



Ausschussdrucksache 21(6)125f
vom 14. Oktober 2026, 08:34 Uhr

Schriftliche Stellungnahme

des Sachverständigen Univ.-Prof. Dr. Martin Häublein

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

An den
Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz
des Deutschen Bundestages
Sekretariat PA 6
nur per E-Mail an:
rechtsausschuss@bundestag.de

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraum-
miete der Bundesregierung**
Hier: Stellungnahme für die Anhörung am 14.10.2026

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,
sehr geehrte Damen und Herren!

Mit E-Mail vom 2. Oktober 2026 baten Sie mich, in der oben genannten Angelegenheit schriftlich Stellung zu nehmen. Ihrem Wunsch komme ich gerne nach. Aufgrund des knappen Vorlaufs muss ich mich aber inhaltlich auf einige wenige Punkte des Entwurfs beschränken.

I. Vorbemerkung

Ein Teil der vorgeschlagenen Änderungen, insbesondere diejenigen, die die möblierte und die Kurzzeitvermietung betreffen, ist eine Reaktion auf Entwicklungen am Mietmarkt. Diese wiederum fallen verstärkt in die zurückliegenden zehn Jahre, mithin also in die Zeit ab Einführung der §§ 556d ff. BGB durch die „Mietprelsbremse“ (s. dazu S. 19 des Entwurfs). In vielen Fällen dürfte es sich um eine **Reaktion auf die Überregulierung** gewöhnlicher Wohnraummietverhältnisse handeln, also solcher, die unter §§ 549 ff. BGB fallen.

Nach meinem Dafürhalten ist es überaus unwahrscheinlich, dass die nun vorgeschlagenen Änderungen dazu führen werden, dass der am Markt zum vorübergehenden Gebrauch angebotene, oftmals möblierte Wohnraum wieder dem allgemeinen Wohnungsmarkt zugeführt wird. Die mietrechtlichen „Nachjustierungen“

der zurückliegenden Dekade haben die Missstände, die unbestrittenermaßen in vielen deutschen Städten bestehen, nicht beseitigen können. Wohl aber haben sie die **Rechtslage verkompliziert**, so dass das Gesetz auch für Juristen immer unverständlicher geworden ist. Ein Teil der nunmehr vorgelegten Änderungen stellt Dinge klar, die bei vorausgegangenen Novellen nicht als regelungsbedürftig erkannt wurden. Es scheint, als hätten nicht nur die Rechtsanwender Schwierigkeiten bei der Durchdringung des geltenden Rechts.

Zu einzelnen Vorschlägen im Detail:

II. Zu Art. 1 Nr. 2 (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB-E): Zeitliche Grenze des vorübergehenden Gebrauchs

Die Entwurfsbegründung stützt die **Sechsmonatsgrenze** für den vorübergehenden Gebrauch auf eine **angebliche Tendenz** in Rechtsprechung und Schrifttum. Belegt wird diese jedoch allein mit einer einzigen Fundstelle (BeckOK MietR/Bruns, 41. Ed. 1.5.2025, BGB § 549 Rn. 14). Warum gerade diese Stimme den Maßstab für die Gesetzgebung bilden soll, bleibt offen. Die Bezugnahme mutet beinahe willkürlich an.

Im übrigen Schrifttum wird die Grenze oftmals **deutlich weiter gezogen**. Nach Bieber fehlt es an der von Abs. 2 Nr. 1 vorausgesetzten Kurzzeitigkeit erst bei einer Dauer, die „im Allgemeinen nicht länger als ein Jahr betragen dürfte“ (MüKoBGB/Bieber, 9. Aufl. 2023, § 549 Rn. 14). Börstinghaus hält bei entsprechenden Umständen ausdrücklich auch ein *auf ein Jahr angelegtes Mietverhältnis* für eines zum vorübergehenden Gebrauch (Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus, 8. Aufl. 2025, BGB § 549 Rn. 7).

Auch die in der Begründung angeführten Entscheidungen tragen nicht die Aussage, es bestehe eine Tendenz zu sechs Monaten.

