



Ausschussdrucksache 21(6)125e
vom 13. Oktober 2026, 15:49 Uhr

Schriftliche Stellungnahme

des Sachverständigen Dr. Kai H. Warnecke

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



Stellungnahme zum Gesetzentwurf zur Änderung des Rechtes der Wohn- und Geschäftsraummiete

Berlin, Oktober 2026

Haus & Grund Deutschland, Anton-Wilhelm-Amo-Str. 33, 10117 Berlin
info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de
Telefon: 030 20216-0

Haus & Grund Deutschland lehnt den vorliegenden Regierungsentwurf in seiner jetzigen Ausgestaltung ab. Die vorgesehenen Regelungen greifen in bewährte mietrechtliche Strukturen ein, schränken die Rechte und die wirtschaftliche Planungssicherheit insbesondere privater Kleinvermieter ein und drohen zugleich, den Zugang zu Mietwohnungen weiter zu erschweren. Statt die Ursachen des angespannten Wohnungsmarktes anzugehen und die Schaffung sowie den Erhalt von Wohnraum zu fördern, setzt der Entwurf auf zusätzliche Regulierung bestehender Mietverhältnisse. Die nachfolgenden Ausführungen zeigen, weshalb die vorgesehenen Maßnahmen aus Sicht von Haus & Grund Deutschland rechtlich und praktisch nicht überzeugen und einer grundlegenden Überarbeitung bedürfen.

I. Zur geplanten Ausweitung der Schonfristregelung auf die ordentliche Kündigung (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB-E i. V. m. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB)

Haus & Grund Deutschland lehnt die im Regierungsentwurf vorgesehene Ausweitung der Schonfristregelung auf die ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs ab. Die vollständige Nachzahlung ausstehender Mieten gleicht zwar den Zahlungsrückstand aus, macht die vorausgegangene erhebliche schuldhaft Verletzung der mietvertraglichen Hauptleistungspflicht jedoch nicht ungeschehen. Die geplante Regelung greift damit in das abgestufte System des mietrechtlichen Kündigungsschutzes ein und verlagert zusätzliche Zahlungs-, Liquiditäts- und Verfahrensrisiken auf die Vermieter. Sie schwächt insbesondere die Möglichkeit, ein Mietverhältnis aufgrund erheblicher schuldhafter Vertragsverletzungen nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB ordentlich zu kündigen.

Der Koalitionsvertrag sieht eine Ausweitung der Schonfristregelung lediglich als einmalige Härtefallregelung vor. Der Regierungsentwurf geht jedoch darüber hinaus, indem er die Heilung der ordentlichen Kündigung grundsätzlich unabhängig vom Vorliegen eines individuellen Härtefalls ermöglicht. Eine außergewöhnliche persönliche Notlage des Mieters, etwa infolge einer schweren Erkrankung, einer akuten familiären Krise oder eines unvorhersehbaren existenziellen Ereignisses, muss weder geltend gemacht noch nachgewiesen werden. Damit wird aus einer im Koalitionsvertrag ausdrücklich auf Härtefälle bezogenen Ausnahme eine allgemeine Heilungsmöglichkeit.



1. Unterschiedliche Schutzfunktionen der ordentlichen und außerordentlichen Kündigung

Die Ausweitung der Schonfristregelung auf die ordentliche Kündigung lässt sich nicht mit dem Argument rechtfertigen, dass eine Heilungsmöglichkeit, die bereits bei der vermeintlich schärferen außerordentlichen fristlosen Kündigung besteht, erst recht für die ordentliche Kündigung gelten müsse. Diese Schlussfolgerung verkennt die grundlegend unterschiedliche Systematik und Schutzfunktion beider Kündigungsarten.

Die außerordentliche fristlose Kündigung nach §§ 543, 569 BGB ermöglicht die Beendigung des Mietverhältnisses ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist. Die Schonfristregelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 BGB bildet hierzu ein besonderes sozialpolitisches Korrektiv. Sie soll verhindern, dass ein Mietverhältnis trotz nachträglicher vollständiger Befriedigung des Vermieters allein aufgrund eines zuvor eingetretenen Zahlungsverzugs fristlos beendet bleibt. Der Gesetzgeber hat damit einen spezifischen Schutzmechanismus gegen die besonders einschneidenden Folgen einer fristlosen Vertragsbeendigung geschaffen.

Die ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB folgt dagegen einer anderen gesetzlichen Konzeption. Sie setzt eine nicht unerhebliche schuldhaft Verletzung der vertraglichen Pflichten voraus und wahrt die gesetzlichen Kündigungsfristen. Ihr liegt die Wertung zugrunde, dass der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung eines Mietverhältnisses haben kann, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten erheblich verletzt hat. Die spätere Begleichung der Mietrückstände beseitigt zwar die offene Forderung, lässt die vorausgegangene Pflichtverletzung jedoch nicht rückwirkend entfallen.

Hinzu kommt, dass das Gesetz bei der ordentlichen Kündigung bereits eine eigenständige Härtefallregelung vorsieht. Nach §§ 574 ff. BGB kann der Mieter unter den gesetzlichen Voraussetzungen der Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn dessen Beendigung für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde. Dabei kommt es auf die konkreten persönlichen Umstände des Einzelfalls an. Dieser Sozialwiderspruch ist allerdings ausgeschlossen, wenn ein Grund zur außerordentlichen fristlosen Kündigung vorliegt (§ 574 Abs. 1 Satz 2 BGB). Auch darin zeigt sich, dass der Gesetzgeber die Schutzinstrumente für beide Kündigungsarten bewusst unterschiedlich ausgestaltet hat.

Die Schonfristzahlung bei der fristlosen Kündigung und der Härteeinwand bei der ordentlichen Kündigung erfüllen somit unterschiedliche Funktionen. Sie sind keine austauschbaren Instrumente, die allein aufgrund der vermeintlich größeren Eingriffsintensität der fristlosen Kündigung aufeinander übertragen werden könnten. Aus dem besonderen Schutz vor einer fristlosen Vertragsbeendigung folgt deshalb weder die Notwendigkeit einer einmaligen Heilung der ordentlichen Kündigung noch ein Anspruch auf eine nach Ablauf von zwei Jahren erneut eröffnete Heilungsmöglichkeit entsprechend § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 BGB.

2. Auch die einmalige Anwendung der Schonfristregelung auf die ordentliche Kündigung ist nicht gerechtfertigt

Die pünktliche Entrichtung der Miete ist die zentrale Hauptleistungspflicht des Mieters und die wirtschaftliche Grundlage des Mietverhältnisses. Ihr steht die dauerhafte Verpflichtung des Vermieters gegenüber, die Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch zu überlassen und in diesem Zustand zu erhalten.

