



Stellungnahme

des Deutschen Anwaltvereins vorbereitet durch
den Ausschuss Miet- und Wohnrecht

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

Stellungnahme Nr. 15/2026

Berlin, im März 2026

Mitglieder des Ausschusses Miet- und Wohnrecht

- Rechtsanwalt Michael Drasdo, Neuss (Vorsitzender)
- Rechtsanwältin Henrike Butenberg, München
(Berichterstatterin)
- Rechtsanwältin Beate Heilmann, Berlin
(Berichterstatterin)
- Rechtsanwältin Dr. Ira Hörndler, Maître en Droit,
Nürnberg (Berichterstatterin)
- Rechtsanwalt Burkhard Rüscher, München

Zuständig in der DAV-Geschäftsstelle

- Rechtsanwältin Christine Martin, Geschäftsführerin, Berlin

Deutscher Anwaltverein
Littenstraße 11, 10179 Berlin
Tel.: +49 30 726152-0
Fax: +49 30 726152-190
E-Mail: dav@anwaltverein.de

Büro Brüssel
Rue Joseph II 40, Boîte 7B
1000 Brüssel, Belgien
Tel.: +32 2 28028-12
Fax: +32 2 28028-13
E-Mail: bruesseleu@anwaltverein.de
Transparenz-Registernummer:
87980341522-66

Der Deutsche Anwaltverein (DAV) ist der freiwillige Zusammenschluss der deutschen Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte. Der DAV versammelt ca. 60.000 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte sowie Anwaltsnotarinnen und Anwaltsnotare, die in 253 lokalen Anwaltvereinen im In- und Ausland organisiert sind. Er vertritt die Interessen der deutschen Anwaltschaft auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene. Der DAV ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung zur Registernummer R000952 eingetragen.

A. Zusammenfassung

Der Gesetzentwurf soll vor allem helfen, in Ballungszentren bezahlbare langfristige Mietverhältnisse zu ermöglichen, und dafür z.B. bekannt gewordene Missbrauchsfälle bzgl. der Mietpreisbremse beheben.

Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist aus Sicht des DAV essentiell. Er begrüßt dieses Ziel daher ausdrücklich. Er bezweifelt jedoch, dass das Ziel mit den hierzu vorgesehenen Regelungen nachhaltig erreicht werden kann. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die Unbestimmtheit der Begriffe Voll- und Teilmöblierung, das Fehlen von Vorgaben zur Berechnung des Möblierungszuschlages bei Teilmöblierung, die Ungeeignetheit der Deckelung der Indexmiete, um das vorgenannte Ziel zu erreichen, und die teilweise fehlende Verständlichkeit der Regelung zur Heilungszahlung bei ordentlicher Kündigung aufgrund vieler §§-Verweise.

Der DAV unterbreitet daher an einigen Stellen Lösungsvorschläge für eine bessere Praktikabilität und somit Streitvermeidung.

Soweit der Gesetzesentwurf darüber hinaus Klarstellungen und redaktionelle Anpassungen vorsieht, ist diesen zuzustimmen.

B. Stellungnahme

I. Glossar

1. Möblierte Vermietung	S. 3
2. Indexmiete	S. 8
3. Schonfrist bei Zahlungsverzug	S. 12
4. Vereinfachtes Verfahren bei kleinen Modernisierungsmaßnahmen	
5. Anpassungen im Nachgang zum Vierten BürokratieentlastungsG und zur Novelle des GEG	S. 15
6. Zu § 566 BGB – Kauf bricht nicht Miete	S. 15
7. Anregung zu guter Letzt zu § 569 Abs. 5 S. 1 BGB	S. 15

II. Zu den vorgesehenen Regelungen im Einzelnen

1. Möblierte Vermietung, §§ 556d Absatz 1a, 556g Absatz 1a BGB-E (Möbliierungszuschlag)

Die geplante Regelung verfehlt ihr Ziel der Streitvermeidung, weil zentrale Begriffe (Voll-/Teilmöbliierung) unbestimmt bleiben und die Angemessenheitsvermutung (5 % der Nettokaltmiete) systematisch nicht an den Wert der Möbliierung anknüpft.

Erforderlich ist ein wert- und abschreibungsbasiertes, leicht nachprüfbares Berechnungsmodell für vorgenommene Möbliierung mit verhältnismäßiger Sanktionierung.

