

## **Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz**

### Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete

Bonn, 06.03.2026

Der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) nimmt zum vorbezeichneten Referentenentwurf Stellung. WiE bewertet den Gesetzentwurf aus Sicht vermietender privater Wohnungseigentümer:innen insgesamt kritisch. Zwar enthält der Entwurf einzelne Anpassungen, die zur Klarstellung der Rechtslage beitragen können. In seiner Gesamtwirkung führt er jedoch zu zusätzlichen Einschränkungen und Belastungen für private Kleinvermieter:innen.

Private Vermieter:innen stellen mit 64,4% des Mietwohnungsbestands einen wesentlichen Teil des Mietwohnungsangebots in Deutschland bereit<sup>1</sup>. Für sie muss die Vermietung angesichts regelmäßiger Investitionen in die Mietsache wirtschaftlich tragfähig bleiben – nicht zuletzt, weil Wohnimmobilien häufig Bestandteil der privaten Altersvorsorge sind. Zugleich investieren viele private Eigentümer:innen kontinuierlich in den Erhalt und die Modernisierung ihrer Wohnungen und pflegen oftmals ein persönliches Verhältnis zu ihren Mieter:innen.

Vor diesem Hintergrund sieht WiE insbesondere die vorgesehene Regelvermutung für möblierten Wohnraum, die geplante Deckelung von Veränderungen bei der Indexmiete, die Legaldefinition des vorübergehenden Gebrauchs sowie die Anwendung der Schonfristregelung auf die ordentliche Kündigung kritisch. Diese Regelungen drohen, die Vermietung für private Eigentümer:innen weiter zu erschweren.

Aus Sicht von WiE besteht die Gefahr, dass durch zusätzliche Regulierung sich private Kleinvermieter:innen zunehmend aus dem Markt zurückziehen und damit das ohnehin angespannte Wohnungsangebot weiter verknappt wird. Der Gesetzgeber sollte daher stärker berücksichtigen und anerkennen, dass private Vermieter:innen einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten. Dafür sind sie jedoch auf für sie wirtschaftlich tragfähige Rahmenbedingungen angewiesen.

---

<sup>1</sup> Gutachten des Instituts der deutschen Wirtschaft v. 26.06.2025, S. 22.

Nachfolgend werden die einzelnen Änderungsabsichten des Referentenentwurfs jeweils einzeln bewertet:

**Art. 1 Nr. 1 – Änderung § 536 Abs. 1a BGB**

Nach der bisherigen Gesetzeslage können Mietende wegen einer Reduzierung der Tauglichkeit der Mietsache auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen bis zu einem Zeitraum von 3 Monaten keine Mietminderung geltend machen. Dies galt bisher nicht für die Modernisierung der Heizungsanlage, da diese in § 555b Nr. 1 a BGB geregelt ist, auf den die Ausschlussvorschrift, § 536 Abs. 1a BGB bisher nicht verweist.

Es ist folgerichtig, diese Vorschrift anzupassen, damit auch Maßnahmen zur Umsetzung des Heizungstauschs bzw. Heizungsmodernisierung erfasst werden. Die bisherige Gesetzeslage würde Vermieter:innen doppelt belasten: Zum einen müssen sie Investitionen in die Heizungsanlage tätigen, zum anderen sähen sie sich gerade wegen diesen Maßnahmen Mietminderungsansprüchen ausgesetzt.

Die Änderung ist auch deswegen konsequent, weil die Mietminderung bei anderen energetischen Modernisierungen bereits ausgeschlossen und eine Benachteiligung der (ggf. zwingenden) Umsetzung von Maßnahmen gem. § 71 GEG auch im Hinblick auf den gesetzgeberisch gewollten Klimaschutz nicht nachvollziehbar ist.

Eine unzumutbare Benachteiligung der Mietenden dürfte hiermit im Regelfall nicht verbunden sein. § 536 Abs. 1a RefE-BGB betrifft nicht die Fälle der Unbewohnbarkeit der Wohnung. Insoweit dürfte die rechtliche Bewertung bei der Einführung des bisherigen § 536 Abs. 1 BGB<sup>2</sup> fortgelten. Ein längerfristiger Heizungsausfall während der Heizperiode, der die Wohnung auskühlt und unbewohnbar macht, wäre gerade kein Fall des § 536 Abs. 1a Ref-BGB.

Die Regelung wird deshalb begrüßt. Sie führt zu rechtlicher Klarstellung und Vereinheitlichung.

**Art. 1 Nr. 2 – Änderung § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB**

Die Legaldefinition des „vorübergehenden Gebrauchs“ auf 6 Monate sieht WiE kritisch. Wie der RefE zutreffend ausführt (S. 20), kann ein solch besonderer Bedarf vielfältige Ursachen haben. Die Rechtsprechung und Literatur ist sehr divergent und reicht von wenigen Wochen bis zu mehr als einem Jahr. Nach zur bisherigen Gesetzeslage ergangener Rechtsprechung und Literatur<sup>3</sup> liegt vorübergehender Gebrauch vor, wenn zwei Tatbestandsmerkmale kumulativ erfüllt sind:

- a) ein Sonderanlass für die Vermietung und
- b) eine zeitliche Begrenzung des vereinbarten Wohnzwecks.

---

<sup>2</sup> BT-Drs. 17/10485 S. 17.

<sup>3</sup> Vgl. BeckOK, § 549 Rz. 14.

