



Ausschussdrucksache 21(6)125d
vom 12. Oktober 2026, 18:37 Uhr

Schriftliche Stellungnahme
der Sachverständigen Ann-Kathrin Rückmann

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



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



RECHTLICH GUT BERATEN

Mieter helfen Mietern
Hamburger Mieterverein e. V.

Bartelsstraße 30
20357 Hamburg
FON 040 / 431 394 - 0
FAX 040 / 431 394 - 44

MhM Hamburger Mieterverein e. V. · Bartelsstraße 30 · 20357 Hamburg

12. Oktober 2026

■ Schriftliche Stellungnahme

Gesetzentwurf der Bundesregierung: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete (Drs. 21/6807)

Gesetzentwürfe und Anträge von Oppositionsfractionen (Drs. 21/6807, 4282, 4268, 6915, 7896, 3607, 6924)

Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

hiermit nehme ich auf Ihre Einladung Stellung zu den oben genannten Gesetzentwürfen und Anträgen. Im Schwerpunkt beschäftigt sich diese Stellungnahme mit dem Regierungsentwurf (Drs. 21/6807, im Folgenden „RegE“), nimmt aber an geeigneten Stellen auch die Alternativentwürfe der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (Drs. 21/4268, 6915, im Folgenden „AltE“) in Bezug.

Mieter helfen Mietern Hamburger Mieterverein e.V. (MhM) berät und unterstützt seit über 45 Jahren Mietende sowohl durch individuelle Rechtsberatung als auch durch wohnungspolitisches Engagement. MhM führt jedes Jahr ca. 15.000 Beratungsgespräche sowie ca. 7.000 Online-Rechtsberatungen durch. Dies erlaubt eine fundierte Einschätzung zu den Fragen von notwendigen Reformen des Mietrechts und ob die hier behandelten Vorschläge die Probleme wirkungsvoll lösen können.

Zusammenfassung in Stichpunkten:

- Das Wohnraummietrecht muss dringend angepasst werden, um in Ballungsräumen soziale Verwerfungen zu begrenzen.
- Der Regierungsentwurf geht viele bedeutende Problemfelder an.
- Die Regelung zu Kurzzeitvermietungen könnte zur Vermeidung von Missbrauch noch schärfer ausgestaltet werden.

Seite 1 von 12

- Die Regelung zu möblierten Wohnungen ist grundsätzlich gelungen, die 10-Prozent-Pauschale wird aber der Interessenverteilung im Mietverhältnis nicht gerecht und sollte gestrichen werden.
- Die Regelung zu Indexmieten ist zu kompliziert. Die Begrenzung sollte absolut und niedriger angesetzt sein.
- Die Regelung zur Schonfristzahlung ist dringend notwendig, allerdings sollte sie mehr als nur einmal während eines Mietverhältnisses zur Anwendung kommen können.
- Der Regelungszweck der Regelung zu Modernisierungsmaßnahmen erschließt sich nicht.
- Das bedeutsame Problemfeld der Eigenbedarfskündigungen wird nicht angegangen.
- Es fehlt an einer dringend notwendigen Neuregelung der Neubaudefinition im Rahmen der Mietpreisbremse.
- Der Regierungsentwurf bleibt in Bezug auf die systemischen Probleme des Mietensystems fragmentarisch.

Die Mietenkrise in den Ballungsräumen ist dabei, sich zu einer sozialen Krise auszuweiten. So muss der Eindruck nach der Lektüre der Wohnarmutsstudie des Paritätischen Wohlfahrtsverbands lauten.¹ Schon jetzt lassen sich, so belegt die Studie, heftige Verdrängungseffekte zugunsten von Bevölkerungsschichten geringer Einkommen in den Ballungsräumen beobachten. Demnach sind mehr als 5 Mio. Menschen nur während ihrer hohen Mietkosten als arm zu betrachten.² Der Wohnungsmarkt hat sich zu einem Vermietermarkt entwickelt, in dem wegen steigender Mieten so gut wie jeder Umzug innerhalb von Ballungsräumen nur noch in eine schlechtere, teurere Wohnung führen kann. Der Markt stagniert dadurch, da alle, die sich einmal einen Mietvertrag gesichert haben, versuchen, ihn zu erhalten, und gleichzeitig versagt der Markt für diejenigen, die versuchen, neu in einen Ballungsraum zu ziehen. Sie sehen sich oft mit am Rande oder neben der Legalität liegenden Angeboten konfrontiert. Die nicht nur für die Arbeitsmärkte notwendige Mobilität der Bürgerinnen und Bürger wird dadurch schon durch die Mietmärkte empfindlich behindert. Da Mietende vor allem unterer Einkommensgruppen einen beträchtlichen Anteil ihrer Einkommen für die Miete aufbringen müssen,³ bleibt kein Raum für andere Ausgaben, sodass auch volkswirtschaftliche Schäden verbleiben.

Bisherige Versuche zur Bekämpfung dieser Missstände waren nicht ausreichend.

Die Mietpreisbremse ist strukturell dysfunktional. Sie beruht auf Mietenspiegeln, deren Datenbasis systemisch überhöht ist. Indexmieten sind von der Mietpreisbremse ausgenommen, fließen aber in den Mietenspiegel ein. Zum Zeitpunkt der Erfassung rechtswidrig überhöhte Mieten fließen in den Mietenspiegel ein. Umgekehrt bleiben ältere, besonders niedrige Mieten ausgeklammert. So entsteht eine Mietpreisspirale der ständigen Erhöhungen von Neuvermietungspreisen und der vielfachen Erhöhung der Mietzinse in laufenden Mietverhältnissen bis an die zulässigen Grenzen.