Die geplante Reform beruft sich auf ein Regulierungsdefizit, nämlich die Umgehung der Mietpreisbremse über Möbliierungszuschläge, und zielt auf Transparenzpflicht und Sanktionsmechanismen ab. Die vorgesehenen Regelungen sind jedoch in ihrer jetzigen Konzeption für die Mietvertragsparteien in der Praxis nicht rechtssicher umsetzbar. Sie sind insbesondere nicht geeignet, Streitigkeiten zwischen den Parteien und gerichtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden. Schließlich regeln sie den Möbliierungszuschlag der Höhe nach nicht sachgerecht. Die mit der neuen Regelung verbundene Dokumentations- und Nachweispflicht stellt für den Vermieter einen erheblichen Bürokratieaufwand dar.

a) Fehlender Begriffsdefinition der Voll- und Teilmöbliierung

Ohne gesetzliche Definition der Begriffe "Vollmöbliierung und Teilmöbliierung" entsteht erhebliche Rechtsunsicherheit mit der Folge, dass Umgehungstatbestände kreiert werden und vielfältige Rechtsstreitigkeiten entstehen. Welche Ausstattung zur Grundausstattung der Wohnung (im Sinne der Mindestausstattung einer "Vollmöbliierung") gehört, ist völlig unklar. Eine Abgrenzung der Begriffe ist mit dem Gesetzeswortlaut nicht möglich. Die Entwicklung von Begriffsdefinitionen in der Rechtsprechung wird viele Jahre in Anspruch nehmen, bis dahin besteht erhebliche Unsicherheit in der Rechtsanwendung für die Parteien des Mietvertrages. Eine erleichterte Durchsetzung von Ansprüchen des Mieters nach den §§ 556d ff BGB wird so nicht erreicht. Eine normative Bestimmung, wie der „Möbliierungsgrad“ definiert wird, ist daher gesetzgeberisch zwingend. Ohne klare Mindestkriterien (zum Beispiel Küche, bestuhlter Esstisch, Schlaf- und Sitzgelegenheit, Stauraum) entsteht

ein Einfallstor für Umgehungsversuche, wodurch die Mietpreisbremse faktisch weiterhin ausgehebelt werden kann.

b) Berechnung des Möblierungszuschlags

Die Aufnahme von Regelungen zur konkreten Berechnung des zulässigen Möblierungszuschlages ist unerlässlich, wenn Möblierungszuschläge für den Mieter mit den gesetzlichen Änderungen nachvollziehbar und rechtssicher geregelt werden sollen. Geregelt wird lediglich, dass der Möblierungszuschlag den Anschaffungswert und den Abnutzungsgrad zu berücksichtigen hat, um einen angemessenen Möblierungszuschlag zu ermitteln. Wie die Berechnung auf dieser Grundlage erfolgen soll, bleibt offen.

c) Systembruch: wertbezogene Vorgaben vs. mietwertbezogene Pauschale

Es folgt dann im Gesetzestext die Vermutung, dass Angemessenheit vorliegt, wenn der Möblierungszuschlag bei voll ausgestattetem Wohnraum 5 % der für die Nutzung des Wohnraums geschuldeten Miete nicht übersteigt. Die vorgesehene Anknüpfung des zulässigen Zuschlages an die vereinbarte Nettokaltmiete vermag nicht zu überzeugen. Sie führt je nach Miethöhe zu unterschiedlichen absoluten Zuschlagsbeträgen. Die Kombination wertbezogener Betrachtung (Anschaffungswert, Abnutzung) und pauschaler Mietwertquote (5% der Kaltmiete) stellt einen dogmatischen Bruch dar.

Offen bleibt an dieser Stelle bereits, wie die Überprüfung der Angemessenheit erfolgt, wenn es sich nur um eine Teilmöblierung handelt. Schließlich ist auch denkbar, dass der pauschal zulässige an die Nettokaltmiete anknüpfende Zuschlag bei Vollmöblierung sogar geringer ausfällt als der auf Alter und Anschaffungswert basierende Zuschlag bei der Teilmöblierung.

Die Miete gibt nicht den Wert einer möglichen Möblierung wieder. Identische Möblierung kann in Wohnungen unterschiedlicher Preislagen zu völlig unterschiedlichen Möblierungszuschlägen führen: Die Kosten beispielsweise für ein Bett in einem Schlafzimmer sind identisch für eine Dreizimmerwohnung und für eine größere und teurere Vierzimmerwohnung und hängen insbesondere nicht von der Nettokaltmiete ab, die sich aus dem qualifizierten Mietspiegel je nach Wohnlage, Gebäudeart, Badezimmerausstattung und den übrigen Zu- und Abschlagskriterien ergibt. Der Ansatz einer prozentualen Pauschale der Kaltmiete für die Ermittlung der

Angemessenheit des Möblierungszuschlags und für seine Pauschalierung ist daher verfehlt. Die Höhe der Kaltmiete geht nicht einher mit der Qualität und den Kosten der Wohnungsmöblierung.

Es würde danach zulasten des Mieters ein prozentualer Anteil der Kaltmiete als angemessener Möblierungszuschlag gelten, auch wenn seine große teure Wohnung lediglich mit Billigstmöbeln aus einem Discounter eingerichtet ist. Anders wäre das Ergebnis für den Mieter einer kleinen günstigen Zweizimmerwohnung mit qualitativer und teurer Möblierung für die Vermutung der Angemessenheit von Vorteil.

