Bundesverbraucherhilfe e. V.
Leipziger Platz 15 · 10117 Berlin · www.bundesverbraucherhilfe.de · Lobbyregister des Deutschen Bundestages: R000302

Stellungnahme zur Reform des Wohn- und Geschäftsraummietrechts

Die Bundesverbraucherhilfe hat am 10. November 2026 gegenüber dem Deutschen Bundestag zur Reform des Wohn- und Geschäftsraummietrechts Stellung genommen. Wir dokumentieren die Stellungnahme im Wortlaut.

Verfahrensdaten

Adressat	Deutscher Bundestag
Gegenstand	Gesetzentwurf der Bundesregierung – Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete
Drucksache	BT-Drucksache 21/6807 vom 1. Juli 2026
Unsere Stellungnahme	Berlin, 10. November 2026
Für die Bundesverbraucherhilfe	Bundesausschuss
Lobbyregister	Registernummer R000302

I. Vorbemerkung

Die Bundesverbraucherhilfe e. V. (BVH) ist ein 2021 gegründeter, privatrechtlich organisierter und unabhängiger Verbraucherverband ohne staatliche Finanzierung. Sie vertritt eine wirtschaftsliberale, marktwirksame Verbraucherpolitik als Teil der sozialen Marktwirtschaft. Leitbild ist der mündige Verbraucher, der auf transparente Informationen und eine einfache Rechtsdurchsetzung angewiesen ist. Der Staat soll nach dem Verständnis der BVH dort eingreifen, wo Marktlösungen versagen oder echte Machtasymmetrien bestehen; jede Regulierung ist auf Kosten und Nutzen zu prüfen. Für das Wohnen hat die BVH in ihrem Grundsatzbuch vom 5. Oktober 2025 transparente Mietinformationen – einschließlich der Indexierungsklauseln –, eine leistungsfähige Mieterberatung und Schlichtungsstellen für Mietsachen gefordert. Der Schutz vulnerabler Gruppen und der Schutz vor Überschuldung gehören zu ihren Kernanliegen.

Gegenstand dieser Stellungnahme ist der Entwurf der Bundesregierung eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete (BT-Drs. 21/6807 vom 1. Juli 2026). Federführend ist das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. Der Bundesrat hat in seiner 1066. Sitzung am 12. Juni 2026 Stellung genommen (Anlage 2); die Gegenäußerung der Bundesregierung liegt als Anlage 3 bei. Die Stellungnahme richtet sich an den Deutschen Bundestag und die mit dem Entwurf befassten Ausschüsse.

Die BVH konzentriert sich auf die fünf Regelungskomplexe mit unmittelbarer Wirkung für Wohnraummieter: die zeitliche Begrenzung der Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch (§ 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB-E), den Möblierungszuschlag und die Auskunft über ihn (§ 556d Absatz 1a, § 556g Absatz 1b BGB-E), die Kappung von Indexmieterhöhungen (§ 557b Absatz 4 BGB-E), die Schonfrist bei ordentlicher Kündigung (§ 573 Absatz 4 BGB-E) und das vereinfachte Modernisierungsverfahren (§ 559c BGB-E). Die übrigen Änderungen der Artikel 1 und 2 werden im Abschnitt Zustimmung (IV.) knapp behandelt.

Die Stellungnahme legt zunächst den rechtlichen Rahmen und den Bewertungsmaßstab dar (III.), benennt die Regelungen, denen die BVH zustimmt (IV.), und begründet sodann ihre Einwände und Verbesserungsvorschläge zu den fünf Regelungskomplexen (V.) bis (IX.). Für jeden Komplex wird geprüft, was das geltende Recht bereits leistet. Naheliegende Alternativen werden im Ausschlussverfahren geprüft (X.). Es folgen die Folgenabschätzung mit einem Evaluierungsvorschlag (XI.), rechtsförmliche und redaktionelle Hinweise (XII.), Formulierungsvorschläge (XIII.) und eine Übersicht der Anregungen (XIV.). Seitenangaben beziehen sich auf die BT-Drucksache 21/6807; Normen des geltenden Rechts werden in der zum Zeitpunkt dieser Stellungnahme geltenden Fassung zitiert.

II. Zusammenfassung

Die BVH begrüßt den Entwurf in seiner Zielrichtung. Er beseitigt Rechtsunsicherheiten, die Mieter und private Kleinvermieter gleichermaßen belasten, schafft Transparenz bei möblierten Wohnungen, schützt Indexmieter vor Ausnahmesituationen hoher Inflation und schließt einen seit Jahren beklagten Wertungswiderspruch bei der Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Zugleich entlastet er Vermieter bei kleineren Modernisierungen und nach den Schätzungen der Bundesregierung per Saldo die Wirtschaft. Der Entwurf ist überwiegend Präzisierung und Durchsetzung geltenden Rechts, nicht neue Regulierung; das entspricht dem Grundsatz der BVH, Standards zu erhalten und ihre Anwendung zu verschlanken.

Gesamtvotum: Die BVH stimmt dem Entwurf zu und empfiehlt seine Verabschiedung mit gezielten Änderungen. Vorrangig sind:

1. Indexmiete und Übergangsrecht: Durch die Umnummerierung in § 557b BGB verweist Artikel 229 § 35 Absatz 1 EGBGB künftig auf die neue Kappungsregel statt auf die bisherige Regel zur Ausgangsmiete. Ohne Folgeänderung wäre die Kappung bei einem großen Teil der Bestandsverträge nicht anwendbar. Die Korrektur ist zwingend (VII. 6., XII. 2.).
2. Möblierungszuschlag: Satz 2 des § 556d Absatz 1a BGB-E ist als Obergrenze zu formulieren, die Vermutung des Satzes 3 auf die ortsübliche Vergleichsmiete zu beziehen. Nach dem eigenen Rechenbeispiel der Begründung liegt der vermutet angemessene Zuschlag 25 Prozent über der Zeitwertgrenze (VI. 3., VI. 4.).
3. Auskunft über den Möblierungszuschlag: Die Auskunft sollte auch die Bemessungsgrundlage nennen; die nicht formgerechte Auskunft ist der unterbliebenen ausdrücklich gleichzustellen (VI. 5.).

4. Vorübergehender Gebrauch: Die Höchstfrist von sechs Monaten ist richtig. Sie sollte durch einen Hinweis in Textform auf den besonderen Bedarf und durch eine im Normtext geregelte Rechtsfolge bei Überschreitung ergänzt werden (V.).
5. Schonfrist bei ordentlicher Kündigung: Die Erstreckung wird nachdrücklich begrüßt. Die lebenslange Einmaligkeitsgrenze ist jedoch strenger als die Zwei-Jahres-Sperre bei der fristlosen Kündigung und erzeugt einen neuen Wertungswiderspruch (VIII. 3.).
6. Vereinfachtes Verfahren: Die Anhebung auf 20 000 Euro wird unterstützt. Für Kosten über 10 000 Euro sollte der Härteeinwand gegen die Mieterhöhung erhalten bleiben; nach der Begründung trägt sein Wegfall nur eine von 27 Minuten zur Zeitersparnis je Fall bei (IX. 3.).
7. Evaluierung: Entgegen der Begründung sollte der Entwurf evaluiert werden, und zwar rechtzeitig vor dem Auslaufen der Mietpreisbremse-Verordnungen spätestens zum 31. Dezember 2029 (XI. 3.).

III. Rechtlicher Rahmen und Bewertungsmaßstab

1. Geltendes Mietrecht

§ 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB nimmt Wohnraum, der „nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist“, von den Vorschriften über die Miethöhe bei Mietbeginn (§§ 556d bis 556g BGB), über die Mieterhöhung und über den Kündigungsschutz aus; eine zeitliche Grenze nennt das Gesetz nicht. Für Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege für Personen mit dringendem Wohnungsbedarf anmietet (Nummer 3), verlangt das geltende Recht bereits einen Hinweis bei Vertragsschluss auf Zweckbestimmung und Ausnahme. Für die Befristung eines regulären Mietverhältnisses steht der Zeitmietvertrag nach § 575 BGB zur Verfügung.