Unter a) fällt, dass die angemieteten Räume nicht den räumlichen Lebensmittelpunkt der Mietenden bilden und nach der den Vermietenden bekannten Zwecksetzung der Mietenden auch nicht bilden sollen<sup>4</sup>. Darunter würden beispielhaft nicht nur Ferienaufenthalte und ein einzelnes Studiensemester fallen, sondern auch durchaus längere Aufenthalte aufgrund der Arbeitstätigkeit fern vom Hauptwohnsitz. Der entscheidende Grund, warum diese Mietverhältnisse vom Mieterschutz weitgehend ausgenommen sind, ist schlicht und einfach, dass den Mietenden im Fall der Kündigung nicht die Obdachlosigkeit droht, sondern in den meisten Fällen eine Rückkehr in die den Lebensmittelpunkt darstellende Wohnung möglich ist<sup>5</sup>.

Die Dauer – b) – ist also für sich genommen nicht das schlagende Kriterium.

Die entscheidende Änderung des RefE ist die Reduzierung auf nur ein Tatbestandsmerkmal. Es käme danach nur noch auf die Dauer und nicht den konkreten Anlass an. Diese Änderung geht weit über den Schutzzweck der Ausnahmenvorschrift – Vermeidung der Obdachlosigkeit – hinaus und greift damit deutlich stärker in die Privatautonomie ein.

Die fixe Begrenzung auf maximal 6 Monate engt den Anwendungsbereich der Ausnahmenvorschrift zu weit ein. Sie entzieht den Spielraum für jegliche Einzelfallbeurteilung, da der RefE hier nicht nur eine widerlegbare gesetzliche Vermutung aufstellt, sondern eine starre Grenze zieht.

Die Regelung des RefE scheint aus Sicht von WiE nicht erforderlich und überzogen. Sie ist weder für die potenzielle Zielgruppe der (willentlich) vorübergehend Anmietenden noch für die Vermietenden sinnvoll. Wenn überhaupt eine zeitliche Begrenzung in das Gesetz aufgenommen werden soll, dann nur als Regelvermutung oder die feste Grenze wird weiter nach oben verschoben und die Legaldefinition als Negativvoraussetzung formuliert, z.B.

*1a. Wohnraum, der vom Mieter für einen besonderen Bedarf angemietet wird. Das gilt nicht, wenn der Wohnraum länger als ein Jahr angemietet wird.*

#### **Art. 1 Nr. 3 – Änderung § 555c Abs. 2 Nr. 3 BGB**

Die Ausdehnung der Mitteilungspflicht auf Modernisierungsankündigung gem. § 559e BGB ist konsequent und dient der Rechtsklarheit.

#### **Art. 1 Nr. 4 – Änderung § 556 Abs. 5 BGB**

Das Recht zur Belegeinsicht ist in § 556 Abs. 4 BGB gesetzlich geregelt und ist eine Klarstellung ständiger Rechtsprechung. Nach Auffassung von WiE wäre ein vertraglicher Ausschluss des Einsichtsrechts zwar ohnehin eine unangemessene Benachteiligung der Mietenden und jedenfalls bei Formularverträge gemäß § 307 BGB unwirksam. Ein ausdrückliches gesetzliches Verbot, das Einsichtsrecht vertraglich auszuschließen, stößt deshalb auf keine Bedenken.

<sup>4</sup> Vgl. LG Berlin, Urt. v. 13.09.2023, 67 S 51/22.

<sup>5</sup> Vgl. juris-PK/Gaedtke, § 549 Rz. 19.

### **Art. 1 Nr. 5 – Einfügung § 556d Abs. 1a BGB**

Die Einfügung von § 556d Abs. 1a RefE-BGB wird von WiE abgelehnt. Die Regelvermutung der Angemessenheit von 5% greift zu kurz und die Verknüpfung zwischen Wohnungsmiete und Restwert der Möblierung kann auch dogmatisch nicht überzeugen.

WiE sieht durchaus die Missbrauchsproblematik, die durch unregulierte und intransparente Möblierungszuschläge entstanden ist. Der RefE will diese aber einseitig zu Lasten der Vermietenden lösen und zwar nicht nur bezogen auf konkrete Missbrauchsfälle, sondern generell zu Lasten aller Vermietenden möblierten Wohnraums. Das ist abzulehnen.

Der RefE greift zwar die in der Rechtsprechung und Literatur dargestellten Lösungsansätze auf. Danach wird für die Bemessung des zulässigen Zuschlags auf den Zeitwert der Möbel abgestellt, der auf verschiedene Arten berechnet werden können soll. Besondere Bedeutung kommt dabei nicht allein der Berechnung des Restwerts selbst zu, sondern der angemessenen Verzinsung. Vermietende investieren in die Möblierung, sind verpflichtet, sie instandzuhalten und erwarten berechtigterweise auch hinsichtlich dieser Investition eine Rendite. Strittig ist, welche Höhe für Restwert einschl. Verzinsung oder Restwert zzgl. Verzinsung angesetzt werden kann. Die Auffassungen reichen von

- 11% des Zeitwerts der Möblierung, seinerzeit analog § 559 BGB (LG Berlin 64 S 347/95, Urt. v. 08.03.1996, Grundeigentum 1996, 929)
- 10% Abschreibung/Jahr + 7,5% Verzinsung pro Monat (LG Stuttgart, 37 Ns 941/90, Urt. v. 19.11.1990, WuM 1991, 600)
- 2% des Zeitwerts pro Monat (LG Berlin, 63 S 365/01, Urt. v. 21.03.2003, GE 2003, 954)
- 1% des Verkehrswerts pro Monat (LG Berlin, 65 S 70/92, Urt. v. 20.10.1992, WuM 1993, 185)
- In der älteren Rechtsprechung – offenbar zur Abgrenzung zu Mietwucher – wurden jährliche Abschreibung von 30% und Verzinsung von 10% (LG Köln, ZMR 1975, 367) bzw. Abschreibung und Verzinsung von je 15% (LG Mannheim, WuM 1977, 147) für zulässig gehalten<sup>6</sup>.

