

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

BT-Drucksache 21/6807

**Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter e.V.**

9. Oktober 2026

IVD-Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete – BT-Drs. 21/6807

Inhalt

I. Vorbemerkung	1
II. Einzelanmerkungen	3
1. Zu Art. 1, Nr. 2., § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB-E – Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch	3
Vorschlag: § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB.....	4
2. Zu Art. 1, Nr. 5, 7 - §§ 556d Abs. 1a, 556g Abs. 1b BGB-E – Möblierungszuschlag	4
a) Informationspflicht/Fiktion als unmöbliert.....	5
b) Höhe des Möblierungszuschlages	5
c) Zwischen-/Untervermietung	7
3. Zu Art. 1, Nr. 9, § 557b BGB-E – Indexmiete	7
a) Indexmietverträge sind einfach und vermeiden Streit	7
b) Deckelung sendet das falsche Signal	7
c) Besondere Belastungen bei Erbbaurechtsgrundstücken	8
4. Zu Art. 1, Nr. 10, § 559c Abs. 1 Satz 1 BGB-E – vereinfachtes Verfahren	9
5. Zu Art. 1, Nr. 12, § 566 BGB-E – Kauf bricht nicht Miete	9
6. Zu Art. 1, Nr. 13, § 573 Abs. 4 BGB-E – Schonfristzahlung	10

I. Vorbemerkung

Die Wohnungsmärkte sind insbesondere in den Ballungsgebieten weiterhin angespannt. Die Ursachen hierfür sind vielfältig. Trotz wiederholter Änderungen des Mietrechts seit 2015 ist es bislang nicht gelungen, die Lage nachhaltig zu verbessern. Auch der vorliegende Gesetzentwurf wird die strukturellen Probleme des Wohnungsmarktes nicht lösen.

Dabei darf nicht übersehen werden, dass die zunehmende Regulierung auch Auswirkungen auf die Investitionsbereitschaft und die Eigentümerstruktur hat. Insbesondere private Kleinvermieter werden durch ein immer komplexeres Mietrecht vor erhebliche Herausforderungen gestellt. Nach unseren Beobachtungen ziehen sie sich zunehmend aus dem Mietwohnungsmarkt zurück, während professionelle und institutionelle Investoren an Bedeutung gewinnen. Dies mag zunächst unproblematisch erscheinen, solange die Wohnungen dem Mietmarkt erhalten bleiben. Allerdings unterscheiden sich private Kleinvermieter und institutionelle Investoren häufig in ihren Bewirtschaftungsstrategien und Renditeerwartungen. Zudem liegt eine breite Streuung des Immobilieneigentums im gesamtgesellschaftlichen Interesse. Diese Vielfalt gerät durch eine zunehmende Regulierung in Gefahr.

Auch die Entwicklung bei der Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch beobachten wir mit einer gewissen Sorge. Diese Vermietungsform hat insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten an Bedeutung gewonnen. Soweit sie zur Umgehung mieterschützender Vorschriften genutzt wird, ist das Anliegen des Gesetzgebers, Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, nachvollziehbar. Allerdings rechtfertigt dies keine immer detailliertere Regulierung mit starren Fristen. Die Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch deckt auch einen berechtigten Bedarf, dem durch flexible, am Einzelfall orientierte Regelungen Rechnung getragen werden sollte.

Mit Sorge betrachten wir zudem die zunehmende Komplexität des Mietrechts. Während das BGB traditionell durch abstrakt-generelle Regelungen geprägt ist, finden sich im Mietrecht immer häufiger detaillierte Vorgaben mit starren Fristen, Prozentgrenzen und Eurobeträgen. Seit 2015 wurden zahlreiche neue Zahlenwerte eingeführt und bestehende Grenzwerte verändert (siehe Anhang). Diese beruhen häufig auf einer Momentaufnahme und atmen die Luft des politischen Kompromisses. Veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen und individuelle Lebenssachverhalte können sie nur unzureichend berücksichtigen.

Der vorliegende Gesetzentwurf setzt diese Entwicklung fort. Er sieht weitere starre Grenzen vor, insbesondere bei der Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch, bei Möblierungszuschlägen und bei Indexmieten. Aus Sicht des IVD sollte auf zusätzliche starre Vorgaben möglichst verzichtet werden. Wo quantitative Grenzen erforderlich sind, sollten sie flexibel, widerlegbar oder dynamisch ausgestaltet werden. Zugleich sollten bestehende Grenzwerte überprüft und gegebenenfalls angepasst oder dynamisiert werden.

