

## STELLUNGNAHME

Stand: 6. März 2026

Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur  
Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete

**ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.**

# Inhaltsverzeichnis

<b>A. Zusammenfassung und Empfehlung</b> .....	<b>3</b>
<b>B. Im Einzelnen</b> .....	<b>4</b>
I. Zu § 557b Absatz 4 BGB-E: Kappung der Indexmiete.....	4
1. Inflationsbedingte Kostensteigerung .....	4
2. Bedeutung für Neubauprojekte .....	5
3. Modernisierungsdilemma.....	5
4. Besonderheit bei Erbbaurechten.....	5
II. Zu § 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB-E: Kurzzeitvermietung .....	6
1. Realitätsferne der Sechs-Monats-Grenze .....	7
2. Beeinträchtigung arbeitsmarktrelevanter Mobilität .....	7
3. Widerspruch zu EU-Zielen .....	8
4. Keine Entlastung des regulären Wohnungsmarktes.....	8
III. Zu § 556g Absatz 1b und § 556d Absatz 1a BGB-E: Möblierungszuschlag.....	9
1. Pauschaldeckel von 5 Prozent ist wirtschaftlich nicht tragfähig .....	9
2. Fehlender sachlogischer Zusammenhang .....	10
3. Sonderproblematik: Kücheneinrichtung .....	10
4. Konfliktpotenzial zulasten der Mietenden.....	11
IV. Zu § 559c Absatz 1 BGB-E: Anhebung der Wertgrenze.....	12
V. Zu § 573 Absatz 4 BGB-E: Änderung der Schonfristregelung .....	12
VI. Zu § 578 Absatz 1 BGB: Textformerfordernis im Gewerbemietraumrecht .....	13

## A. Zusammenfassung und Empfehlung

Der ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.), Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, teilt das Anliegen der Bundesregierung, dass Wohnen bezahlbar sein muss, und unterstützt grundsätzlich das Ansinnen, bestimmte Ausnahmen der Mietpreisbremse zu präzisieren. Als große Herausforderung der Bundesregierung sieht der ZIA, den Schutz sozial Bedürftiger und gleichzeitig ein investitionsfreundliches Umfeld für den Wohnungsbau sicherzustellen. Der vorliegende Referentenentwurf wird aus ZIA-Sicht dem Ausgleich zwischen den Interessen der Mietenden und Vermietenden nicht gerecht. Es bedarf der folgenden Anpassungen, um die Interessen besser auszubalancieren:

- **Indexmiete:** Von der Deckelung der Indexmiete ist abzusehen. Die Indexmiete ist ein bewährtes, transparentes und beidseitig wirkendes Instrument; die Ausnahmejahre 2022/23 rechtfertigen keinen sachgerechten Eingriff. Sollte ungeachtet gewichtiger sachlicher Gegenargumente trotzdem an einer Deckelung festgehalten werden, sollte für die dämpfende Wirkung auf einen Dreijahres-Durchschnitts-VPI oder einen Nachholmechanismus analog § 558 BGB abgestellt werden und eine Öffnungsklausel für Klimainvestitionen ergänzt werden.
- **Kurzzeitvermietung:** Auf eine starre Sechs-Monats-Grenze bei der Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch nach § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB sollte verzichtet werden. Anstelle einer zeitlichen Höchstgrenze sollte ausschließlich der nachweisbare besondere Bedarf des Mietenden maßgeblich sein (z.B. durch Arbeitgeberbestätigung). Dies verhindert Missbrauch und gewährleistet gleichzeitig die notwendige Flexibilität für legitime Bedarfe. Falls eine zeitliche Komponente eingeführt werden soll, sollte diese als widerlegliche Vermutung ausgestaltet werden, die atypische, aber legitime Sachverhalte nicht ausschließt.
- **Möbliierungszuschlag:** Die Schaffung von Transparenz beim Möbliierungszuschlag ist zu unterstützen, jedoch ohne die wirtschaftliche Tragfähigkeit möblierter Vermietung zu gefährden. Die zur praktikableren Handhabbarkeit angedachte Möbliierungspauschale sollte gestrichen und eine Ausnahmeregelung zu originären Apartmentkonzepten aufgenommen werden. Ferner sollte eine einheitliche Regelung zur Behandlung von Kücheneinrichtungen geschaffen werden, die nicht von der jeweiligen Ausgestaltung des lokalen Mietspiegels abhängt und nicht unter „möblierten Wohnraum“ fällt.
- **Anhebung der Wertgrenze:** Die Anhebung der Wertgrenze ist grundsätzlich zu begrüßen. Es sollte jedoch eine gesamtheitliche Reform des Modernisierungsumlagerechts angestrebt werden.
- **Änderung der Schonfristregelung:** Die aktuelle Regelung ist beizubehalten, da sonst die Rechtsposition des Vermietenden unverhältnismäßig geschwächt würde.
- **Textformerfordernis im Gewerbemietraumrecht:** Die aktuelle Regelung des Textformerfordernis nach § 578 Abs. 1 Satz 2 BGB und damit zur Formkündbarkeit bei Gewerbemietverträgen sollte ersatzlos gestrichen werden und somit die Verweisung in § 578 BGB auf § 550 BGB entfallen.