In der Literatur wird teilweise die Anknüpfung des Möblierungszuschlags an die Höhe der Miete für falsch gehalten<sup>7</sup>, also genau der Ansatz, der jetzt im RefE verfolgt wird, kritisiert. Auch die analoge Anwendung des § 559 BGB wird teilweise für nicht sachgerecht gehalten, weil dieser auf langlebigere Investitionen (nämlich in das Gebäude und nicht in stärkerer Abnutzung ausgesetzte bewegliche Sachen) abzielt<sup>8</sup>.

Die Begründung des RefE (S. 23) geht von einer jährlichen Rendite in Höhe von 5% und einer Nutzungsdauer von 10 Jahren aus. Auch in diesem Beispiel wird das Pferd von hinten aufgezäumt, indem von einer monatlichen Miete und einem sich daraus ergebenden Zuschlag (5%) auf den Wert der Möbel rückgeschlossen wird. Richtig wäre die Reihenfolge, den Wert

---

<sup>6</sup> Börstinghaus in: Schmitz-Futterer, Mietrecht, 16. Aufl. 2024, § 558a Rn. 64 sind die Ansätze mit Rechenbeispielen tabellarisch dargestellt.

<sup>7</sup> Börstinghaus in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Aufl. 2024, § 558a Rn. 66.

<sup>8</sup> Börstinghaus in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Aufl. 2024, § 558a Rn. 66.

der Möbel zu ermitteln, inkl. einer angemessenen Verzinsung und daraus den zulässigen Möblierungszuschlag zu ermitteln.

Diese Berechnung bliebe zwar theoretisch nach der Regelung des RefE zulässig, da Vermietende eine Berechnung entgegen der Regelvermutung durchführen können, wenn die Möblierung besonders hochwertig ist. Praktisch wird diese aber mit erheblichen Unsicherheiten behaftet sein: Denn aus dem Begründungsbeispiel allein lässt sich nicht unmittelbar eine zulässige Rendite von 5% ableiten. Es bleibt nach wie vor offen, wie die Rendite für eine besonders hochwertige Möblierung zu berechnen ist. Ein Streit über die Höhe wird im Einzelfall unausweichlich werden, womit eine entscheidende Streitfrage zu jahrelangen Gerichtsverfahren führen wird, die – ggf. in unterschiedlichen Konstellationen – durch den BGH geklärt werden müssen. Rechtssicherheit für die Vermietenden wird durch den RefE nicht geschaffen.

Darüber hinaus wird in den Berechnungen nicht berücksichtigt, dass zu den Anschaffungskosten der Vermietenden auch Kosten für Transport und Aufbau der Möbel hinzukommen, die eine Rendite ebenfalls schmälern.

Auch die Abnutzung der Möbel lässt sich nicht pauschal bestimmen, da es nicht allein auf den Wiederbeschaffungswert ankommt, sondern auch auf Kosten von Reparaturen, da Vermietende nicht nur Ersatzbeschaffung, sondern auch Reparaturen schulden, bevor die Nutzungsdauer abgelaufen ist. Auch diese Kosten schmälern eine Rendite.

Sofern also überhaupt eine – dogmatisch kaum begründbare – Verknüpfung zwischen dem Wert der Möblierung und der Miete durch das Gesetz hergestellt werden soll, kann diese nicht bei nur 5% liegen, sondern sollte höher angesetzt werden, zum Beispiel bei 10%, da ansonsten eine Rendite für die Anschaffungskosten der Möbel für die meisten privaten Vermietenden nicht realisiert werden dürfte. Das Ergebnis dürfte eine deutliche Reduzierung der Verfügbarkeit möblierter Wohnungen sein. Gleichwohl gibt es für diese Wohnungen weiterhin einen Bedarf – gerade in Verbindung mit Mietverträgen von vorübergehender Dauer. Solche Mietenden wollen gerade keine eigenen Möbel für eine nur vorübergehend genutzte weitere Wohnung erwerben, die sie zum Großteil später wieder veräußern müssten.

Die Regelvermutung soll nach der Intention des RefE (S. 23) den Aufwand der Vermietenden verringern. Tatsächlich dürfte die Regelung eher dazu führen, dass das Angebot möblierten Wohnraums sinkt, obschon dafür ein Bedarf besteht und die Begründung eines höheren Zuschlags unzumutbar erschwert bis unmöglich gemacht wird.

Soweit der RefE (S. 23) ausführt, dass Vermietende bei einem Möblierungszuschlag bis zur Höhe der Regelvermutung dessen Angemessenheit nicht darlegen und auf einfaches Bestreiten der Mietenden nicht beweisen müssen, dürfte das eher nicht zur Reduzierung von Streitigkeiten über die Höhe des Möblierungszuschlags führen. Es geht hier nur um eine geringfügige Beweiserleichterung und keine Beweislastumkehr. Einfaches Bestreiten bedeutet zivilprozessual zunächst nur, dass Mietende die Höhe nicht pauschal bestreiten können, sondern substantiiert bestreiten müssen. Sie müssen also Anknüpfungstatsachen vortragen, die Zweifel an der Richtigkeit Regelvermutung zu begründen geeignet sind. Die Beweislast ändert

sich dadurch nicht. Die Vermietenden müssen gleichwohl beweisen, dass der Zuschlag in Höhe von 5% gerechtfertigt ist, solange die Mietenden jedenfalls mehr als „ist zu hoch“ vortragen. Ob der substantiierte Vortrag nämlich zutreffend ist oder nicht, ergibt sich erst im Rahmen einer Beweisaufnahme.