Zusammenfassung

- **Überlassung zum vorübergehenden Gebrauch:** Von starren Fristen sollte abgesehen werden. Zumindest sollte eine zeitliche Grenze als widerlegbare Vermutungsregelung ausgestaltet werden.
- **Möblierungszuschlag:** Die gesonderte Ausweisung des Zuschlags ist ausreichend. Auf zusätzliche Prozentgrenzen sollte verzichtet werden. Die Rechtsfolgen einer unterlassenen Information sollten verhältnismäßig sein.
- **Indexmiete:** Auf eine Begrenzung sollte verzichtet werden. Zumindest sollten zunächst unberücksichtigte Erhöhungen später nachgeholt werden können.
- **Modernisierungsmieterhöhung:** Die Wertgrenze des vereinfachten Verfahrens und die Kappungsgrenzen des § 559 Abs. 3a BGB sollten dynamisiert werden.
- **Schonfristzahlung:** Es sollte bei der geltenden Rechtslage bleiben. Zumindest sollte die Neuregelung entsprechend dem Koalitionsvertrag als Härtefallregelung auf angespannte Wohnungsmärkte begrenzt werden.

II. Einzelanmerkungen

1. Zu Art. 1, Nr. 2., § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB-E – Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch

Die Mietpreisbremse und andere mieterschützenden Regelungen gelten nicht, wenn die Wohnung zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Der vorübergehende Gebrauch ist dabei nicht legaldefiniert. Die Rechtsprechung hat in den letzten Jahrzehnten die Vorschrift konkretisiert und damit handhabbar gemacht. Dennoch haben die Regierungsparteien in ihrem Koalitionsvertrag vereinbart, in angespannten Wohnungsmärkten „Kurzzeitvermietungen einer erweiterten Regulierung“ zu unterwerfen. Der Gesetzentwurf begründet dieses Bedürfnis mit dem Anstieg des Angebots in diesem Bereich. Dabei bezieht er sich auf einen Wohnungsmarktbericht des BBSR, wonach die Angebotsmiete der möbliert und befristet angebotenen Mietwohnungen von 2012 bis 2024 von circa 15 Euro auf 27 Euro pro Quadratmeter anstieg und sich der Anteil dieser Angebote in den großen kreisfreien Städten von 15 Prozent auf 30 Prozent.¹ Zudem meint die Bundesregierung, dass wegen des geringen Angebots auf angespannten Wohnungsmärkten Mieter veranlasst werden könnten, kurzfristige teure Mietangebote wahrzunehmen, obwohl sie eigentlich eine dauerhafte und preisregulierte Unterkunft suchen. Daher soll eine Regelung angestrebt werden, die eine Umgehung der Mietpreisbremse verhindern und den Mietmarkt für unbefristetes Wohnen entlasten soll.

Nach dem Regierungsentwurf ist geplant, die Regelung in der Weise zu schärfen, dass eine Ausnahme von der Mietpreisbremse und den weiteren mieterschützenden Vorschriften nur gegeben ist, wenn a) der Wohnraum vom Mieter für einen besonderen Bedarf und b) für einen Zeitraum von bis zu sechs Monaten angemietet wird, wobei gegenüber dem Referentenentwurf noch eine Verlängerung von zwei Monaten möglich sein soll.

Damit soll a) ein Sonderanlass kodifiziert und b) eine zeitliche Komponente aufgenommen werden. Grundsätzlich soll damit eine Rechtslage geschaffen werden, die bereits heute gilt. Denn auch die Rechtsprechung verlangt bereits heute, dass ein vorübergehender Gebrauch nur dann anzunehmen ist, wenn ein Sonderanlass vorliegt.² Zudem verlangt die Rechtsprechung ein zeitliches Element. Eine einheitliche Frist lässt sich ihr nicht entnehmen.³ Es wird darauf abgestellt, dass eine gewisse Überschaubarkeit notwendig sei,⁴ was sich auch aus dem Wort „vorübergehender Gebrauch“ ergibt. Grundsätzlich lässt sich der Rechtsprechung entnehmen, dass Sonderanlass und Zeit im Zusammenhang gesehen werden. Je gewichtiger der Sonderanlass, desto länger kann das Mietverhältnis dauern. Diese Flexibilität wird mit dem Gesetzentwurf aufgehoben, indem eine starre Grenze von sechs Monaten eingeführt wird. Daran ändert sich auch nicht, wenn eine Verlängerung von zwei Monaten möglich sein soll.

Der Verlust der Flexibilität ist insbesondere aus der Perspektive des Mieters problematisch, da der Sonderanlass stets aus seiner Sphäre stammt. Die Mieter befinden sich in einer Übergangsphase, etwa nach einem beruflichen Wechsel, während eines befristeten Projekts oder aufgrund persönlicher Veränderungen wie einer Trennung oder Verzögerungen beim Hausbau oder Wohnungskauf. In solchen Situationen entsteht häufig ein vorübergehender, dringender Bedarf

¹ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): Mietwohnungssegmente – Bedeutung und Auswirkungen auf den Mietwohnungsmärkten, BBSR-Online-Publikation, Bonn, 2025.