## B. Im Einzelnen

### I. Zu § 557b Absatz 4 BGB-E: Kappung der Indexmiete

Mit dem vorliegenden Referentenentwurf plant die Bundesregierung, die Indexmiete bei jährlich 3,5 Prozent zu begrenzen. Übersteigt der Verbraucherpreisindex (VPI) diese Grenze, so bleibt der überschüssige Anteil bei der Berechnung der Indexmiete unberücksichtigt, wenn der vermietete Wohnraum in einem angespannten Wohnungsmarkt liegt.

#### Anmerkungen

Die Indexmiete hat sich in der Vergangenheit als Instrument für Mietende und Vermietende bewährt: Die Indexmiete bedeutet Transparenz und Planungssicherheit für beide Seiten. Nicht nur Vermietende in Zeiten von Inflation, sondern auch Mietende können bei Deflation die Anpassung der Miete nach unten verlangen. Vermietenden bietet sie Inflationsschutz für die Mieteinnahmen, wenn zum Beispiel nicht umlegbare Energiekosten und bei der Instandhaltung Material- und Personalkosten steigen. Mietende sind wiederum vor Mieterhöhungen bei bestimmten Modernisierungsmaßnahmen geschützt. Darüber hinaus finden Indexmietvereinbarungen besonders häufig im Neubau Anwendung. In Zeiten niedriger Inflation stellte die Indexmiete kein Problem dar. Ausnahmen waren lediglich die Jahre 2022 und 2023 mit einer Inflation von 6,9 Prozent und 5,9 Prozent infolge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine. Eine Begrenzung würde den vorstehend ausgeführten Zielen der Indexmiete sachfremd zuwiderlaufen und ist unseres Erachtens vor dem Hintergrund der Seltenheit von extrem hohen Ausschlägen nicht angemessen. Insbesondere nachfolgende Folgewirkungen sprechen gegen die Begrenzung:

#### **1. Inflationsbedingte Kostensteigerung**

Die geplante Begrenzung von Indexmieterhöhungen auf 3,5 Prozent jährlich greift einseitig in die wirtschaftliche Balance von Mietverhältnissen ein und vernachlässigt die fundamentale Tatsache, dass Vermietende selbst erheblich von inflationsbedingten Kostensteigerungen betroffen sind. Während die Mietanpassung nach oben gedeckelt werden soll, unterliegen sämtliche nicht umlegbaren Kostenbestandteile der Immobilienbewirtschaftung weiterhin der vollen Inflationswirkung ohne jegliche Begrenzungsmöglichkeit. Dies betrifft insbesondere:

- Bau- und Materialkosten für notwendige Instandhaltungsmaßnahmen,
- Energie- und Betriebskosten, die in den letzten Jahren überproportional gestiegen sind,
- Finanzierungskosten im aktuellen Zinsumfeld,
- Personalkosten für eigene Mitarbeiter sowie beauftragte Dienstleister,
- Verwaltungs- und Bewirtschaftungskosten.

Diese strukturelle Asymmetrie führt zu einer schleichenden Erosion der Bewirtschaftungsgrundlage: Während die Ausgabenseite ungekürzt der Inflation folgt, wird die Einnahmenseite künstlich begrenzt.

## **2. Bedeutung für Neubauprojekte**

Für den Wohnungsneubau, der gerade in den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt so dringend benötigt wird, haben Indexmietverträge einen hohen Stellenwert, auch wenn sie nur einen kleinen Teil des Gesamtvermietungsmarktes ausmachen. Durch die langfristige Wertsicherung und einen Inflationsschutz, den andere Vertragsmodelle nicht bieten, werden Wohnungsbauprojekte überhaupt erst kalkulier- und realisierbar. Eine repräsentative Umfrage zeigt: 38 Prozent der Befragten gehen davon aus, dass bei Einschränkungen von Indexmieten durch die Bundesregierung damit zu rechnen ist, dass noch weniger neue Wohnungen gebaut werden.<sup>1</sup>

Ferner weisen wir darauf hin, dass eine solche Deckelung private Vermieter überproportional belasten würde, wobei diese Investorengruppe mehr als 60 % des Mietwohnungsbestandes stellt, aber in der Regel nur über kleine Bestände (oft nur eine Einheit) und über geringe finanzielle Puffer verfügt – sie sind damit deutlich zins- und kostenanfälliger als professionelle Bestandshalter. Für diese Personengruppe stellt die Investition regelmäßig auch einen Teil der Altersversorgung dar, weshalb eine Deckelung der Indexmiete auch den Zielen der Vermögensbildung und der privaten Altersvorsorge zuwiderlaufen würde.