¹ Schabram/Kipping/Rock, Mieten fressen Einkommen. Paritätischer Bericht zur Wohnarmut, Dezember 2025.

² Ebd., S. 4.

³ Destatis, Pressemitteilung Nr. 129, 31.03.2023; vgl. Holm/Regnault/Sprengholz/Stephan, Die Verfestigung sozialer Wohnversorgungsprobleme, Hans Böckler Stiftung Working Paper Forschungsförderung Nr. 217, Juni 2021, S. 28.

Daneben nutzen bestimmte Vermieter alle Ausnahmen, die ihnen das Mietrecht bietet oder gehen darüber hinaus. Sie können dazu auch auf ein Vollzugsdefizit setzen. Eine öffentliche Kontrolle von Mieten findet nur sporadisch statt und ist gesetzgeberisch nur in Extremfällen vorgesehen. Mietende wiederum scheuen Kosten- und Prozessrisiken und sind mit offenen Tatbeständen und einem strukturellen Ungleichgewicht der Mittel zur Rechtsdurchsetzung konfrontiert. Marktfehlentwicklungen wie möblierte Wohnungen, Kurzzeitmieten, Diskriminierungen und Vermittlungsgebühren sind Ausdruck dieser Problemlage.

Wie sicher sich Vermietende mit rechtswidrig hohen Mieten oder Vertragsgestaltungen fühlen, ist leicht nachzuvollziehen, indem man selbst einmal in einem Mietportal in einem angespannten Wohnungsmarkt nach Wohnungsanzeigen sucht. Ein beträchtlicher Anteil der dort angebotenen Wohnungen wird über den zulässigen Grenzen vermietet oder bewegt sich in einem Graubereich.

Eine Mietreform, welche die aus der Entwicklung der Mietmärkte vor allem in den Großstädten entstehenden sozialen Verwerfungen wirksam angehen will, muss also wirksamere Preisbegrenzungsmechanismen vorsehen und dabei auch ihre Durchsetzung im Blick haben, die Rechtslage vereinfachen und die öffentliche Kontrolle verbessern.

Im Folgenden nehme ich zu den einzelnen Vorhaben des Regierungsentwurfs Stellung, um im Anschluss in einer Gesamtbewertung auf diese ganzheitliche Betrachtungsweise zurückzukommen.

A. Kurzzeitvermietung

Ausgangslage

Sogenannte Kurzzeitvermietungen sind nach § 549 Abs. 2 BGB von einem Großteil der Mieterschutznormen, z. B. zur Kündigung und zur Mietpreisbegrenzung, ausgenommen. Dies führt in der Praxis dazu, dass gewerbliche Vermietende ihr Geschäftsmodell darauf ausrichten. Häufig werden Kurzzeitvermietungen noch mit Möblierung und Zwangs-Wohngemeinschaften durch Einzelzimmervermietung kombiniert, um aus dem Wohnraum maximalen Profit zu schlagen. Regelmäßig wird Mietenden auch angeboten, die Mietverträge immer wieder zu verlängern (sog. Kettenmietverträge). Solche Geschäftsmodelle entziehen in einem angespannten Wohnungsmarkt dringend benötigten Wohnraum dem normalen Wohnungsmarkt. Das führt dazu, dass sich auch Menschen, die eigentlich Dauerwohnraum suchen, in Notlagen auf überteuerte Kurzzeitmietverträge einlassen.

Ob für solche Verträge der § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB anwendbar ist, ist häufig für die Mietenden nicht klar. Für welchen Zeitraum ein vorübergehender Gebrauch in Frage kommt, hängt vom Einzelfall und insbesondere auch vom Sonderanlass für die Kurzzeitvermietung ab. Es bleibt daher selbst bei rechtlicher Beratung häufig ein Restrisiko für die Mietenden übrig, sich rechtlich zu wehren. Da die Kurzzeitvermietungen hauptsächlich Menschen betrifft, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind, ist die Angst vor dem Wohnungsverlust und damit auch die Hemmung, die eigenen Rechte durchzusetzen, regelmäßig hoch.

Lösungsvorschlag

Der Regierungsentwurf schlägt vor, einerseits den Sonderbedarf ausdrücklich im Gesetz festzuschreiben und andererseits den Zeitraum auf maximal 6 Monate mit einer Verlängerungsmöglichkeit auf 8 Monate festzuschreiben (§ 549 Abs. 2 Nr.1 BGB RegE).