Nach § 556d Absatz 1 BGB darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses in einem durch Rechtsverordnung bestimmten Gebiet die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen; die Verordnungen müssen spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2029 außer Kraft treten (§ 556d Absatz 2 Satz 4 BGB). § 556g Absatz 1a BGB verpflichtet den Vermieter bereits heute zur unaufgeforderten vorvertraglichen Auskunft über Ausnahmetatbestände; unterbleibt sie, kann er sich auf die Ausnahme nicht oder erst zwei Jahre nach Nachholung berufen, und für die nicht formgerechte Auskunft gilt eine eigene Regel (Satz 4). Über den Möblierungszuschlag erhält der Mieter bislang nur auf Verlangen Auskunft (§ 556g Absatz 3 BGB).

Die Indexmiete nach § 557b BGB folgt dem Verbraucherpreisindex; die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben, die Änderung ist in Textform unter Angabe der Indexänderung und der neuen Miete oder der Erhöhung zu erklären (Absätze 2 und 3). Die Mietpreisbremse gilt nur für die Ausgangsmiete (Absatz 4). Eine Begrenzung der laufenden Anpassung kennt das geltende Recht nicht.

Für die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 BGB) gelten Schutzregeln: Ausschluss bei Befriedigung vor Zugang und Unwirksamkeit bei unverzüglicher Aufrechnung (§ 543 Absatz 2 Satz 2 und 3 BGB),

die Schonfrist von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs mit einer Sperre, wenn innerhalb der letzten zwei Jahre bereits eine Kündigung so unwirksam geworden ist (§ 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB), und die Kündigungssperre nach Verurteilung zu einer erhöhten Miete (§ 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB). Für die ordentliche Kündigung nach § 573 Absatz 2 Nummer 1 BGB gelten sie nicht; der Bundesgerichtshof lehnt eine Analogie ab (Nachweise Seite 28).

Das vereinfachte Verfahren nach § 559c BGB erlaubt bei Modernisierungskosten bis 10 000 Euro je Wohnung einen pauschalen Abzug von 30 Prozent für ersparte Erhaltungskosten; im Gegenzug sind der Härteeinwand gegen die Mieterhöhung (§ 559 Absatz 4 BGB) – außer bei bestimmten Heizungsmodernisierungen – und die Anrechnung von Drittmitteln nach § 559a Absatz 2 Satz 1 bis 3 BGB ausgeschlossen (§ 559c Absatz 1 Satz 3 BGB). Umlagefähig sind 8 Prozent jährlich (§ 559 Absatz 1 BGB), begrenzt auf 3 Euro, bei Mieten unter 7 Euro je Quadratmeter auf 2 Euro je Quadratmeter in sechs Jahren (§ 559 Absatz 3a BGB).

2. Verfassungs- und Unionsrecht

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes folgt aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 GG. Maßstab ist Artikel 14 Absatz 1 Satz 2 GG: Die Belange der Vermieter als Eigentümer und der Mieter, deren Wohnung Mittelpunkt ihrer privaten Existenz ist, sind in einen gerechten Ausgleich zu bringen. Die Begründung stützt die Indexkappung auf den Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 18. Juli 2019 zur Mietpreisbremse (1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18), wonach Mietpreisregulierung die Substanz des Eigentums nicht aushöhlen darf (Seite 26). Die Erstreckung der Kappung auf Bestandsverträge ist unechte Rückwirkung; sie erfasst nur künftig zugehende Änderungserklärungen in per Verordnung bestimmten Gebieten.

Unionsrechtlich ist das Wohnraummietrecht weitgehend nicht harmonisiert. Die Richtlinie 93/13/EWG über missbräuchliche Klauseln ist nach der Rechtsprechung des Gerichtshofs der Europäischen Union auch auf Wohnraummietverträge zwischen gewerblichem Vermieter und Verbraucher anwendbar (EuGH, Urteil vom 30. Mai 2013, C-488/11, Asbeek Brusse); die halbzwingenden Regelungen des Entwurfs gehen darüber hinaus und stehen mit ihr im Einklang. Für die Datenübermittlung zur Mietspiegelerstellung ist Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e und Absatz 3 der Verordnung (EU) 2016/679 maßgeblich.

3. Bewertungsmaßstab

Die BVH bewertet den Entwurf an vier Kriterien. Erstens: Schafft die Regelung Rechtssicherheit, die beiden Vertragsparteien nützt und Streit vermeidet? Zweitens: Stellt sie Transparenz her, die dem Mieter eine eigenständige Prüfung seiner Rechte ermöglicht, ohne ihn auf Auskunftsverlangen und Prozesse zu verweisen? Drittens: Ist der Eingriff in die Vertragsfreiheit auf echte Machtasymmetrien begrenzt und verhältnismäßig, insbesondere gegenüber privaten Kleinvermietern, die der Bundesrat zu Recht hervorhebt (Seite 34)? Viertens: Sind Bürokratiekosten offen ausgewiesen, gering gehalten und wird die Wirkung überprüft? Vulnerable Mieterhaushalte – Geringverdiener, Ältere, Familien in angespannten Märkten – erhalten bei der Abwägung besonderes Gewicht.

IV. Zustimmung

1. Die Erstreckung des Minderungsausschlusses für drei Monate auf Modernisierungen nach § 555b Nummer 1a BGB (§ 536 Absatz 1a BGB-E) stellt einen sachgerechten Gleichlauf mit der energetischen Modernisierung her und erleichtert den Heizungstausch.
2. Die Klarstellung der Unabdingbarkeit des Belegeinsichtsrechts (§ 556 Absatz 5 BGB-E) und die ausdrückliche Zulassung der elektronischen Belegbereitstellung im Gewerberaummietrecht (§ 578 Absatz 1 Satz 1 BGB-E) entsprechen dem Grundsatz „digital statt Papier“ und sichern das Prüfrecht des Mieters.
3. Die Folgeänderungen zu § 559e BGB in § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 3, § 556e Absatz 2 Satz 1, § 557a Absatz 2 Satz 2, § 561 Absatz 1 Satz 1 und § 578 Absatz 3 Satz 1 BGB-E schließen Lücken; insbesondere die Ankündigung des Erhöhungsbetrags und das Sonderkündigungsrecht stärken die Entscheidungsfreiheit des Mieters.
4. Die Streichung der Angabe „an einen Dritten“ in § 566 Absatz 1 BGB beseitigt die durch die Rechtsprechung entstandene Lage, dass ein veräußernder Miteigentümer Vermieter bleibt, und schafft Klarheit auch für Erbauseinandersetzungen. Die Abgrenzung zu § 577a BGB in der Begründung (Seite 27) ist zutreffend.
5. Die Erweiterung des Artikels 238 § 1 Absatz 1 EGBGB um Grundstücksadressen und die Mitteilungsbefugnis der Grundsteuerbehörden sichern die Datengrundlage qualifizierter Mietspiegel. Die Zweckbindung an die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels und die Löschpflicht nach Artikel 238 § 1 Absatz 4 EGBGB gelten fort.
6. Die Erstreckung der Schonfrist- und Heilungsregeln auf die ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs (§ 573 Absatz 4 BGB-E) im Grundsatz; zu ihrer Ausgestaltung unter VIII.
7. Die zeitliche Höchstgrenze für die Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch, die gesetzliche Begrenzung des Möblierungszuschlags, die vorvertragliche Auskunftspflicht, die Indexkappung in bestimmten Gebieten und die Anhebung der Wertgrenze des § 559c BGB jeweils im Grundsatz; zu ihrer Ausgestaltung (V.) bis (IX.).

V. Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch (§ 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB-E)

1. Regelungsinhalt

Nach § 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB-E ist die Ausnahme vom sozialen Mietrecht auf Wohnraum beschränkt, „der vom Mieter für einen besonderen vorübergehenden Bedarf für einen Zeitraum von bis zu sechs Monaten angemietet wird, wobei das Mietverhältnis auf insgesamt bis zu acht Monate verlängert werden kann, wenn sich nach Mietbeginn ein längerer Bedarf ergibt“. Die Begründung stellt klar, dass der besondere Bedarf auf Mieterseite weiterhin Voraussetzung bleibt und die Höchstfrist dessen Prüfung nicht ersetzt (Seite 22). Bei Überschreitung der Frist soll das soziale Mietrecht ab dem Zeitpunkt der fristüberschreitenden Verlängerung gelten,

einschließlich der §§ 556d ff. BGB; die für den vorübergehenden Gebrauch verlangte Miete soll nicht als Vormiete im Sinne des § 556e Absatz 1 BGB gelten (Seite 22).