Auch wird der Vermieter im Rahmen des Vermietungszuschlags benachteiligt, der mit seinem Mieter entgegenkommend eine geringere Miete vereinbart als die Miete unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse. Es würde verfehlt ein weiterer Anreiz für die Vermieter geschaffen, jedenfalls die gesetzlich zulässige Miethöhe vollständig auszuschöpfen, um im Rahmen der Möblierung die Angemessenheit des Zuschlags durch den prozentualen Anteil an der Miete darstellen zu können.

Erstaunliche Ergebnisse ergeben sich, wenn man bei einer 80 m² großen Wohnung im Gebiet des Münchner Mietspiegels mit einem Kaltmietzins von Euro 13,00/m² (Kaltmiete Euro 1.040,00) die Zuschläge für die Küchenmöblierung: Ceranfeld, Kühlschrank oder Kühl-/Gefrierkombination und Geschirrspülmaschine mit Euro 1,59/m² ansetzt, sodass sich die Küchenausstattung mit Euro 127,20 bei der Kaltmiete niederschlägt. Käme es darüber hinaus zur vollständigen Möblierung im Übrigen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer), wäre der als angemessen angenommene Möblierungszuschlag 5 % der Kaltmiete, also Euro 52,00. Davon müsste sogar noch die bereits durch den Mietspiegel berücksichtigte Küche abgezogen werden. Das macht deutlich, dass der 5 %-Anteil der Kaltmiete kein Regulativ für die Prüfung der Angemessenheit darstellt.

Deutlich wird, dass der Ansatz der Kaltmiete für die Prüfung der Angemessenheit eines Möblierungszuschlags nicht zweckgerecht ist.

Das Ergebnis muss daher sein, dass unabhängig von voll oder teil ausgestattetem Wohnraum der tatsächliche Wert der Möblierung für den Möblierungszuschlag maßgeblich ist, s.u. Lösungsvorschlag.

d) Doppelberücksichtigung von Mietspiegelmerkmalen und deren Abgrenzung

In diesem Zusammenhang fällt auf, dass nicht geklärt ist, in welcher Form die durch den Mietspiegel bereits berücksichtigten Einrichtungsgegenstände bei der Prüfung der Angemessenheit (5 % der Kaltmiete) betragsmäßig zu behandeln sind.

e) Lösungsvorschlag

Nach hier vertretener Auffassung sollte richtigerweise die Anknüpfung an den Anschaffungswert der Möblierung mit einem prozentualen Ansatz erfolgen, wobei der Prozentsatz sich beispielsweise an den steuerlichen Regelungen zu Abschreibung orientiert. Bei einer 10-jährigen Abschreibungszeit ergäbe sich dann ein zulässiger Zuschlag für die jeweilige Möblierung von $\frac{1}{120}$ des Anschaffungswertes. Dies sollte auch dann gelten, wenn die Neuvermietung zu einem Zeitpunkt erfolgt, zu welchem die Möblierung in zeitlicher Hinsicht bereits (erheblich) abgenutzt ist. Die Erhebung eines gleichbleibenden quotalen an den Anschaffungswert angeknüpften Zuschlages erscheint in diesen Fällen gerechtfertigt, da der Vermieter ggf. bereits nach kurzer Zeit die mitvermietete Möblierung ersetzen muss. Ähnlich verhält es sich auch mit den Einrichtungen, die bereits im Mietspiegel Berücksichtigung finden. Auch für diese wird aufgrund der Erhaltungspflicht des Vermieters kein altersbedingter Abschlag vorgenommen.

Fallen gelassen werden sollte der Unterschied zwischen Teilmöblierung und Vollmöblierung. Berücksichtigt werden soll zur Vermeidung von Abgrenzungs- und Beweisschwierigkeiten die tatsächliche Möblierung mit Ausnahme von Dekoration. Die Berücksichtigung von deren Anschaffungswert und Abschreibung sind betriebswirtschaftlich überzeugend, bieten hinreichende Klarheit und Kalkulierbarkeit für die Mietvertragsparteien, sind justiziabel und dienen somit der Streitprävention.

Zur praktischen Handhabung sollte klargestellt werden, dass der Vermieter den Anschaffungswert durch Rechnungen nachweisen kann und falls nicht vorhanden durch richterliche Schätzung § 287 ZPO ersetzt werden kann, um einen unverhältnismäßigen Bürokratieaufwand zu vermeiden.

f) Argument aus der Mietrechtsreform 2001

Zur Vermeidung der notwendigen Einholung gerichtlicher Sachverständigengutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Mieterhöhungsverfahren wurde mit der Mietrechtsreform 2001 der qualifizierte Mietspiegel geschaffen. Diese Regelungen wurden sodann mit der Verpflichtung zur Aufstellung von Mietspiegeln erweitert. All dies sollte der Vermeidung von (unverhältnismäßig) kostenträchtigen Streitigkeiten zwischen den Mietvertragsparteien und der effizienteren Prozessführung dienen. Dieser Gedanke sollte auch für die Berechnung des zulässigen Möblierungszuschlages gelten.