Das OLG Hamm hält Mietverhältnisse von mehreren Monaten, ja von einem Jahr und länger, unter besonderen Umständen ausdrücklich noch für vorübergehend (OLG Hamm, NJW 1981, 290, 291). Das LG Berlin hat in einer Entscheidung lediglich eine Dauer von mehr als einem Jahr als zu lang angesehen (LG Berlin, Urt. v. 13. September 2023 – 67 S 51/22, BeckRS 2023, 34499 Rn. 15). Die Befristung auf vier Monate hat das LG Berlin als Indiz für einen vorübergehenden Gebrauch gewertet (LG Berlin, Urt. v. 5. Juni 2020 – 66 S 68/18, BeckRS 2020, 26291 Rn. 20); eine Obergrenze ergibt sich daraus nicht. In einem weiteren Fall hat das LG Berlin die dort vereinbarten sieben Monate zwar als zu lang angesehen, weil sie über die typische Dauer eines Ferienaufenthalts deutlich hinausgingen (LG Berlin, Urt. v. 18. Dezember 2019 – 65 S 101/19, BeckRS 2019, 36725 Rn. 8). Warum ausgerechnet der Ferienaufenthalt den Maßstab bilden soll, begründet das Gericht jedoch nicht. Tatsächlich gibt es für eine derartige Beschränkung der in den Blick zu nehmenden Fallgestaltungen keinen Sachgrund.

Die Sechsmonatsgrenze geht vielmehr **an typischen Anwendungsfällen** eines vorübergehenden Gebrauchs **vorbei**. Zum vorübergehenden Gebrauch mieten häufig Personen, die aus beruflichen Gründen temporär an einem anderen Ort leben. Wer für ein Jahr „auswärts“ arbeiten, studieren oder forschen will und dort deshalb eine – möglichst möblierte – Wohnung auf Zeit sucht, dürfte künftig überwiegend Verträge über maximal sechs Monate angeboten bekommen. Andernfalls liefe der Vermieter Gefahr, in ein unbefristetes Mietverhältnis zu geraten.

Da nach der Gesetzesbegründung von einem vorübergehenden Gebrauch nur auszugehen ist, wenn die Anmietung auf Grund eines besonderen Bedarfs *auf Mieterseite* erfolgt, **trifft** die Neuregelung **primär Wohnungssuchende**, die eine temporäre Unterkunft für mehr als ein halbes Jahr suchen. Diese Personen müssten während ihres Aufenthalts künftig wohl umziehen, wenn dieser auf längere Zeit als sechs Monate angelegt ist oder sich eine Verlängerungsnotwendigkeit auf mehr als acht Monate ergibt. Hier besteht das Risiko, dass sich die Situation für Mietende eher verschlechtert als verbessert.

Korrekturbedürftig erscheint auch die Bezugnahme auf die Sechsmonatsgrenze des **Zweckentfremdungsrechts** (S. 19 des Entwurfs unten). Sie kann von Rechtsanwendern dahin verstanden werden, dass die vorübergehende Überlassung von Wohnraum nach Ansicht des Gesetzgebers möglichst vollkommen ausgeschlossen werden soll: Bis zu sechs Monaten handelt es sich, sofern in dem Bundesland eine entsprechende Rechtsnorm existiert, um eine Zweckentfremdung, und längere Mietverhältnisse wären nach dem BGB unbefristet abzuschließen. Mit den **Mobilitätsanforderungen einer modernen Gesellschaft** ist das nicht vereinbar. Die Nachfrage nach (möbliertem) Wohnraum für eine temporäre Nutzung kann in vielen deutschen Städten nicht allein durch Hotels oder Boardinghouses zu angemessenen Bedingungen befriedigt werden.

Zusammenfassend lässt sich sagen: Wenn man eine starre zeitliche Grenze vorgeben möchte, sollte man sich **eher an der längeren Frist von einem Jahr orientieren**. Das Ziel des Entwurfs, Rechtssicherheit zu schaffen (s. S. 19), lässt sich mit einer Grenze von einem Jahr ebenso erreichen wie mit einer von sechs Monaten. Rechtssicherheit folgt aus der Festlegung einer festen Grenze überhaupt, nicht aus ihrer Höhe. Dieses Argument trägt den Vorschlag einer sechsmonatigen Höchstgrenze daher ebenso wenig wie der zweite angeführte Normzweck, nämlich die Zurückdrängung dieser Vermietungspraxis. Warum ausgerechnet die Beschränkung auf sechs Monate diesen Effekt haben sollte, erläutert die Begründung nicht.