2. Was das geltende Recht leistet

Das geltende Recht kennt das Merkmal des vorübergehenden Gebrauchs, lässt seine Dauer aber offen. Die Begründung dokumentiert eine uneinheitliche Instanzrechtsprechung, die Zeiträume von vier Monaten als Indiz für, sieben Monate und mehr als ein Jahr als Indiz gegen einen vorübergehenden Gebrauch gewertet hat (Seite 21). Nach den vom Entwurf zitierten Untersuchungen ist der Anteil möbliert und befristet angebotener Wohnungen in den großen kreisfreien Großstädten von 15 auf 30 Prozent gestiegen und liegt dort, wo die Mietpreisbremse gilt, rund dreimal höher; die durchschnittliche Angebotsmiete stieg von 2012 bis 2024 von circa 15 auf 27 Euro je Quadratmeter (Seite 11). Die Unschärfe des Tatbestands wirkt damit als Ausweichpfad aus Mietpreisbremse und Kündigungsschutz. Der Zeitmietvertrag nach § 575 BGB löst das Problem nicht, weil er das soziale Mietrecht nicht ausschließt, sondern nur die Beendigung regelt.

3. Bewertung der Höchstfrist

Die BVH hält eine feste Höchstfrist für den richtigen Weg. Sie ersetzt eine Einzelfallabwägung, deren Ausgang beide Seiten nicht vorhersehen können, durch eine klare, auch für private Kleinvermieter handhabbare Grenze. Sechs Monate entsprechen der von der Begründung herausgearbeiteten Tendenz der Rechtsprechung und dem Ansatz des Zweckentfremdungsrechts der Länder (Seite 21). Die Verlängerungsoption auf acht Monate bei nachträglich entstehendem Bedarf ist ein vernünftiger Ausgleich für typische Fälle wie verlängerte Praktika oder verschobene Projektabschlüsse. Möblierte Kurzzeitvermietung für echte Sonderbedarfe – Montage, Messe, Ausbildung, Projekteinsatz – bleibt ein legitimes Marktsegment, das die BVH nicht einschränken will.

4. Nachweis des besonderen Bedarfs

Der Schwachpunkt der Regelung liegt beim Merkmal des besonderen Bedarfs. In angespannten Märkten wird der Mieter, der dringend eine Wohnung sucht, eine vom Vermieter vorformulierte Zweckangabe unterschreiben, auch wenn sie nicht seiner Lebensplanung entspricht. Die Begründung räumt diese Gefahr selbst ein (Seite 21). Die Darlegungs- und Beweislast für den Ausnahmetatbestand trägt nach allgemeinen Grundsätzen ohnehin derjenige, der sich auf ihn beruft, also der Vermieter; einer ausdrücklichen Beweislastregel bedarf es daher nicht.

Was fehlt, ist eine Dokumentations- und Warnfunktion bei Vertragsschluss. Das geltende Recht kennt sie bereits für den Parallelfall des § 549 Absatz 2 Nummer 3 BGB: Der Träger kann sich auf die Ausnahme nur berufen, wenn er den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung und die Ausnahme hingewiesen hat. Ein entsprechender Hinweis in Textform – welcher besondere Bedarf zugrunde gelegt wird und dass Mietpreisbremse und Kündigungsschutz nicht gelten – verursacht kaum Aufwand, weil die Angabe in den Vertragstext aufgenommen werden kann. Er macht

den Mieter auf die Tragweite aufmerksam und erleichtert die spätere Prüfung, ob die Zweckangabe zutraf.

Anregung: In § 549 BGB sollte ein Hinweis in Textform auf den besonderen vorübergehenden Bedarf und auf die Ausnahme von den in Absatz 2 genannten Vorschriften als Voraussetzung der Ausnahme nach Absatz 2 Nummer 1 aufgenommen werden (Formulierungsvorschlag XIII. 1.).

5. Rechtsfolge bei Überschreitung der Höchstfrist

Die zentrale Rechtsfolge der Neuregelung – Anwendbarkeit des sozialen Mietrechts ab der fristüberschreitenden Verlängerung – steht nur in der Begründung. Der Normtext beschreibt allein den Tatbestand. Für die stillschweigende Verlängerung nach § 545 BGB, für Kettenverträge und für die Frage, welche Miete nach Überschreitung geschuldet ist, ist der Rechtsanwender auf die Gesetzesmaterialien angewiesen.

Besonders klärungsbedürftig ist die Anwendung der §§ 556d ff. BGB, die an die Miete „zu Beginn des Mietverhältnisses“ anknüpfen; bei bloßer Fortsetzung liegt kein neuer Mietbeginn vor. Die Lösung der Begründung (Seite 22) ist im Ergebnis richtig, aber dogmatisch nicht abgesichert; gleiches gilt für den Ausschluss der Kurzzeitmiete als Vormiete. Eine Regelung im Normtext verhindert die Umgehung durch stillschweigende Fortsetzung und gibt redlichen Vermietern Planungssicherheit.

Anregung: In § 549 BGB sollte geregelt werden, dass bei Fortsetzung über die Höchstfrist hinaus die in Absatz 2 genannten Vorschriften ab der Fortsetzung gelten, dass der Fortsetzungszeitpunkt für die §§ 556d bis 556g BGB als Beginn des Mietverhältnisses gilt und dass die für eine Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch geschuldete Miete keine Vormiete im Sinne des § 556e Absatz 1 BGB ist (Formulierungsvorschlag XIII. 1.).

6. Übergangsrecht

Nach Artikel 229 § … Absatz 1 EGBGB-E ist auf Mietverträge, die vor dem Inkrafttreten geschlossen wurden, § 549 BGB in der bisherigen Fassung weiter anzuwenden. Offen bleibt, ob ein solcher Altvertrag nach Inkrafttreten auf unbestimmte Dauer zum vorübergehenden Gebrauch verlängert werden kann. Wird die Verlängerung als Fortsetzung des Altvertrags verstanden, bliebe die Höchstfrist für Bestandskonstellationen über Jahre wirkungslos.

Anregung: Artikel 229 § … Absatz 1 EGBGB-E sollte klarstellen, dass für Verlängerungsvereinbarungen, die nach dem Inkrafttreten getroffen werden, § 549 BGB in der neuen Fassung gilt (Formulierungsvorschlag XIII. 2.).

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

1. Regelungsinhalt

§ 556d Absatz 1a BGB-E erhöht die ortsübliche Vergleichsmiete bei möbliertem Wohnraum um einen angemessenen Möblierungszuschlag. Nach Satz 2 ist der

Zuschlag angemessen, „wenn er monatlich höchstens 1 Prozent des durch Schätzung ermittelbaren Zeitwertes der Einrichtungsgegenstände zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses beträgt“. Nach Satz 3 wird bei voll ausgestattetem Wohnraum vermutet, dass ein Zuschlag von bis zu 10 Prozent „der für die Nutzung des unmöblierten Wohnraums geschuldeten Miete“ angemessen ist. § 556g Absatz 1b BGB-E verpflichtet den Vermieter, vor Abgabe der Vertragserklärung des Mieters unaufgefordert über die Höhe des Zuschlags Auskunft zu erteilen; andernfalls gilt die Wohnung im Hinblick auf die zulässige Miethöhe bis zwei Jahre nach Nachholung der Auskunft als unmöbliert vermietet.

2. Was das geltende Recht leistet

Die Mietpreisbremse gilt bereits heute für möblierten Wohnraum. Rechtsprechung und Literatur berechnen den zulässigen Zuschlag nach Zeitwertmodellen, etwa dem Berliner oder dem Hamburger Modell (Seite 23). Das Problem ist nicht das Fehlen eines Maßstabs, sondern dessen Unbestimmtheit und die fehlende Transparenz: Der Zuschlag muss im Vertrag nicht ausgewiesen werden, der Mieter muss ihn nach § 556g Absatz 3 BGB erst erfragen. Nach dem vom Entwurf zitierten Schlussbericht wird der Zuschlag in der Praxis teils ohne Berechnung bestimmt (Seite 17). Die Kodifizierung eines Maßstabs und die Pflicht zur unaufgeforderten Auskunft setzen daher an der richtigen Stelle an und entsprechen der Forderung der BVH nach transparenten Mietinformationen.