Bewertung

Eine solche Gesetzesänderung würde voraussichtlich einen begrüßenswerten Effekt auf die aktuelle Lage in angespannten Wohnungsmärkten haben, da sie die Rechtsdurchsetzung in rechtswidrigen und nicht von dem Zweck der Vorschrift erfassten Fällen erleichtern würde. Durch die eindeutigeren Formulierung im Gesetz müssten Mietende weder Urteile noch rechtliche Literatur gelesen haben, um darauf zu kommen, dass eine Kurzzeitvermietung rechtswidrig sein könnte. Gleichzeitig schafft die Regelung mehr Rechtssicherheit, sodass Mietende die mit einem eventuellen Rechtsstreit verbundenen Risiken besser einschätzen können und trägt damit dazu bei, Hemmungen bei der Rechtsdurchsetzung abzubauen. Für Vermieter sollte damit auch das Geschäftsmodell der Kurzzeitvermietung zur Profitmaximierung weniger attraktiv werden. Eine befristete Vermietung, etwa für Monteurwohnungen oder Praktika wäre weiterhin im bisherigen gesetzlichen Rahmen möglich. Auch mit der neuen Regelung ist allerdings davon auszugehen, dass das Geschäftsmodell der Kurzzeitvermietung nicht vollkommen abgeschafft wird, da die Verantwortung für die Durchsetzung des geltenden Rechts bei den Mietenden verbleibt.

Für eine umfassende Lösung des Problems wären daher noch weitergehende Gesetzesänderungen notwendig.

Denkbar wäre, entsprechend des Beschlusses des 75. Deutschen Juristentags, den § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB komplett zu streichen.⁴ Damit wären Kurzzeitvermietungen nicht mehr vom Mieterschutz ausgenommen. Dies würde zur Folge haben, dass die normalen Gesetze zum Mietpreis und zur Kündigung anwendbar wären. Eine nur kurzzeitige Vermietung zu überhöhten Preisen wäre damit offensichtlich rechtswidrig, sodass davon auszugehen ist, dass das Geschäftsmodell für an Profitmaximierung interessierte Vermieter an Bedeutung verlieren würde. Dem Teil der Mietenden, die tatsächlich nur an einer kurzfristigen Miete interessiert sind, würde man damit zumuten, den geschlossenen Mietvertrag mit einem Vorlauf von drei Monaten zu kündigen. Noch kürzere Vermietung wäre nur noch im Rahmen von Ferienwohnungen möglich. Gleichzeitig würde eine solche Regelung aber den Vorteil haben, dass auch Kurzzeitvermietungen zu üblichen Monatsmieten stattfinden würden.

Weiter denkbar wäre eine Genehmigungspflicht für die Vermietung von Wohnungen zum vorübergehenden Gebrauch ähnlich wie bei Airbnb. Auch dies würde das oben beschriebene Geschäftsmodell voraussichtlich stärker und effektiver einschränken, da so die Kommunen eine Steuerungsmöglichkeit hätten, um dafür zu sorgen, dass der Marktanteil der Wohnungen zum vorübergehendem Gebrauch dem tatsächlichen Bedarf entsprechen würde und der Großteil der Wohnungen für den regulären Wohnungsmarkt erhalten bleiben könnte.

⁴ <https://djt.de/wp-content/uploads/2026/09/Beschluesse.pdf>

B. Möblierte Wohnungen

Ausgangslage

Für gewöhnliche Wohnraummietverhältnisse gelten verschiedene Begrenzungen, was Neuvermietungspreise und Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis angeht. Bei möblierten Wohnungen darf über die sonst zulässigen Mieten hinaus ein angemessener Möblierungszuschlag verlangt werden. Da dieser gesetzlich nicht ausdrücklich geregelt ist, gibt es den insbesondere bei Privatvermietenden weit verbreiteten Mythos, dass für möblierte Wohnungen die Mietpreisbremse nicht gelten würde. Daneben gibt es auch viele gewerbliche Vermieter, die das Vermieten möblierter Wohnungen zu ihrem Geschäftsmodell gemacht haben. Dabei werden unter Bezugnahme auf die Möblierung weit überhöhte Mieten verlangt. So hat eine Recherche vor wenigen Wochen in Hamburg Wohnungsanzeigen ergeben, dass Mieten zwischen 50,00 und 100,00 Euro pro Quadratmeter(!) verlangt werden. So wurde etwa ein möbliertes 10-Quadratmeter-Zimmer für 999,00 Euro im Monat vermietet. Oft suchen Mietende gar keine möblierte Wohnung, haben aber in angespannten Wohnungsmärkten keine Alternativen. Die Möbel sind vielfach von schlechtester Qualität und eigentlich unbrauchbar. Bisweilen entstehen Mietenden über den überhöhten Mietzins hinaus zusätzliche Einlagerungskosten für diese unnützen Möbel.

Die Berechnung des angemessenen Möblierungszuschlags hängt von Informationen wie dem Alter und dem ursprünglichen Preis der Möbel ab, die normalerweise nur den Vermietenden zur Verfügung stehen. Je mehr Möbel es gibt, desto unklarer wird es für die Mietenden, ob diese praktisch wertlos sind oder ob man sie noch für mehrere tausend Euro verkaufen könnte. Dementsprechend weit auseinander liegt auch der möglicherweise angemessene Möblierungszuschlag, sodass es sehr schwierig ist, die Aussichten eines etwaigen Rechtsstreits zu beurteilen. Nicht rechtsschutzversicherte Mietende scheuen daher häufig davor zurück, ihre Rechte gerichtlich durchzusetzen oder aber bleiben auf der sicheren Seite und beanstanden nur den Anteil, der mit hundertprozentiger Sicherheit überhöht ist. Da die Gerichte nicht über die Anträge der Mietenden hinausgehen dürfen, werden selbst im Falle einer gerichtlichen Durchsetzung der eigenen Rechte die Mietpreise nicht garantiert auf den eigentlich zulässigen Betrag herabgesetzt. Schließlich ist in der Beratung immer wieder zu beobachten, dass Privatvermietende nach einer erfolgten Mietpreisrüge das Mietverhältnis wegen angeblichen Eigenbedarfs kündigen.