Zudem bestehen nach der Auffassung des BFH auch grundsätzliche rechtliche Bedenken gegen die Bestimmung eines Möblierungszuschlags aufgrund der linearen AfA zzgl. eines prozentualen Aufschlags<sup>9</sup>. Soweit diese Methode der Berechnung eines Zuschlags nach der BFH-Rechtsprechung nicht mit § 21 Abs. 2 EStG konform ist, gebietet die Einheit der Rechtsordnung zunächst einmal eine Klarstellung, wie sowohl zivilrechtlich als auch steuerrechtlich die Berechnung eines Möblierungszuschlags erfolgen soll.

WIE fordert, § 556d Abs. 1a RefE-BGB ersatzlos zu streichen. Zusammenfassend liegt weder eine Vereinfachung für Vermietende vor noch löst die Regelung bestehende Rechtsunsicherheiten der Mietparteien zufriedenstellend.

#### **Art. 1 Nr. 6 – Änderung § 556e Abs. 2 Satz 1 BGB**

Diese Änderung wird begrüßt. Sie reiht sich ein in die übrigen Änderungen zur Berücksichtigung von Maßnahmen der Heizungsmodernisierung gem. § 559e BGB und ist konsequent.

#### **Art. 1 Nr. 7 – Einfügung § 556g Abs. 1b BGB**

Im Gegensatz zur Regelvermutung des § 556d Abs. 1a RefE-BGB ist diese Regelung grundsätzlich sinnvoll, da sie Klarheit über die Höhe des Möblierungszuschlags und damit Transparenz schafft. Das ermöglicht Mietenden erst die Beurteilung, ob der Zuschlag akzeptabel oder Anlass für eine Prüfung eventuell unangemessener Höhe bietet. In jedem Fall ermöglicht dies den Mietenden gezielte Nachfragen, wie sich der Betrag zusammensetzt.

Es ist davon auszugehen, dass wirtschaftlich vernünftig handelnde Vermietende sich vor der Vermietung möblierten Wohnraums eine Vorstellung davon gemacht haben, welchen Restwert die Möbel haben und welche Rendite sie erzielen wollen. Es bleibt aber die in der Kritik zu Art. 1 Nr. 5 RefE dargestellte erhebliche Rechtsunsicherheit der Vermietenden, wie sie die einen Restwert rechtssicher berechnen dürfen. Dass der Zuschlag vor Vertragsschluss anzugeben ist, ist deshalb konsequent und die Voraussetzung wird bereits dadurch erfüllt werden, dass die entsprechende Eintragung vor Unterzeichnung der Mietenden in den Mietvertrag aufgenommen worden ist.

Gegen die Sanktion bei Verstoß gegen diese Pflicht, bestehen ebenfalls keine Bedenken. Das Ziel des Gesetzgebers Transparenz zu schaffen und Missbrauch zu bekämpfen, kann durch die mit der Sanktion geschaffene Abschreckungswirkung erreicht werden.

---

<sup>9</sup> BFH, Urteil v. 06.02.2018, IX R 14/17.

### **Art. 1 Nr. 8 – Änderung § 557a Abs. 2 Satz 2 BGB**

Die Ergänzung, wonach auch die Kosten einer Heizungsmodernisierung (§ 559e BGB) bei Staffelmietverträgen nicht geltend gemacht werden können, begegnet Bedenken. Sie benachteiligt die Vermietenden unangemessen. Diesen Bedenken betreffen nicht nur die Heizungsmodernisierung, sondern für alle Modernisierungsmaßnahmen.

Der Ansatz der Begründung des RefE (S. 24), wonach die Staffelmiete den Vertragsparteien Kalkulationssicherheit bietet, ist im Grundsatz zutreffend. Er greift aber dann nicht, wenn auf die Vermietenden unvorhergesehene Kosten aufgrund neuer Vorschriften des öffentlichen Rechts hinzukommen. Diese konnten sie nicht in eine Staffelmietvereinbarung einpreisen.

So verhält es sich insbesondere mit zusätzlichen Kosten, die aufgrund einer nach dem GEG erforderlichen Heizungsmodernisierung entstehen. In bereits länger bestehenden Staffelmietverträgen konnte diese Investition nicht berücksichtigt werden. Bei erst seit 2023 abgeschlossenen Staffelmietverträgen mag man das anders sehen. Aber auch bei anderen Modernisierungsmaßnahmen ist das grundsätzlich heute nicht anders. Bei länger zurückliegenden Staffelmietverträgen konnten nämlich auch die z.B. durch den Ukrainekrieg stark gestiegenen Baukostenpreise nicht in eine Staffelmietvereinbarung eingepreist werden. Das ist ein generelles Problem, das die Investitionsbereitschaft in Modernisierungsmaßnahmen hemmt.

Erforderlich wäre zumindest eine Übergangsregelung, die die Interessen der Vermietenden bei Staffelmietverträgen, die vor dem Jahr 2023 abgeschlossen wurden, angemessen berücksichtigt. Das könnte in Art. 2 Nr. 1 des RefE (Ergänzung § 229 EGBGB) erfolgen.