² OLG Frankfurt a.M., NJW-RR 1991, 268; OLG Hamm NJW-RR 1981, 290; LG Berlin ZMR 2022, 121.

³ Der Regierungsentwurf gibt die Rechtsprechung zum Teil wieder, S. 21.

⁴ OLG Hamm NJW 1981, 290; Schmidt-Futterer, 16. Aufl., § 549, Rn. 24 mit weiteren Nachweisen.

an möbliertem Wohnraum. Diesen Bedarf deckt das möblierte Wohnen auf Zeit. Hierüber setzt sich der Gesetzentwurf hinweg, indem er versucht, auf diese Weise ein größeres Angebot auf dem Wohnungsmarkt zu schaffen, das unbefristete Mietverhältnisse vorsieht.

Das Ziel wird möglicherweise verfehlt, weil diejenigen, die entsprechende Wohnungen anbieten, sich zwar umstellen, das Geschäft aber nicht aufgeben. Es wird nur aufwändiger. Der Benachteiligte ist der Mieter. Er muss nach maximal acht Monaten die Wohnung räumen, auch wenn der Anlass für den vorübergehenden Gebrauch noch vorhanden ist (z. B. Probezeit im Arbeitsvertrag, befristetes Praktikum, Projektarbeit, Montage).

Von starren Fristen sollte abgesehen werden. Stattdessen sollte an der bisherigen Rechtslage festgehalten werden, wonach aufgrund eines bestimmten Zwecks von vornherein klar sein muss, dass der Gebrauch vorübergehend sein soll, eine feste Laufzeit aber noch nicht vereinbart werden muss und damit gewährleistet wird, dass dieser Gebrauch auch etwas länger sein kann, wenn der Sonderanlass noch nicht weggefallen ist.⁵ Letztlich wird nur so eine bedarfsorientierte Regelung ermöglicht. Alles andere wird den individuellen Lebensumständen des Mieters nicht gerecht.

Petitum:

Von der geplanten Regelung sollte abgesehen werden. Allenfalls könnte man festlegen, dass von einem vorübergehenden Gebrauch nach zwölf Monaten nicht mehr auszugehen ist. Das eröffnet die Chance der mieterbedingten Verlängerung und trägt dem Bedürfnis nach vorübergehendem Wohnen Rechnung.

Sollte es bei einer starren Frist bleiben, sollte diese zumindest verlängert werden. Als Vorbild könnten Spanien mit zwölf Monaten oder Italien mit maximal 18 Monaten dienen.⁶ Auch das Element Sonderanlasses muss nicht unbedingt im Gesetzestext aufgenommen werden, da es durch die Rechtsprechung bereits ausreichend konkretisiert ist.

Vorschlag: § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB

(2) Die Vorschriften über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d bis 556g), über die Mieterhöhung (§§ 557 bis 561) und über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei der Begründung von Wohnungseigentum (§ 568 Abs. 2, §§ 573, 573a, 573d Abs. 1, §§ 574 bis 575, 575a Abs. 1 und §§ 577, 577a) gelten nicht für Mietverhältnisse über

1. Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist. *Von einem vorübergehenden Gebrauch ist nach 12 Monaten nicht mehr auszugehen, (...)*

2. Zu Art. 1, Nr. 5, 7 - §§ 556d Abs. 1a, 556g Abs. 1b BGB-E – Möblierungszuschlag

Der vorliegende Gesetzentwurf verfolgt ersichtlich das Ziel, eine als intransparent empfundene Praxis bei der Preisbildung möblierter Vermietung zu ordnen und Missbrauchsrisiken zu

⁵ Definition „vorübergehender Gebrauch“ nach Rechtsentscheid OLG Bremen vom 7. November 1980 (WUM 1981, 8).

⁶ Rechtsgutachten Möbliertes Wohnen auf Zeit – Bewertung aktueller Regelungsinitiativen auf Bundesebene, Battis u.a., 2026.

begrenzen. Vorgesehen sind hierfür im Kern zwei Elemente: Zum einen soll die Zulässigkeit und Bemessung eines Möblierungszuschlags normativ konturiert werden, zum anderen wird eine vorvertragliche Informationspflicht eingeführt.

In Gebieten der Mietpreisbremse ist für die möblierte Vermietung ein neuer § 556d Abs. 1a BGB vorgesehen, sofern die Möblierung nicht bereits vom Mietspiegel erfasst ist. Danach ist ein Möblierungszuschlag nur in angemessener Höhe zulässig. Der Möblierungszuschlag ist demnach angemessen, wenn er monatlich höchstens 1 Prozent des durch Schätzung ermittelbaren Zeitwertes der Einrichtungsgegenstände zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses beträgt. Bei voll ausgestattetem Wohnraum soll der Möblierungszuschlag in der Regel als angemessen gelten, wenn er zehn Prozent der für die Nutzung des Wohnraums geschuldeten Miete nicht übersteigt. Der Entwurf normiert damit weder eine starre Pauschale noch ein echtes Wahlrecht zwischen Berechnungsmethoden, sondern einen gesetzlichen Orientierungsrahmen, der im Einzelfall nach oben oder unten widerlegt werden kann.