3. Verhältnis von Zeitwertgrenze und Vermutung

Der Normtext lässt offen, ob Satz 2 eine Obergrenze oder nur einen sicheren Hafen bezeichnet. Die Formulierung „ist angemessen, wenn er […] höchstens 1 Prozent […] beträgt“ benennt eine hinreichende, keine notwendige Bedingung. Ein höherer Zuschlag wäre danach nicht ausgeschlossen, sondern nur nicht kraft Gesetzes angemessen. Das Vorblatt spricht dagegen davon, dass die Höhe des Zuschlags „gesetzlich begrenzt“ werde (Seite 2), und die Begründung bezeichnet den Prozentsatz als angemessen im Sinne einer Amortisation (Seite 23). Diese Unklarheit wird im Streitfall zum zentralen Auslegungsproblem.

Hinzu tritt ein Spannungsverhältnis zwischen Satz 2 und Satz 3. Die Begründung rechnet selbst vor: Bei einer Nettokaltmiete von 1 000 Euro ergibt die Pauschale 100 Euro monatlich; bei einem Zeitwert von 8 000 Euro entspricht dies 1,25 Prozent des Zeitwerts (Seite 24). Nach Satz 2 sind 80 Euro kraft Gesetzes angemessen. Die Vermutung des Satzes 3 deckt damit einen Zuschlag, der 25 Prozent über der Grenze des Satzes 2 liegt. Allgemein gilt: Die Vermutung reicht über die Zeitwertgrenze hinaus, sobald der Zeitwert der Möblierung unter dem Hundertfachen des pauschalen Monatszuschlags liegt, im Beispiel also unter 10 000 Euro (Abbildung 1).

Abbildung 1: Monatlicher Möblierungszuschlag nach Zeitwertgrenze und nach Pauschalvermutung bei 1.000 Euro Nettokaltmiete (eigene Berechnung nach § 556d Abs. 1a BGB-E und dem Beispiel der Begründung, Seite 24)

Die BVH hält eine Pauschale für sinnvoll; sie entlastet Vermieter nach der Begründung um rund 324 000 Euro jährlich (Seite 17) und reduziert Streit. Die Vermutung muss

aber dasselbe vermuten, was Satz 2 als Grenze setzt. Andernfalls verschiebt sie die materielle Grenze, und der Mieter müsste zur Widerlegung den Zeitwert von Möbeln beweisen, die er nicht angeschafft hat und deren Anschaffungsbelege er nicht kennt. Die Widerlegbarkeit ist in diesem Fall weitgehend theoretisch.

Anregung: § 556d Absatz 1a Satz 2 BGB-E sollte als Obergrenze formuliert werden („darf […] nicht übersteigen“) und Satz 3 vermuten, dass ein Zuschlag bis zur Pauschale diese Obergrenze einhält (Formulierungsvorschlag XIII. 3.).

4. Bezugsgröße der Pauschale

Satz 3 bemisst die Pauschale an der „für die Nutzung des unmöblierten Wohnraums geschuldeten Miete“. Diese Bezugsgröße ist zirkulär. Die vereinbarte Miete für den unmöblierten Wohnraum ist gerade die Größe, deren Zulässigkeit nach § 556d Absatz 1 BGB geprüft werden soll. Ist sie überhöht, steigt mit ihr automatisch die vermutet angemessene Möblierungspauschale. Ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse beim Grundmietanteil würde so durch einen höheren Möblierungszuschlag teilweise kompensiert.

Zudem liegt die Aufteilung der Gesamtmiete auf Grundmiete und Zuschlag allein beim Vermieter. Eine Anknüpfung an die ortsübliche Vergleichsmiete für den unmöblierten Wohnraum vermeidet beide Effekte und verursacht keinen Mehraufwand, weil der Vermieter diese im Anwendungsbereich der Mietpreisbremse ohnehin ermitteln muss.

Anregung: Bezugsgröße der Pauschale in § 556d Absatz 1a Satz 3 BGB-E sollte die ortsübliche Vergleichsmiete für den unmöblierten Wohnraum sein (Formulierungsvorschlag XIII. 3.).

5. Inhalt und Form der Auskunft

§ 556g Absatz 1b BGB-E verlangt nur die Auskunft über die Höhe des Zuschlags. Damit kann der Mieter den Grundmietanteil prüfen, nicht aber den Zuschlag selbst. Ob der Vermieter den Zeitwert geschätzt oder die Pauschale angesetzt hat, ist für die Prüfung entscheidend: Im ersten Fall trägt der Vermieter im Streit die Darlegungslast für den Zeitwert, im zweiten greift die Vermutung. Die Angabe der Bemessungsgrundlage kostet den Vermieter keine zusätzliche Ermittlung, weil er den Zuschlag nach der Begründung ohnehin nach § 556d Absatz 1a BGB-E zu ermitteln hat (Seite 18). Sie entspricht dem Konzept eines „Wohnkostenpasses“, das die BVH im Grundsatzbuch vertritt.

Die Rechtsfolge der unterbliebenen Auskunft knüpft an die nicht „rechtzeitig“ erteilte Auskunft an. Für die nicht formgerechte Auskunft fehlt eine Regel. Die Begründung erklärt das Textformerfordernis des § 556g Absatz 4 BGB für anwendbar, spricht von einer Nachholung „in der vorgeschriebenen Form“ und geht davon aus, dass auch Vermieter, die die Auskunft „nicht formgemäß durchgeführt haben“, der Zwei-Jahres-Folge unterliegen (Seite 25); der Normtext gibt das nicht her. Für die Auskunft nach Absatz 1a regelt § 556g Absatz 1a Satz 4 BGB die Folgen der nicht formgerechten Auskunft ausdrücklich. Fehlt eine solche Regel in Absatz 1b, ließe sich im Umkehrschluss vertreten, dass schon eine mündliche Auskunft die Fiktion vermeidet.

Die von der Begründung gewollte Rechtsfolge sollte daher in den Normtext aufgenommen werden.

Anregung: § 556g Absatz 1b BGB-E sollte die Auskunft auf die Bemessungsgrundlage des Zuschlags (Zeitwert oder Pauschale) erstrecken und die nicht formgerechte Auskunft der nicht erteilten gleichstellen (Formulierungsvorschlag XIII. 4.).

VII. Kappung von Indexmieterhöhungen (§ 557b Absatz 4 BGB-E)

1. Regelungsinhalt

Nach § 557b Absatz 4 Satz 1 BGB-E bleibt, wenn die Entwicklung des Preisindexes im Zeitraum von einem Jahr 3 Prozent übersteigt, die Hälfte des übersteigenden Teils bei der Mietänderung unberücksichtigt, sofern die Wohnung in einem durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmten Gebiet liegt. Die Verordnung gilt jeweils höchstens fünf Jahre (Satz 2). Bei einer Inflation von 5 Prozent ist danach eine Mieterhöhung von 4 Prozent möglich (Seite 25). Die Kappung gilt auch für bestehende Verträge, sofern die Änderungserklärung nach Inkrafttreten der Gebietsverordnung zugeht (Artikel 229 § … Absatz 2 EGBGB-E).

2. Bewertung

Die BVH unterstützt die Regelung. Die Indexmiete ist ein marktgerechtes, transparentes Instrument, das beiden Seiten Kalkulationssicherheit gibt und Mieterhöhungsverfahren nach § 558 BGB entbehrlich macht. Ihre Schwäche liegt in Ausnahmesituationen: Wenn die Inflation sprunghaft steigt, trifft die Indexanpassung Haushalte, deren übrige Lebenshaltungskosten zugleich stark steigen. Nach den vom Entwurf zitierten Daten wendet ein Drittel aller Mieterhaushalte 30 Prozent oder mehr des Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttokaltmiete auf (Seite 12).

Die gewählte Konstruktion ist verhältnismäßig. Die Schwelle von 3 Prozent liegt nach der Begründung deutlich über der durchschnittlichen Inflation der Jahre 2001 bis 2024 von 1,9 Prozent; überschritten wurde sie nur im Durchschnitt der Jahre 2021 bis 2023 (Seite 26). Oberhalb der Schwelle wird die Last geteilt, nicht vollständig auf den Vermieter verlagert. Der Realwert der Miete bleibt im Normalfall gesichert. Die Bindung an eine Gebietsverordnung beschränkt den Eingriff auf Märkte, in denen ein Wohnungswechsel für den Mieter keine realistische Ausweichmöglichkeit ist.