## **3. Modernisierungsdilemma**

Indexmietverträge sehen die eingeschränkte Möglichkeit der Mietanpassungen nach Modernisierung vor. Der Entwurf regelt allerdings nur einseitig die Anpassungsmöglichkeit nach Inflation. Es gibt keine Öffnungsklausel, um die benötigten Klimainvestitionen zu ermöglichen, insbesondere die Einbeziehung von freiwilligen Modernisierungen im Rahmen der Indexmietverträge. Durch die Deckelung der Anpassungsmöglichkeit werden die Klimainvestitionen der Vermietenden deutlich erschwert – ein direkter Widerspruch zu den klimapolitischen Zielen der Bundesregierung.

## **4. Besonderheit bei Erbbaurechten**

Bei Grundstücken, die auf Erbbaurecht basieren (häufig von Kommunen, Kirchen oder Stiftungen ausgegeben), wird für das Recht zur Grundstücksnutzung ein Erbbauzins fällig, der zur Wertsicherung meist indexiert ist. Werden Vermietungsobjekte darauf errichtet, werden die Mietverträge ebenfalls indexiert, um einen Parallellauf von Einnahmen und Ausgaben zu gewährleisten. Würden nun die Mietvertrags-Indexierungen der Höhe nach beschränkt, die Erbbaurechtszins-Indexierungen aber nicht, unterliegen die Vermietenden einer zusätzlichen Kostensteigerung, ohne diese auf der Einnahmeseite kompensieren zu

---

<sup>1</sup> Umfrage des Meinungsforschungsinstituts Civey im Auftrag von Heimstaden (2025): [https://heimstaden.com/de/blog/presse/indexmieten\\_regulierung\\_wohnungsneubau/](https://heimstaden.com/de/blog/presse/indexmieten_regulierung_wohnungsneubau/).

können. Dies gefährdet die Wirtschaftlichkeit zahlreicher Projekte fundamental und macht Investitionen in Erbbaurechtskonstellationen perspektivisch unmöglich.

Im Ergebnis ignoriert die vorgesehene Deckelung von Indexmieterhöhungen die wirtschaftlichen Realitäten der Immobilienbewirtschaftung und gefährdet sowohl notwendige Investitionen in den Neubau und den Gebäudebestand als auch die Wirtschaftlichkeit bestehender Projekte. Eine sachgerechte Regelung muss die inflationsbedingten Kostensteigerungen auf Vermieterseite angemessen berücksichtigen und entsprechende Ausgleichsmechanismen vorsehen.

Sollte an einer Begrenzung von Indexmieterhöhungen festgehalten werden, ist ein weit weniger einschneidender Weg angezeigt. So könnte die dämpfende Wirkung durch ein rollierendes System erreicht werden, bei dem beispielsweise nicht auf den VPI eines Jahres, sondern auf einen Durchschnitts-VPI der letzten drei Jahre abgestellt wird. Alternativ könnte eine systemkonforme Lösung auch analog zu § 558 BGB überdacht werden: Überschreitet die VPI-Entwicklung in einem Jahr die 3,5-Prozent-Grenze, sollte der übersteigende Teil in Folgejahren mit niedrigerer Inflation nachgeholt werden können. Die jährliche Anpassung bliebe bei maximal 3,5 Prozent gedeckelt, aber die Gesamtentwicklung würde über einen mehrjährigen Zeitraum der tatsächlichen Inflation folgen können. Beide Varianten würden sowohl den Mietenden vor kurzfristigen Belastungsspitzen schützen als auch dem Vermietenden ermöglichen, seine inflationsbedingten Kostensteigerungen mittelfristig abzubilden. Zusätzlich bedürfte es einer Öffnungsklausel für notwendige Klimainvestitionen.

#### **Petition:**

- Von der Deckelung der Indexmiete ist abzusehen. Die Indexmiete ist ein bewährtes, transparentes und beidseitig wirkendes Instrument; die Ausnahmejahre 2022/23 rechtfertigen keinen sachgerechten Eingriff. Sollte ungeachtet gewichtiger sachlicher Gegenargumente trotzdem an einer Deckelung festgehalten werden, sollte für die dämpfende Wirkung auf einen Dreijahres-Durchschnitts-VPI oder einen Nachholmechanismus analog § 558 BGB abgestellt werden und eine Öffnungsklausel für Klimainvestitionen ergänzt werden.

## **II. Zu § 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB-E: Kurzzeitvermietung**

Mit dem Entwurf soll die Ausnahme von Mieterschutzvorschriften bei der Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch nach § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB durch eine klare zeitliche Höchstgrenze von sechs Monaten rechtssicher ausgestaltet werden. Darüber hinaus soll der Abschluss eines Kurzzeit-Mietvertrages künftig nur noch zulässig sein, wenn dafür in der Person des Mieters ein „besonderer Bedarf“ vorliegt.

## Anmerkungen

Kurzzeitvermietung bedient einen strukturellen Bedarf spezifischer Zielgruppen, die im regulären Mietmarkt keine Alternativen finden. Das Segment entzieht dem regulären Wohnungsmarkt keinen Wohnraum, sondern ergänzt ihn funktional:

### **1. Realitätsferne der Sechs-Monats-Grenze**

Die im Entwurf vorgesehene generelle Begrenzung der Kurzzeitvermietung auf maximal sechs Monate führt zu einer erheblichen Einschränkung eines in der Praxis etablierten Modells. Insbesondere in Ballungsräumen besteht ein nachweisbarer Bedarf an befristetem Wohnraum, der häufig über einen Zeitraum von sechs Monaten hinausgeht, etwa bei projektbezogenen Beschäftigungen, befristeten Entsendungen oder Gastprofessuren.