g) Hinweispflicht vor Vermietung – Sanktion unverhältnismäßig – Heilungsmöglichkeit erforderlich

Mit der vorgesehenen Regelung des § 556g Abs. 1b), wonach bei unterbliebenem Hinweis des Vermieters auf die Höhe des Möblierungszuschlages vor Abschluss des Mietvertrages die Wohnung für die gesamte restliche Laufzeit des Mietvertrages als unmöbliert gilt, stellt eine sehr viel härtere Sanktionierung dar, als diese für die weiteren nach § 556 Abs. 1a) notwendigen Hinweise zum Bestehen von Ausnahmen zur Mietpreisbremse vorgesehen ist. Für die Auskunft über die Ausnahmen von der Mietpreisbremse nach § 555g Abs. 1a) besteht die Möglichkeit der Nachholung.

Lösungsvorschlag: Es erscheint nicht nachvollziehbar, warum der Vermieter nicht auch bei Möblierung des Mietgegenstandes zumindest die Möglichkeit der Nachholung des Hinweises gem. § 556g Abs. 1a) S. 2 BGB haben sollte. Die vollständige und dauerhafte Sanktionierung durch Gleichstellung mit unmöbliertem Wohnraum für die gesamte Vertragslaufzeit ist unverhältnismäßig und im Verhältnis zur Nachholmöglichkeit nach § 556g Abs. 1a) S. 2 systemwidrig.

h) Weitere Bedenken im Zusammenhang mit der Untervermietung

Die nunmehr vorgesehenen Regelungen beziehen sich lediglich auf eine Regulierung des Möblierungszuschlages im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse.

Die Anwendung der Vorschriften zur Mietpreisbremse ist für Untervermietungsverhältnisse dann nicht gegeben, wenn der Vermieter im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB selbst in der Wohnung verbleibt, bzw. seinen Gewahrsam an der Wohnung nicht vollständig aufgegeben hat (1-Zimmerwohnung, BGH Ur. v. 13.9. 2023 - VIII ZR 109/22 mit den dort beschriebenen weiteren Voraussetzungen). Die klassischen Untermietverhältnisse mit selbstbewohnenden Hauptmietern sind danach weiterhin unreguliert.

Mit der Entscheidung des BGH Ur. v. 28.1.2016 – VIII ZR 228/23 ist offengelassen, inwieweit der Untermieter sich gegenüber dem Hauptmieter auf die Regelungen der Mietpreisbremse berufen kann. Dies bedeutet im Ergebnis, dass jedenfalls bei Selbstnutzung der Wohnung durch den Hauptmieter die Untervermietung weiterhin mit unbegrenztem Möblierungszuschlag erfolgen kann. Dies dürfte - entgegen der ausdrücklich formulierten Intention des Gesetzgebers - zu anhaltend hohen Mietpreisen bei der Untervermietung führen.

Im Ergebnis ist der Anwendungsbereich der neuen Regelung bei der Untervermietung letztlich nur für diejenigen Fälle gegeben, in welchen der Hauptmieter tatsächlich nur noch die Sachherrschaft am Mietobjekt ausübt, was zwar in der Vergangenheit zunehmend zu beobachten war, aber keineswegs den klassischen Fall der Untervermietung nach § 553 BGB darstellt.

Lösungsvorschlag: Streichung des § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB und Klarstellung, dass die Regelungen zum Möblierungszuschlag auch in diesem Fall gelten.

2. Indexmiete – § 557b BGB

Der Entwurf sieht vor, § 557b BGB um einen Absatz 4 zu ergänzen, in dessen Satz 2 die Landesregierungen ermächtigt werden, durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens 5 Jahren Gemeinden oder Gebiete in Gemeinden zu bestimmen, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. In diesen durch Rechtsverordnung bestimmten Gebieten oder Gemeinden soll für den Fall, dass die Entwicklung des Preisindex im Zeitraum eines Jahres 3,5 % übersteigt, der diesen Teil übersteigende Teil bei der Berechnung der Änderung der Miete unberücksichtigt bleiben.