Im aktuellen System bestehen so für Vermietende starke Anreize, überhöhte Mieten zu verlangen. Gleichzeitig liegt die Verantwortung, das geltende Recht durchzusetzen auf den Mietenden, die wiederum wegen der Risiken in der außergerichtlichen Beratungspraxis vielfach dazu angehalten werden, sich bei der Rechtsdurchsetzung zurückzuhalten.

Lösungsvorschlag

Der Regierungsentwurf sieht eine ausdrückliche Regelung zum Möblierungszuschlag vor (§ 556 Abs. 1a RegE). Der Möblierungszuschlag soll angemessen sein, wenn er monatlich höchstens 1 % des durch Schätzung ermittelten Zeitwerts der Einrichtungsgegenstände zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses beträgt. Bei einer voll ausgestatteten Wohnung soll widerleglich vermutet werden, dass ein pauschaler Aufschlag von 10 % auf die Nettokaltmiete angemessen ist. Begleitet wird das von einer Mitteilungspflicht über die Höhe des Möblierungszuschlags (§ 556g Abs. 1a BGB RegE). Wird die Auskunft nicht rechtzeitig erteilt, gilt die Wohnung in Bezug auf die

zulässige Miete als unmöbliert vermietet. Die Auskunft kann nachgeholt werden. In diesem Fall können Vermietende erst nach zwei Jahren die höhere Miete, die den Möblierungszuschlag berücksichtigt, verlangen.

Bewertung/Alternativen

Mit der vorgesehenen Mitteilungspflicht über den Möblierungszuschlag werden Hindernisse für die Rechtsdurchsetzung abgebaut. Mit der gesetzlich festgelegten Angemessenheitsgrenze können die Mietenden so zumindest auf den von den Vermietenden angenommenen Zeitwert der Möbel schließen und damit besser einschätzen, ob verlangte Möblierungszuschläge rechtmäßig sind oder nicht. Da Vermietende bei Nichtauskunft erhebliche Nachteile befürchten müssen, ist davon auszugehen, dass sie ihren Auskunftspflichten nachkommen werden. Insoweit stellt die Regelung eine erhebliche Verbesserung zur aktuellen Rechtslage dar. Gleichzeitig bleibt es für Vermietende weiter günstig, den Zeitwert der eigenen Möbel hoch einzuschätzen. Ob diese Schätzung gerechtfertigt ist, bleibt für Mietende schwer einschätzbar. Infolgedessen ist der Vorschlag zwar eine Verbesserung zur aktuellen Rechtslage, wird aber das Rechtsdurchsetzungsdefizit nicht vollständig beseitigen können.

Unglücklich ist die Verortung dieser Vorschrift in § 556d BGB statt § 558 BGB. Es ist sicherlich nicht beabsichtigt, die ortsübliche Vergleichsmiete für Mietpreisbremsenverstöße anders zu ermitteln als bei Mieterhöhungen.

Die Vermutung, dass bei einer vollständig möblierten Wohnung pauschal ein 10-prozentiger Aufschlag angemessen ist, setzt dagegen Fehlanreize. Sie ist völlig unabhängig von der Qualität der vorhandenen Möbel, sodass sie den Anreiz setzt, eine Wohnung mit billigen Möbeln möglichst vollzustellen. Außerdem würden die gleichen Möbel in einem Neubau, für den eine hohe Nettokaltmiete zulässig ist, einen viel höheren Aufschlag produzieren, als in einem Altbau, für den eine weitaus geringere Miete zulässig ist. Schließlich ist im Rahmen der Mietpreisbremse bereits vorgesehen, dass diese erst ab einem Überschreiten der ortsüblichen Vergleichsmiete von mehr als 10 Prozent greift. Die Folge von einer vollständigen Möblierung wäre daher, dass Vermietende zweifach 10 Prozent auf die Nettokaltmiete aufschlagen könnten und das Prozessrisiko dafür, dass dies nicht gerechtfertigt ist, auf die Mietenden verlagert werden würde.

Das Rechtsdurchsetzungsdefizit erheblich verbessern könnte zum Beispiel der Ausschluss von Eigenbedarfskündigungen nach erfolgreicher Geltendmachung eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse zumindest für eine bestimmte Zeit, wie es die Drucksache 21/6915 vorschlägt. Das Risiko einer Eigenbedarfskündigung hält regelmäßig Mietende davon ab, ihr Recht geltend zu machen. Viele Privatvermietende scheinen es als persönlichen Angriff zu werten, wenn im Raum steht, dass die von ihnen verlangte Miete gegen geltendes Recht verstößt. Eine Sperrfrist für die Eigenbedarfskündigung würde voraussichtlich dazu führen, dass die Eigenbedarfskündigung nicht mehr als Racheinstrument zweckentfremdet werden würde, da die Gemüter Zeit hätten, sich zu beruhigen.