Darüber hinaus sollen Vermieter vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert Auskunft über die Höhe eines Möblierungszuschlags erteilen. Der Entwurf verlangt dabei eine gesonderte Bezifferung des Zuschlags, knüpft jedoch an keine generelle Pflicht, die Zusammensetzung des Zuschlags im Mietvertrag rechnerisch im Einzelnen aufzuschlüsseln. Damit wird Transparenz über die Preisbestandteile hergestellt, ohne die Vertragsparteien in jedem Fall zu einer detaillierten Inventarisierung und Einzelkalkulation zu zwingen.

a) Informationspflicht/Fiktion als unmöbliert

Der Vorschlag, wonach der Mieter vor Vertragsschluss in Textform (§ 556g Abs. 4 BGB) über die Höhe des Möblierungszuschlages informiert werden muss, wird im Grundsatz nicht kritisiert, soweit es um die Ausweisung eines Möblierungszuschlages geht. Bisher war es tatsächlich unüblich, dass im Mietvertrag zwischen Grundmiete für die Wohnung und für die Möblierung unterschieden wurde bzw. beides als solches ausgewiesen wurde. Teilweise mag dies zu einem unverhältnismäßig hohen Anteil für die Möblierung geführt haben. Diese Intransparenz würde beseitigt werden. Dass bei Vertragsschluss nicht vorgerechnet werden muss, ist sachgerecht, weil hiermit insbesondere Privat- und Untervermieter überfordert wären. Zudem wäre eine dezidierte Offenlegung von allen Einrichtungsgegenständen streitanfällig.

Problematisch ist jedoch, dass der Vermieter im Fall der unterlassenen Information über den Möblierungszuschlag so behandelt wird, als hätte er die Wohnung unmöbliert vermietet. Der Mieter bekommt die Möbel ohne weitere Berechnung dazu. Der Vermieter trägt aber dennoch die Instandhaltungslast. Hier muss die Regelung nachgebessert werden, so dass der Vermieter für die Zeit nach der nachgeholten Information den Zuschlag verlangen darf. Zumindest sollte die Frist von zwei Jahren deutlich verkürzt werden, z. B. sechs Monate.

b) Höhe des Möblierungszuschlages

Die Ausgestaltung des Möblierungszuschlages als widerlegbare Regelvermutung birgt Konfliktpotenzial in der Anwendung, auch wenn dieser nach den Vorstellungen des Gesetzentwurfes die „praktische Handhabbarkeit“ vereinfachen soll. Bereits die Tatbestandsvoraussetzung „voll ausgestattet“ ist auslegungsbedürftig und wird in der Praxis ohne nähere Kriterien zu Abgrenzungstreitigkeiten führen. Schon geringfügige Unterschiede im Ausstattungsumfang oder in der Qualität einzelner Einrichtungsgegenstände können erhebliche Auswirkungen auf die Einschätzung der Angemessenheit haben. Hinzu kommt, dass der Entwurf zwar Anschaffungswert und Abnutzungsgrad als maßgebliche Bemessungsparameter benennt,

jedoch offenlässt, welche Anforderungen an die Konkretisierung und Dokumentation im Streitfall zu stellen sind und wie der Abnutzungsgrad typischerweise zu ermitteln ist. Zudem ist offen, wie mit Einbauküchen umzugehen ist, weil es in einigen Regionen üblich ist, dass diese vorhanden bzw. mitvermietet werden.

Viel größer ist aber die Gefahr der Fehlinterpretationen der Zehn-Prozent-Regel. Auch wenn der Entwurf ausdrücklich nur einen Regelfall („in der Regel“) formuliert, wird die Prozentgrenze nach unserer Wahrnehmung bereits jetzt teilweise als starre Deckelung verstanden. Damit entsteht ein doppeltes Missverständnis-Risiko. Mieter können die Regelung als zwingende Obergrenze lesen, während Vermieter sie als Safe-Harbor missverstehen könnten, der unabhängig von der konkreten Möblierungsqualität stets zulässig sei. Beides fördert Auseinandersetzungen über die richtige Bezugsgröße der Prozentgrenze und darüber, wann eine Widerlegung von beiden Seiten nach oben oder unten gerechtfertigt ist.

Vor diesem Hintergrund wäre eine klarere gesetzliche Konturierung der Widerlegung der Regelvermutung sachgerecht, etwa durch eine präzisere Definition von „voll ausgestattet“ und durch Mindestanforderungen an eine nachvollziehbare Darlegung der Angemessenheit bei Abweichungen. Andernfalls droht, dass die beabsichtigte Transparenzsteigerung in der Praxis in eine erhöhte Streitintensität umschlägt, ohne dass hierdurch verlässlich zwischen missbräuchlichen Aufschlägen und sachlich gerechtfertigten Zuschlägen (insbesondere bei höherwertiger Ausstattung) unterschieden werden kann.