Aktuelle, repräsentative Marktstudien aus der ZIA-Mitgliedschaft belegen diesen strukturellen Bedarf eindeutig: Zwischen 70 Prozent und 81 Prozent der registrierten Interessenten weisen – gemessen an klar definierten Bedarfskriterien – einen spezifischen Bedarf für eine befristete, möblierte Anmietung auf. Internationale Fachkräfte planen zu über 80 Prozent einen Aufenthalt von mehr als 12 Monaten.

Ferner ist in dem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass in 13 von 16 Bundesländern bereits gesetzliche Regelungen zur Kurzzeitvermietung durch Wohnraumschutz- oder Zweckentfremdungsgesetze existieren, die Bedingungen und Umfang für die tage- und wochenweise Vermietung von Wohnungen vorgeben. Typischerweise sind Kurzzeitvermietungen dadurch an Registrierungs- und/oder Genehmigungspflichten sowie an jährliche Obergrenzen gebunden.

Ein in vielen Städten bestehender Bedarf nach erhöhter Transparenz bezüglich der lokalen Kurzzeitvermietungstätigkeiten wird des Weiteren durch das Kurzzeitvermietungs-Datenaustausch-Gesetz<sup>2</sup> (KVDG) begegnet. Ab Mai 2026 wird dadurch die Zusammenarbeit zwischen Buchungsplattformen und kommunalen Wohnraumschutzbehörden geregelt, indem es die 2024 verabschiedete EU-Kurzzeitvermietungsverordnung in Deutschland umsetzt. Durch monatliche Datenmeldungen von Plattformen für Kurzzeitvermietungen an die Bundesnetzagentur wird Transparenz geschaffen: Städte und Kommunen können diese Daten einsehen und nachvollziehen, wer welche Unterkunft in welchem Ausmaß kurzfristig zur Verfügung stellt.

### **2. Beeinträchtigung arbeitsmarktrelevanter Mobilität**

Besonders problematisch ist die Auswirkung auf die Arbeitsmobilität: Rund die Hälfte der Interessenten entfällt laut repräsentativen Studienergebnissen der ZIA-Mitgliedschaft auf mobile inländische Fachkräfte, internationale Fachkräfte sowie Projekt- und

---

<sup>2</sup> [Entwurf eines Gesetzes zur Durchführung einer Verordnung der Europäischen Union zum Datenaustausch bei Kurzzeitvermietungen sowie zur Durchsetzung von Diskriminierungsverboten der Europäischen Union.](#)

Wissensarbeiter. Zwischen 44 Prozent und 57 Prozent dieser Gruppen geben an, dass sie ohne rechtzeitige Wohnung ihren Job nicht planmäßig antreten könnten.

Viele Personengruppen wie Studierende (Erasmus), Wissenschaftler oder Diplomaten haben einen vorübergehenden Bedarf, der häufig über sechs Monate hinausgeht und oft 10 bis 36 Monate beträgt. Eine starre Frist würde diese Mieter zwingen, mitten im Projekt oder Semester die Unterkunft zu wechseln.

Dies spiegelt sich auch in der steigenden Nachfrage nach temporären Wohnlösungen wider: Wie eine Analyse des Instituts der deutschen Wirtschaft<sup>3</sup> zeigt, rekrutieren Arbeitgeber aufgrund von Fachkräftengpässen vermehrt Mitarbeitende außerhalb Europas. Für diese ist eine deutsche Wohnadresse zur Erteilung eines Arbeitsvisums erforderlich, wodurch temporär möblierte Wohnungen an Relevanz gewinnen. Die Suche nach permanentem Wohnraum gestaltet sich für sie jedoch typischerweise aufwändig und dauert regelmäßig länger als sechs Monate.

### **3. Widerspruch zu EU-Zielen**

Die deutschen Pläne konterkarieren die EU-Mobilitätsziele, da die EU-Kommission im „European Affordable Housing Plan“ die Bedeutung von mobilem Wohnraum für die Wettbewerbsfähigkeit und Arbeitsmobilität betont.