Abbildung 2: Zulässige Mietänderung bei Indexmiete nach geltendem Recht und nach § 557b Abs. 4 BGB-E (eigene Berechnung; Deflationsast nach der Begründung, Seite 26)

3. Deflation und mehrjährige Zeiträume

Die Begründung hebt als Element der Ausgewogenheit hervor, dass die Regelung „auch bei Deflation greift, also in beide Richtungen Wirkung entfaltet“ (Seite 26). Der Normtext gibt das nicht eindeutig her. „Übersteigt die Entwicklung des Preisindexes […] 3 Prozent“ lässt sich ohne Weiteres als Beschränkung auf Steigerungen lesen. Da die Begründung die verfassungsrechtliche Ausgewogenheit gerade mit der Symmetrie begründet, sollte diese im Normtext stehen.

Ebenso bleibt die Berechnung über mehrjährige Zeiträume dem Normtext verborgen. Nach der Begründung gilt die Grenze für jedes Jahr ab Mietbeginn oder letzter Mieterhöhung gesondert, angebrochene Jahre sind für jeden vollen Monat zeitanteilig zu berücksichtigen (Seite 25). Diese Rechenregel ist sachgerecht, weil sie den Vermieter, der eine Erhöhung längere Zeit nicht geltend gemacht hat, nicht schlechter stellt. Sie ist aber für die Wirksamkeit jeder Änderungserklärung bestimmend und gehört deshalb in das Gesetz.

Anregung: § 557b Absatz 4 BGB-E sollte die Anwendung auf Indexrückgänge und die jahresweise sowie zeitanteilige Berechnung über mehrjährige Zeiträume ausdrücklich regeln (Formulierungsvorschlag XIII. 5.).

4. Transparenz der Änderungserklärung

Die Begründung geht davon aus, dass die zulässige Erhöhung regelmäßig mit Rechenprogrammen des Statistischen Bundesamtes oder von Verbänden ermittelt wird, die angepasst werden (Seite 18). Für den Mieter ist die Kappung nur prüfbar, wenn die Erklärung nach § 557b Absatz 3 BGB ausweist, ob und in welchem Umfang die Indexänderung unberücksichtigt geblieben ist. Die Angabe entsteht bei der Berechnung ohnehin und verursacht keinen nennenswerten Mehraufwand. Sie verhindert, dass Mieter in bestimmten Gebieten ungekappte Erhöhungen zahlen, weil ihnen die neue Rechtslage unbekannt ist, und erspart Rückforderungsstreit nach §§ 812 ff. BGB, auf den die Begründung den Mieter verweist (Seite 26).

Anregung: In § 557b Absatz 3 BGB sollte geregelt werden, dass die Änderungserklärung in einem Gebiet nach Absatz 4 den Umfang angibt, in dem die Indexänderung unberücksichtigt bleibt (Formulierungsvorschlag XIII. 5.).

5. Gebietskulisse

Mit § 557b Absatz 4 Satz 2 BGB-E entsteht eine weitere Verordnungsermächtigung neben § 556d Absatz 2, § 558 Absatz 3 und § 577a Absatz 2 BGB. Nach der Begründung können die Länder auf Untersuchungen zurückgreifen, die für andere Rechtsverordnungen bereits vorliegen (Seite 26). Für die Mieter ist es von Vorteil, wenn die Länder die Bestimmung mit bestehenden Verordnungen verbinden, damit in einem Gebiet eine einheitliche, leicht auffindbare Gebietskulisse gilt. Einer gesetzlichen Regelung bedarf es dafür nicht.

6. Kollision mit Artikel 229 § 35 EGBGB

Artikel 1 Nummer 9 Buchstabe c des Entwurfs macht die bisherigen Absätze 4 und 5 des § 557b BGB zu den Absätzen 5 und 6. Der bisherige Absatz 4 – Anwendung der §§ 556d bis 556g BGB nur auf die Ausgangsmiete – wird damit zu Absatz 5. Artikel 229 § 35 Absatz 1 EGBGB in der geltenden Fassung bestimmt jedoch: „Die §§ 556d bis 556g, 557a Absatz 4 und § 557b Absatz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind nicht anzuwenden auf Mietverträge […], die abgeschlossen worden sind, bevor die vertragsgegenständliche Mietwohnung in den Anwendungsbereich einer Rechtsverordnung nach § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs fällt.“ Der Entwurf passt diese Verweisung nicht an. Dabei hat er die Folgen der

Umnummerierung an anderer Stelle gesehen: In § 578 Absatz 3 Satz 1 BGB-E wird die Verweisung auf „§ 557b Absatz 1 bis 3 und 6“ angepasst, weil nach der Begründung „der Verweis auf § 557b BGB an die neue Rechtslage anzupassen“ ist (Seite 31).

Die Folge wäre doppelt fehlerhaft. Die Verweisung träfe nach Inkrafttreten den neuen Absatz 4, also die Indexkappung. Die Kappung wäre damit auf Verträge nicht anwendbar, die geschlossen wurden, bevor die Wohnung in den Anwendungsbereich einer Mietpreisbremse-Verordnung fiel; das betrifft in den Gebieten mit Mietpreisbremse insbesondere alle Verträge aus der Zeit vor deren Einführung im Jahr 2015. Für Gebiete, die nur nach § 557b Absatz 4 Satz 2 BGB-E, nicht aber nach § 556d Absatz 2 BGB bestimmt sind, wäre zudem streitig, ob die Kappung überhaupt greift. Das widerspräche Artikel 229 § … Absatz 2 EGBGB-E und dem erklärten Ziel, gerade Bestandsmieter zu schützen (Seite 31). Zugleich verlöre die Regel zur Ausgangsmiete im neuen Absatz 5 ihre Übergangsbestimmung. Gerichte mögen ein Redaktionsversehen annehmen und die Verweisung berichtigend auslegen; die damit verbundene Rechtsunsicherheit träfe aber gerade die Bestandsmieter, die die Regelung schützen soll, und wäre erst nach Jahren höchstrichterlich geklärt. Zur Lösung genügt eine Folgeänderung.

Anregung: In Artikel 2 des Entwurfs sollte eine Folgeänderung aufgenommen werden, mit der in Artikel 229 § 35 Absatz 1 EGBGB die Angabe „§ 557b Absatz 4“ durch die Angabe „§ 557b Absatz 5“ ersetzt wird (Formulierungsvorschlag XIII. 6.).

VIII. Schonfrist bei ordentlicher Kündigung (§ 573 Absatz 4 BGB-E)

1. Regelungsinhalt

§ 573 Absatz 4 BGB-E überträgt die Schutzregeln der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs auf die ordentliche Kündigung wegen Verzugs mit der Miete oder mit der Mietsicherheit: Ausschluss bei Befriedigung vor Zugang der Kündigung (Satz 1), Kündigungssperre nach Verurteilung zu einer erhöhten Miete (Satz 2), Unwirksamkeit bei unverzüglicher Aufrechnung und bei Schonfristzahlung innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs (Sätze 3 und 4). Nach Satz 5 kann eine ordentliche Kündigung auf diesem Weg „im Rahmen eines Mietverhältnisses insgesamt nur einmal unwirksam werden“.

2. Bewertung

Die BVH unterstützt die Erstreckung nachdrücklich. Die geltende Rechtslage führt dazu, dass eine Schonfristzahlung oder die Schuldübernahmeerklärung einer öffentlichen Stelle die fristlose Kündigung beseitigt, die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung aber bestehen lässt. Der Mieter verliert die Wohnung, obwohl der Vermieter vollständig befriedigt ist; die öffentliche Stelle hat bei ihrer Entscheidung über die Übernahme die Unsicherheit zu berücksichtigen (Seite 28). Der Bundesgerichtshof hat den Wertungswiderspruch selbst benannt (Nachweise auf Seite 12). Dass Mieter mit geringeren Rückständen, die nur ordentlich gekündigt werden können, schlechter stehen als Mieter mit Rückständen, die zur fristlosen Kündigung berechtigen, ist mit dem Zweck des Mieterschutzes nicht zu vereinbaren.