Bereits die vorgesehene einmalige Ausweitung der Schonfristregelung auf die ordentliche Kündigung greift erheblich in dieses vertragliche Gleichgewicht ein. Sie ermöglicht es, die kündigungsrechtlichen Folgen einer erheblichen schuldhaften Verletzung der Mietzahlungspflicht durch nachträgliche Zahlung zu beseitigen, obwohl die Pflichtverletzung selbst dadurch nicht ungeschehen gemacht wird. Der Vermieter bleibt hingegen verpflichtet, die Wohnung bereitzustellen und sämtliche laufenden Kosten zu tragen. Die ordentliche



Kündigung verliert damit in einem wesentlichen Anwendungsbereich ihre Funktion, auf erhebliche schuldhafte Vertragsverletzungen reagieren zu können.

Noch gravierender wären die Folgen, wenn die Heilungsmöglichkeit entsprechend der zweijährigen Wiederholungssperre des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 BGB regelmäßig erneut eröffnet würde. Ein Mieter könnte dann innerhalb desselben Mietverhältnisses wiederholt erhebliche Zahlungsrückstände entstehen lassen und die darauf gestützte ordentliche Kündigung durch nachträgliche Zahlung unwirksam werden lassen. Die gesetzliche Wertung, dass erhebliche schuldhafte Pflichtverletzungen eine Beendigung des Mietverhältnisses rechtfertigen können, würde damit im Bereich des Zahlungsverzugs zunehmend ausgehöhlt. Zugleich entstünde die problematische Signalwirkung, dass selbst wiederholte Verstöße gegen die zentrale Hauptleistungspflicht des Mieters den Fortbestand des Mietverhältnisses nicht mehr verlässlich gefährden.

Eine solche Regelung würde zudem das Risiko gezielter wirtschaftlicher Druckausübung erhöhen. Einzelne Mieter könnten die wiederkehrende Heilungsmöglichkeit nutzen, um durch das Zurückhalten von Mietzahlungen erheblichen finanziellen Druck auf den Vermieter auszuüben. Dieser müsste gegebenenfalls kündigen und gerichtliche Schritte einleiten, während Darlehensraten, Hausgeld, Versicherungen sowie Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten unverändert weiterlaufen. Erfolgt die Nachzahlung erst im Verlauf des Räumungsverfahrens, könnte die Kündigung dennoch ihre Wirkung verlieren.

Gerade private Kleinvermieter wären hiervon besonders betroffen, da sie Mietausfälle häufig nicht durch Einnahmen aus anderen Wohnungen ausgleichen können. Bereits wenige Monate ohne Mieteinnahmen können erhebliche Liquiditätsengpässe verursachen und im Einzelfall die Bedienung laufender Finanzierungen gefährden. Die spätere Begleichung der Mietrückstände beseitigt diese Belastungen nicht rückwirkend. Insbesondere setzt die gesetzliche Heilungswirkung nicht voraus, dass auch die durch Kündigung und gerichtliche Rechtsverfolgung entstandenen Kosten erstattet werden. Selbst wenn entsprechende Erstattungsansprüche bestehen, verbleiben der zwischenzeitliche Finanzierungsbedarf und das Risiko ihrer Durchsetzung beim Vermieter.

Eine wiederholt eröffnete Heilungsmöglichkeit würde damit das Risiko erheblicher Zahlungsstörungen weiter auf die Vermieter verlagern. Sie könnte zugleich die Verlässlichkeit der Mieteinnahmen als Grundlage der Immobilienfinanzierung beeinträchtigen und sich auf die Bewertung entsprechender Vermietungsrisiken durch Kreditgeber und potenzielle Erwerber auswirken.

3. Ein Härtefall muss individuell dargelegt und geprüft werden

Der Koalitionsvertrag sieht die einmalige Ausweitung der Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung ausdrücklich als Härtefallregelung zur Vermeidung von Obdachlosigkeit vor. Welche Voraussetzungen einen solchen Härtefall begründen sollen, wird dort nicht näher bestimmt. Haus & Grund Deutschland lehnt bereits eine einmalige Ausweitung der Schonfristregelung ab. Unabhängig davon wird der Regierungsentwurf dem im Koalitionsvertrag angelegten Ausnahmecharakter nicht gerecht: Die vorgesehene Heilung der ordentlichen Kündigung setzt keine besondere persönliche Notlage des Mieters voraus, sondern knüpft allein an den nachträglichen Ausgleich der Mietrückstände an.

Eine Regelung, die ausdrücklich auf Härtefälle bezogen ist, muss jedoch zwischen den allgemeinen Folgen einer Kündigung und außergewöhnlichen Umständen des Einzelfalls unterscheiden. Der drohende Verlust der Wohnung ist für jeden betroffenen Mieter einschneidend. Er kann deshalb für sich genommen nicht genügen, um die erhebliche schuldhafte Verletzung der mietvertraglichen Zahlungspflicht ausnahmsweise kündigungsrechtlich unbeachtlich werden zu lassen.



Maßgeblich müssten vielmehr die individuellen Lebensumstände des Mieters sein. In Betracht kommen beispielsweise eine schwere Erkrankung, eine akute familiäre Krise oder eine unvorhersehbare wirtschaftliche Notlage, die den Zahlungsrückstand verursacht oder wesentlich zu ihm beigetragen hat. Der Mieter müsste nachvollziehbar darlegen, wodurch der finanzielle Engpass entstanden ist, weshalb die rechtzeitige Mietzahlung ausnahmsweise nicht möglich war und welche Maßnahmen er zur Überwindung der Notlage ergriffen hat. Nicht jede Erkrankung und nicht jeder finanzielle Engpass rechtfertigen eine Ausnahme. Entscheidend wären die konkreten Umstände und ihre Bedeutung für die Pflichtverletzung.

Auch die Lage der Wohnung in einem angespannten Wohnungsmarkt darf einen individuellen Härtegrund nicht ersetzen. Zwar können erhebliche Schwierigkeiten bei der Suche nach angemessenem Ersatzwohnraum die persönliche Situation eines Mieters verschärfen. Die bloße Einstufung eines Gebiets als angespannter Wohnungsmarkt sagt jedoch nichts darüber aus, weshalb der betreffende Mieter seine Miete nicht gezahlt hat und ob bei ihm tatsächlich eine außergewöhnliche Notlage vorliegt. Eine pauschale Begünstigung sämtlicher Mieter in solchen Gebieten würde den Ausnahmecharakter einer Härtefallregelung aufgeben.