Zudem erscheint die typisierende Zehn-Prozent-Regelvermutung in ihrer praktischen Wirkung vielfach zu niedrig, insbesondere bei vergleichsweise niedriger Grundmiete. Die Kopplung des Möblierungszuschlags an die geschuldete Miete ist sachlogisch nicht überzeugend, weil die Kosten einer Möblierung – Anschaffung, Reparatur und Ersatz – weitgehend unabhängig vom regionalen Mietniveau anfallen. Dadurch wird identischer Möblierungsaufwand in Märkten mit niedrigen Mieten strukturell schlechter abbildbar als in hochpreisigen Märkten.

Vor diesem Hintergrund sollte von einer Verknüpfung zwischen Miete und Möblierungszuschlag abgesehen werden. Ausreichend und sachgerechter wäre eine Pflicht zur gesonderten Information über die Höhe des Möblierungszuschlags, während die Angemessenheit konsequent am Zeitwertgedanken, insbesondere an Anschaffungswert und Abnutzungsgrad, auszurichten ist. Der Gesetzentwurf stellt insoweit auf 1 Prozent des Zeitwertes ab. Die Zehn-Prozent-Regel braucht es nicht.

Petitum:

§ 556d Abs. 1a BGB-E, der die Höhe des Möblierungszuschlages regelt, sollte daher aus dem Gesetzentwurf gestrichen werden. Akzeptabel erscheint dagegen die Verpflichtung, den Möblierungszuschlag auszuweisen (§ 556g BGB).⁷ Diese Transparenz genügt, um dem Mieter Anhaltspunkte zu geben, die Angemessenheit der Höhe des Möblierungszuschlages in Frage zu stellen. Starre Prozentsätze bergen auch hier das Risiko, dem Einzelfall nicht gerecht zu werden. Sollte sich erweisen, dass die Ausweisung des Möblierungszuschlages alleine nicht ausreicht, kann zu einem späteren Zeitpunkt nachgesteuert werden.

⁷ Auch der Bundesrat hatte in seinem Gesetzesvorschlag darauf verzichtet und sich auf die Informationspflicht beschränkt (BR-Drs. 5/25, § 556g Abs. 3a BGB-E).

c) Zwischen-/Untervermietung

Ein erheblicher Teil des Angebots möblierten Wohnraums erfolgt in der Praxis über private Unter- bzw. Zwischenvermietung. Aus Sicht der Immobilienverwaltung haben solche Vermietungen zugenommen; zugleich sind sie häufig schwer feststellbar, weil Gebrauchsüberlassungen an Dritte nicht selten ohne die erforderliche Zustimmung erfolgen (§ 540 Abs. 1 S. 1 BGB) und daher vielfach erst über Indizien (etwa dauerhaft installierte Schlüsseltresore) auffallen. Unabhängig von diesen Vollzugsproblemen gilt das Wohnraummietrecht im Verhältnis Untervermieter–Untermieter grundsätzlich bereits, weil der Untermietvertrag ein eigenständiges Mietverhältnis über Wohnraum ist (§ 549 Abs. 1 BGB). Vor diesem Hintergrund sollte der Entwurf klarstellend sicherstellen, dass Untervermieter im Anwendungsbereich der Mietpreisregelungen, insbesondere der §§ 556d ff. BGB-E sowie der vorvertraglichen Auskunftspflichten, wie Vermieter behandelt werden und die vorgesehenen Transparenz- und Begrenzungsmechanismen auch im Untermietverhältnis greifen.

3. Zu Art. 1, Nr. 9, § 557b BGB-E – Indexmiete

Der Gesetzentwurf sieht vor, § 557b BGB um einen Absatz 4 zu ergänzen. Danach sollen die Landesregierungen durch Rechtsverordnung – befristet auf höchstens fünf Jahre – Gemeinden oder Teilgebiete bestimmen können, in denen die Versorgung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. In diesen Gebieten soll künftig die Hälfte desjenigen Teils einer jährlichen Indexsteigerung, der 3 Prozent übersteigt, bei der Berechnung der Mietanpassung unberücksichtigt bleiben.