### **4. Keine Entlastung des regulären Wohnungsmarktes**

Die angedachte Regulierung würde den regulären Mietmarkt nicht entlasten. Das Segment bedient überwiegend eine eigenständige Nachfragekategorie: 70 Prozent der registrierten Interessenten weisen einen klar definierten spezifischen Bedarf auf, in arbeitsmarktrelevanten Gruppen liegt dieser Anteil sogar bei über 80 Prozent. Rund 40 Prozent der Befragten sehen keine realistische Alternative im regulären Mietmarkt. Studien aus der ZIA-Mitgliedschaft zufolge würde eine pauschale Begrenzung auf sechs Monate nur bei 22 Prozent der befragten Vermietenden zu einer dauerhaften Vermietung führen, während 40 Prozent ihre Wohnungen eher zeitweise leer stehen lassen würden. Selbst bei einem vollständigen Verbot der befristeten Vermietung würden 71 Prozent der Wohnungen dem regulären Mietmarkt nicht zur Verfügung stehen.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt der ZIA, den vorübergehenden Gebrauch ausschließlich am besonderen und nachweisbaren Bedarf des Mietenden festzumachen. Dies wird dem Einzelfall und den verschiedenen Zielgruppen (Azubi, Student, Berufstätiger, ausländische Fachkraft etc.) gerecht und verhindert gleichzeitig Missbrauch durch Umgehung der Mietpreisbremse.

Im Ergebnis sollte auf eine starre Grenze verzichtet werden. Der ZIA erkennt an, dass befristete Vermietungen ohne Sachgrund nicht zur Umgehung der Mietpreisbremse und anderer Vorschriften benutzt werden sollten. Dieses Problem könnte jedoch damit gelöst

---

<sup>3</sup> IW-Kurzbericht 9/2026: Mehr möblierte Wohnungen – aus guten Gründen (2026): <https://www.iwkoeln.de/studien/christian-oberst-michael-voigtlaender-mehr-moeblierte-wohnungen-aus-guten-gruenden.html>.

werden, wenn der Mietende vor Vertragsschluss dem Vermietenden den „besonderen Bedarf“ und damit den vorübergehenden Gebrauch nachweisen muss, zum Beispiel durch den Arbeitgeber. Viele Mitglieder des ZIA praktizieren dies bereits, indem sie bürokratiearm neben den anderen Nachweisen bei der Bewerbung einen weiteren anfordern. So würde aus Sicht des ZIA der besondere Bedarf des Mietenden hinreichend gewürdigt und Missbrauch vermieden werden.

Sollte dennoch an einer zeitlichen Komponente festgehalten werden, so sollte eine gesetzlich widerlegliche Vermutung eingeführt werden (z.B. „bis zu x Monaten liegt typischerweise ein vorübergehender Gebrauch vor“). Eine solche Regelung würde typische Konstellationen normativ einordnen und die bislang allein durch die Rechtsprechung geprägte Einzelfallprüfung strukturieren, ohne legitime, aber atypische Sachverhalte auszuschließen. Auf diese Weise ließen sich Rechtsklarheit und Flexibilität in angemessener Weise verbinden.

#### **Petiturum:**

- Auf eine starre Sechs-Monats-Grenze bei der Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch nach § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB sollte verzichtet werden. Anstelle einer zeitlichen Höchstgrenze sollte ausschließlich der nachweisbare besondere Bedarf des Mietenden maßgeblich sein (z.B. durch Arbeitgeberbestätigung). Dies verhindert Missbrauch und gewährleistet gleichzeitig die notwendige Flexibilität für legitime Bedarfe. Falls eine zeitliche Komponente eingeführt werden soll, sollte diese als widerlegliche Vermutung ausgestaltet werden, die atypische, aber legitime Sachverhalte nicht ausschließt.

### **III. Zu § 556g Absatz 1b und § 556d Absatz 1a BGB-E: Möblierungszuschlag**

Nach dem Entwurf sollen Vermietende künftig die Nettokaltmiete und den Möblierungszuschlag klar getrennt ausweisen. Die Höhe des Zuschlags muss spätestens beim Vertragsschluss angegeben werden. Für vollmöblierte Wohnungen soll eine Pauschale in Höhe von 5 Prozent der Nettokaltmiete angesetzt werden können. Erfolgt keine Angabe, gilt die Wohnung als unmöbliert vermietet.

#### Anmerkungen

Der ZIA unterstützt grundsätzlich den Ansatz, Transparenz schaffen zu wollen. Die eigentlich zu einer praktikableren Handhabbarkeit gedachte Möblierungspauschale sehen wir jedoch kritisch.

#### **1. Pauschaldeckel von 5 Prozent ist wirtschaftlich nicht tragfähig**

Die vorgesehene Pauschalierung des Möblierungszuschlags in Höhe von 5 Prozent der Nettokaltmiete wird den tatsächlichen Kostenstrukturen möblierter Vermietung nicht gerecht. Die prozentuale Obergrenze in Höhe von 5 Prozent trägt der erheblichen

Bandbreite von Ausstattungsstandards sowie den realen Investitions- und Erhaltungskosten hochwertiger Möblierungen nicht ausreichend Rechnung und ist daher betriebswirtschaftlich realitätsfern. Bei einem Neubauwert der Einrichtung von beispielsweise 15.000 Euro pro Einheit und einer 5-Prozent-Pauschale auf die Kaltmiete (z.B. 50 €/Monat) ergibt sich eine implizierte Nutzungsdauer von 25 Jahren – was für Möbel in intensiv genutzten Apartments völlig unrealistisch ist.

Bei möblierten Wohnungen gilt zu bedenken, dass die Fluktuation und damit die Vermietungskosten höher sind und Reparaturen und Ersatzbeschaffungen für Möbel anfallen.