Der 75. Deutsche Juristentag hat sich für ein Möblierungskündigungsrecht ausgesprochen. Ein solches Recht würde in Verbindung mit dem Recht zur entsprechenden Absenkung der Miete dazu führen, dass Vermietende den Anreiz hätten, die Wohnung nur noch mit von den Mietenden gewollten Möbeln auszustatten. Eine solche Regelung würde somit das Geschäftsmodell der Möblierung zur Profitmaximierung aushebeln.

C. Indexmieterhöhung 3 % + ½

Aktuelle Problem- und Rechtslage

In Mietverträgen, in denen eine Indexmiete vereinbart wurde, kann die Miete einmal pro Jahr orientiert am Verbraucherpreisindex erhöht werden (§ 557b BGB). Indexmietverträge haben sich insbesondere in jüngerer Zeit immer mehr und sind besonders bei Neubauten sehr verbreitet.⁵ Es handelt sich dabei also in der Regel schon im Ausgangspunkt um tendenziell höher bepreiste Mieten. In der Beratungspraxis gibt es Fälle, in denen Ratsuchende berichteten, die jährlichen Erhöhungen von zum Teil 100,00 € und mehr im Monat noch tragen zu können, aber spätestens zum Renteneintritt umziehen zu müssen. Ob sich dann eine angemessene Wohnung finden wird, ohne das Sozialgefüge vollständig verlassen zu müssen, ist oft fraglich. So entsteht große Wohnraumunsicherheit.

Theoretisch könnte sich durch Indexmieten auch eine Mietanpassung nach unten ergeben, in der Beratungspraxis ist allerdings aus den letzten 40 Jahren kein Fall solcher bekannt und der Eintritt einer Deflationslage ist auch aus wirtschaftspolitischen und -rechtlichen Gründen praktisch undenkbar. Der Durchschnitt der Entwicklung des Verbraucherpreisindex lag zwischen 1992 und 2025 bei 2,0 % mit einem Niedrigstwert von 0,3 % (2003) und einem Höchstwert von 6,9 % (2022).⁶ Damit handelt es sich bei der Indexmiete faktisch um ein Instrument der regelmäßigen Mieterhöhung, das vielfach genutzt wird, um von Anfang an sehr hohe Mieten hoch zu halten. Insbesondere in Jahren eines starken Anstiegs des Verbraucherpreisindex können die Mieterhöhungen von vielen Mietenden, vor allem bei ohnehin hohen Ausgangsmieten in angespannten Marktlagen, kaum noch oder nicht mehr getragen werden. Indexmieterhöhungen sind von anderen Mietpreiserhöhungsbegrenzungen ausgenommen (§ 557b Abs. 4 BGB). Indexmieterhöhungen müssen auch nicht jährlich erfolgen, sondern können kumuliert werden und dann nach einigen Jahren zu extrem hohen Mieterhöhungen führen.

Lösungsvorschlag

Der Regierungsentwurf stellt eine dynamische Begrenzung der Mieterhöhung in Indexmietverträgen in Aussicht. Demnach soll in Zukunft die maximale Erhöhung begrenzt sein: „Übersteigt die Entwicklung des Preisindex im Zeitraum von einem Jahr 3 Prozent, bleibt die Hälfte des diesen Wert übersteigenden Teils bei der Berechnung der Änderung der Miete unberücksichtigt [...]“ (§ 557b Abs. 4 S. 1 RegE) Im Klartext: Die Indexmieterhöhungen werden auf jährlich 3 % + X begrenzt, wobei X die Hälfte der über 3 % hinausgehenden jährlichen Verbraucherpreisindexentwicklungen beträgt.

⁵ Henger/Oberst/Büchel, iW-Kurzbericht 51/2025, S. 2: In den „Top-7-Städten“ werden 18,8 % der Neubauten mit Indexmiete vermietet. Neubauten sind von der Mietpreismbremse ausgenommen, sodass hier schon die Ausgangsmieten in der Regel hoch sind, und alle Gebäude ab Baujahr 2014 (!) gelten als Neubauten (§ 556f S. 1 BGB).

⁶ Destatis, Tabelle 61111-0001, Verbraucherpreisindex Deutschland: Jahre.

Bewertung/Alternativen

Die stärkere Einhegung der Indexmietverträge ist ein begrüßenswertes Vorhaben und unbedingt notwendig. Der Regierungsentwurf würde in den Details allerdings Anwendungs- und Durchsetzungsprobleme mit sich bringen. Zudem ist die Schwelle von 3 % zu hoch angesetzt.

Die Regelung ist übermäßig komplex und erfordert von Mietenden ein hohes Verständnis und eine hohe Eigeninitiative zur Überprüfung von Mieterhöhungsverlagen im Rahmen eines Indexmietvertrags. Der Begründungshinweis, wonach auf Tools zur Bewertung zurückgegriffen werden kann (Drs. 21/6087, S. 18), greift letztlich nur für gut informierte Mietende und gewerbliche Vermietende. Das gilt insbesondere bei unterjährigem Beginn der Mietzeit oder unvollständigen Jahren zum Zeitpunkt der Mieterhöhung, da die entsprechenden Daten und Rechner von Destatis sich auf Kalenderjahre beziehen.