III. Zu Art. 1 Nr. 5 (§ 556d Abs. 1a BGB-E): Möbliierungszuschlag

Der Entwurf will die Begrenzung des Möbliierungszuschlags ausdrücklich auch auf vollmöblierte Wohnungen erstrecken und lehnt die in Rechtsprechung und Schrifttum vertretene Auffassung ab, vollmöblierter Wohnraum bilde einen **eigenen Teilmarkt** (Begründung S. 22 unter Hinweis auf Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB § 558 Rn. 53a; Staudinger/V. Emmerich (2024) BGB § 556d Rn. 25 ff.; LG Berlin, Urt. v. 13. September 2023 – 67 S 51/22).

Das **überzeugt nicht**. Eine Vollmöblierung zielt auf eine andere Nachfrage und einen anderen Personenkreis als die Vermietung unmöblierten Wohnraums. Wer auf Dauer an einem Ort wohnt, verfügt in der Regel über eigenes Mobiliar. Vollmöblierte Wohnungen werden dagegen typischerweise von Personen nachgefragt, die sich nur für eine begrenzte Zeit an einem Ort aufhalten und Aufwand und Kosten scheuen, für diese Zeit einen Hausstand einzurichten und anschließend wieder aufzulösen. Für sie ist die Möblierung kein bloßer Zusatz zur Wohnung, sondern ein wesentlicher Teil der nachgefragten Leistung.

Zutreffend erscheint es daher, zwischen vollmöblierten Wohnungen und solchen zu unterscheiden, die vom Mieter noch weiter ausgestattet werden müssten, um dort wohnen zu können.

Unzutreffend erscheinen hingegen die **Erwägungen zur Amortisation** des für die Möblierung eingesetzten Kapitals. Auf S. 22 des Entwurfs heißt es: „Ausgehend vom Zeitwert der Möblierung bei Abschluss des Mietvertrags, ist ein Möbliierungszuschlag von bis zu 1 Prozent pro Monat angemessen. Dieser Prozentsatz ermöglicht eine Amortisation in einem angemessenen Zeitraum.“

Die Erwägungen zur Amortisation (§. 23) gehen **realitätsfern** von einer ununterbrochenen Vermietung über zehn Jahre aus. Möblierter Wohnraum wird, wie dargelegt, oftmals nur auf Zeit vermietet, weil die Nachfragenden gerade deswegen kein eigenes Mobiliar haben und anschaffen wollen, da sie nicht dauerhaft an dem Ort wohnen möchten oder können. Die häufigen Mieterwechsel haben zur Folge, dass die Wohnung zwischen zwei Mietverhältnissen öfter eine gewisse Zeit leer steht. In dieser Zeit erzielt der Vermieter weder Miete noch Möbliierungszuschlag. Die Rechnung des Entwurfs fällt schon deshalb zu günstig aus.

Schwerer wiegt, dass der Zuschlag nach Satz 2 an den Zeitwert der Einrichtungsgegenstände bei Abschluss des jeweiligen Mietvertrags anknüpft. Die **Bemessungsgrundlage sinkt** damit mit jedem Mieterwechsel. Unter der Geltung der **Einprozentregel** dürfte es daher **schwer** sein, die Kosten für die Möbel auch nur zu **amortisieren**. Das zeigt sich, wenn man das Beispiel der Begründung fortführt: Bei Anschaffungskosten von 8 000 Euro und einer Nutzungsdauer von zehn Jahren

kann der Vermieter beim ersten Mieter monatlich 80 Euro verlangen. Endet dieser Vertrag nach einem Jahr, ist beim nächsten Mieter nicht mehr 1 % des Anschaffungspreises, sondern nur noch 1 % des Zeitwerts von 7 200 Euro anzusetzen, also 72 Euro. Dabei gehe ich davon aus, dass die Gerichte den Zeitwert anhand der AfA-Zeiträume schätzen werden, die bei Einrichtungsgegenständen um die 10 Jahre liegen. Das bedeutet, dass nach einem Jahr 10% abgeschrieben sind und der Zeitwert von 8.000 Euro auf 7.200 Euro gesunken ist.