### **Art. 1 Nr. 9 – Änderung § 557b**

Die Indexmiete ist eine Möglichkeit die Miete anhand eines objektiven Parameters vertraglich anzupassen. Die Mietvertragsparteien wollten vereinbaren, dass in dem Maße, in dem sich die Kosten der Lebenshaltung aller Privaten Haushalte (Verbraucherpreisindex) ändert, auch die Miete ändern soll. Das ist konsequent: Erhöhen sich die Kosten der allgemeinen Lebenshaltung, trifft das die Vermietenden ebenso wie die Mietenden. Das gilt insbesondere, wenn es sich bei den Vermietenden um Kleinvermietende handelt, die betreffend ihre persönliche Lebensführung ebenfalls Verbrauchende sind und die mit den Mieteinnahmen ihren Lebensunterhalt bestreiten oder ihre Altersvorsorge finanzieren wollen. Die Nichtberücksichtigung eines Teils des Index stört das zwischen den Mietvertragsparteien gewollte Äquivalenzverhältnis.

Ob die jeweilige Wohnung sich in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt befindet, ist für diese Bewertung irrelevant und deshalb kein nachvollziehbarer Grund, Eingriffe in dieses Äquivalenzverhältnis vorzunehmen.

Soweit der RefE die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts<sup>10</sup> als Begründung heranzieht (S. 25), überzeugt das nicht. Das BVerfG hat in dem obigen Verfahren zur

---

<sup>10</sup> 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18

Verfassungsmäßigkeit der Mietpreisbremse ausgeführt, dass die von Art. 14 GG gezogenen Grenzen jedenfalls dann überschritten sind, wenn die Miethöhenregulierung auf Dauer zu Verlusten für den Vermieter oder zu einer Substanzgefährdung der Mietsache führt<sup>11</sup>.

Entgegen den Regelungen der Mietpreisbremse ist die Ausgangslage der Regelung des Art. 1 Nr. 9 RefE eine andere: Die Mietpreisbremse regelt die zulässige Miethöhe bei Vertragsschluss. Ihr Ansatzpunkt ist nur der Zeitpunkt des Vertragsschlusses und damit (pro Mietverhältnis) ein einmaliger Eingriff. Ziel ist der Schutz der Mietenden vor zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses überhöhter Miete. Die Regelung des RefE betrifft hingegen die Begrenzung der Erhöhung im bestehenden Mietverhältnis. Soweit das BVerfG ausführt, ein Eingriff liege nicht schon dann vor, „wenn aus dem Eigentumsobjekt nicht mehr die höchstmögliche Rendite erzielt werden kann“<sup>12</sup>, geht es bei der Begrenzung der Erhöhung der Indexmiete nicht um die Erzielung der höchstmöglichen Rendite, sondern um die Beibehaltung einer vereinbarten Berechnungsgrundlage.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die gesetzlich für die Indexmiete vorgeschriebene Bezugnahme auf den Verbraucherpreisindex bereits nicht die für die Substanzerhaltung erforderlichen Kosten der Vermietenden abbildet. Diese Kosten bestehen nämlich aus den Kosten für die Finanzierung der Immobilie und insb. den Kosten für den Werterhalt. Handwerkerleistungen und Kosten für Baustoffe sind aber schon seit Jahren deutlich höheren Preissteigerungen unterworfen als durch den Verbraucherpreisindex wiedergegeben wird.

Die Begründung des RefE, eine Gefahr von dauerhaften oder langfristigen Verlusten sei vor dem Hintergrund der durchschnittlichen Inflation nicht ersichtlich (S. 25), ist deshalb verfassungsrechtlich mindestens zweifelhaft.

Soweit sie damit begründet wird, dass die durchschnittliche Inflation nur in den Jahren 2022 und 2023 die Grenze von 3,5% überstiegen hat, der RefE also bereits davon ausgeht, dass dies Ausnahmefälle seien, kann schon deshalb die Frage aufgeworfen werden, ob überhaupt ein Regelungsbedarf besteht. Dieser kann nur dann bestehen, wenn gerade das Gegenteil künftig befürchtet wird, also anhaltende, besonders hohe Inflation. Wenn das aber der Fall sein sollte, würde der RefE genau das regeln, was gemäß der Entscheidung des BVerfG gegen Art. 14 GG verstößt: dauerhafte Verluste der Vermietenden und Substanzgefährdung der Mietsache.

Die Regelung ist deshalb ersatzlos aus dem RefE zu streichen.

#### **Art. 1 Nr. 10 – Änderung § 559c Abs. 1 Satz 1 BGB**

Die Anhebung der Wertgrenze für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens von Modernisierungsmieterhöhungen wird begrüßt.

<sup>11</sup> BVerfG, 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18, Urt. v. 18.07.2019, Rz. 69.

<sup>12</sup> BVerfG, 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18, Urt. v. 18.07.2019, Rz. 88.

#### **Art. 1 Nr. 11 – Änderung § 561 Abs. 1 Satz 1 BGB**

Diese Regelung soll die Möglichkeit der außerordentlichen Kündigung seitens der Mietenden bei Heizungsmodernisierung ermöglichen. Das ist konsequent, weil es dieses Recht auch bei anderen Modernisierungsmieterhöhungen gibt und damit „nur“ ein Gleichklang geschaffen wird.

#### **Art. 1 Nr. 12 – Änderung § 566 Abs. 1 BGB**

Diese Regelung wird ausdrücklich begrüßt, weil sie die durch die Rechtsprechung geschaffene Rechtsunsicherheit beseitigt. Für die Mietvertragsparteien war die Vorstellung, dass Eigentümer:innen, die Miteigentum an einer Immobilie an andere Miteigentümer:innen veräußern weiterhin Parteien des Mietvertrags bleiben, kontraintuitiv.

Wie der RefE zutreffend ausführt (S. 27) besteht das Risiko, dass solche Konstellationen lange unbemerkt bleiben und dann im Rechtsstreit zu „Überraschungen“ führen.

Die beabsichtigte Regelung wird dies künftig verhindern und Rechtssicherheit schaffen.