Auch von einer Pauschalregelung muss es das Ziel sein, dass Vermietende über eine übliche Nutzungsdauer von 10 Jahren den Anschaffungswert der Möbel einschließlich Verzinsung und eine geringe Rendite erzielen können. Der Zuschlag sollte mithin eine vollständige, zeitgemäße und an der Zielgruppe ausgerichtete bedarfsgerechte Möblierung ermöglichen.

## **2. Fehlender sachlogischer Zusammenhang**

Die Kopplung der Möbelkosten an die Nettokaltmiete ist sachlogisch verfehlt. Die Kosten für eine hochwertige Möblierung sind unabhängig davon, ob eine Wohnung in einer teuren Bestlage oder in einem günstigeren Viertel liegt. Eine kleine Wohnung mit niedriger Kaltmiete würde systematisch benachteiligt, obwohl die Anschaffungskosten für die Möbel identisch sind.

In der Praxis orientiert sich die Zuschlagsberechnung bislang am Zeitwert der Möbel (lineare Abschreibung über zehn Jahre, anschließend Restwertansatz), wie sie auch in der Rechtsprechung anerkannt ist. Dieses kostenorientierte Modell gewährleistet Transparenz und Nachvollziehbarkeit, ohne pauschale Verzerrungen zu erzeugen.

## **3. Sonderproblematik: Kücheneinrichtung**

Die im Entwurf vorgesehene Ausnahme für bereits in Mietspiegeln berücksichtigte Kücheneinrichtungen ist in der Praxis kaum handhabbar. Vermietende müssen für jeden Mietspiegel einzeln prüfen, ob und in welchem Umfang Küchenausstattungen erfasst sind. Die Heterogenität der Mietspiegel führt zu einer uneinheitlichen Rechtslage und erschwert die rechtssichere Berechnung des Möblierungszuschlags zusätzlich.

Die unterschiedliche Behandlung von Kücheneinrichtungen je nach Mietspiegel-Ausgestaltung führt zu einer weiteren Fragmentierung. In Regionen mit detaillierten Mietspiegeln werden Küchen anders bewertet als in Regionen mit einfachen Mietspiegeln – ohne sachlichen Grund. Die Regelung wird damit zwar flexibel im Hinblick auf die Fortentwicklung der Mietspiegel ausgestaltet, schafft aber erhebliche Rechtsunsicherheit für Vermietende und Mietende.

Es handelt sich bei der Bereitstellung einer Küche nicht um „möbliertes Wohnen“ im klassischen Sinne, das in der Regel vom Vermietenden für temporäre Nutzung initiiert

wird. Vielmehr handelt es sich um einen vom Vermietenden ausdrücklich gewünschten Standardfall dauerhafter Vermietung, der der lokalen Marktpraxis (vor allem im Norden Deutschlands) entspricht.

Die aktuelle Entwurfsregelung birgt das Risiko, dass Vermietende künftig auf die Bereitstellung von Küchen verzichten, was zu einer Verschlechterung der Wohnqualität und höheren Kosten für Mieter führen würde, insbesondere in Regionen, wo Küchen zur Standardausstattung gehören.

#### **4. Konfliktpotenzial zulasten der Mietenden**

Da Vermietende richtigerweise auch einen höheren Zuschlag als die 5 Prozent der Nettokaltmiete ansetzen können, wenn sie die Angemessenheit nachvollziehbar darlegen und beweisen können, sehen wir die Gefahr, dass Mietende die Gesetzeslage fehlinterpretieren und Konflikte zwischen Vermietenden und Mietenden entstehen können. Nach unserer Wahrnehmung wird dieser Regelungsvorschlag einer 5-Prozent-Regelung bereits jetzt vereinzelt unzutreffend als eine Deckelung des Möblierungszuschlags verstanden.

Die wirtschaftlich nur eingeschränkt darstellbare Höhe von fünf Prozent kann ferner dazu führen, dass sowohl notwendige zukünftige Investitionen als auch bereits realisierte alternative Apartmentkonzepte in ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit beeinträchtigt werden. Der ZIA versteht grundsätzlich den Ansatz, Wohnteilmärkte ebenfalls zu regulieren, sieht jedoch die Notwendigkeit einer Abgrenzung von Konzepten, welche gezielt zur Schaffung von zusätzlichem, kleinteiligem und vorübergehend verfügbarem Wohnraum umgesetzt und für spezielle Zielgruppen entwickelt werden. Hierbei handelt es sich nicht um die Umnutzung von klassischem und dringend benötigtem Wohnraum, sondern um Apartmentstrukturen, die aufgrund ihrer Möblierung sowie ergänzender Serviceangebote einen Beitrag zur Entlastung von Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt leisten. Hierzu sei beispielhaft auf das Seniorenwohnen hingewiesen, das nicht unter den Anwendungsbereich des § 549 Abs. 3 BGB fällt, obwohl solche originären Apartmentkonzepte den Studentenwohnheimen nach Ausprägung und Konzept wesentlich ähnlicher sind als dem klassischen Wohnen und weit über eine reine Möblierung hinausgehen. Dadurch finden Gemeinschaftsflächen, operative Betriebskonzepte und Serviceleistungen unter Anwendung der aktuellen Entwurfsregelung keine Berücksichtigung und die wirtschaftliche Tragfähigkeit solcher spezialisierten Wohnformen wäre gefährdet. Eine ausdrückliche Nichtanwendung der Regelungen zum Möblierungszuschlag auf solche originären Apartmentkonzepte würde daher der sachgerechten Abgrenzung gegenüber nachträglich möblierten Bestandswohnungen dienen, ohne das Ziel der Missbrauchsverhinderung im regulären Mietwohnungsmarkt zu beeinträchtigen.