Aus den nachstehenden Gründen wird deutlich, dass Indexmieten künftig seltener vereinbart werden. Das hätte ausgerechnet für die Mieter nachteilige Folgen, weil dann häufiger auf die streitträchtigeren und häufig stärkeren Erhöhungsmöglichkeiten über die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB ausgewichen wird.

a) Indexmietverträge sind einfach und vermeiden Streit

Die Indexierung von Wohnraummietverträgen wurde 1993 eingeführt, um den Parteien eine vertragliche Alternative zum gesetzlichen Vergleichsmietensystem zu eröffnen, die das Mieterhöhungsverfahren vereinfacht. Insbesondere Kleinvermieter sollten eine einfache, transparente Möglichkeit erhalten, Mieteinnahmen inflationsbereinigt zu stabilisieren (BT-Drs. 12/3254, S. 2). An diesem Bedarf hat sich nichts geändert. Viele Kleinvermieter sind mit der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete anhand des Mietspiegels überfordert, ebenso wie Mieter mit der Prüfung eines Mieterhöhungsverlangens. Indexmieten sind demgegenüber leicht nachvollziehbar; das Statistische Bundesamt stellt hierfür eine Rechenhilfe zur Verfügung. Gerade diese Klarheit ist ein wesentlicher Grund, warum Indexmieten über Jahre als fair und „streitarm“ galten. Das zeigt auch eine Umfrage, die der IVD Anfang 2023 unter seinen Mitgliedsunternehmen durchgeführt hat.

b) Deckelung sendet das falsche Signal

Abgesehen davon, dass während eines Indexmietvertrages die Miete für ein Jahr unverändert sein muss (§ 557b Abs. 2 Satz 1 BGB), gibt es keine Regelung, welche die Indexmiete der Höhe nach begrenzt. In Gebieten mit besonders gefährdeter Wohnraumversorgung, welche von den Landesregierungen insoweit festgelegt werden sollen, sollen Indexmieterhöhungen nur begrenzt berücksichtigt werden.

Die Indexierung der Wohnraummiete wurde 1993 mit dem damaligen § 10a Miethöhegesetz (MHG) eingeführt und später im Zuge der Mietrechtsreform in § 557b BGB überführt. Sie sollte als

objektiver, von beiden Vertragsparteien nachvollziehbarer Anpassungsmaßstab insbesondere zeit- und kostenintensive Auseinandersetzungen über die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit über Mieterhöhungen nach dem Vergleichsmietensystem vermeiden. Zugleich verlagert die Indexmiete die Dynamik der Miete in ein formalisiertes Verfahren. Während ihrer Geltung sind Mieterhöhungen nach dem Vergleichsmietensystem (§ 558 BGB) ausgeschlossen, und Anpassungen erfolgen über den Verbraucherpreisindex.

Die Mietpreisbremse gilt auch für die Indexmiete, soweit es die Ausgangsmiete betrifft. Eine zusätzliche Begrenzung der Indexanpassung hielt der Gesetzgeber damals ausdrücklich nicht für erforderlich, weil der Verbraucherpreisindex langfristig moderat stieg (BT-Drs. 18/3121, S. 34/35). Auch in den Jahren 2014 bis 2022 entwickelte sich der Verbraucherpreisindex in vielen angespannten Märkten weniger dynamisch als die Vergleichsmieten. Entsprechend galten Indexmietverträge über viele Jahre als Gewähr für nur geringe, nachvollziehbare Mietsteigerungen. DMB-Vertreter hoben 2021 die Vorhersehbarkeit, Transparenz und den Schutz vor „horrenden“ Mieterhöhungen als mögliche Vorteile hervor.⁸

Gerade deshalb ist die Signalwirkung der Reform problematisch. Auch wenn es in den letzten 25 Jahren nur zwei Jahre gab, in denen der nun vorgesehene Deckel überhaupt gegriffen hätte (2022 und 2023), wird der Eindruck erweckt, Indexmieten seien grundsätzlich missbilligt und sollten künftig möglichst nicht mehr vereinbart werden. Damit wird eine bewährte, einfache und streitvermeidende Vertragsgestaltung unattraktiv gemacht, obwohl sie langfristig regelmäßig zu geringeren Steigerungen führt als Mieterhöhungen nach § 558 BGB, die bei einer Indexmiete gerade nicht zur Verfügung stehen.

Hinzu kommt, dass Indexmietverträge Mieter auch weitgehend vor Modernisierungsmieterhöhungen „schützen“. Bei vereinbarter Indexmiete ist die „Umlage“ von Modernisierungskosten nach § 559 BGB nur in engen Grenzen möglich, weil nur Modernisierungen berücksichtigt werden dürfen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Modernisierungsmieterhöhungen sind in der Praxis für Mieter häufig deutlich belastender als Indexanpassungen. Langfristig ist den Mietern daher nicht geholfen, wenn Indexmietverträge durch eine Deckelung bewusst unattraktiv gemacht werden und dadurch ausgerechnet diejenigen Schutzmechanismen geschwächt werden, die Erhöhungen nach § 558 BGB und § 559 BGB bislang weitgehend ausschließen.

c) Besondere Belastungen bei Erbbaurechtsgrundstücken

Die geplante Begrenzung der Indexmieten führt bei Erbbaurechtsgrundstücken zu einem Ungleichgewicht. Während indexierte Erbbauzinsen weiterhin entsprechend der Inflation steigen können, wird die Anpassung der Mieteinnahmen begrenzt. Dieser fehlende Gleichlauf zwischen Einnahmen und Kosten beeinträchtigt die Wirtschaftlichkeit bestehender Wohnungsbauprojekte und kann Investitionen in den Neubau erschweren.