Es entspricht nicht der typischen vertraglichen Risikoverteilung zwischen Vermietenden und Mietenden, einen über die festgelegte Grenze von 3 % hinausgehenden Teil zur Hälfte anrechenbar zu lassen. Diese Regelung ist somit nicht nur bürokratisch und intransparent, sondern sollte auch generell weggelassen werden. Unbillige Härten für Vermietende sind nur schwer denkbar. Der gesetzgeberische Grundgedanke der Indexmiete, den Kaufkraftwert der vereinbarten Miete zu erhalten, ergibt nur Sinn, wenn nicht eine der Vertragsparteien aufgrund der Marktsituation den Preis einseitig festlegen kann, was bei angespannten Wohnungsmärkten auf Vermieterseite der Fall ist. Die Regelung schafft also keinen angemessenen Interessenausgleich mehr. Sie war nie dazu gedacht, Vermietenden die Maximierung ihres Profits zu erlauben.

Die Grenze von 3 % betrifft zudem nur äußerst exzeptionelle Jahre. Auch in Jahren mit geringerer Verbraucherpreisindexentwicklung kann die Belastung für Mietende erheblich sein. Hier wäre es stattdessen denkbar, sich am langfristigen Inflationsziel der Europäischen Zentralbank von 2 % zu orientieren.⁷ Selbst dann wären von den verfügbaren Jahren des Verbraucherpreisindex (seit 1991) nur weniger als ein Drittel der Jahre betroffen, und zum Teil wäre die Kappung relativ gering.⁸

Zusätzlich wäre es denkbar, genau wie auf Staffelmieten die Mietpreisbremse auf Indexmieten anwendbar zu lassen. Dann könnten Indexmieten nicht mehr als Instrument genutzt werden, die Mieten entkoppelt von dem System der ortsüblichen Vergleichsmiete übermäßig steigen zu lassen. Die dann nur noch maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Mieten würden dann auch die Mietenspiegel nicht mehr so stark erhöhen und so zu einem Verlangsamten der Mietpreisspirale beitragen. In diesem Fall müssten aber auch Neubauten in die Mietpreisbremse einbezogen werden. Ohnehin ist es schwer verständlich, warum die Neubauklausel des § 556f S. 1 BGB, die sich seit ihrer Einführung auf alle erstmals seit Oktober 2014 bezogenen Gebäude bezieht, nie aktualisiert oder dynamisiert wurde (vgl. § 556f S. 1 BGB AltE).

⁷ EZB-Rat, Geldpolitische Beschlüsse, zuletzt 10.09.2026.

⁸ Betroffene Jahre: 1992 (5 % Steigerung des Verbraucherpreisindex gegenüber dem Vorjahr); 1993 (4,5 %); 1994 (2,7 %); 2007 (2,3 %); 2008 (2,6 %); 2011 (2,2 %); 2021 (3,1 %); 2022 (6,9 %); 2023 (5,9 %); 2024 (2,2 %); 2025 (2,2 %). Quelle: Destatis, Tabelle 61111-0001, Verbraucherpreisindex Deutschland: Jahre.

D. Vereinfachte Modernisierungsmaßnahmen

Ausgangslage

Modernisierungsmieterhöhungen spielen bisher in der Praxis kaum eine Rolle. Dem Zweck nach soll § 559c BGB aber auch eine Ausnahmegesetzvorschrift sein, da nur die sehr geringen Kosten, die bei Mietenden in der Folge auch nur zu sehr geringen Mieterhöhungen führen, es rechtfertigen können, dass Mieterrechte, wie insbesondere die Möglichkeit des Härte Einwands nach § 559 Abs. 4 BGB, grundsätzlich ausgeschlossen sind. Modernisierungen und darauffolgende Modernisierungsmieterhöhungen nach § 559 BGB sind in der Praxis nicht selten. In Beratungen macht es teilweise den Eindruck, dass Modernisierungen als Entmietungsstrategie genutzt werden. Alte Immobilien mit günstigen Bestandsmieten werden günstig erworben. Mit der Ankündigung und Durchführung von jahrelangen Arbeiten werden Mietende zum freiwilligen Auszug gedrängt, sodass die Wohnungen zu Neuvermietungsmarktpreisen vermietet werden können. Für verbleibende Bestandsmieter werden die Mieten innerhalb weniger Jahre so stark angehoben, dass diese sich ihre Miete nicht mehr leisten können und auch ausziehen.

Vorschlag

Der Gesetzesentwurf der Bundesregierung verdoppelt die Kostengrenze des § 559c BGB von 10.000 auf 20.000 Euro. Dies entspricht bei einer Mieterhöhung nach Abzug des pauschalen Instandhaltungsteils monatlich zusätzlichen Kosten von bis zu 93 Euro statt bisher 47 Euro.

Bewertung

Die von der Bundesregierung vorgeschlagene Regelung würde unerwünschte Entmietungseffekte verstärken. Eine Mietanhebung von fast 100 Euro mehr im Monat ist für einen Großteil der Mietenden und insbesondere für Geringverdienende nicht einfach so zu stemmen. Den Mietenden in solchen Fällen die Möglichkeit zu nehmen, einen finanziellen Härteeinwand geltend zu machen, zwingt sie, sich Alternativwohnungen zu suchen und führt zur Verdrängung von ärmeren Bevölkerungsschichten aus den Städten mit angespannten Wohnungsmärkten. Die Baukosten sind außerdem zwar angestiegen, haben sich aber nicht verdoppelt, sodass die Vorschrift selbst inflationsbereinigt ohne Anlass ausgeweitet wird.

