor** Zugang der Kündigung befriedigt wird (§ 573 Abs. 4 Satz 1 BGB-E). Damit wird die bislang für die fristlose Kündigung geltende vorprozessuale Schonfristregelung des § 543 Abs. 2 Satz 2 BGB auf die ordentliche Kündigung erstreckt. Die in § 573 Abs. 4 Satz 1 BGB-E vorgesehene Heilungswirkung greift unabhängig von der Höhe des Mietrückstands, mithin **auch unterhalb der Rückstandsschwellen des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB**. Zudem erfasst sie **sämtliche Formen der Mietsicherheit** im Sinne des § 551 BGB und damit nicht nur eine Barkaution. Damit geht sie über die auf die

¹⁶ BGH, Beschl. v. 09.01.2019 – VIII ZB 26/17.

fristlose Kündigung bezogenen Heilungsregelungen der §§ 543 Abs. 2 Satz 2 und 569 Abs. 2a BGB hinaus, was aus **mieterschutzrechtlicher Sicht ausdrücklich zu begrüßen ist**.

Künftig soll auch die **Kündigungssperrfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB** für die ordentliche Kündigung gelten, indem § 573 Abs. 4 BGB-E ausdrücklich auf diese Vorschrift verweist. Die Einbeziehung der Sperrfrist in den Anwendungsbereich der ordentlichen Kündigung ist **systematisch konsequent**: Sie dient dazu, Mieterinnen und Mietern eine gerichtliche Überprüfung von Mieterhöhungen nach §§ 558 bis 560 BGB zu ermöglichen, ohne eine Kündigung wegen etwaiger Mietrückstände befürchten zu müssen. Folglich müssen Vermietende nicht nur an einer fristlosen, sondern ebenso an einer ordentlichen Kündigung gehindert sein, solange Mieterinnen und Mieter nicht rechtskräftig zur Zahlung der erhöhten Miete bzw. zur Zustimmung zur Mieterhöhung verurteilt worden sind.

§ 573 Abs. 4 Satz 3 BGB-E eröffnet Mieterinnen und Mietern zudem künftig die Möglichkeit, eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs nachträglich unwirksam werden zu lassen, indem sie wirksam mit Gegenforderungen **aufrechnen** und den Zahlungsrückstand hierdurch vollständig ausgleichen. Hierzu wird auf die Vorschrift des § 543 Abs. 2 Satz 3 BGB Bezug genommen.

Auch die wichtigste Heilungsvorschrift, die **Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB**, soll nach dem Regierungsentwurf künftig auch auf die ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs anwendbar sein, indem § 573 Abs. 4 Satz 4 BGB-E auf diese Vorschrift Bezug nimmt. Damit wird nicht nur eine fristlose, sondern auch eine ordentliche Kündigung unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der Mietrückstände vollständig befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Übernahme der Mietschulden verpflichtet.

Die Ausweitung der Schonfristregelung auf die ordentliche Kündigung verbessert den Schutz von Mieterinnen und Mietern vor einem Verlust der Wohnung bei kurzfristigen Zahlungsschwierigkeiten und ist **ausdrücklich zu begrüßen**. Gerade vor dem Hintergrund stark steigender Miet- und Heizkosten ist es zwingend, dass Mieterinnen und Mieter einen drohenden Wohnungsverlust abwenden können, wenn sie vorübergehend in Zahlungsnot geraten, die Rückstände innerhalb der Schonfrist aber ausgleichen oder eine Mietschuldenübernahme erwirken.

Sinn und Zweck des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB ist es, Mieterinnen und Mieter vor dem Verlust ihrer Wohnung zu bewahren, wenn und soweit Vermietende bezüglich der Mietrückstände vollständig befriedigt werden. Dieses Ziel wird aber nach geltender Rechtslage verfehlt, wenn zwar die fristlose Kündigung durch die Schonfristzahlung unwirksam wird, Mietende aber infolge einer hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung gleichwohl wenig später ihre Wohnung verlieren. Die Einbeziehung der ordentlichen Kündigung ist daher **zwingend folgerichtig** und seit Langem überfällig.

Der Entwurf beseitigt damit einen über Jahrzehnte bestehenden **Wertungswiderspruch**: Es ist dogmatisch nicht zu rechtfertigen, dass Mieterinnen und Mieter die Rechtsfolgen einer fristlosen Kündigung durch Schonfristzahlung beseitigen können, während eine auf denselben Zahlungsrückstand gestützte ordentliche Kündigung weiterhin wirksam bleibt.

Bislang konnten Vermietende diesen Widerspruch gezielt nutzen, indem sie neben der fristlosen Kündigung **hilfsweise** eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs erklärten und damit die Heilungswirkungen nach § 543 Abs. 2 Sätze 2 und 3 BGB sowie § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB **umgingen**. Denn nach der bisherigen Rechtslage erfassen diese Heilungsvorschriften die ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs nicht und der Bundesgerichtshof lehnt in ständiger Rechtsprechung eine analoge Anwendung auf die ordentliche Kündigung ab.¹⁷ So können Vermietende eine vorübergehende Zahlungsnot bislang nutzen, um ein – auch langjährig bestehendes – Mietverhältnis zu beenden und die Wohnung anschließend zu einer höheren Miete neu zu vermieten.