#### **Art. 1 Nr. 13 – Änderung § 573 BGB**

Bisher wird eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug unwirksam, wenn alle Mietrückstände bis zwei Monate nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage nachgezahlt werden oder sich eine öffentliche Stelle zur Übernahme dieser Rückstände verpflichtet. Ziel dieser „Schonfristregelung“ ist die Vermeidung der Obdachlosigkeit der Mietenden.

Die ordentliche Kündigung wird nach bisheriger Gesetzeslage – vom BGH mehrfach bestätigt – nicht unwirksam, weil es dem (bisherigen) Willen des Gesetzgebers entsprochen hat, nur die fristlose Kündigung für unwirksam zu erklären. Darin wird seitens des RefE unter Bezugnahme auf den BGH ein Wertungswiderspruch gesehen, den der RefE dadurch lösen will (S. 28), dass auch die ordentliche Kündigung unter diesen Voraussetzungen unwirksam wird.

Seitens WiE wird nicht die Auffassung geteilt, dass es sich um einen Wertungswiderspruch handelt. Die fristlose Kündigung ist begründet, wenn Vermietenden die Fortsetzung des Mietverhältnisses unter keinen Umständen, auch nicht für kurze Zeit, zumutbar ist. Bei der (hilfsweisen) ordentlichen Kündigung gilt eine – je nach Mietdauer sich verlängernde – Frist bis zum Ende des Mietverhältnisses, mithin eine jedenfalls für einen gewissen Zeitraum zunehmende Zumutbarkeit. Das rechtfertigt eine unterschiedliche Behandlung und stellt für sich genommen keinen Wertungswiderspruch dar.

Der RefE will Mietenden insb. einen Schutz gewähren, damit kurzfristige finanzielle Engpässe nicht zu einem Wohnungsverlust führen (S. 28). Dieses gesetzgeberische Schutzinteresse ist im Grundsatz nachvollziehbar, die beabsichtigte Regelung ist dafür aber nicht erforderlich.

Zwischen erstmaligem Zahlungsverzug und Erhebung der Räumungsklage liegen erfahrungsgemäß mehrere Monate. Da die Kündigung gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB erst dann zulässig ist, wenn der Rückstand mehr als eine Monatsmiete übersteigt, kann sie frühestens am 4. Werktag des zweiten Rückstandsmonats erfolgen (weil selbst dann, wenn gar keine Mietzahlungen erfolgen, Verzug mit mehr als einer Monatsmiete erst frühestens dann vorliegen

kann). Im Regelfall werden sich Mietrückstände aber über einen längeren Zeitraum „aufbauen“.

Soweit der RefE als Grund für kurzfristige finanzielle Engpässe gerade die gestiegenen Energiepreise anführt, überzeugt das nicht. Denn mit den gestiegenen Energiepreisen (Heizkosten!) gehen die Vermietenden doch gerade in Vorleistung. Ein aufgrund gestiegener Energiepreise entstandener Rückstand in kündigungsrelevanter Höhe kann erst im Zuge einer Betriebskostenabrechnung entstehen. Will man Mietende vor diesem Risiko schützen, würde es ausreichen, diesen Spezialfall zu regeln. Eine Unwirksamkeit wegen Zahlungsverzugs im Allgemeinen ist nicht erforderlich. Insbesondere im Fall gestiegenen Betriebskostenvorauszahlungen, werden sich Zahlungsrückstände erst über viele Monate aufbauen, bevor sie eine kündigungsrelevante Höhe erreichen. Dann ist erst recht davon auszugehen, dass staatliche Unterstützungsleistungen rechtzeitig in Anspruch genommen werden können, um die Kündigung zu verhindern.

Im Regelfall wird ein die Kündigung rechtfertigender Rückstand für die Mietenden nicht so plötzlich zutage treten, dass nicht mindestens die Kontaktaufnahme mit ihren Vermietenden und ein Hinweis auf eine kurzfristige Zahlungsschwierigkeit möglich wäre. Darauf können Vermietende reagieren und in gedeihlichen Mietverhältnissen wird eine Lösung gefunden und nicht sofort Kündigung erklärt, sobald das rechtlich möglich wäre. Die Lösung ist meist die Vorsprache der Mietenden bei einer öffentlichen Stelle, die sich zur Zahlung verpflichtet.

Die Kosten des Rechtsstreits sind für die Vermietenden allerdings ein Problem: Der Streitwert einer Räumungsklage ist die Jahresmiete, Gerichts- und Anwaltskosten sind deshalb auch nicht niedrig. Dazu ein Beispiel:

■ Nettomonatsmiete: 500 €; Streitwert = Jahresmiete = 6.000 €		
■ Gerichtskosten:		
3,0 Gerichtsgebühren, zu zahlen als Vorschuss		579,00 €
■ Anwaltskosten:		
1,3 Verfahrensgebühr, Nr. 3100 VV RVG	429,00 €	
1,2 Termingebühr, Nr. 3104 VV RVG	396,00 €	
Auslagenpauschale, Nr. 7002 VV RVG	<u>20,00 €</u>	
	845,00 €	
19% Umsatzsteuer, Nr. 7008 VV RVG	<u>160,55 €</u>	
Summe Anwaltsgebühren	1.005,55 €	1.005,55 €
■ Gesamtkosten Räumungsklage für Vermietende		<u>1.584,55 €</u>

Wird die Kündigung durch Zahlung innerhalb der Schonfrist unwirksam, würden die Kläger (Vermietende) den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklären und Kostenantrag gegen die Beklagten (Mietenden) stellen. Die Kosten wären den Beklagten aufzuerlegen, weil die Beklagten Anlass zur Klage gaben und das erledigende Ereignis, das den Klageanlass beseitigt, erst nach Klageerhebung erfolgte (§ 91a ZPO). Ob von säumigen Mietenden die

Verfahrenskosten erfolgreich beigetrieben werden können, muss bezweifelt werden. Auch eine öffentliche Stelle hätte keinen Anlass, die Kosten der Kläger zu übernehmen, da der Erhalt der Wohnung in jedem Fall gesichert ist. Würden die Kläger die Räumungsklage nicht für erledigt erklären, wäre sie als unbegründet abzuweisen.