Petitum:

Insgesamt sollte auf die Begrenzung der Indexmiete verzichtet werden.

⁸ myHOMEBOOK-Artikel „Indexmiete – was sie für Mieter und Vermieter bedeutet“ v. 21. April 2021.

Wird an ihr festgehalten, sollte der durch den Deckel abgeschnittene Teil „thesauriert“ werden können, also in den Folgejahren nachgeholt werden. Das wäre ein gerechter Ausgleich.

4. Zu Art. 1, Nr. 10, § 559c Abs. 1 Satz 1 BGB-E – vereinfachtes Verfahren

Um sicherzustellen, dass das in § 559c BGB vorgesehene vereinfachte Verfahren auch künftig bei kleineren Modernisierungsmaßnahmen anwendbar bleibt, soll die Wertgrenze vor dem Hintergrund der seit Inkrafttreten der Norm im Jahr 2019 eingetretenen Preissteigerungen auf 20.000 Euro angehoben werden.

Die Regelung ist zu befürworten, weil sie den Kostensteigerungen grundsätzlich Rechnung trägt. Vorzugswürdig wäre es jedoch, die Wertgrenze zu indexieren.

Wichtiger wäre es jedoch, den Kostensteigerungen auch bei der „normalen“ Modernisierungsmieterhöhung entgegenzutreten. Das betrifft die ebenfalls mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz geschaffenen Kappungsgrenzen zur Begrenzung der Mieterhöhung nach Modernisierung. Innerhalb von sechs Jahren darf sich die monatliche Miete infolge § 559 BGB höchstens um 3 Euro/m² erhöhen. Liegt die Ausgangsmiete unter 7 Euro/m², gilt eine Grenze von 2 Euro/m². Die Festlegung erfolgte bewusst als starre Eurobeträge, um Mieter vorab abschätzen zu lassen, bis wohin ihre Miete im Höchstfall steigen kann (BT-Drs. 19/4672, S. 15). Diese auf Planungssicherheit zielende Statik blendet jedoch Preis- und Kostenentwicklungen aus und hat unmittelbare Folgen für die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungen insgesamt. Aus unserer Sicht sollten die Kappungsgrenzen daher dynamisiert werden. Unabhängig davon halten wir starre Eurobeträge im BGB systematisch für wesensfremd.

Petitum:

Die Wertgrenze sollte dynamisiert werden, um den Baukostensteigerungen auch in Zukunft entgegenzutreten. Zudem sollte die aktuelle Reform genutzt werden, die Kappungsgrenzen in § 559 Abs. 3a BGB anzupassen. Diese sind seit 2018 unverändert und bilden nicht mehr die Realität ab.

5. Zu Art. 1, Nr. 12, § 566 BGB-E – Kauf bricht nicht Miete

Die vorgesehene Änderung, wonach in § 566 Abs. 1 BGB die Wörter „an einen Dritten“ gestrichen werden sollen, wird in Ansehung der Rechtsprechung des BGH (Beschluss vom 9. Januar 2019, VIII ZB 26/17) begrüßt. Sie schließt eine bislang praxisrelevante Regelungslücke, die bei der Veräußerung eines Miteigentumsanteils unter Miteigentümern dazu führen kann, dass der veräußernde Miteigentümer trotz Eigentumsverlusts Vermieter bleibt und damit ungewollte, für die Vertragsparteien regelmäßig fernliegende Vertragskonstellationen entstehen. Die daraus resultierenden Risiken – insbesondere unwirksame Kündigungen wegen fehlender Beteiligung oder Adressierung des weiterhin formell beteiligten (aber nicht mehr berechtigten) Vermieters – begründen erhebliche Rechtsunsicherheiten, die oft erst spät erkannt werden. Die Klarstellung, dass der veräußernde Miteigentümer auch in diesem Fall aus dem Mietverhältnis ausscheidet, erhöht die Rechtssicherheit und entspricht typischerweise dem Parteiwillen; der mögliche Wegfall eines Vermieters auf Gläubigerseite ist dabei regelmäßig hinnehmbar, zumal jedenfalls ein Eigentümer als Vermieter verbleibt und vergleichbare Veränderungen der Vermieterseite auch bei Veräußerungen an Dritte eintreten können.