Der Regierungsentwurf beseitigt zwar einen zentralen Wertungswiderspruch, **eröffnet jedoch zugleich einen neuen**: Nach geltendem Recht können Mieterinnen und Mieter eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach Ablauf von jeweils zwei Jahren erneut durch Schonfristzahlung unwirksam werden lassen (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 BGB). Demgegenüber soll die Schonfristzahlung bei der ordentlichen Kündigung nach dem Entwurf **nur ein einziges Mal während des gesamten Mietverhältnisses** möglich sein (§ 573 Abs. 4 Satz 5 BGB-E). Diese „Einmallösung“ steht in klarem Widerspruch zur gesetzlich angeordneten Zweijahresfrist bei der fristlosen Kündigung und ist nicht zu rechtfertigen.

Es erschließt sich insbesondere nicht, weshalb Mietende die Rechtswirkungen der fristlosen Kündigung – die als ultima ratio eine besonders schwerwiegende Pflichtverletzung voraussetzt – nach jeweils zwei Jahren wiederholt durch Schonfristzahlungen beseitigen können sollen, während dies bei der ordentlichen Kündigung, die demgegenüber geringere Eingriffsvoraussetzungen aufweist, lediglich einmal innerhalb eines unter Umständen jahrzehntelangen Mietverhältnisses möglich sein soll.

Die Ausdehnung der Schonfristregelung auf die ordentliche Kündigung in Verbindung mit der Einmalbegrenzung führt nicht zu einer Angleichung, sondern zu einer **potentiellen Verschlechterung der Rechtsstellung von Mieterinnen und Mietern**. Nach aktueller Rechtslage kann sich die Berufung der Vermieterseite auf eine hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung im Einzelfall als treuwidrig erweisen und gegen § 242 BGB verstoßen, wenn Mietende den kündigungsbe-

¹⁷ St. Rspr. BGH, Urt. v. 16.2.2005 – VIII ZR 6/04; Urt. v. 19.9.2018 – VIII ZR 231/17; Urt. v. 13.10.2021 – VIII ZR 91/20; Urt. v. 9.7.2025 – VIII ZR 287/23.

gründenden Rückstand zeitnah nach Zugang der Kündigung und innerhalb der Schonfrist vollständig ausgleichen und das Mietverhältnis über Jahre hinweg beanstandungsfrei verlaufen ist.¹⁸ Dies gilt grundsätzlich auch dann, wenn es in der Vergangenheit bereits zu einer Schonfristzahlung gekommen ist, sofern das Mietverhältnis seitdem über einen längeren Zeitraum belastungsfrei fortgesetzt wurde.

Ob und in welchem Umfang diese Rechtsprechung im Einzelfall noch zum Tragen kommt, wenn der Gesetzgeber die Schonfristmöglichkeit bei der ordentlichen Kündigung ausdrücklich auf ein einziges Mal pro Mietverhältnis begrenzt, ist fraglich. Die damit einhergehenden **Rechtsunsicherheiten sowie der dogmatische Widerspruch zur Zweijahresfrist** des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 BGB sind aus Mieterschutzperspektive **nicht hinnehmbar**.

Der Deutsche Mieterbund fordert daher,

- die **Einmalregelung** in § 573 Abs. 4 Satz 5 BGB-E **zu streichen**
- und an deren Stelle die **Zweijahresfrist** des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 BGB in § 574 Abs. 4 BGB-E **zu übernehmen**.

14. Art. 1 Nr. 16 § 578 BGB-E

a) Art. 1 Nr. 16 a)

In § 578 Abs. 1 Satz 1 BGB-E soll ein ausdrücklicher Verweis auf § 556 Abs. 4 BGB aufgenommen werden. Dadurch werden das zum 1. Januar 2025 kodifizierte Belegeinsichtsrecht des Mieters sowie die Befugnis des Vermieters zur elektronischen Bereitstellung dieser Belege ausdrücklich auch auf Mietverhältnisse über Grundstücke (§ 578 Abs. 1 BGB), über Gewerberäume (§ 578 Abs. 2 BGB) sowie auf Mietverhältnisse im Anwendungsbereich des § 578 Abs. 3 BGB erstreckt.

Die damit bezweckte **Klarstellung ist grundsätzlich zu begrüßen**. Sie schafft Rechtssicherheit, indem sie das bisher für die Gewerberaummieter aus der Rechtsprechung folgende Belegeinsichtsrecht normativ absichert. Es ist zudem konsequent, das mit dem Vierten Bürokratieentlastungsgesetz verfolgte Ziel, Vermietenden eine papierlose, digitale Abwicklung der Belegeinsicht zu ermöglichen, nicht auf Wohnraummietverhältnisse zu beschränken, sondern auf Mietverhältnisse i. S. v. § 578 BGB auszudehnen.