Aus den nachstehend dargestellten Gründen zeigt sich, dass die Deckelung der Indexmiete keine einzige bezahlbare Wohnung zusätzlich schafft. Vielmehr besteht sogar die reale Gefahr, dass keine Indexmiete mehr vereinbart wird und damit zulasten der Mietenden die höhere Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete zum Tragen kommt:

a) Indexmietverträge sind einfach und vermeiden Streit der Vertragsparteien

Die Möglichkeit der Indexierung von Wohnraummietverträgen wurde 1993 deshalb in das damalige Miethöhegesetz (MHRG) eingefügt, weil der Gesetzgeber erkannte, dass die gesetzlichen Erhöhungsvorschriften für beide Mietvertragsparteien streitanfällig sind. Vor allem Kleinvermietern sollte mit der Möglichkeit der Indexierung eine einfache und nicht streitanfällige Möglichkeit gegeben werden, ihre Mieteinnahmen inflationsbereinigt stabil zu halten (BT-Drs. 12/3254, 8). Daran hat sich bis heute nichts geändert. Trotz oder gerade wegen der Mietspiegelreform sind viele Kleinvermieter mit der Berechnung der ortsüblichen Miete nach dem örtlichen Mietspiegel ebenso überfordert wie Mieter mit der Überprüfung eines Mieterhöhungsverlangens.

Auch wenn vor 2022 nur eine verschwindend geringe Zahl von Indexmietverträgen abgeschlossen worden war, haben sich im Gegensatz dazu Indexmietverträge in der Praxis als einfache und streitvermeidende Vertragsart bewährt. Das statistische Bundesamt stellt eine „Rechenhilfe zur Anpassung von Verträgen“ zur Verfügung, sodass für Mieter und Vermieter die Mietveränderung sehr leicht berechenbar und die Berechnung des anderen Vertragspartners sehr leicht nachvollziehbar ist.

b) Indexmietverträge überfordern Mieter nicht

Seit Inkrafttreten des MietNovG im Jahr 2015 gelten die allgemeinen Regelungen über die zulässige Miethöhe in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten gem. §§ 556d – 556g BGB („Mietpreisbremse“) auch für Mietverträge, bei denen die Miete wertgesichert vereinbart ist. Die Ausgangsmiete darf also in Gebieten, in denen die Mietpreisbremse gilt, höchstens 10 % über der nach § 558 BGB ermittelten, ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Eine „Deckelung“ der Mietanpassungen aufgrund einer Indexierung hielt der Gesetzgeber 2015 ausdrücklich nicht für erforderlich, da der Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland (VPI) in den Jahren 2004 bis 2013 durchschnittlich

jährlich nur um 1,67 % und damit wesentlich geringer als die Mietspiegelmieten gestiegen ist, sodass nicht vorstellbar war, dass eine zulässige Ausgangsmiete jemals unzulässig werden könnte (Begr z GesE BT-Drucks 18/3121, 35).

Der VPI ist auch in den Jahren 2014 bis 2022 wesentlich weniger stark gestiegen als die ortsüblichen Vergleichsmieten zumindest in den Gebieten, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Bei der Betrachtung eines konkreten Monats gegenüber dem Vorjahresmonat konnte teilweise sogar ein Sinken des Index beobachtet werden (zuletzt in allen Monaten des zweiten Halbjahres 2020 gegenüber dem jeweiligen Vorjahresmonat in 2019).

Auch wenn Mietanpassungen aufgrund von Indexklauseln bisher nicht reguliert sind, waren Indexmietverträge langfristig betrachtet seit ihrer Einführung eine Garantie für kaum steigende Mieten, weshalb bis 2021 der Deutsche Mieterbund ausdrücklich Indexmietverträge empfohlen hat.

Lediglich in den Jahren 2022, 2023 und 2024 sind die Inflationsraten mit 6,9 %, 5,9 % und 2,2 % stärker gestiegen als die durchschnittlichen Kaltmieten in Deutschland mit 1,7 %, 2,0 % und 2,1 % (IW-Kurzbericht 51/2025). Allerdings sind auch in diesen Jahren die Mieten in den am stärksten von hohen Mieten und Mietsteigerungen betroffenen Metropolen stärker gestiegen, als im deutschen Durchschnitt und haben selbst in diesen Jahren nahezu die Inflationsraten erreicht. Seither liegen die Inflationsraten wieder unter den Steigerungen der Kaltmieten zumindest in den Gebieten, die durch die Gesetzesreform geschützt werden sollen. Bei einer beispielhaften Betrachtung von Berlin, Chemnitz, Dortmund, München und Nürnberg sowie der durchschnittlichen Bestandsmietenentwicklung in ganz Deutschland war die Mietenentwicklung selbst in den letzten Jahren nur in Chemnitz günstiger als der VPI.

Dass die Indexmieten weniger stark steigen als die Mieten in den angespannten Wohnungsmärkten ist systemimmanent und wird auch in Zukunft so sein. Das ergibt sich aus der Berechnung des Index: Wohnungsmieten stellen mit 21% die wichtigste Einzelposition im VPI dar. Die Wohnkosten insgesamt bestehend aus Wohnungsmieten sowie „Wasser, Strom und Haushaltsenergie“ machen 25,9 % des Warenkorb aus, aus dem sich der VPI ermittelt. Dabei werden die Wohnungsmieten für die Ermittlung des VPI vom statistischen Bundesamt selbst mittels einer deutschlandweiten Mietenstichprobe ermittelt. Dafür wird entsprechend

dem Wohnungsbestand der verschiedenen Wohnungstypen in den einzelnen Bundesländern gewichtet. Die stark steigenden Mieten in den Metropolen werden also im VPI durch die kaum steigenden Mieten in den ländlichen Räumen der Flächenländer abgemildert. Das führt dazu, dass der VPI auf Dauer immer weniger stark steigen wird, als die ortsübliche Vergleichsmiete in den Groß- und Schwarmstädten.