Für die erforderliche Einzelfallbetrachtung bietet § 574 BGB einen systematischen Anknüpfungspunkt. Die Vorschrift verlangt eine auf die persönlichen Umstände bezogene Härteprüfung und berücksichtigt zugleich die berechtigten Interessen des Vermieters. Sie lässt sich allerdings nicht unmittelbar auf die geplante Schonfristheilung übertragen. Nach § 574 Abs. 1 Satz 2 BGB ist der Sozialwiderspruch ausgeschlossen, wenn ein Grund zur außerordentlichen fristlosen Kündigung besteht. Dies gilt auch dann, wenn eine zunächst wirksame fristlose Kündigung später durch Schonfristzahlung unwirksam wird. Das geltende Recht trägt damit der besonderen Schwere solcher Vertragsverletzungen ausdrücklich Rechnung.

Der Regierungsentwurf verzichtet auf eine solche individuelle Prüfung vollständig. Damit wird aus einer im Koalitionsvertrag als Ausnahme bezeichneten Härtefallregelung eine allgemeine Möglichkeit, die ordentliche Kündigung durch nachträgliche Zahlung unwirksam werden zu lassen.

4. Wirtschaftliche Dimension für private Kleinvermieter

Die nicht rechtzeitige Zahlung der Miete ist keine bloße Formalität, sondern die Verletzung einer zentralen Vertragspflicht. Während die laufenden Zahlungsverpflichtungen des Vermieters für Darlehen, Hausgeld, Instandhaltung, Versicherungen und Bewirtschaftung fortbestehen, fehlt ihm die vertraglich geschuldete Einnahme. Die spätere Nachzahlung kann den Rückstand beseitigen, aber zwischenzeitliche Liquiditätsengpässe, zusätzliche Finanzierungskosten und Aufwendungen für die Rechtsverfolgung nicht ohne Weiteres rückgängig machen. Eine Regelung, die wiederholte erhebliche Zahlungsstörungen kündigungsrechtlich regelmäßig neutralisiert, könnte zudem das Signal setzen, dass verspätete Erfüllung trotz erheblicher Vertragsverletzung grundsätzlich genügt.

Die wirtschaftliche Belastung betrifft besonders private Kleinvermieter. Nach der Haus & Grund-Vermieterbefragung 2025 vermieten 56,3 Prozent der befragten Eigentümer lediglich ein bis fünf Wohneinheiten; 43,7 Prozent sind Rentner oder Pensionäre, weitere 32,0 Prozent Angestellte. Diese Angaben beschreiben die Befragten und sind nicht ohne Weiteres auf sämtliche Vermieter übertragbar. Sie verdeutlichen jedoch, dass Mietausfälle vielfach private Haushalte treffen, die über keine breite Risikostreuung verfügen. Immobilien werden häufig aus Ersparnissen finanziert oder dienen der Altersvorsorge. Ein Ausfall kann daher den laufenden Lebensunterhalt, die Bedienung von Krediten und die Finanzierung notwendiger Erhaltungsmaßnahmen unmittelbar belasten.

Bei einem monatlichen Mietausfall von beispielsweise 900 Euro summieren sich bereits vier ausbleibende Zahlungen auf 3.600 Euro, sechs Zahlungen auf 5.400 Euro, ohne zusätzliche Gerichts-, Anwalts- und Finanzierungskosten. Eine spätere Zahlung ändert nichts daran, dass diese Mittel in der Zwischenzeit



fehlen. Muss der Vermieter zur Durchsetzung seiner Ansprüche eine Zahlungs- oder Räumungsklage erheben, entstehen weitere Kosten und erhebliche Unsicherheit über die Dauer des Verfahrens. Die Schonfristzahlung kann eine Kündigung nachträglich entkräften, ohne dass damit sämtliche Folgen des Zahlungsverzugs wirtschaftlich kompensiert wären.

Wiederholte Ausfälle können bei einer Anschlussfinanzierung oder einer neuen Kreditprüfung die Beurteilung der nachhaltigen Ertrags- und Kapitaldienstfähigkeit beeinträchtigen. Ebenso kann ein Mietverhältnis mit erheblichen wiederkehrenden Zahlungsstörungen den Verkauf einer vermieteten Wohnung erschweren oder deren wirtschaftliche Bewertung beeinflussen. Solche Folgen sind nicht für jeden Einzelfall zwingend und lassen sich nicht pauschal beziffern; sie sind aber nachvollziehbare Risiken, die bei einer gesetzlichen Ausweitung des Kündigungsschutzes berücksichtigt werden müssen.

Haus & Grund Deutschland fordert

Sollte der Gesetzgeber an der Ausweitung der Schonfristregelung auf die ordentliche Kündigung festhalten, sind zwingend korrigierende Begleitregelungen vorzusehen, um eine einseitige Risikoverlagerung zulasten privater Vermieter zu verhindern und die Funktionsfähigkeit des Mietrechts zu erhalten.

a. Beschränkung auf sozial begründete Härtefälle

Sollte der Gesetzentwurf umgesetzt werden, ist die Erweiterung der Schonfristregelung zwingend auf sozial begründete Härtefälle zu beschränken. Eine generelle Heilungsmöglichkeit für ordentliche Kündigungen würde über den im Koalitionsvertrag angelegten Regelungsansatz hinausgehen.

b. Beschränkung der Heilungsmöglichkeit auf den Zeitpunkt vor Rechtshängigkeit

Die Schonfristzahlung darf ausschließlich bis zum Eintritt der Rechtshängigkeit der Räumungsklage möglich sein. Eine Heilung nach Rechtshängigkeit entwertet das gerichtliche Verfahren strukturell und verschiebt das Prozessrisiko vollständig auf den Vermieter.

c. Vollständiger Ausgleich sämtlicher entstandener Forderungen

Die Heilungswirkung darf nur eintreten, wenn sämtliche bis dahin entstandene Forderungen vollständig ausgeglichen werden. Hierzu gehören ausdrücklich auch Gerichts- und Rechtsanwaltskosten sowie weitere durch den Zahlungsverzug verursachte Aufwendungen. Andernfalls verbleibt das durch vertragswidriges Verhalten ausgelöste Kostenrisiko einseitig beim Vermieter.

d. Institutionelle Ansprechpartner und datenschutzrechtliche Klarstellungen

Zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit sind verbindliche behördliche Ansprechpartner für Vermieter zu schaffen, sobald sich Zahlungsprobleme abzeichnen. Zugleich bedarf es klarer datenschutzrechtlicher Regelungen, die eine frühzeitige Kommunikation zwischen Vermieter und zuständigen Stellen ermöglichen, ohne rechtliche Unsicherheiten zu erzeugen.