6. Zu Art. 1, Nr. 13, § 573 Abs. 4 BGB-E – Schonfristzahlung

Um einen Gleichlauf zwischen fristloser und ordentlicher Kündigung herzustellen, sollen die Schutzmechanismen bei Zahlungsverzug, insbesondere die „vorprozessuale Schonfrist“ nach § 543 Abs. 2 S. 2 und 3 BGB sowie die Kündigungssperrfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB, auch auf die ordentliche Kündigung erstreckt werden. Dadurch soll verhindert werden, dass trotz rechtzeitiger Nachzahlung oder Übernahmeerklärung zwar die fristlose Kündigung ins Leere geht, das Mietverhältnis aber gleichwohl über eine ordentliche Kündigung beendet werden kann. Entgegen dem Koalitionsvertrag ist die vorgeschlagene Regelung nicht als Härtefallregelung, sondern als generelle Regelung ausgestaltet.

Der IVD sieht die geplante Ausweitung der Schonfristregelung auf ordentliche Kündigungen kritisch. Zwar ist das Ziel, Obdachlosigkeit zu vermeiden, ausdrücklich zu unterstützen. Solche Maßnahmen müssen aber nicht nur geeignet, sondern auch angemessen sein. Daran bestehen hier erhebliche Zweifel.

Eine gesetzliche Neuregelung erscheint schon deshalb nicht erforderlich, weil das geltende Recht Mieter bei unverschuldetem Zahlungsverzug bereits schützt. Die ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB setzt eine schuldhafte Pflichtverletzung voraus. Fehlt es daran, etwa bei verspäteten Sozialleistungen, scheidet eine ordentliche Kündigung regelmäßig schon nach geltendem Recht aus.

Zugleich droht die Reform, die Bedeutung pünktlicher Mietzahlungen zu relativieren. Der Eindruck, selbst erhebliche Rückstände blieben bei späterem Ausgleich letztlich folgenlos, schwächt die notwendige Verlässlichkeit im Mietverhältnis. Gerade Kleinvermieter sind jedoch auf laufende und pünktliche Mietzahlungen angewiesen und können Ausfälle regelmäßig nicht ohne Weiteres abfedern.

Hinzu kommt, dass Nachzahlungen häufig erst nach Klageerhebung erfolgen. Die Kosten bleiben dann in der Praxis trotz formaler Kostentragungspflicht des Mieters oft beim Vermieter hängen. Sollte der Gesetzgeber an der Regelung festhalten, sollte eine Heilung daher jedenfalls nur bis zur Rechtshängigkeit der Räumungsklage möglich sein.

Die vorgesehene Fassung erscheint zudem kaum verständlich. Durch die zahlreichen Verweise auf andere Vorschriften ist der Norminhalt für einen durchschnittlichen Mieter oder Vermieter praktisch nicht nachvollziehbar. Dies erschwert die praktische Anwendung und reduziert die Rechtssicherheit, die das Gesetz eigentlich bieten sollte.

Petition:

Es sollte grundsätzlich an der aktuellen Rechtslage festgehalten werden. Zumindest sollte die geplante Regelung als echte Härtefallregelung ausgestaltet werden. Eine Möglichkeit bestünde darin, diese auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt zu begrenzen, da dort nach Wohnungsverlust die Gefahr der Obdachlosigkeit höher ist. In ausgeglichenen Märkten ist die Gefahr deutlich geringer. Gleichzeitig ist die Gefahr, an einen Mietnomaden zu geraten, höher, weil die Anzahl von Bewerbern insbesondere in ländlichen Gebieten geringer ist.

Anhang

Einführung und Änderung zahlenbezogener Vorgaben im Wohnraummietrecht seit 2015

Kategorie	Normen	Zahlenbezogene Werte
Neu eingeführte Vorschriften mit Zahlenwerten	Mietpreisbremse §§ 556d, 556e, 556f, 556g BGB	neu: 10 % ; neu: 1 Jahr ; neu: 1.10.2014 ; neu: 30 Monate / 2 Jahre;
	Modernisierung §§ 559c, 559d, 559e, 559f BGB	neu: 10.000 € / 30 % / 5 Jahre ; neu: 12 Monate ; neu: 10 % / 15 % ; neu: 1996 ; neu: 55 Grad Celsius ; Halbierung der Kosten
Bereits bestehende Vorschriften um neue Zahlen ergänzt	§§ 556, 558c, 559 BGB	neu: 3 Angebote ; neu: mehr als 50.000 Einwohner ; 3 €/qm und bei Mieten unter 7 €/qm : 2 €/qm , 0,50 €/qm in 6 Jahren
Bereits vorhandene Zahlenwerte später geändert	§§ 558, 559 BGB	4 Jahre → 6 Jahre ; 11 % → 8 %

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter e.V.
Präsident: Dirk Wohltorf
Bundesgeschäftsführerin: Carolin Hegenbarth
Littenstraße 10 • 10179 Berlin
Tel.: 030 – 27 57 26 0
info@ivd.net
www.ivd.net

Lobbyregisternummer: R001210