Die Regelung schützt vulnerable Haushalte vor Wohnungsverlust und liegt zugleich im Interesse der Vermieter, weil eine einheitliche Rechtsfolge Nachzahlungen und Übernahmeerklärungen wahrscheinlicher macht und mehrinstanzliche Räumungsprozesse erspart. Zutreffend stellt die Begründung klar, dass eine Kündigung wirksam bleibt, soweit sie auf andere tragfähige Gründe gestützt ist, und dass rechtsmissbräuchliche Nichtzahlung nicht privilegiert wird (Seite 29).

3. Einmaligkeitsgrenze

Die Begrenzung auf eine einmalige Heilung je Mietverhältnis soll einen Kreislauf aus Kündigungen und Nachzahlungen verhindern (Seite 30). Das Anliegen ist berechtigt. Die gewählte Lösung ist aber strenger als die Regel für die schwerwiegendere fristlose Kündigung. Nach § 569 Absatz 3 Nummer 2 Satz 2 BGB ist die Schonfristzahlung nur ausgeschlossen, wenn der Kündigung „vor nicht länger als zwei Jahren“ bereits eine so unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist. Bei der ordentlichen Kündigung soll die Heilung dagegen ein einziges Mal in einem Mietverhältnis möglich sein, das Jahrzehnte bestehen kann.

Daraus entsteht ein neuer Wertungswiderspruch, den der Entwurf an anderer Stelle gerade beseitigen will. Ein Mieter, der nach fünfzehn Jahren erneut kurzfristig in Rückstand gerät, kann eine fristlose Kündigung wegen eines Rückstands von zwei Monatsmieten durch Schonfristzahlung beseitigen, nicht aber eine hilfsweise ordentliche Kündigung wegen desselben Rückstands. Damit lebte das Problem, das der Entwurf lösen will, für alle Mietverhältnisse mit einer früheren Heilung wieder auf. Zudem erschwert die Regel die Entscheidung öffentlicher Stellen über die Übernahme von Mietschulden, wenn unklar ist, ob in einem langen Mietverhältnis bereits eine Heilung stattgefunden hat.

Die Zwei-Jahres-Sperre hat der Gesetzgeber für den schwereren Fall der fristlosen Kündigung als Missbrauchsschutz für ausreichend gehalten; sie ist auch für die ordentliche Kündigung angemessen und sollte vorausgegangene Heilungen beider Kündigungsarten erfassen.

Anregung: § 573 Absatz 4 Satz 5 BGB-E sollte durch eine Zwei-Jahres-Sperre nach dem Vorbild des § 569 Absatz 3 Nummer 2 Satz 2 BGB ersetzt werden, die vorausgegangene Heilungen ordentlicher und fristloser Kündigungen erfasst (Formulierungsvorschlag XIII. 7.).

4. Übergangsrecht

Nach Artikel 229 § … Absatz 4 EGBGB-E gilt das alte Recht, „sofern die zur Kündigung berechtigende Pflichtverletzung“ vor Inkrafttreten erfolgt ist. Beim Zahlungsverzug ist die Pflichtverletzung kein punktuelles Ereignis, sondern ein über Monate anwachsender Rückstand. Ob ein Rückstand aus Monaten vor und nach dem Inkrafttreten nach altem oder neuem Recht zu beurteilen ist, lässt die Vorschrift offen; die Begründung spricht davon, dass Rückstände aus der Zeit vor Inkrafttreten „unberücksichtigt“ bleiben (Seite 32), was eine Aufspaltung des Rückstands nahelegt. Eine Anknüpfung an den Zugang der Kündigung ist eindeutig und für Gerichte,

öffentliche Stellen und Parteien leicht feststellbar. Sie belastet Vermieter nicht unverhältnismäßig, weil die Heilung stets die vollständige Befriedigung voraussetzt.

Anregung: Artikel 229 § … Absatz 4 EGBGB-E sollte an den Zugang der Kündigung anknüpfen (Formulierungsvorschlag XIII. 8.).

IX. Vereinfachtes Verfahren bei Modernisierung (§ 559c Absatz 1 Satz 1 BGB-E)

1. Regelungsinhalt und Bewertung

Die Wertgrenze wird von 10 000 auf 20 000 Euro je Wohnung angehoben; die Begründung schätzt rund 200 000 zusätzliche Anwendungsfälle und eine Entlastung von rund 3,1 Millionen Euro jährlich (Seite 18 f.). Die BVH unterstützt die Anhebung, weil sie private Kleinvermieter entlastet, auf die der Bundesrat zu Recht hinweist (Seite 34), und Modernisierungen fördert.

2. Was die Verdoppelung für Mieter bedeutet

Das vereinfachte Verfahren ist ein Tausch: weniger Aufwand für den Vermieter gegen den Verzicht auf Schutzmechanismen für den Mieter, insbesondere den Härteeinwand gegen die Mieterhöhung nach § 559 Absatz 4 BGB. Der Gesetzgeber von 2018 hat diesen Tausch bewusst auf kleinere Maßnahmen bis 10 000 Euro begrenzt (Seite 26). Mit der Verdoppelung verdoppelt sich auch die mögliche Erhöhung ohne Härteprüfung.

Eigene Modellrechnung: Bei Kosten von 10 000 Euro beträgt die Erhöhung nach Abzug der Pauschale von 30 Prozent und einer Umlage von 8 Prozent jährlich 560 Euro, also 46,67 Euro monatlich. Bei 20 000 Euro sind es 1 120 Euro jährlich oder 93,33 Euro monatlich. Für eine Wohnung mit 60 Quadratmetern entspricht dies 1,56 Euro je Quadratmeter; die Kappung nach § 559 Absatz 3a BGB greift erst bei 3 Euro beziehungsweise 2 Euro je Quadratmeter. Für einen Haushalt mit geringem Einkommen kann eine Erhöhung in dieser Größenordnung eine Härte sein, die nach geltendem Recht im Regelverfahren zu prüfen wäre, im vereinfachten Verfahren aber außer Betracht bliebe.

3. Härteeinwand oberhalb von 10 000 Euro

Die Begründung schlüsselt die Zeitersparnis im vereinfachten Verfahren auf: Von insgesamt circa 27 Minuten je Fall entfallen 19 Minuten auf die Mieterhöhungserklärung, vor allem auf die Pauschalierung des Erhaltungsaufwands, 7 Minuten auf die Modernisierungsankündigung und nur eine Minute auf den „Wegfall des Hinweises auf den Härteeinwand hinsichtlich der Mieterhöhung“ (Seite 19). Der wesentliche Entlastungseffekt hängt damit nicht am Ausschluss des Härteeinwands.

Daraus folgt eine schonende Lösung: Bis 10 000 Euro bleibt es beim geltenden Recht. Für Kosten zwischen 10 000 und 20 000 Euro gelten Pauschalabzug und erleichterte Ankündigung, der Härteeinwand gegen die Mieterhöhung bleibt aber erhalten. Das geltende Recht enthält in § 559c Absatz 1 Satz 3 BGB bereits eine Rückausnahme für Heizungsmodernisierungen; die Erweiterung fügt sich in diese Systematik ein. Nach

den Parametern der Begründung entfällt auf den Hinweis auf den Härteeinwand rund eine Minute je Fall, bei 200 000 Fällen und 34,70 Euro je Stunde also rund 116 000 Euro jährlich. Die bezifferte Entlastung von rund 3,1 Millionen Euro bliebe damit zu über 96 Prozent erhalten. Hinzu kommt der Aufwand einer Härteprüfung im Einzelfall; er entsteht nur, wenn der Mieter den Einwand fristgerecht nach § 555d Absatz 3 BGB erhebt, und wird von der Begründung nicht gesondert beziffert. Er ist im Verhältnis zum Schutz einkommensschwacher Haushalte hinzunehmen.

Anregung: In § 559c Absatz 1 Satz 3 BGB sollte geregelt werden, dass § 559 Absatz 4 BGB anwendbar bleibt, wenn die geltend gemachten Kosten vor Abzug der Pauschale 10 000 Euro übersteigen (Formulierungsvorschlag XIII. 9.).

X. Geprüfte und verworfene Alternativen

Die Begründung bezeichnet Alternativen als nicht ersichtlich und erörtert allein den Nettokaltmietenindex (Seite 14). Die BVH hat folgende naheliegende Alternativen geprüft und verworfen:

Abschaffung der Ausnahme für den vorübergehenden Gebrauch: Sie würde echte Sonderbedarfe wie Montage, Praktikum oder Projekteinsatz dem vollen Kündigungsschutz unterwerfen und dieses Angebot verdrängen. Verworfen.