E. Schonfristzahlung

Ausgangslage

Zur Illustration einer typischen Situation soll folgendes Beispiel dienen:

Eine Mieterin, die am Ende des Monats normalerweise nicht mehr viel übrig hat, hat einen Unfall und bricht sich das Bein. Sie fällt ins Krankengeld und kann, da das Krankengeld immer im Nachhinein ausgezahlt wird, ihre Miete am Anfang des Monats nicht zahlen. Die Krankschreibungen muss sie alle zwei Wochen erneuern. Die Bearbeitung dauert einen Monat. Das erste Geld sieht die Mieterin daher erst nach eineinhalb Monaten. Zu diesem Zeitpunkt wäre schon die zweite Miete fällig gewesen. Die Mieterin wird fristlos und fristgemäß gekündigt. Wirksam ist die

fristgemäße Kündigung zwar nur, wenn die Mieterin die Nichtzahlung verschuldet hat. Dafür kann es aber schon reichen, in der Situation der Überforderung das Krankengeld zu spät zu beantragen. Durch rechtzeitige Zahlung kann die Mieterin jetzt nur noch die fristlose Kündigung abwenden, da die Schonfristzahlungsmöglichkeit darauf begrenzt ist (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB). Die fristgemäße Kündigung bleibt bestehen.

Lösungsvorschlag

Der Regierungsentwurf erweitert die schon vorhandene Möglichkeit zur Abwendung außerordentlicher Kündigungen des Mietverhältnisses aufgrund von Mietrückständen durch eine Schonfristzahlung auch auf die ordentliche Kündigung. Dabei soll die Schonfristzahlung die ordentliche Kündigung nur einmalig abwenden können.

Bewertung/Alternativen

Die Regelung ist im Ausgangspunkt unbedingt begrüßenswert. Aus der Beratungspraxis sind unzählige Fälle bekannt, in denen Mietende ihre Wohnungen verloren haben, weil die Schonfristzahlung nicht auf die ordentliche Kündigung anwendbar war. Insbesondere in Konstellationen, in denen öffentliche Träger rechtzeitig Zahlungen bereitstellen müssen, damit Mietende ihre Miete rechtzeitig aufbringen können, führen schon kurzzeitige Zahlungsschwierigkeiten schnell zur drohenden Wohnungslosigkeit. Das liegt auch an der mangelnden Abstimmung entsprechender Fristen. So wird beispielsweise Krankengeld in der Regel erst nachträglich und in 2-Wochen-Rhythmen ausgezahlt, bei Erstbeantragung zum Teil auch mit langen Verzögerungen. Hier befinden sich Mietende dann ständig, zumindest anteilig, im Zahlungsverzug. Gleiches gilt bei Statusveränderung bei Bezahlung der Miete durch das Jobcenter, da Gehälter üblicherweise am Ende des Monats ausgezahlt werden. In all diesen Fällen geraten Mietende quasi unverschuldet in Zahlungsverzug und konnten bisher trotz Zahlungsbereitschaft die fristgemäße Kündigung nicht durch eine Schonfristzahlung abwenden. Schon eine leichte Unachtsamkeit, wenn das Konto unbemerkt für einen Monat nicht ausreichend gedeckt war und deshalb eine SEPA-Lastschrift zurückgeht und die Miete in einem nachfolgenden Monat zu spät überwiesen wird, kann zu einer wirksamen Kündigung führen.

Unverständlich ist, warum die Schonfristzahlung für die ordentliche Kündigung auf einmal pro laufendem Mietverhältnis begrenzt sein soll. Hier sollte stattdessen ein Gleichlauf mit der Wirkung der Schonfristzahlung für die außerordentliche Kündigung angestrebt werden. Wenn man die Schonfristzahlung für die fristgemäße Kündigung auf einmal im Mietverhältnis beschränkt, trifft man damit Personen, die im Abstand von 10 Jahren zweimal einen kleinen Fehler gemacht haben. Die Interessenlage trägt die strenge Begrenzung nicht. Hier ist stets zu bedenken, dass es um Fälle geht, in denen der geschuldete Mietzins im Ergebnis vollständig bezahlt wurde!

F. Eigenbedarfskündigung

Aktuelle Problem- und Rechtslage

Über Jahrzehnte hinweg haben Eigenbedarfskündigungen kaum eine Rolle gespielt, da die Tatbestandsvoraussetzungen sehr eng ausgelegt wurden. Schrittweise wurde der Anwendungsbedarf der Eigenbedarfskündigung erweitert, sodass aktuell auch Eigenbedarfskündigungen

zugunsten von Nichten, Neffen und Au-Pairs mit der Absicht zur Nutzung der Wohnung als Zweit- oder Ferienwohnung rechtmäßig sein können. Dies führt in der Beratungspraxis dazu, dass es Privatvermietenden sehr leicht gemacht wird, unliebsame Mietende loszuwerden. Häufig besteht die Vermutung, dass der Eigenbedarf nur aus Anlass eines Streits im Mietverhältnis vorgetäuscht wird. Da die Aussichten vor Gericht immer ungewiss sind, ziehen viele Mietende lieber aus und müssen im Nachhinein häufig feststellen, dass die Wohnung neu vermietet ist.