Auch wenn es in den letzten 25 Jahren nur 2 Jahre gab, in denen der jetzt vorgesehene Deckel überhaupt gegriffen hätte (2022 und 2023), wird durch die Reform das Signal gesendet, dass Indexmieten möglichst nicht abgeschlossen werden sollen. Damit wird eine bewährte, einfache und streitvermeidende Vertragsgestaltung bewusst unattraktiv gemacht, die noch dazu langfristig betrachtet auch ohne Deckelung die Mieten weniger stark steigen lässt als die komplizierte und streitträchtige „normale“ Mieterhöhungsmöglichkeit gemäß § 558 BGB.

c) Indexmietverträge schützen Mieter weitgehend vor Modernisierungsmieterhöhungen

Die Vereinbarung einer Indexmiete schützt den Mieter zudem sehr weitgehend vor der Umlage von Modernisierungskosten (§ 559 BGB), weil nur die Kosten von solchen Modernisierungen umgelegt werden können, die der Vermieter „nicht zu vertreten hat“ (§ 557b Abs. 2 S.2 BGB). Auch das war für den Gesetzgeber ein Grund, Indexmieterhöhungen ohne Preisbremse zuzulassen. Denn es sollte ein Anreiz geschaffen werden, mehr indexierte Wohnraummietverträge abzuschließen (Begr z GesE BT-Drucks 18/3121, 35).

Mieterhöhungsmöglichkeiten wegen Modernisierungen sind für Mieter viel problematischer als Indexmieterhöhungen.

Es wird den Mietern deshalb langfristig nicht zu Gute kommen, wenn Indexmietverträge durch die Deckelung unattraktiv gemacht werden.

d) Höchstvorsorglich: Die Deckelung im Gesetzesentwurf ist inkonsistent; Lösungsvorschlag

Sollte eine Deckelung dennoch weiterverfolgt werden, weist der DAV höchstvorsorglich auf Folgendes hin:

Gemäß § 558 Abs. 3 BGB dürfen Mieten um bis zu 20% in 3 Jahren bzw. in Gebieten, in denen die Versorgung der Bevölkerung besonders gefährdet ist, um bis

zu 15% in 3 Jahren erhöht werden. Laut Referentenentwurf soll die Miete in Indexmietverträgen nur maximal um 3,5 % pro Jahr erhöht werden dürfen. Dies ist inkonsistent.

Wenn eine Deckelung aus politischen Gründen durchgesetzt werden soll, plädiert der Deutsche Anwaltverein dafür, in § 557b BGB auf § 558 Abs. 3 BGB zu verweisen, anstatt eine eigene Deckelung für Indexmietverträge vorzusehen.

3. Schonfrist bei Zahlungsverzug – § 573 Abs. 4 BGB

a) Aufhebung der bisherigen gesetzlichen Konzeption

Bei der nun vorgesehenen Anpassung handelt es sich um eine politisch motivierte Regelung, die die bisherige grundsätzliche gesetzliche Konzeption, wonach für die fristlose Kündigung nach § 543 BGB und die ordentliche Kündigung nach § 573 BGB gewollt unterschiedliche Anforderungen bestehen, hinsichtlich des Zahlungsverzuges und des Verzuges mit der Leistung einer Sicherheit aufweicht. Die Regelung ist insoweit zu begrüßen, als nunmehr für die Rechtsanwender in der täglichen Praxis zumindest Rechtsklarheit zur Unwirksamkeit einer Kündigung bei erfolgter Befriedigung vor Kündigungszugang bzw. Eintritt einer späteren Heilungswirkung sowie der Geltung der Sperrfrist nach Mieterhöhungen auch bei ordentlichen Kündigungen wegen Zahlungsverzuges erlangt wird.

Ob dies in tatsächlicher Hinsicht jedoch wirklich erforderlich ist, darf insoweit bezweifelt werden, als der Mieter gerade in Fällen des unverschuldeten Zahlungsverzuges bereits durch die zwingende Notwendigkeit des Vorliegens von Verschulden als Tatbestandsmerkmal des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB geschützt war. Soweit der Ausspruch der ordentlichen Kündigung bei Zahlungsverzug in der Vergangenheit hilfsweise erfolgte, geschah dies zudem nicht selten vor dem Hintergrund, die Beendigung des Mietverhältnisses mit einem Mieter, welcher auch andere Pflichtverletzungen begangenen hatte, mit einem eindeutigen und leichter nachweisbaren Kündigungsgrund erreichen zu können. Der Ausspruch der ordentlichen Kündigung bei Zahlungsverzug war demgegenüber schon nach bisherigem Recht stets kontraproduktiv, wenn es dem Vermieter lediglich darauf ankam, mit der Kündigung letztlich die Zahlungsbereitschaft des Mieters oder eines Dritten für diesen herbeizuführen.