e. Sicherstellung der zweckentsprechenden Verwendung staatlicher Leistungen

Soweit Leistungen nach dem Wohngeld- oder Sozialrecht zur Deckung der Unterkunftskosten bestimmt sind, muss eine Direktzahlung an den Vermieter ermöglicht bzw. sichergestellt werden und dass nicht nur sofern der Mieter dies beantragt. Eine Einstellung oder Kürzung solcher Leistungen aufgrund mietfremder Pflichtverletzungen des Mieters darf nicht zulasten des Vermieters wirken.

f. Einführung einer Zerrüttungskündigung mit Beweislastumkehr

Für private Kleinvermieter bedarf es eines eigenständigen Zerrüttungstatbestandes im Wohnraummietrecht. Wiederholte erhebliche Zahlungsstörungen müssen als starkes Indiz für eine nachhaltige Störung des



Vertrauensverhältnisses genügen. Anders als institutionelle Großvermieter stehen private Kleinvermieter häufig in einem unmittelbaren persönlichen Näheverhältnis zum Mieter – nicht selten wohnen sie im selben Gebäude oder sind finanziell in erheblichem Maße auf die Mieteinnahmen angewiesen. Vertragswidriges oder unsoziales Verhalten wirkt sich daher nicht nur wirtschaftlich aus, sondern kann zusätzliche finanzielle Einbußen, erhebliche persönliche Belastungen und psychischen Druck verursachen. Das geltende Mietrecht bietet privaten Kleinvermietern in solchen Konstellationen faktisch kaum effektive Reaktionsmöglichkeiten. Die Darlegungs- und Beweisanforderungen für andere Kündigungsgründe sind hoch; ein allgemeiner Zerrüttungstatbestand existiert nicht. Daher ist eine gesetzliche Regelung erforderlich, nach der wiederholte erhebliche Vertragsverletzungen eine Vermutung der Zerrüttung begründen. In diesen Fällen sollte eine Beweislastumkehr greifen, sodass nicht der Vermieter die vollständige Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung darlegen muss, sondern der Mieter substantiiert aufzuzeigen hat, weshalb trotz wiederholter Pflichtverletzungen eine Fortsetzung des Mietverhältnisses noch zumutbar sein soll. Ohne ein solches Korrektiv entfällt für private Kleinvermieter faktisch jedes wirksame Instrument, um auf dauerhafte und das Vertrauensverhältnis zerstörende Pflichtverletzungen angemessen zu reagieren.

II. Vorübergehender Gebrauch (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB)

Haus & Grund Deutschland sieht die vorgesehene zeitliche Begrenzung der Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch kritisch. Zwar trägt der Regierungsentwurf mit der Möglichkeit einer Verlängerung auf insgesamt acht Monate einem Teil der praktischen Bedürfnisse Rechnung. Die starre zeitliche Abgrenzung wird der Vielfalt tatsächlich bestehender vorübergehender Wohnbedarfe jedoch nicht ausreichend gerecht.

Für zeitlich begrenzten Wohnraum besteht ein eigenständiger Markt. Er richtet sich beispielsweise an Menschen, die sich aus beruflichen, familiären oder ausbildungsbedingten Gründen nur für einen bestimmten Zeitraum an einem Ort aufhalten. Der vorübergehende Wohnbedarf kann dabei durchaus länger als sechs oder acht Monate bestehen. Zudem handelt es sich keineswegs ausschließlich um möblierte Wohnungen; auch unmöblierter Wohnraum wird zum vorübergehenden Gebrauch vermietet.

Die Annahme, betroffene Mieter könnten stattdessen auf den regulären Wohnungsmarkt ausweichen, greift zu kurz. Vermieter, die ihre Wohnungen dauerhaft vermieten möchten, werden sich bei der Mieterauswahl regelmäßig eher für Interessenten entscheiden, die eine langfristige Nutzung beabsichtigen. Wer dagegen von vornherein nur für einen begrenzten Zeitraum Wohnraum benötigt, kann dadurch geringere Chancen auf eine Anmietung haben.

Eine zu enge Begrenzung droht deshalb, ein eigenständiges und nachgefragtes Marktsegment zu beeinträchtigen, ohne dass die betreffenden Wohnungen zwangsläufig dem regulären Mietmarkt zugutekommen. Maßgeblich sollte vielmehr sein, ob im konkreten Einzelfall tatsächlich ein nachvollziehbarer, zeitlich begrenzter Wohnbedarf besteht. Haus & Grund Deutschland spricht sich daher dafür aus, die Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch weiterhin an diesem tatsächlichen Bedarf auszurichten, statt sie durch eine starre Höchstdauer unnötig einzuschränken.

III. Zur Neuregelung des Möblierungszuschlags (§ 556d Abs. 1a BGB-E)

Die geplante Neuregelung des Möblierungszuschlags wird von Haus & Grund Deutschland abgelehnt. Sie schafft insbesondere für die weit verbreitete Teilmöblierung durch eine vermierterseitig gestellte Einbauküche erhebliche Rechtsunsicherheit, Bewertungsaufwand und wirtschaftliche Risiken. Gerade private Kleinvermieter, die weder über professionelle Verwaltungsprogramme noch über besondere Kenntnisse zur Bewertung von Einrichtungsgegenständen verfügen, werden dadurch belastet. Das wirtschaftliche Risiko,



bei fehlender Auskunft zwei Jahre mit einer berechtigten Forderung ausgeschlossen zu sein, trifft insbesondere bei privaten Kleinvermietern auf kein Verständnis. Die Regelungen zur vollständig ausgestatteten Wohnung sind hiervon zu unterscheiden.

1. Teilmöblierung: Einbauküchen werden im Mietspiegel und nach Zeitwert unterschiedlich bewertet

Der Regierungsentwurf lässt einen gesonderten Möblierungszuschlag nur zu, soweit die betreffende Ausstattung nicht bereits im anwendbaren Mietspiegel berücksichtigt ist. Bei Einbauküchen muss der Vermieter deshalb zunächst feststellen, ob die Küche im örtlichen Mietspiegel als Zuschlag, Faktor, Wohnwertmerkmal oder Bestandteil des Normalstandards erfasst ist.

Eine Auswertung von 20 Mietspiegeln hat Folgendes ergeben:

Berücksichtigung vermietetseitig gestellter Küchen	Anzahl	Anteil
Bezifferter Zuschlag oder Faktor	9	45 %
Berücksichtigung über Wohnwertmerkmale, Ausstattungspunkte oder Normalstandard	5	25 %
Keine ausdrückliche Bewertung gefunden	6	30 %
Ausdrückliche Berücksichtigung insgesamt	14	70 %

Die Auswertung ist eine Stichprobe und erhebt keinen Anspruch auf Repräsentativität. Sie zeigt jedoch, dass die Einbauküche in 14 der 20 untersuchten Mietspiegel ausdrücklich berücksichtigt wird und dass unterschiedliche Methoden nebeneinander bestehen.