Regelmäßig werden Wohnungen zum Selbstbezug günstiger mit darin wohnenden Mietenden erworben. Sobald der Grundbucheintrag erfolgt ist, kündigen die neuen Vermieter per Eigenbedarfskündigung (sog. Gekaufter Eigenbedarf). Dies führt insbesondere in angespannten Mietmärkten zur Verdrängung derjenigen, die sich keine Kaufpreise für Wohnungen leisten können.

Lösungsvorschlag

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN schlägt mit der Drucksache 21/6915 vor, Sperrfristen für die Eigenbedarfskündigung einzuführen. Nach § 566 Abs. 1 S. 1 BGB AltE soll die Eigenbedarfskündigung in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt erst 5 Jahre nach der Eigentumsübertragung zulässig sein. Außerdem soll eine 5-jährige Sperrfrist dann gelten, wenn ein Urteil einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse festgestellt hat und die Sperrfrist soll auch für die Zeit vor und während des Prozesses gelten. Schließlich sieht der Entwurf eine Verlängerung der Kündigungsfrist bei Eigenbedarfskündigungen in angespannten Wohnungsmärkten auf mindestens 6 Monate vor.

Bewertung

Die vorgeschlagenen Gesetzesänderungen würden einen zentralen Hemmnisfaktor für die Rechtsdurchsetzung gegenüber Privatvermietenden eingrenzen und so auch die Mietpreisspirale verlangsamen. Problematisch ist weiterhin, dass in den Genuss der Sperrfristwirkung nur diejenigen kommen würden, die auch bereit sind, ihr Recht notfalls auch gerichtlich durchzusetzen. Gleichzeitig würde die Regelung so aber auch mehr Menschen dazu animieren, ihr Recht auch in Zweifelsfällen durchzusetzen. Die Fristverlängerung in angespannten Wohnungsmärkten ist im Grunde begrüßenswert, aber zu kurz angesetzt.

Es verbleiben aber auch Leerstellen. So ist unklar, warum in Fällen von „gekauftem Eigenbedarf“ die Erwerbenden überhaupt ein Kündigungsrecht haben sollten. Sie sind aufgrund ihres Wissens darüber, ein vermietetes Objekt zu kaufen, nicht schutzwürdig. Zumindest sollte es eine echte Interessenabwägung und nicht ein einseitiges Kündigungsrecht geben.

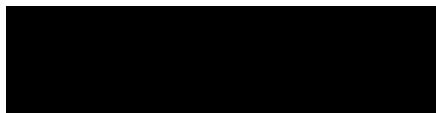
G. Ausblick/Fazit

Der Entwurf ist geeignet, die angespannte gegenwärtige Situation und die sich verschlechternden Bedingungen für Mietende punktuell abzumildern. Er enthält einige dringend notwendige Verbesserungen, um Mietende davor zu schützen, wohnungslos oder in ihrer Zwangslage ausgenutzt zu werden.

Insgesamt geht der Entwurf die Situation allerdings nicht ganzheitlich genug an, um die sozial-schädliche Ausnutzung der Marktsituation durch bestimmte Vermietende zu verhindern. Dafür bräuchte es eine umfassendere Lösung, die es kommunalen, gemeinnützigen und nicht gewinnorientierten Akteuren erleichtert, einen ausreichenden Bestand an günstigem Wohnraum aufzubauen. Nur durch solche Maßnahmen kann das gegenwärtige Marktversagen abgewendet werden. Beispielhaft seien hier der sogenannte „Mietendeckel“ oder eine nachhaltige Sozialvermietungspflicht genannt.

Im Bereich der Rechtsdurchsetzung besteht auch mit dem Entwurf weiterhin ein strukturelles Ungleichgewicht zuungunsten der Mietenden. Hohe Kostenrisiken und eine nur unzureichend laienhaft bewertbare Rechtslage erschweren den Rechtszugang. Außer der bürokratisch mit hohen Hürden versehenen Prozesskostenhilfe steht praktisch keine staatliche Hilfe bereit. Gerade im Mietrecht zeigt sich häufig, dass unser Rechtssystem am besten für gut ausgebildete Menschen mit viel Zeit und Geld funktioniert. Um allen Menschen unabhängig von diesen Faktoren gleichen Zugang zum Wohnen zu gewährleisten, muss die Rechtsordnung so gestaltet sein, dass ihre Durchsetzung nicht davon abhängt, dass die strukturell meist benachteiligte Partei ihre Rechte vor Gericht durchsetzen muss, sondern dass für die strukturell überlegene Partei die Einhaltung der Rechte mit genügend Anreizen ausgestattet ist. Ein wichtiges Element könnte hierbei sein, die Eigenbedarfskündigung wieder auf einen sehr engen Anwendungsbedarf zu begrenzen und entsprechend dem Beschluss des 75. Deutschen Juristentags eine Interessenabwägung zwischen den Interessen der Vermietenden und der Mietenden für die Wirksamkeit einer ordentlichen Kündigung vorauszusetzen. Auch eine effektive staatliche Verfolgung von Mietwucher und weit überhöhten Mieten über einen wieder scharf gestellten § 5 Wirtschaftsstrafgesetz könnte die auf den Mietenden lastende Verantwortung für die Rechtsdurchsetzung reduzieren.

Mit freundlichen Grüßen



Ann-Kathrin Rückmann
Rechtsanwältin (Syndikusrechtsanwältin)
Mieter helfen Mietern
Hamburger Mieterverein e.V.