Wechselt der Mieter jährlich, was nach der Grenze von sechs Monaten, die der Entwurf zieht, jeweils zur Anwendbarkeit der §§ 556d ff. BGB führte, erzielt der Vermieter in zehn Jahren insgesamt 5 280 Euro, also **nur rund zwei Drittel der Anschaffungskosten**. Dabei sind weder Leerstandszeiten noch eine Verzinsung des eingesetzten Kapitals berücksichtigt. Nach zehn Jahren ist der Zeitwert rechnerisch auf null gesunken, sodass womöglich gar kein Zuschlag mehr erhoben werden kann, obwohl die Möbel weiter genutzt werden und der Vermieter sie nach § 535 Abs. 1 BGB in gebrauchstauglichem Zustand erhalten muss. Selbst wenn ein einziges Mietverhältnis die gesamten zehn Jahre dauert, nimmt der Vermieter nur 9 600 Euro ein; nach Abzug der Anschaffungskosten verbleiben 1 600 Euro. Dabei darf nicht übersehen werden, dass ggf. Gegenstände kaputt gehen und neubeschafft werden müssen, damit der Vermieter seine Pflichten aus § 535 Abs. 1 BGB erfüllen kann. Das mindert den errechneten Ertrag.

Im Ergebnis setzt die Regelung erhebliche Anreize, möblierten Wohnraum nicht mehr anzubieten oder verbrauchte Möbel nicht zu ersetzen. Leidtragende wären gerade diejenigen, die für eine begrenzte Zeit auf eine möblierte Wohnung angewiesen sind. Soll an einer Begrenzung des Zuschlags festgehalten werden, müsste sie jedenfalls an den Anschaffungskosten ansetzen und Leerstandszeiten sowie eine angemessene Verzinsung berücksichtigen.

IV. Zu Art. 1 Nr. 14 (§ 573 Abs. 4 BGB-E): Schonfristzahlung bei ordentlicher Kündigung

Dass die Schonfristregelungen künftig auch für die ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs gelten sollen, ist **im Grundsatz zu begrüßen**. Die Begründung legt zutreffend dar, dass die bisherige Rechtsprechung, die eine entsprechende Anwendung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB auf die ordentliche Kündigung ablehnt, zu einem Wertungswiderspruch führt und Mieter wie öffentliche Stellen im Ungewissen lässt, ob eine Nachzahlung das Mietverhältnis noch retten kann (Begründung S. 27 f.; vgl. bereits MÜKoBGB/Häublein, 9. Aufl. 2023, § 573 Rn. 76 ff.). Richtig ist auch, die Heilung unab-

hängig davon zuzulassen, ob zugleich die Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung vorliegen. Denn wenn schon die fristlose Kündigung, die eine schwerere Pflichtverletzung voraussetzt, durch Nachzahlung unwirksam wird, muss dies erst recht für die ordentliche Kündigung gelten.

Nicht überzeugend ist dagegen der in **Satz 5** gefundene Kompromiss. Danach soll eine ordentliche Kündigung im Rahmen eines Mietverhältnisses nur ein einziges Mal durch Nachzahlung oder Aufrechnung unwirksam werden können. Für die fristlose Kündigung bleibt es hingegen bei der Regelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 2 BGB, wonach die Heilung nur ausgeschlossen ist, wenn ihr innerhalb der letzten zwei Jahre bereits eine Heilung vorausgegangen ist. Der Entwurf führt damit eine weitere, **unnötige Differenzierung** ein und **verkompliziert** die Rechtslage, obwohl er ausdrücklich einen „Gleichlauf“ und eine „Harmonisierung“ beider Kündigungsarten anstrebt (Begründung S. 9).

Ein **sachlicher Grund** dafür, die außerordentliche Kündigung alle zwei Jahre, die ordentliche Kündigung aber nur einmal während des gesamten Mietverhältnisses für heilbar zu erklären, ist **nicht ersichtlich**. Die Begründung verweist – etwas kryptisch – allein auf die Gefahr eines „Kreislaufs aus Kündigungen, Nachzahlungen und Vertragsfortsetzungen“ (S. 28, 30). Diese Gefahr besteht bei der fristlosen Kündigung aber in gleicher Weise, und der Gesetzgeber hat ihr dort mit der Zweijahresfrist hinreichend Rechnung getragen. Weshalb sie bei der ordentlichen Kündigung schwerer wiegen soll, erläutert der Entwurf nicht.