Im Mietspiegel genügt bei einem entsprechenden Ausstattungsmerkmal regelmäßig das Vorhandensein der Küche; ihr individueller Zeitwert ist nicht ausschlaggebend. Soweit der Wohnwert über einen Quadratmeterpreis oder einen flächenbezogenen Zuschlag abgebildet wird, kann dieselbe Küche in einer größeren Wohnung sogar einen höheren absoluten Mietbetrag begründen als in einer kleineren. Ist die Küche dagegen nicht im Mietspiegel berücksichtigt, soll sich der gesonderte Zuschlag auf monatlich bis zu 1 Prozent ihres geschätzten Zeitwerts bei Vertragsschluss belaufen. Für denselben Gegenstand gelten damit zwei grundlegend verschiedene Bewertungslogiken, abhängig von der örtlichen Mietspiegelsystematik.

Besonders deutlich wird der Widerspruch bei einem Mieterwechsel: Ist die Küche im Mietspiegel erfasst, bedarf es grundsätzlich keiner erneuten individuellen Zeitwertschätzung. Bei einem gesonderten Möblierungszuschlag muss der Vermieter den Zeitwert hingegen für jeden neuen Vertrag erneut bestimmen. Dass dieselbe weiterhin funktionsfähige Küche unterschiedlich behandelt wird, nur weil sie in einem Mietspiegel als Ausstattungsmerkmal erfasst ist und in einem anderen nicht, lässt der Entwurf ohne überzeugende praktische Auflösung.

2. Ein-Prozent-Regel und Mieterwechsel: sinkende Zuschläge bei unveränderter Küche

Das folgende vereinfachte Rechenbeispiel unterstellt eine Einbauküche mit Anschaffungskosten von 6.000 Euro und eine lineare Wertminderung über zehn Jahre. Die zehn Jahre sind keine verbindliche mietrechtliche Abschreibungsdauer, sondern lediglich eine Modellannahme zur Veranschaulichung:

Für dieses vereinfachte Modell gilt:



$$\text{Zeitwert} = \text{Anschaffungskosten} \times \left(1 - \frac{\text{Alter}}{\text{angenommene Nutzungsdauer}}\right)$$

Alter der Küche bei Vertragsschluss	Modellhafter Zeitwert	Monatlicher Zuschlag bei 1 %
Neu	6.000 €	60 €
5 Jahre	3.000 €	30 €
8 Jahre	1.200 €	12 €

Der Zeitwert ist nach dem Entwurf bei Vertragsschluss zu schätzen. Während desselben Mietverhältnisses ist keine laufende Absenkung des einmal angesetzten Zuschlags vorgesehen. Bei jedem neuen Mietvertrag ist dagegen der dann geschätzte, regelmäßig geringere Zeitwert maßgeblich. Ein Vermieter mit häufigeren Mieterwechseln kann deshalb für dieselbe weiterhin nutzbare Küche einen immer niedrigeren Zuschlag ansetzen, obwohl seine Pflicht zur Bereitstellung und Instandhaltung fortbesteht. Zwischenzeitliche Erneuerungen können den Wert zwar erhöhen, machen die Schätzung aber zugleich schwieriger.

3. Hoher Prüf-, Schätz- und Dokumentationsaufwand für private Vermieter

Die vermeintlich einfache Ein-Prozent-Regel vereinfacht nur den letzten Rechenschritt. Zunächst müssen private Vermieter die örtlichen Mietspiegelregelungen richtig auslegen, dann gegebenenfalls Anschaffungskosten, Alter und Zustand der Küche schätzen und ihre Bewertung nachvollziehbar dokumentieren. Häufig wurde die Küche zusammen mit der Wohnung erworben oder es fehlen ältere Rechnungen.

Besonders fehleranfällig wird die Bewertung, wenn einzelne Teile einer Küche erneuert werden. Wird beispielsweise bei einer acht Jahre alten Küche der Geschirrspüler ersetzt, während Schränke, Herd und Kühlschrank unverändert bleiben, bestehen unterschiedliche Anschaffungszeitpunkte, Zustände und Nutzungsdauern. Der Vermieter muss den Gesamtzeitwert dennoch plausibel schätzen. Der Entwurf enthält hierfür keine einfach anwendbaren verbindlichen Maßstäbe. Werden später weitere Geräte ersetzt, wächst die Unsicherheit. Für private Vermieter ohne professionelle Verwaltungsstrukturen steht dieser Aufwand häufig außer Verhältnis zu einem Zuschlag von beispielsweise 12 oder 30 Euro monatlich.

4. Zweijährige Nichtberücksichtigung bei Auskunftsfehlern

Zusätzlich ist der Möblierungszuschlag gesondert auszuweisen und die erforderliche Auskunft rechtzeitig in Textform zu erteilen. Wird sie versäumt, bleibt die betreffende Möblierung bei der Berechnung der zulässigen Miethöhe bis zwei Jahre nach Nachholung der Auskunft unberücksichtigt. Die Pflicht, die Küche vertragsgemäß bereitzustellen und instand zu halten, besteht gleichwohl fort.

Die wirtschaftlichen Folgen sind erheblich: Bei einem monatlichen Zuschlag von 30 Euro können in zwei Jahren rechnerisch 720 Euro nicht berücksichtigt werden; bei einer neuen Küche mit 60 Euro monatlich sind es 1.440 Euro. Angesichts der schwierigen Abgrenzung zwischen Mietspiegelmerkmal und gesondertem Zuschlag sowie der komplexen Zeitwertschätzung erscheint diese Folge gerade für private Kleinvermieter nicht angemessen. Sie macht die Bereitstellung einer Küche zusätzlich fehleranfällig und wirtschaftlich unattraktiv.

5. Vollmöblierung ist gesondert zu beurteilen

Für vollständig ausgestattete Wohnungen sieht der Regierungsentwurf eine widerlegliche Vermutung vor, nach der ein Zuschlag von bis zu 10 Prozent der Nettokaltmiete für vergleichbaren unmöblierten Wohnraum angemessen sein soll. Diese Sonderregel betrifft Wohnungen, die mit den für eine gewöhnliche



Lebensführung erforderlichen Möbeln ausgestattet und unmittelbar dauerhaft bewohnbar sind. Sie gilt nicht schon deshalb, weil eine Einbauküche vorhanden ist. Soweit wesentliche Ausstattungsbestandteile bereits im Mietspiegel berücksichtigt sind, stellen sich zudem Abgrenzungsfragen. Die Vermutungsregel löst daher die Probleme der typischen Teilmöblierung nicht.