Höchstfrist von drei Monaten: Sie würde typische Ausbildungs- und Projektaufenthalte nicht mehr abdecken und Kettenverträge begünstigen. Verworfen.

Fester Möblierungszuschlag je Quadratmeter: Er bildet die unterschiedliche Wertigkeit der Möblierung nicht ab und würde wertlose Möbel belohnen. Verworfen.

Nettokaltmietenindex: Mit der Begründung (Seite 14) verwirft auch die BVH diese Lösung, weil sie die Abgrenzung zum Vergleichsmietensystem aufweichen würde; zudem ist der Verbraucherpreisindex für Mieter leichter nachvollziehbar. Verworfen.

Bundesweite harte Obergrenze für Indexerhöhungen: Sie griffe auch in entspannten Märkten ein und wiese das Inflationsrisiko allein dem Vermieter zu. Die hälftige Teilung in bestimmten Gebieten ist milder und gleich geeignet. Verworfen.

Schonfrist ohne Wiederholungsgrenze: Sie würde Vermieter einem Kreislauf aus Rückstand, Kündigung und Nachzahlung aussetzen. Die BVH befürwortet die Zwei-Jahres-Sperre (VIII. 3.). Verworfen.

Beibehaltung der Wertgrenze von 10 000 Euro: Baukostensteigerungen ließen die Erleichterung leerlaufen; der Mieterschutz lässt sich gezielter durch den Härteeinwand sichern (IX. 3.). Verworfen.

Information statt Pflicht: Das Auskunftsrecht auf Verlangen wird kaum genutzt; die Begründung geht von etwa 7 500 Ersuchen bei rund 100 000 betroffenen Vermietungen jährlich aus (Seite 16). Verworfen.

XI. Folgenabschätzung und Evaluierung

1. Erfüllungsaufwand und weitere Kosten

Die BVH hat die Angaben der Begründung nachgerechnet. Die Entlastungen aus der Pauschalierung des Möblierungszuschlags (rund 324 000 Euro), der vereinfachten Zeitwertermittlung (rund 1 041 000 Euro), vermiedenen Rechtsstreitigkeiten (rund 498 000 Euro) und dem erweiterten vereinfachten Verfahren (rund 3,1 Millionen Euro) ergeben zusammen rund 4,99 Millionen Euro jährlich und damit die im Vorblatt genannten „knapp 5 Millionen Euro“ (Seite 3). Die Rechenschritte sind schlüssig.

Methodisch ist die Einordnung der vorvertraglichen Auskunftspflicht nach § 556g Absatz 1b BGB-E zweifelhaft. Die Begründung räumt ein, dass es sich um eine Informationspflicht handelt, ordnet den Aufwand aber als „Sowieso-Kosten“ unter „Weitere Kosten“ ein (Seite 17); das Vorblatt weist für die Wirtschaft keine Bürokratiekosten aus Informationspflichten aus (Seite 3). Die Höhe ist mit weniger als 100 000 Euro jährlich gering. Im Sinne eines konsequenten Bürokratie-TÜV sollten neue Informationspflichten jedoch als solche ausgewiesen werden, auch wenn sie geringfügig sind.

Die Kosten der Indexkappung für Vermieter beziffert die Begründung nicht; sie entsprechen spiegelbildlich der Entlastung der Mieter und hängen von der Inflation ab (Seite 18). Die Mehrkosten der Erstreckung des Minderungsausschlusses für Mieter hält die Begründung für nicht bezifferbar (Seite 19). Beides ist nachvollziehbar, unterstreicht aber den Bedarf an einer Evaluierung.

2. Kosten für Verbraucher

Für Mieter ergeben sich überwiegend Entlastungen: geringere Zuschläge bei möbliertem Wohnraum, gekappte Indexerhöhungen in Hochinflationsphasen und der Erhalt der Wohnung nach Schonfristzahlung. Belastungen entstehen durch den erweiterten Minderungsausschluss und durch höhere Modernisierungsumlagen ohne Härteprüfung im erweiterten vereinfachten Verfahren. Die zweite Belastung lässt sich mit der unter IX. 3. vorgeschlagenen Lösung ohne nennenswerten Verlust an Entlastung vermeiden.

3. Evaluierung

Die Begründung hält eine Evaluierung für nicht erforderlich (Seite 20). Die BVH teilt diese Einschätzung nicht. Der Entwurf setzt mehrere neue Steuerungsinstrumente ein, deren Wirkung empirisch offen ist: Ob die Höchstfrist den Anteil möbliertbefristeter Angebote senkt oder zu Ausweichgestaltungen führt, ob die Pauschale von 10 Prozent den tatsächlichen Zeitwerten entspricht und ob die Schonfrist bei ordentlicher Kündigung Räumungen vermeidet, lässt sich nur durch Messung beantworten.

Hinzu kommt ein zeitlicher Zusammenhang: Die Regelungen zur möblierten Vermietung wirken nur im Anwendungsbereich der Mietpreisbremse. Deren Verordnungen müssen nach § 556d Absatz 2 Satz 4 BGB spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2029 außer Kraft treten. Eine Evaluierung sollte deshalb so terminiert

werden, dass ihre Ergebnisse in die Entscheidung über die Zukunft der Mietpreisbremse einfließen können.

Als Indikatoren schlägt die BVH vor: Anteil möbliert-befristeter Angebote in Gebieten mit Mietpreisbremse, Verhältnis von Möblierungszuschlägen zu Zeitwerten in einer Stichprobe, Zahl der Räumungsklagen wegen Zahlungsverzugs und der Schonfristzahlungen sowie Zahl und Höhe der Mieterhöhungen im vereinfachten Verfahren.

Anregung: Der Deutsche Bundestag sollte die Bundesregierung auffordern, die Wirkungen der §§ 549, 556d Absatz 1a, 556g Absatz 1b, 557b Absatz 4, 559c und 573 Absatz 4 BGB-E zu evaluieren und bis zum 30. Juni 2029 zu berichten (Formulierungsvorschlag XIII. 10.).

Anregung: Die vorvertragliche Auskunftspflicht nach § 556g Absatz 1b BGB-E sollte im Vorblatt als Bürokratiekosten aus Informationspflichten ausgewiesen werden.

Ergänzend regt die BVH an, bei der Evaluierung zu prüfen, ob Streitigkeiten über Möblierungszuschläge und Indexerhöhungen, die typischerweise geringe Beträge betreffen, durch Schlichtungsstellen für Mietsachen schneller und kostengünstiger beigelegt werden können als vor den Amtsgerichten. Die BVH hat diese Forderung in ihrem Grundsatzbuch erhoben.

XII. Rechtsförmliche und redaktionelle Hinweise

1. Eingangssätze

Im Eingangssatz des Artikels 1 heißt es „Das Bürgerliches Gesetzbuch“ (Seite 7). Richtig ist „Das Bürgerliche Gesetzbuch“.

Die Änderungsnachweise in den Eingangssätzen der Artikel 1 und 2 sind überholt. Das BGB ist nach dem Entwurf zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 83) geändert worden, nach der amtlichen Nachweisführung inzwischen durch Artikel 6 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226). Das EGBGB ist nach dem Entwurf zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Februar 2026 geändert worden, inzwischen durch Artikel 16 des Gesetzes vom 22. Oktober 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 321). Die Angaben sind vor der Verkündung zu aktualisieren.

2. Folgeänderung zu Artikel 229 § 35 EGBGB

Die Umnummerierung des § 557b BGB erfordert eine Folgeänderung in Artikel 229 § 35 Absatz 1 EGBGB, die im Entwurf fehlt; zu den materiellen Folgen unter VII. 6.

3. Inkrafttreten

Artikel 1 Nummer 13 und 15 passen § 569 Absatz 3 Nummer 1 Satz 2 und § 573c Absatz 2 BGB an die Neufassung des § 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB an (Seite 27 und 31). Sie treten nach Artikel 3 Satz 2 am Tag nach der Verkündung in Kraft, die Neufassung des § 549 BGB nach Artikel 3 Satz 1 erst am ersten Tag des vierten folgenden Kalendermonats. Eine Regelungslücke entsteht dadurch nicht, weil die

neue Verweisung bis dahin auf die bisherige Fassung des § 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB passt. Rechtsförmlich sollten Folgeänderungen jedoch zeitgleich mit der Bezugsnorm in Kraft treten; Artikel 3 Satz 1 sollte daher auch Artikel 1 Nummer 13 und 15 erfassen.