Eine ausgewogene Bürokratieentlastung wird durch den Regierungsentwurf allerdings nicht erreicht, weil er in § 556 Abs. 4 BGB sowohl für Wohnraum- als auch für Gewerberaummietverhältnisse **keinen ausdrücklichen Anspruch der Mietenden auf Übermittlung** der digitalisierten

¹⁸ BGH, Urt. 19.9.2018 – VIII ZR 231/17.

Abrechnungsbelege vorsieht. Soll Vermietenden die Erfüllung der Belegeinsichtspflicht durch elektronische Bereitstellung der Belege erleichtert werden, ist es folgerichtig, Mietenden korrespondierend einen Anspruch auf Übersendung der digitalisierten Belege einzuräumen. Ohne einen solchen Anspruch wirkt die Bürokratieentlastung **nur einseitig zugunsten der Vermietenden**.

Ein zusätzlicher Aufwand für Vermietende wäre hiermit regelmäßig nicht verbunden: Sind die Belege ohnehin digitalisiert, ist ihre elektronische Übermittlung – etwa per E-Mail – grundsätzlich ohne weiteres möglich.

Der Deutsche Mieterbund fordert daher,

- § 556 Abs. 4 BGB um einen **Anspruch des Mieters auf elektronische Übersendung der vom Vermieter digital bereitgestellten Belege** zu ergänzen;
- dieser Anspruch sollte durch einen entsprechenden Verweis auf alle Mietverhältnisse i. S. v. § 573 BGB erstreckt werden.

b) Art. 1 Nr. 16 b)

Nach § 578 Abs. 3 Satz 1 BGB-E sollen Vermietende in Mietverhältnissen nach § 578 Abs. 3 BGB nach einer Heizungsanlagenmodernisierung die Modernisierungsmieterhöhung auch auf § 559e BGB stützen können. Hierzu soll § 578 Abs. 3 Satz 1 BGB um einen Verweis auf § 559e BGB ergänzt werden. Derzeit ist dies mangels entsprechender Verweisung nicht möglich. Vermietenden steht insoweit lediglich die Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB zur Verfügung.

Die Einbeziehung des neu geschaffenen § 559e BGB in den Verweisungskatalog des § 578 Abs. 3 BGB ist systematisch konsequent. Damit wird die für das Wohnraummietrecht vorgesehene Sonderregelung zur Modernisierung der Heizungsanlage auch auf Fälle erstreckt, in denen juristische Personen des öffentlichen Rechts oder anerkannte Träger der Wohlfahrtspflege Wohnraum anmieten, um ihn anschließend Personen mit dringendem Wohnbedarf zum Wohnen zu überlassen.

B. Stellungnahme zu den Anträgen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Fraktion Die Linke

I. Anträge der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Der Deutsche Mieterbund begrüßt die Anträge – „Faire Mieten jetzt – Schutz und Aufklärung für Mieterinnen und Mieter“¹⁹, „Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung des sozialen Mietrechts“²⁰, „Entwurf eines Gesetzes zur Rückführung und Weiterentwicklung des Rechts der Eigenbedarfskündigung im privaten Wohnraummietrecht“²¹, „Belebte Nachbarschaften sichern, Gewerbetreibende schützen: Für ein faires Gewerbemietrecht“²² – der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN ausdrücklich. Die in den Anträgen enthalten mietrechtlichen Forderungen werden vom DMB unterstützt und als sinnvoll erachtet.

Der DMB unterstützt insbesondere die folgenden Forderungen:

- Einführung einer bundesweiten und unbefristeten Gültigkeit der Mietpreisbremse,
- Einführung eines befristeten Mietenstopps für Bestandsmieten in angespannten Wohnungsmärkten,
- Abschaffung der Ausnahmen der Mietpreisbremse,
- Ausweitung des Betrachtungszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete von 6 auf 20 Jahre,
- Mietwucher ahnden und Paragraphen zur Mietpreisüberhöhung praxistauglich gestalten,
- Einführung eines Miet- und Wohnungskatasters,
- Verbesserung des Kündigungsschutzes für Mieterinnen bei Eigenbedarfskündigungen,
- Maßnahmen gegen spekulativen Leerstand ergreifen.

¹⁹ BT-Drucksache [21/6807](#)

²⁰ BT-Drucksache [21/4268](#)

²¹ BT-Drucksache [21/6915](#)

²² BT-Drucksache [21/7896](#)

II. Anträge der Fraktion Die Linke

Der Deutsche Mieterbund begrüßt die Anträge – „Mieterinnen und Mieter besser schützen – Erste Mietrechtsnovelle sofort umsetzen²³“ und „Mietrechtsnovelle nachschärfen – Mieterinnen und Mieter wirklich schützen²⁴“ – der Fraktion Die Linke ausdrücklich.

Der DMB unterstützt insbesondere die folgenden Forderungen:

- strengere Regulierung der Vermietung von möblierten Wohnungen,
- strengere Regulierung von Kurzzeitwohnen,
- Verbesserung des Kündigungsschutzes für Mieterinnen und Einschränkung von Eigenbedarfskündigungen,
- Verbot von neuen Indexmietverträgen und Neuregelung von bestehenden Indexmietverträgen.

²³ BT-Drucksache [21/3607](#)

²⁴ BT-Drucksache [21/6924](#)