6. Bewertung durch Haus & Grund Deutschland

Insgesamt führt die geplante Regelung dazu, dass die Mitvermietung von Einbauküchen gerade für private Vermieter mit unverhältnismäßigem Aufwand und erheblichen Fehlerfolgen verbunden wird. Im Mietspiegel kann das bloße Vorhandensein einer Küche für ihre Berücksichtigung genügen, während andernorts eine individuelle Zeitwertschätzung erforderlich ist, die bei jedem Mieterwechsel neu vorgenommen werden muss. Werden einzelne Geräte erneuert, wächst die Unsicherheit weiter. Ein formeller Auskunftsfehler kann dazu führen, dass die Ausstattung zwei Jahre lang bei der zulässigen Miethöhe nicht berücksichtigt werden darf.

Dies setzt einen Anreiz, Wohnungen künftig ohne Einbauküche anzubieten oder vorhandene Küchen nicht mehr mitzuvermieten. Die Anschaffungs- und Einbaukosten würden dann zunehmend auf die Mieter verlagert; zugleich würde die weitere Nutzung funktionsfähiger Küchen erschwert. Haus & Grund Deutschland lehnt die vorgesehene Neuregelung deshalb ab. Sie schafft für den praktisch bedeutsamen Fall der Teilmöblierung keine verlässliche Vereinfachung, sondern verbindet widersprüchliche Bewertungsmaßstäbe mit zusätzlicher Bürokratie und wirtschaftlichen Risiken.

IV. Zur Begrenzung der Indexmiete (§ 557b BGB)

Haus & Grund Deutschland lehnt die im Regierungsentwurf vorgesehene Begrenzung der Indexmiete ab. Zwar wurde die im Referentenentwurf enthaltene starre Obergrenze von 3,5 Prozent durch eine abgestufte Regelung ersetzt. Künftig soll bei einer jährlichen Steigerung des Verbraucherpreisindex von mehr als drei Prozent nur noch die Hälfte des darüber hinausgehenden Anstiegs bei der Mietanpassung berücksichtigt werden können. Damit wird die Belastung gegenüber dem Referentenentwurf abgemildert. Der grundlegende Eingriff in die Funktionsweise der Indexmiete bleibt jedoch bestehen.

Die Indexmiete beruht auf der vertraglichen Vereinbarung, die Entwicklung der Nettokaltmiete an den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex zu koppeln. Der Regierungsentwurf durchbricht diese Verknüpfung und begrenzt den Inflationsausgleich gerade in Phasen besonders hoher Preissteigerungen. Zugleich soll die Regelung auch bestehende Indexmietverträge erfassen. Dies beeinträchtigt die Verlässlichkeit langfristiger Vertrags- und Investitionsentscheidungen.

1. Einschränkung der Indexmiete als Werterhaltungsinstrument

Die Indexmiete dient dazu, den Geldwert der vereinbarten Miete entsprechend der allgemeinen Preisentwicklung zu erhalten. Sie bietet beiden Vertragsparteien einen transparenten, objektiv nachvollziehbaren Maßstab für künftige Mietanpassungen. Im Gegenzug sind Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ausgeschlossen; Modernisierungsmieterhöhungen sind nur unter den engen Voraussetzungen des § 557b Abs. 2 BGB zulässig.

Die vorgesehene Regelung löst diese vertragliche Verknüpfung teilweise auf. Steigt der Verbraucherpreisindex innerhalb eines Jahres beispielsweise um 5 Prozent, könnten lediglich 4 Prozent bei der Mietanpassung berücksichtigt werden. Bei einer Indexsteigerung von 8 Prozent wären es 5,5 Prozent. Der darüber hinausgehende Inflationsanteil bliebe unberücksichtigt.



Damit verliert die Indexmiete gerade in Zeiten außergewöhnlicher Preissteigerungen einen Teil ihrer Werterhaltungsfunktion. Die Miete kann mit der allgemeinen Geldentwertung nicht mehr vollständig Schritt halten. Zugleich steigen die Kosten für Instandhaltung, Reparaturen und Bewirtschaftung der Immobilie weiter.

Die Begrenzung trifft damit nicht lediglich zusätzliche Ertragsmöglichkeiten, sondern schränkt den vertraglich vorgesehenen Ausgleich des Kaufkraftverlustes ein. Der Vermieter erhält bei unveränderter Verpflichtung zur Erhaltung der Wohnung eine Gegenleistung, deren Realwert hinter der vereinbarten Indexentwicklung zurückbleibt.

2. Einseitige Verlagerung des Inflations- und Investitionsrisikos

Die geplante Regelung verlagert den oberhalb der vorgesehenen Schwelle nicht berücksichtigten Teil des Inflationsrisikos auf die Vermieter. Während diese steigende Kosten für die Bewirtschaftung und Erhaltung ihrer Immobilien tragen müssen, wird die Anpassung der Nettokaltmiete von der tatsächlichen Entwicklung des Verbraucherpreisindex teilweise entkoppelt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Vermieter bei einer Indexmietvereinbarung auf andere gesetzliche Mieterhöhungsmöglichkeiten weitgehend verzichten. Insbesondere ist eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB ausgeschlossen. Modernisierungsmieterhöhungen kommen nur in gesetzlich begrenzten Ausnahmefällen in Betracht. Die Bindung an den Verbraucherpreisindex bildet deshalb einen wesentlichen Bestandteil der wirtschaftlichen Ausgestaltung des Mietverhältnisses.

Die vorgesehene Begrenzung verändert dieses Verhältnis einseitig. Sie lässt die mit einer Indexmietvereinbarung verbundenen Einschränkungen anderer Mieterhöhungsmöglichkeiten bestehen, beschneidet aber zugleich den vertraglich vereinbarten Inflationsausgleich.

Gerade private Vermieter sind für die Finanzierung notwendiger Erhaltungsmaßnahmen auf kalkulierbare Einnahmen angewiesen. Wird die Indexanpassung in Hochinflationsphasen begrenzt, kann dies die Bildung ausreichender Rücklagen erschweren und die wirtschaftlichen Spielräume für Investitionen verringern. Der Entwurf berücksichtigt damit die Belastungen der Mieterseite durch hohe Inflation, ohne den gleichzeitig steigenden Kosten und Verpflichtungen der Vermieterseite in gleichem Maße Rechnung zu tragen.

3. Verordnungsermächtigung: Gefahr einer dauerhaften Anwendung des Ausnahmeinstruments

Die Begrenzung soll nur für Wohnraum in Gebieten gelten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die Landesregierungen sollen diese Gebiete durch Rechtsverordnung für jeweils höchstens fünf Jahre bestimmen können.

Die räumliche Beschränkung ändert jedoch nichts daran, dass die Regelung langfristig angewendet werden könnte. Der Regierungsentwurf schließt wiederholte Gebietsausweisungen nicht aus. Eine auf jeweils fünf Jahre befristete Verordnung bietet deshalb für sich genommen keine Gewähr dafür, dass die Begrenzung tatsächlich auf vorübergehende Ausnahmesituationen beschränkt bleibt.