#### **Petita:**

- Die Schaffung von Transparenz beim Möblierungszuschlag ist zu unterstützen, jedoch ohne die wirtschaftliche Tragfähigkeit möblierter Vermietung zu gefährden. Die zur

praktikableren Handhabbarkeit angedachte prozentuale Möblierungspauschale sollte gestrichen und eine Ausnahmeregelung zu originären Apartmentkonzepten aufgenommen werden.

- Es sollte eine einheitliche Regelung zur Behandlung von KÜcheneinrichtungen geschaffen werden, die nicht von der jeweiligen Ausgestaltung des lokalen Mietspiegels abhängt und nicht unter „möblierten Wohnraum“ fällt.

#### **IV. Zu § 559c Absatz 1 BGB-E: Anhebung der Wertgrenze**

Der Entwurf sieht die Anhebung der Wertgrenze für das vereinfachte Verfahren von 10.000 Euro auf 20.000 Euro in § 559c Abs. 1 Satz 1 BGB-E vor.

##### Anmerkungen

Grundsätzlich ist die Anhebung der Wertgrenze zu begrüßen. Jedoch weisen wir darauf hin, dass die Regelung in der Praxis für viele Bestandshalter nicht nutzbar ist, da in die Wertgrenze alle Maßnahmen der letzten 5 Jahre eingerechnet werden müssen, wodurch die Grenze schnell überschritten wird. Ferner wird nach Anwendung des vereinfachten Verfahrens eine Umlage nach § 559 BGB für weitere 5 Jahre ausgeschlossen. Im Ergebnis schafft der Entwurf lediglich für kleine Maßnahmen eine Lösung, nicht aber für umfassende Modernisierungsmaßnahmen, die für die energetische Sanierung und Klimazielerreichung von zentraler Bedeutung sind.

Um umfassende Modernisierungsmaßnahmen zu fördern, bräuchte es eine gesamtheitliche Reform des Modernisierungsumlagerechts, die über die bloße Anhebung einer Wertgrenze hinausgeht. Es müsste die Abgrenzung der umlagefähigen Modernisierungskosten von den abzuziehenden Erhaltungskosten neu geregelt werden.

##### **Petition:**

- Die Anhebung der Wertgrenze ist grundsätzlich zu begrüßen. Es sollte jedoch eine gesamtheitliche Reform des Modernisierungsumlagerechts angestrebt werden.

#### **V. Zu § 573 Absatz 4 BGB-E: Änderung der Schonfristregelung**

Mit dem Entwurf soll die Regelung für die außerordentliche Kündigung bei Zahlungsverzug einmalig auf die ordentliche Kündigung ausgeweitet werden.

##### Anmerkungen

Der ZIA sieht diese Änderung kritisch. Die geltende Rechtslage bietet bereits einen sehr weitreichenden Schutz für Mietende. Bei einer außerordentlichen Kündigung gem. § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB müssen beispielsweise Mietende zwei Monatsmieten in Verzug sein und können bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des

Räumungsanspruchs den Vermieter durch Nachzahlung befriedigen. Die Pflichtverletzung des Mietenden stört das Vertrauensverhältnis zwischen Vermietenden und Mietenden in der Regel erheblich. Die Begrenzung auf die einmalige Anwendung der ordentlichen Kündigung verhindert zwar die Wiederholungsfahr, kann jedoch das zerstörte Vertrauensverhältnis nicht nachhaltig heilen. Auswertungen zeigen, dass die Mietzahlung für Verbraucher einer der wichtigsten privaten Haushaltsposten ist, bei dem das Ausfallrisiko äußerst gering ist. Es ist unserer zivilen Rechtsordnung immanent, dass derjenige geschützt werden soll, der sich vertragstreu verhält, und nicht derjenige, der vertragsbrüchig wird. Eine Ausweitung der Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung schwächt unverhältnismäßig die Rechtsposition der Vermietenden. Unsere Mitglieder berichten, dass es bei einem Zahlungsverzug bereits mehrere präventive Maßnahmen gibt, um die Situation im beiderseitigen Interesse zu klären.

**Petition:**

- Die aktuelle Regelung ist beizubehalten, da sonst die Rechtsposition der Vermietenden unverhältnismäßig geschwächt würde.