Rechtsfolge: Die Vermietenden tragen stets das volle Risiko, ihre Prozesskosten von den Mietenden nicht erstattet zu bekommen.

In dem obigen Beispiel würden die Kosten der Räumungsklage bereits den Betrag von mehr als drei Monatsmieten übersteigen, wobei die vorgerichtlichen Kosten – anwaltliche Beratung, Kündigungsschreiben etc. – gar nicht enthalten sind. Ggf. macht allein das Risiko, auf diesen Kosten sitzenzubleiben, die Vermietung insgesamt unattraktiv und unwirtschaftlich.

Bei der bisherigen Gesetzeslage sind die Vermietenden zumindest in einer Verhandlungsposition, weil sie die Klage nicht sofort für erledigt erklären müssen. Die ordentliche Kündigung bleibt wirksam und eine Übernahme der Prozesskosten als Bedingung für deren Unwirksamkeit kann verhandelt werden. Im Regelfall wird eine Lösung gefunden. Der RefE nimmt den Vermietenden diese Möglichkeit und es muss befürchtet werden, dass Vermietende stets die hohen Kosten der Räumungsklage tragen müssen ohne realistische Chance auf erfolgreiche Vollstreckung dieser Kosten gegen die Mietenden. Allein das Risiko wird manchen Vermietenden abschrecken.

Der RefE sieht zwar nur die einmalige Unwirksamkeit der ordentlichen Kündigung pro Mietverhältnis vor, auch das ist aber bereits ein unzumutbarer Eingriff in die Entscheidungsfreiheit der Vermietenden, das Mietverhältnis nicht fortsetzen zu wollen. Das oben dargestellte Risiko bleibt und kann sich später noch einmal wiederholen.

Es steht zudem zu befürchten, dass bisherige Schonfristverfahren bei fristlosen Kündigungen nur auf einen späteren Zeitpunkt verlagert werden, weil es bei der wiederholten Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung (alle 2 Jahre) bleibt oder sich ein Rückstand bereits kurz nach dem Ende des ersten Rechtsstreits erneut aufbaut. Das kann bei Geltung der Regelung des RefE zu folgender Konstellation führen:

- Nach Zahlungsverzug wird die fristlose und hilfsweise ordentliche Kündigung erklärt und sodann die Räumungsklage erhoben.
- Binnen zwei Monaten werden die Rückstände nachgezahlt und die Kündigungen unwirksam.
- Der Rechtsstreit wird für erledigt erklärt.
- Die Vermieter:in muss die Kosten des Rechtsstreits – tituliert durch Kostenfestsetzungsbeschluss – gegenüber der Mieter:in geltend machen, aber eine Vollstreckung wird in vielen Fällen aussichtslos sein.
- Die Vermieter:in hat zwar die rückständige Miete erhalten, aber keinerlei Garantie, dass das Mietverhältnis künftig nicht erneut mit Zahlungsverzug belastet wird.
- Tritt dieser Fall ein, geht es wieder „Zurück auf Los“. Zwischen den Mietvertragsparteien beginnt die Diskussion, ggf. unter Hinzuziehung einer öffentlichen Stelle, ob bei erneuter vollständiger Zahlung die ordentliche Kündigung zurückgenommen wird.

- Es tritt also genau das ein, was bisher auch eintritt – nur später und nach ggf. zwei Verfahren und nicht nur einem Verfahren.
- Hinzukommt, dass Kosten für zwei Verfahren entstehen.

Der RefE will einen „Kreislauf“ aus Kündigungen, Nachzahlungen und Vertragsfortsetzungen verhindern. Diese Intention ist lobenswert. Es besteht aber die Befürchtung, dass der RefE stattdessen eine – obschon einmalige, aber dafür in umso mehr Mietverhältnissen auftretende – „Extrarunde“ zur Folge haben wird und die Vermietenden sehr häufig auf Prozesskosten sitzen bleiben werden. Das wird die Vermietung von Wohnraum noch unattraktiver machen und die Wohnungsnot steigern.

Der RefE setzt sich nicht mit den Ursachen für Kündigungen wegen Zahlungsverzug auseinander, sondern führt (siehe oben) nur den Fall der gestiegenen Energiepreise auf, der aber eher selten die Ursache setzen wird. Statt vorschnell die Unwirksamkeit der ordentlichen Kündigung zu regeln, sollte der Gesetzgeber zunächst einmal Ursachenforschung betreiben und darauf eine fundierte Begründung stützen.

In der jetzigen Form werden die Regelungen § 573 Abs. 4 (Sätze 3 bis 5) RefE-BGB abgelehnt und sollten gestrichen werden.

Ein denkbarer Kompromiss wäre, dass sowohl ordentliche als auch fristlose Kündigung nur einmal unwirksam werden können. Dann wäre die obige „Extrarunde“ keine realistische Option mehr, der Schutz der Mietenden wäre aber gleichwohl erreicht. Das Kostenerstattungsrisiko der Vermietenden wäre damit aber noch immer nicht beseitigt!