Das Gegenteil liegt nahe: Die ordentliche Kündigung erfasst gerade auch geringere Rückstände, die eine fristlose Kündigung (noch) nicht rechtfertigen. Es ist **wertungswidersprüchlich**, den Mieter, der die weniger schwere Pflichtverletzung begangen hat, strenger zu behandeln als denjenigen, der so weit im Rückstand ist, dass ihm fristlos gekündigt werden kann.

Hinzu kommt, dass Satz 5 den Wertungswiderspruch, den der Entwurf beseitigen will, durch die Hintertür wieder einführt. Vermieter werden auch künftig neben der fristlosen hilfsweise ordentlich kündigen. Ist die einmalige Heilungsmöglichkeit nach Satz 5 verbraucht, beendet die hilfsweise ordentliche Kündigung das Mietverhältnis, obwohl die fristlose Kündigung nach Ablauf der Zweijahresfrist durch die Schonfristzahlung unwirksam wird. Die Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB läuft damit für den Rest des Mietverhältnisses praktisch leer. Genau diese Situation hält die Begründung zu Recht für unbefriedigend, weil öffentliche Stellen die Mietschulden nur übernehmen, wenn dadurch der Wohnungsverlust tatsächlich abgewendet werden kann (S. 27). **Besonders hart** trifft die Regelung Mieter in **langjährigen Miet-**

verhältnissen: Wer im dritten Jahr eines Mietverhältnisses einmal in Zahlungsschwierigkeiten geraten ist, kann sich zwanzig Jahre später gegen eine ordentliche Kündigung nicht mehr durch Nachzahlung schützen.

Die zeitlich unbegrenzte Rückschau schafft zudem **praktische Probleme**. Ob und wann eine frühere ordentliche Kündigung durch Nachzahlung oder Aufrechnung unwirksam geworden ist, wird nach vielen Jahren oft nicht mehr sicher feststellbar sein, zumal wenn der Vermieter zwischenzeitlich gewechselt hat (§ 566 BGB). In einem Gerichtsverfahren müsste das dann aber geklärt werden. Ungereimt ist ferner, dass Satz 5 auch die Aufrechnung nach § 543 Abs. 2 S. 3 BGB einbezieht, während diese die Sperre des § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 2 BGB bei der fristlosen Kündigung nicht auslöst. Rechtsanwender müssten künftig für ein und denselben Zahlungsrückstand zwei unterschiedliche Sperrregelungen mit unterschiedlichen Voraussetzungen und unterschiedlicher Reichweite prüfen.

Es wird daher **angeregt**, Satz 5 zu streichen und in Satz 3 auf § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB insgesamt, also einschließlich dessen Satz 2, zu verweisen. Dabei sollte klar gestellt werden, dass eine frühere Heilung die Sperre unabhängig davon auslöst, ob sie eine außerordentliche oder eine ordentliche Kündigung betraf. So würde der vom Entwurf selbst angestrebte Gleichlauf erreicht, ohne dass der berechtigten Sorge vor einem Kreislauf aus Kündigungen und Nachzahlungen weniger Rechnung getragen würde als bei der fristlosen Kündigung.

V. Varia

Folgende Punkte erscheinen mir überdies korrekturbedürftig:

- S. 20 (zu Nr. 2): Dort steht „§ 549 **Satz 2** Nummer 1 BGB“ statt § 549 **Absatz 2** Nr. 1.
- S. 24 (zu Nr. 8): Die Überschrift nennt richtig § 557a Abs. 2 **S. 2**. Im Text heißt es dann aber, der Verweis in „§ 557a Absatz 2 **Satz 1**“ werde ergänzt.
- S. 15 (Weitere Kosten, Buchst. c): Die Kappungsgrenze bei Indexmieten wird als „§ 557b **Absatz 3** BGB-E“ bezeichnet, statt **Abs. 4**. Die Hinweise auf § 557b Abs. 3 auf S. 5 und S. 31 sind dagegen korrekt; sie meinen die Änderungserklärung.

Ich danke für die Möglichkeit einer Stellungnahme und verbleibe mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Martin Häublein