## **VI. Zu § 578 Absatz 1 BGB: Textformerfordernis im Gewerbemietraumrecht**

Über die Inhalte des Entwurfs hinaus regen wir an, das Textformerfordernis im Gewerbemietraumrecht nach § 578 Abs. 1 Satz 2 BGB ersatzlos zu streichen. Die Ersetzung der Schriftform durch die Textform bei Gewerberaummietverträgen durch das BEG IV sollte ursprünglich eine Vereinfachung darstellen, hat jedoch die eigentlichen Probleme nicht gelöst, sondern vielmehr erhebliche Probleme in der Praxis verursacht.

### Anmerkungen

Der ZIA ist die Interessenvertretung der gesamten Immobilienwirtschaft und vertritt im Bereich der Wirtschaftsimmobilien sowohl Vermietende als auch Mietende. Eine Vielzahl unserer Mitgliedsunternehmen sind daher direkt von der bestehenden Regelung des Textformerfordernisses in §§ 550, 578 BGB betroffen.

Die Regelung des § 550 BGB wurde ursprünglich geschaffen, um den Erwerber zu schützen. Der Erwerber ist durch den in § 566 BGB niedergelegten Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ an bestehende Mietverträge gebunden, soll aber vor unbekanntem (nicht schriftlich fixierten) Vereinbarungen bewahrt werden. In der Praxis führt die derzeitige Regelung des § 578 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 550 BGB jedoch entgegen der ursprünglichen Intention des Gesetzgebers zu einer weitverbreiteten Rechtsunsicherheit: Im Vertrauen auf die Langfristigkeit geschlossener Mietverträge wird – aufgrund der sich aus §§ 578 Abs. 1, 550 BGB ergebenden Möglichkeit der Kündigung – oft aus nicht schutzwürdigen, einseitigen Motiven gekündigt oder nachverhandelt.

So kann ein unredlicher Vermietender einen Verstoß gegen das Formerfordernis, welcher sich gerade bei umfangreichen und langjährigen Gewerbemietverträgen mit diversen Nachträgen fast immer finden lässt, nutzen, um einen unliebsamen Mietenden zu kündigen oder zu Nachverhandlungen über eine höhere Miete zu zwingen, was den Mietenden sogar seine Existenz gefährden kann. Andererseits ist auch denkbar, dass ein Mietender die Kündigungsmöglichkeit ausnutzt, um beispielsweise bei sonst drohendem Leerstand den Vermietenden zu einer Mietreduzierung zu zwingen. Bereits durch die Androhung der Formkündigung kann im Regelfall erheblicher Druck auf die Gegenseite ausgeübt werden.

Problematisch ist vor allem, dass die Auffassung vertreten werden kann, dass auch für die Textform der „Grundsatz der Urkundeneinheit“ gilt. Der „Grundsatz der Urkundeneinheit“ führt dazu, dass der Mietvertrag bei Vertragsschluss sämtliche Anlagen (einschließlich etwaiger Anlagen der Anlagen) klar umfassen muss. Zwar bleibt der Vertrag bei einem Formverstoß bzw. Verstoß gegen den Grundsatz der Urkundeneinheit weiterhin wirksam. Allerdings gilt dieser nun als unbefristet, sodass eine ordentliche Kündigung durch Mietenden oder Vermietenden nach Ablauf eines Jahres und unter Beachtung der gesetzlichen Fristen einer ordentlichen Kündigung möglich wäre. In der Praxis häufig anzutreffen ist beispielsweise, dass Anlagen von Bauanträgen – die ihrerseits Anlage zum Mietvertrag sind – nicht oder nicht vollständig dem Mietvertrag beigelegt sind oder dass die Anlagen zwar beigelegt sind, in ihnen aber auf sonstige Unterlagen verwiesen wird, die nicht mehr beigelegt wurden, weshalb es an einer Einhaltung des Textformerfordernisses mangelt und der Mietvertrag entgegen seiner vereinbarten Laufzeit vorzeitig gekündigt werden kann.

Aus Sicht der Praxis sollte die aktuelle Regelung zur Textformkündigung bei Gewerbemietverträgen deshalb ersatzlos gestrichen werden und somit die Verweisung in § 578 BGB auf § 550 BGB entfallen. Hierdurch wäre eine klare Regelung für den Abschluss und die Änderung von Gewerbemietverträgen geschaffen und die missbräuchliche Anwendung von Formkündigungen beendet. Ein Dokumentations- und Informationsverlust im Sinne des Erwerberschutzes ist rein praktisch nicht zu befürchten, da in der Praxis die schriftliche Abfassung von Mietverträgen und Nachträgen üblich ist und es auch bleiben wird. Dies wird regelmäßig schon aus steuerlichen und buchhalterischen Gründen erforderlich sein. Zudem haben die Parteien ein Interesse daran, durch eine schriftliche Fixierung selbst für Rechtssicherheit zu sorgen.

**Petition:**

- Die aktuelle Regelung des Textformerfordernis nach § 578 Abs. 1 Satz 2 BGB und damit zur Formkündbarkeit bei Gewerbemietverträgen sollte ersatzlos gestrichen werden und somit die Verweisung in § 578 BGB auf § 550 BGB entfallen.