b) Erweiterung(en) der Heilungswirkung: jegliche Form des Zahlungsverzuges und jegliche Form der Sicherheitsleistung

Die Regelung in § 573 Abs. 4 Nr. 1 BGB geht zudem – ohne dass hierfür eine Notwendigkeit erkennbar wäre – über die in § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB vorgesehene Heilungswirkung hinaus, als sie nach ihrem Wortlaut jegliche Form des Zahlungsverzuges des Mieters (auch jenseits des Kündigungsgrundes nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB) erfasst.

Dasselbe gilt ausweislich der Gesetzesbegründung im Abgleich mit dem Kündigungsgrund des § 569 Abs. 2a BGB für § 573 Abs. 4 S. 4 BGB n.F., von welchem erweiternd jegliche Formen von Sicherheitsleistungen von der Schonfristzahlung erfasst sein sollen.

In diesem Zusammenhang ist bereits nicht nachvollziehbar, wie eine „Heilungszahlung“ bei Sicherungsformen, die nicht in einer Zahlungsverpflichtung bestehen, überhaupt vollzogen werden könnte.

c) Mangelnde Verständlichkeit der Regelung

Der Wortlaut der vorgeschlagenen Regelung erscheint zudem mit den vielfältigen Verweisen auf weitere Passagen des § 543 Abs. 2 BGB (Aufzählung der Kündigungsgründe) sowie des § 569 Abs. 3 BGB (Ergänzungen zu den Kündigungsgründen) für den juristisch nicht umfassend gebildeten Akteur in der Wohnungswirtschaft in der praktischen Anwendung kaum nachvollziehbar und handhabbar.

Lösungsvorschlag: Hier könnte die Übernahme des Wortlautes der jeweiligen in Bezug genommenen Passagen in die neue Regelung oder zumindest deren zusätzliche schlagwortartige Bezeichnung die zukünftige Umsetzung des § 573 Abs. 4 BGB in der Praxis deutlich erleichtern.

d) Exkurs: Weitere Problematik

Im Zusammenhang mit den jetzigen Gesetzesänderungen erscheint ein Hinweis auf die nachfolgende – grundsätzlich im Zusammenhang mit einer Heilungszahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB bestehende – Problematik erwähnenswert:

Die Schonfristzahlung des Mieters, welche nicht selten von Dritten für diesen geleistet wird, heilt die Kündigung, mit der Folge, dass bei einem schon rechtshängigen Verfahren über den Zahlungs- und Räumungsanspruch des Vermieters die Erledigung der Hauptsache eintritt. Zwar werden die Kosten des gerichtlichen Verfahrens regelmäßig dem Mieter auferlegt, jedoch kann der Vermieter den Kostenerstattungsanspruch gegen den Mieter persönlich in der Regel nachfolgend nicht realisieren. Im wirtschaftlichen Ergebnis erfolgt die Fortsetzung des Mietverhältnisses bei Heilung also auf Kosten des Vermieters. Es ist nicht erkennbar, mit welchen Erwägungen eine derartige einseitige Kostenbelastung des Vermieters zu rechtfertigen sein sollte.

Lösungsvorschlag: Wünschenswert wäre deshalb eine Regelung, wonach entweder die rechtliche Wirksamkeit der Heilung der Kündigung erst eintritt, wenn auch die Befriedigung des Kostenerstattungsanspruches im gerichtlichen Verfahren erfolgt ist, oder nach welcher zumindest ein nachfolgendes Sonderkündigungsrecht für den Vermieter besteht, wenn der Ausgleich des Kostenerstattungsanspruches aus dem Räumungsverfahren nicht binnen angemessener Frist vorgenommen wird.

4. Vereinfachtes Verfahren bei kleinen Modernisierungsmaßnahmen – § 559c BGB

Die beabsichtigte Anpassung ist vor dem Hintergrund der seit der Einführung der Vorschrift zum 1.1.2019 erfolgten massiven Baukostensteigerungen nachvollziehbar und aus Sicht eines Vermieters auch grundsätzlich begrüßenswert.