Besonders kritisch ist, dass die Verordnungsermächtigung an die allgemeine Anspannung des Wohnungsmarktes anknüpft, während die vorgesehene Beschränkung der Indexmiete mit außergewöhnlich hohen Inflationsraten begründet wird. Beide Umstände sind nicht gleichzusetzen. Ein angespannter Wohnungsmarkt kann über viele Jahre bestehen, auch wenn sich die allgemeine Preisentwicklung längst normalisiert hat. Umgekehrt sagt die Anspannung eines örtlichen Wohnungsmarktes für sich genommen



nichts darüber aus, ob die vollständige Anpassung einer konkreten Indexmiete an den Verbraucherpreisindex eine außergewöhnliche Belastung darstellt.

Die Möglichkeit, vorhandene Untersuchungen zur Anspannung des Wohnungsmarktes für die Gebietsausweisung heranzuziehen, darf daher nicht dazu führen, dass die besondere Erforderlichkeit eines zusätzlichen Eingriffs in Indexmietvereinbarungen ungeprüft bleibt.

Haus & Grund Deutschland hält die vorgesehene Verordnungsermächtigung insoweit für unzureichend. Sollten die Landesregierungen zur Anwendung einer solchen Begrenzung ermächtigt werden, müssten sie deren Erforderlichkeit eigenständig und nachvollziehbar begründen. Dabei wäre insbesondere darzulegen, weshalb die bestehenden mietrechtlichen Schutzinstrumente nicht ausreichen, welche konkreten Belastungen durch Indexmietanpassungen in dem betreffenden Gebiet bestehen und weshalb eine zusätzliche Beschränkung verhältnismäßig ist.

Bei einer erneuten Gebietsausweisung müsste außerdem überprüft werden, ob die tatsächlichen Voraussetzungen weiterhin vorliegen und welche Maßnahmen zur Entspannung des Wohnungsmarktes zwischenzeitlich ergriffen wurden. Die bloße Fortdauer eines angespannten Wohnungsmarktes darf nicht automatisch die wiederholte Einschränkung bestehender Indexmietvereinbarungen rechtfertigen.

4. Eingriff in bestehende Indexmietverträge und Beeinträchtigung der Investitions- und Finanzierungskalkulation

Besonders kritisch ist die vorgesehene Anwendung der Begrenzung auf bereits bestehende Indexmietverträge. Die Übergangsvorschrift des Regierungsentwurfs stellt für die Anwendung des neuen § 557b Abs. 4 BGB darauf ab, ob die Wohnung zum Zeitpunkt des Zugangs der Mietänderungserklärung in einem entsprechend ausgewiesenen Gebiet liegt. Eine Ausnahme für vor Inkrafttreten des Gesetzes abgeschlossene Indexmietvereinbarungen ist nicht vorgesehen.

Damit würden die wirtschaftlichen Bedingungen bereits geschlossener Verträge für künftige Mietanpassungen nachträglich verändert. Vermieter haben sich bei Abschluss einer Indexmietvereinbarung bewusst für ein Modell entschieden, bei dem die Miete grundsätzlich der allgemeinen Preisentwicklung folgt, während andere Anpassungsmöglichkeiten ausgeschlossen oder erheblich eingeschränkt sind. Auf dieser Grundlage werden langfristige Entscheidungen über den Erwerb, die Finanzierung und die Bewirtschaftung einer Immobilie getroffen.

Wird die vereinbarte Indexbindung nachträglich begrenzt, verändert sich die Ertragsprognose dieser bestehenden Mietverhältnisse. Dies kann insbesondere bei fremdfinanzierten Immobilien die wirtschaftliche Kalkulation beeinträchtigen und sich auf die Bewertung der Immobilie sowie künftige Finanzierungsentscheidungen auswirken.

Hinzu kommen steigende Anforderungen an die energetische Qualität und technische Ausstattung des Gebäudebestands. Der Austausch von Heizungsanlagen, energetische Verbesserungen und weitere Modernisierungsmaßnahmen können erhebliche Investitionen erfordern. Auch wenn einzelne gesetzlich veranlasste Maßnahmen unter den Voraussetzungen des § 557b Abs. 2 BGB weiterhin eine Modernisierungsmieterhöhung ermöglichen, ersetzt dies nicht die allgemeine Werterhaltungsfunktion der Indexmiete. Insbesondere laufende Instandhaltungs- und Erhaltungskosten können nicht über eine Modernisierungsmieterhöhung refinanziert werden.

Die nachträgliche Begrenzung bestehender Indexmietvereinbarungen wirft deshalb erhebliche Fragen des Vertrauensschutzes und der Verhältnismäßigkeit auf. Dass der Gesetzgeber die künftige Ausgestaltung mietvertraglicher Ansprüche ändern kann, entbindet ihn nicht davon, das berechtigte Vertrauen in bereits getroffene Vertrags- und Investitionsentscheidungen angemessen zu berücksichtigen.



Eine gesetzliche Neuregelung darf nicht ohne hinreichende Rechtfertigung die wirtschaftlichen Grundlagen bestehender Indexmietverträge verändern.

5. Erforderliche Änderungen bei Festhalten an der Begrenzung

Haus & Grund Deutschland fordert, von der vorgesehenen Begrenzung der Indexmiete abzusehen. Sollte der Gesetzgeber dennoch an einer Einschränkung festhalten, sind zumindest Vorkehrungen erforderlich, die die Werterhaltungsfunktion der Indexmiete, die Verlässlichkeit bestehender Vertragsvereinbarungen und die Verhältnismäßigkeit der Regelung sichern.

a. Erhalt nicht berücksichtigter Indexsteigerungen durch einen Übertragsmechanismus

Die im Regierungsentwurf vorgesehene hälftige Berücksichtigung der über 3 Prozent hinausgehenden Indexentwicklung ist gegenüber der ursprünglich vorgesehenen starren Grenze zwar eine Verbesserung. Sie führt jedoch weiterhin dazu, dass ein Teil der tatsächlichen Preisentwicklung bei der Mietanpassung unberücksichtigt bleibt.

Dieser Anteil sollte nicht endgültig verloren gehen. Vielmehr sollte ein Übertragsmechanismus vorgesehen werden, der es ermöglicht, in Jahren mit geringerer Preissteigerung zuvor nicht berücksichtigte Indexanteile nachzuholen, soweit die jeweils geltende Anpassungsgrenze dadurch nicht überschritten wird.