Der RefE sollte deshalb genutzt werden, Sicherheit für Vermietende zu schaffen. Sowohl eine fristlose als auch eine ordentliche Kündigung sollte nur dann unwirksam werden können, wenn nicht nur die fällige Miete und die gem. § 546a Abs. 1 BGB fällige Entschädigung (vgl. § 569 Abs. 2 Nr. 3 BGB), sondern auch die den Vermietenden entstandenen Anwalts- und Gerichtskosten gezahlt werden bzw. sich eine öffentliche Stelle zu deren Befriedigung verpflichtet. Nur so dann sichergestellt werden, dass Vermietende keine wirtschaftlichen Nachteile durch den gesetzlich erzwungenen Fortbestand des Mietverhältnisses erleiden.

Soweit in § 573 Abs. 4 Sätze 1 und 2 RefE-BGB geregelt werden soll, dass eine ordentliche Kündigung ausgeschlossen ist, wenn die Vermietenden vor dem Ausspruch der Kündigung vollständig befriedigt werden, stößt der RefE auf keine Bedenken. Die Überlegung, dass die vollständige und zeitnahe Befriedigung das Vertrauen der Vermietenden wieder herstellt, gilt bei beiden Kündigungsarten und die Vermietenden haben hier jeweils noch keine kosten-trächtigen Maßnahmen (Kündigungserklärung, ggf. unter Inanspruchnahme anwaltlicher Hilfe) eingeleitet.

Da die Begründung des RefE (S. 28 unten) klarstellt, dass eine Schonfristzahlung nicht die Kündigung aus anderen Gründen hindert, bleibt eine Kündigung wegen unpünktlicher

Zahlungsweise nach vorheriger Abmahnung weiterhin möglich. Das wird begrüßt und auch als selbstverständlich vorausgesetzt.

#### **Art. 1 Nr. 14 – Änderung § 578 Abs. 2 Nr. 3 BGB**

Die Ausdehnung der Möglichkeit der digitalen Belegeinsicht auf Gewerbemietverhältnisse wird begrüßt. Das dürfte für die Gewerbemietvertragsparteien eine echte Verwaltungsvereinfachung sein und ein positives Beispiel für Bürokratieabbau<sup>13</sup>.

#### **Artikel 2 Nr. 1 – Einfügungen in Art. 229 EGBGB**

##### **Zu Abs. 1 – Vorübergehender Gebrauch / Möblierungszuschlag**

Soweit die Regelungen des RefE zur Legaldefinition des vorübergehenden Gebrauchs und des Möblierungszuschlags trotz der berechtigten Kritik Gesetz werden sollten, ist es dringend geboten, eine Rückwirkung auf Bestandsverträge zu verhindern. Das wird mit der Einfügung in Abs. 1 erreicht.

##### **Zu Abs. 2 - Indexmietverträge**

Auf die Kritik zu Artikel 1 Nr. 9 RefE wird verwiesen. Wenn, wie hier beabsichtigt, die Regelungen auf für Bestandsmietverträge gelten sollen, weil es für die Anwendbarkeit des § 557b RefE-BGB auf den Zeitpunkt der Erhöhungserklärung ankommen soll, wird der Äquivalenzgedanke der Indexmiete erst recht gestört.

Falls Artikel 1 Nr. 9 RefE Gesetz werden sollte, fordert WiE zumindest Bestandsschutz für bereits abgeschlossene Mietverträge mit Indexmieterhöhungsklauseln.

##### **Zu Abs. 3 – Anhebung der Wertgrenze für das vereinfachte Verfahren**

Zur Rechtssicherheit soll eine rückwirkende Erhöhung der Wertgrenze auf bereits angekündigte Modernisierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Das erscheint sachgerecht. Wenn sich Vermietende in der Ankündigung einer Mieterhöhung bereits auf das vereinfachte Verfahren festgelegt haben, soll davon nicht mehr durch die Gesetzesänderung abgerückt werden können.

##### **Zu Abs. 4 – Ausweitung der Schonfristregelung**

Ebenfalls zur Rechtssicherheit erforderlich ist, dass die Ausweitung der Schonfristregelung sich nicht auf bereits rechtshängige Räumungsverfahren auswirkt.

##### **Ergänzung als Abs. 5 – Übergangsregelung zu Art. 1 Nr. 8**

Erforderlich ist eine Übergangsregelung, die die Interessen der Vermietenden bei Staffelmietverträgen, die vor dem Jahr 2023 abgeschlossen wurden, angemessen berücksichtigt

---

<sup>13</sup> Im Gegensatz zu anderen geplanten Maßnahmen des Gesetzgebers, namentlich der Abschaffung von Weiterbildungspflichten für Verwalter.

(siehe Ausführungen zu Art. 1 Nr. 8). Sie könnte wie folgt formuliert werden:

*Auf Indexmieten in Mietverträgen, die vor dem 01.01.2023 abgeschlossen worden sind, ist § 557b BGB in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Fassung anzuwenden.*

## Impressum

Wohnen im Eigentum.  
Die Wohneigentümer e.V.  
Thomas-Mann-Straße 5  
53111 Bonn

Tel: 0228 / 30 41 26 70, Fax: 0228 / 72 15 87 3  
E-Mail: [info@wohnen-im-eigentum.de](mailto:info@wohnen-im-eigentum.de)  
Internet: [wohnen-im-eigentum.de](http://wohnen-im-eigentum.de)

Der Verein ist eingetragen beim Amtsgericht Bonn im Vereinsregister unter der  
Vereinsregisternummer 20 VR 8187.  
USt-Id.-Nr.: DE231773259

Vertretungsberechtigt:  
Dr. Sandra von Möller, Vorstandin

Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV:  
Dr. Sandra von Möller, Vorstandin

Stand: 06.03.2026