Die Anhebung der Wertgrenze vermag jedoch die strukturellen Hindernisse, welche der Anwendung des § 559c BGB in der Praxis hauptsächlich entgegen stehen (notwendige Einhaltung der Vorgaben des § 555c BGB mit nur geringen Ausnahmen, Beschränkungen des § 559c Abs. 4 BGB hinsichtlich zukünftiger Mieterhöhungen nach §§ 559 und 559e BGB, Unklarheiten zur Anwendbarkeit der diesbezüglichen Ausnahmeregelungen), nicht zu beheben und wird nach hiesiger Einschätzung deshalb nicht zu einer verstärkten Anwendung des vereinfachten Mieterhöhungsverfahrens bei Modernisierung führen. Hinzu kommt, dass der Kostenanfall für Modernisierungsmaßnahmen, welche in den letzten fünf Jahren zuvor bereits zu Mieterhöhungen nach § 559 oder § 559e BGB führten, ohnehin gem. § 559c Abs. 2 BGB von der Wertgrenze des Abs. 1 S. 1 in Abzug zu bringen sind.

5. Anpassungen im Nachgang zum BEG IV und der Novelle des GEG

a) Zu § 556 Abs. 5 BGB – Vereinbarungen über Betriebskosten

Es bestehen keine Bedenken gegen die vorgesehene Regelung, nachdem das mit dem Vierten Bürokratieentlastungsgesetz (BEG IV) kodifizierte Belegeinsichtsrecht des Mieters ohnehin bereits mit der Rechtsprechung des BGH grundsätzlich anerkannt war.

b) Zu den redaktionellen Anpassungen in Anknüpfung an die Novelle des GEG 2024

Die Änderungen der §§ 536 Abs. 1a, 555c Abs 1 Satz 2 Nr. 3, 556e Absatz 2 Satz 1, 557a Absatz 2 Satz 2, § 561 Absatz 1 Satz 1 BGB ergeben sich in jeweils logischer Konsequenz aus den mit der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes 2024 einhergegangenen mietrechtlichen Änderungen und unterliegen als solche keinen Bedenken. Jedoch zeichnen sich hier mit den nun vorliegenden Eckpunkten zum zukünftigen Gebäudemodernisierungsgesetz und der geplanten Abschaffung der §§ 71 bis 71p GEG bereits weitere notwendige Folgeänderungen ab.

c) Zu § 578 Abs. 1 und 3 BGB – Belegeinsichtsrecht, Indexmiete

Die Erweiterung in Absatz 1 Satz 1 ist zweckmäßig und erspart den Vertragsparteien zukünftig die gesonderte Regelung zu Belegeinsichtsrechten und jeweiliger Form der Gewährung in Gewerberaummietverträgen.

Die Änderung in Absatz 3 steht in Konsequenz zu den Anpassungen in § 557b BGB.

6. Zu § 566 BGB – Kauf bricht nicht Miete

Die angestrebte Gesetzesänderung ist begrüßenswert, da sie die in der Praxis nicht selten auftretende, aber zumeist nicht bedachte Problematik, dass der Veräußerer gegen den Willen aller an der Veräußerung Beteiligter Partner des Mietvertrages bleibt, nunmehr verbindlich auflöst.

7. Anregung zu guter Letzt zu § 569 Abs. 5 S. 1 BGB

Angesichts der Korrektur verschiedener Redaktionsversehen sollte auch § 569 Abs. 5 S. 1 BGB (in Kraft seit 1.9.2001) dahin geändert werden, dass auch Absatz 4 nicht zulasten des Mieters für dispositiv erklärt wird.

Verteiler

Deutschland

- Bundesministerium der Justiz
- Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz
- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
- Rechtsausschuss des Deutschen Bundesrates
- Fraktionen der im Deutschen Bundestag vertretenen Parteien
- Justizministerien und Justizverwaltungen der Bundesländer
- Bundesrechtsanwaltskammer, Berlin
- Bundesnotarkammer, Köln
- Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI) e.V.
- Bundesverband der Freien Berufe, Berlin
- DMB – Deutscher Mieterbund
- Haus & Grund Deutschland
- BVI – Bundesfachverband der Immobilienverwalter
- VDIV Bund –Dachverband Deutscher Immobilienverwalter
- Immobilienverband IVD Bundesverband
- BImA – Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Deutscher Notarverein e.V., Berlin
- Deutscher Richterbund e.V., Berlin
- Arbeitsgemeinschaft berufsständischer Versorgungseinrichtungen e. V.
- Republikanischer Anwältinnen- und Anwälteverein e. V.
- Vorstand und Geschäftsführung des Deutschen Anwaltvereins
- Vorsitzende der Gesetzgebungsausschüsse des Deutschen Anwaltvereins
- Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaften des Deutschen Anwaltvereins
- Vorsitzende des Forums Junge Anwaltschaft im Deutschen Anwaltvereins
- Ausschuss Miet- und Wohnrecht des Deutschen Anwaltvereins
- Geschäftsführender Ausschuss der AG Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

Presse

- Pressereferat des Deutschen Anwaltvereins, Berlin

- Redaktionen der Zeitschriften AnwBI, BWNotZ, Das Grundeigentum, DGVZ, DNotZ, DWW, DW, ErbbauZ, JZ, IMR, MDR, MittBayNot, NotBZ, NJW, NZM, RNotZ, Rpfleger, WuM, ZMR, ZWE