Eine solche Regelung würde die kurzfristige Begrenzung außergewöhnlich hoher Mietanpassungen mit dem langfristigen Erhalt des realen Mietwertes verbinden. Sie würde verhindern, dass einzelne Jahre hoher Inflation zu einer dauerhaften Abweichung der Miete von der vertraglich vereinbarten Indexentwicklung führen.

b. Strengere Anforderungen an die Verordnungsermächtigung

Die Landesregierungen sollten verpflichtet werden, vor Erlass und erneuter Verlängerung beziehungsweise Neuausweisung einer entsprechenden Rechtsverordnung eine eigenständige Verhältnismäßigkeitsprüfung vorzunehmen und nachvollziehbar zu dokumentieren.

Hierbei müssen insbesondere die konkrete Erforderlichkeit der Begrenzung von Indexmietanpassungen, die Wirksamkeit bestehender mietrechtlicher Schutzinstrumente sowie die wirtschaftlichen Auswirkungen auf private Vermieter berücksichtigt werden. Ebenso ist darzulegen, welche Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsangebots ergriffen wurden und weshalb trotz dieser Maßnahmen weiterhin eine zusätzliche Regulierung erforderlich sein soll.

Die Verordnungsermächtigung darf nicht dazu führen, dass eine mit außergewöhnlichen Inflationsbelastungen begründete Maßnahme allein aufgrund einer langfristig angespannten Wohnungsmarktlage dauerhaft angewendet wird.

c. Bestandsschutz für bereits abgeschlossene Indexmietverträge

Die Begrenzung sollte ausschließlich für Indexmietvereinbarungen gelten, die nach Inkrafttreten der Neuregelung abgeschlossen werden. Für bereits bestehende Indexmietverträge muss die vereinbarte Bindung an den Verbraucherpreisindex erhalten bleiben.

Eine solche Übergangsregelung würde die berechtigten Erwartungen der Vertragsparteien schützen und verhindern, dass bereits getroffene Finanzierungs- und Investitionsentscheidungen nachträglich auf einer veränderten wirtschaftlichen Grundlage stehen.

Haus & Grund Deutschland lehnt die Begrenzung der Indexmiete auch in der gegenüber dem Referentenentwurf abgeschwächten Fassung ab. Die vorgeschlagenen Anpassungen können die



grundsätzlichen Bedenken nicht ausräumen, würden jedoch zumindest die Auswirkungen auf die Werterhaltungsfunktion, die Planungssicherheit und bestehende Vertragsverhältnisse begrenzen.

V. Zur Anhebung der Wertgrenze im vereinfachten Verfahren (§ 559c BGB)

Die Anhebung der Wertgrenze für das vereinfachte Verfahren nach § 559c Abs. 1 BGB-E begrüßt Haus & Grund Deutschland grundsätzlich. Die reguläre Modernisierungsumlage nach § 559 BGB ist aufgrund umfangreicher formeller Anforderungen, strenger Fristen, komplexer Abgrenzung von Modernisierungs- und Erhaltungsaufwand sowie des Härteeinwands mit erheblicher Bürokratie und Rechtsunsicherheit verbunden. In Zeiten von Handwerkermangel und Bauzeitverzögerungen erweist sich das Regelverfahren häufig als praxisfern.

1. Strukturelle Unterdimensionierung der statischen Wertgrenze

Für viele private Kleinvermieter stellt das vereinfachte Verfahren daher faktisch die einzige realistisch handhabbare Möglichkeit dar, kleinere Modernisierungsmaßnahmen rechtssicher anteilig zu refinanzieren. Ohne dieses Instrument werden Modernisierungen aus Unsicherheit oder Kostenrisiko nicht selten unterlassen.

Die vorgesehene Anhebung auf 20.000 Euro stellt im Kern jedoch lediglich eine Anpassung an die Baupreisentwicklung dar. Die ursprüngliche Wertgrenze von 10.000 Euro wurde mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz 2019 eingeführt. Seitdem ist der Baupreisindex für Wohngebäude erheblich gestiegen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lag der Baupreisindex für Wohngebäude im Jahr 2019 bei rund 107 (Basisjahr 2021 = 100) und erreichte im Jahr 2023 Werte von über 150. Dies entspricht einer Preissteigerung von deutlich über 40 Prozent innerhalb weniger Jahre. Die nun vorgesehene Verdoppelung der Wertgrenze bildet somit im Wesentlichen lediglich die inflations- und kostenbedingte Entwicklung der Baupreise ab.

Ohne eine dynamische Anpassung wird sich das Problem kurzfristig erneut stellen. Angesichts weiterhin volatiler Bau- und Materialkosten ist absehbar, dass auch eine Grenze von 20.000 Euro real an Wert verlieren wird. Vermieter wären dann erneut gezwungen, auf das deutlich aufwendigere Regelverfahren zurückzugreifen, obwohl es sich weiterhin um typische kleinere Modernisierungsmaßnahmen handelt. Dies würde erneut ein strukturelles Investitionshemmnis begründen und insbesondere kleinere, wirtschaftlich sensible Modernisierungen im Bestand zurückdrängen.

Sachgerecht wäre daher eine gesetzliche Lösung mit dynamischer Anpassung, etwa durch Anknüpfung an den Baupreisindex. Eine indexierte Wertgrenze würde Planungssicherheit schaffen, wiederkehrende gesetzgeberische Korrekturen vermeiden und dem Ziel einer dauerhaft praktikablen Modernisierungsregelung Rechnung tragen.

Haus & Grund Deutschland fordert

Die Anhebung der Wertgrenze im vereinfachten Verfahren nach § 559c Abs. 1 BGB-E ist im Grundsatz richtig, reicht jedoch in ihrer jetzigen Ausgestaltung nicht aus, um dauerhaft Planungssicherheit und Investitionsanreize zu gewährleisten. Es ist daher dringend eine dynamische Indexierung der Wertgrenze zu ergänzen. Die Wertgrenze darf nicht statisch ausgestaltet werden. Sie sollte gesetzlich an den Baupreisindex für Wohngebäude (Destatis) gekoppelt werden, um reale Kostenentwicklungen automatisch abzubilden.



Nur eine indexierte Grenze verhindert, dass bereits nach wenigen Jahren erneut eine faktische Entwertung eintritt und Vermieter wieder auf das erheblich bürokratischere Regelverfahren nach § 559 BGB zurückgreifen müssen.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist der Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Der Verband hat 957.000 Mitglieder. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 21 Landesverbände und 840 Ortsvereine. 2024 wurde Haus & Grund für sein Engagement im Zusammenhang mit dem Heizungsgesetz (Gebäudeenergiegesetz) von der DGVM zum „Verband des Jahres“ ernannt.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 79,4 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- Sie bieten 63,5 Prozent aller Mietwohnungen an.
- Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.