4. Begründung

In der Begründung zu Artikel 1 Nummer 8 heißt es, der Verweis in „§ 557a Absatz 2 Satz 1 BGB“ werde ergänzt (Seite 25). Geändert wird nach dem Gesetzestext § 557a Absatz 2 Satz 2 BGB.

In der Begründung zu Artikel 1 Nummer 2 ist von der „in § 549 Satz 2 Nummer 1 genannten zeitlichen Grenze“ die Rede (Seite 22). Gemeint ist § 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB-E.

Die Überschrift der Kostendarstellung zur Indexmiete lautet „Artikel 1 Nummer 9 (§ 557b Absatz 3 BGB-E)“ (Seite 18). Die Kappung ist in § 557b Absatz 4 BGB-E geregelt.

XIII. Formulierungsvorschläge

1. Hinweis und Rechtsfolge beim vorübergehenden Gebrauch (§ 549 BGB)

Nach § 549 Absatz 2 BGB wird folgender Absatz 2a eingefügt:

„(2a) Auf die Ausnahme nach Absatz 2 Nummer 1 kann sich der Vermieter nur berufen, wenn er den Mieter vor Vertragsschluss in Textform auf den besonderen vorübergehenden Bedarf, für den der Wohnraum vermietet wird, und auf die Ausnahme von den in Absatz 2 genannten Vorschriften hingewiesen hat. Wird das Mietverhältnis über den nach Absatz 2 Nummer 1 zulässigen Zeitraum hinaus fortgesetzt, so sind die in Absatz 2 genannten Vorschriften von diesem Zeitpunkt an anzuwenden; für die Anwendung der §§ 556d bis 556g gilt der Zeitpunkt der Fortsetzung als Beginn des Mietverhältnisses. Die für die Vermietung von Wohnraum nach Absatz 2 Nummer 1 geschuldete Miete ist keine Vormiete im Sinne des § 556e Absatz 1.“

2. Übergangsrecht zum vorübergehenden Gebrauch (Artikel 229 § … Absatz 1 EGBGB-E)

Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

„Satz 1 gilt nicht für Vereinbarungen über die Verlängerung eines Mietverhältnisses über Wohnraum, der nach § 549 Absatz 2 Nummer 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs vermietet ist, die ab dem … [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 Satz 1 dieses Gesetzes] getroffen werden.“

3. Möblierungszuschlag (§ 556d Absatz 1a Satz 2 und 3 BGB-E)

„Der Möblierungszuschlag darf monatlich 1 Prozent des durch Schätzung ermittelbaren Zeitwertes der Einrichtungsgegenstände zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht übersteigen. Bei voll ausgestattetem Wohnraum wird

vermutet, dass ein Möblierungszuschlag von bis zu 10 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete für den unmöblierten Wohnraum die Grenze nach Satz 2 einhält.“

4. Auskunft über den Möblierungszuschlag (§ 556g Absatz 1b BGB-E)

„(1b) Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärung unaufgefordert Auskunft über die Höhe eines Möblierungszuschlags nach § 556d Absatz 1a und darüber zu erteilen, ob dieser nach dem Zeitwert der Einrichtungsgegenstände oder nach § 556d Absatz 1a Satz 3 bemessen ist. Wird diese Auskunft nicht rechtzeitig oder nicht in der vorgeschriebenen Form erteilt, gilt die Wohnung im Hinblick auf die zulässige Miethöhe nach § 556d Absatz 1 bis zwei Jahre nach Nachholung der Auskunft in der vorgeschriebenen Form als unmöbliert vermietet, soweit die Einrichtungsgegenstände von § 556d Absatz 1a Satz 1 erfasst sind.“

5. Indexmiete (§ 557b Absatz 3 und 4 BGB-E)

Dem § 557b Absatz 3 BGB wird folgender Satz angefügt:

„Liegt der Wohnraum in einem Gebiet nach Absatz 4 Satz 3, ist in der Erklärung zusätzlich anzugeben, in welchem Umfang die Änderung des Preisindexes nach Absatz 4 Satz 1 unberücksichtigt bleibt.“

§ 557b Absatz 4 BGB-E wird wie folgt gefasst:

„(4) Steigt oder sinkt der Preisindex im Zeitraum von einem Jahr um mehr als 3 Prozent, bleibt die Hälfte des diesen Wert übersteigenden Teils der Änderung bei der Berechnung der Änderung der Miete unberücksichtigt, wenn der vermietete Wohnraum in dem Gebiet einer Gemeinde oder eines Teils einer Gemeinde liegt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Umfasst der Zeitraum seit Beginn des Mietverhältnisses oder seit der letzten Änderung der Miete nach Absatz 1 mehr als ein Jahr, ist Satz 1 auf jedes volle Jahr gesondert und auf jeden weiteren vollen Monat zeitanteilig anzuwenden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.“

Folgeänderung: In Artikel 229 § … Absatz 2 EGBGB-E wird die Angabe „§ 557b Absatz 4 Satz 2“ durch die Angabe „§ 557b Absatz 4 Satz 3“ ersetzt.

6. Folgeänderung in Artikel 229 § 35 EGBGB

In Artikel 2 wird folgende Nummer eingefügt:

„In Artikel 229 § 35 Absatz 1 wird die Angabe „§ 557b Absatz 4“ durch die Angabe „§ 557b Absatz 5“ ersetzt.“

7. Wiederholungssperre bei der Schonfrist (§ 573 Absatz 4 Satz 5 BGB-E)

„Die Sätze 3 und 4 gelten nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 3 oder 4, nach § 543 Absatz 2 Satz 3 oder nach § 569 Absatz 3

Nummer 2 Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist.“

8. Übergangsrecht zur Schonfrist (Artikel 229 § … Absatz 4 EGBGB-E)

„(4) Auf eine Kündigung, die dem Mieter vor dem … [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 Satz 2 dieses Gesetzes] zugegangen ist, ist § 573 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis einschließlich … [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 3 Satz 2 dieses Gesetzes] geltenden Fassung weiter anzuwenden.“

9. Härteeinwand im vereinfachten Verfahren (§ 559c Absatz 1 Satz 3 BGB)

„§ 559 Absatz 4 und § 559a Absatz 2 Satz 1 bis 3 finden keine Anwendung; dies gilt im Hinblick auf § 559 Absatz 4 nicht, wenn die nach Satz 1 geltend gemachten Kosten vor Abzug der Pauschale 10 000 Euro übersteigen oder wenn die Modernisierungsmaßnahme auch die Voraussetzungen des § 555b Nummer 1 oder Nummer 1a erfüllt und mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt wurde.“

10. Entschließung zur Evaluierung

„Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf, die Wirkungen der §§ 549 Absatz 2 Nummer 1, 556d Absatz 1a, 556g Absatz 1b, 557b Absatz 4, 559c Absatz 1 und 573 Absatz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung dieses Gesetzes unter Einbeziehung der Länder, der Mieter- und Vermieterverbände sowie der Verbraucherverbände zu evaluieren, dabei auch zu prüfen, ob Streitigkeiten über Möblierungszuschläge und Indexmieterhöhungen durch Schlichtungsstellen für Mietsachen beigelegt werden können, und dem Deutschen Bundestag bis zum 30. Juni 2029 zu berichten.“

XIV. Übersicht der Anregungen

Nr.	Anregung	Regelungsort
1	Hinweis in Textform auf besonderen Bedarf und Ausnahme als Voraussetzung	§ 549 Abs. 2a BGB-E (neu)
2	Rechtsfolge bei Überschreitung der Höchstfrist im Normtext; Kurzzeitmiete ist keine Vormiete	§ 549 Abs. 2a BGB-E (neu)
3	Neues Recht für Verlängerungsvereinbarungen nach Inkrafttreten	Art. 229 § … Abs. 1 EGBGB-E
4	Zeitwertgrenze als Obergrenze; Vermutung auf diese Grenze beziehen	§ 556d Abs. 1a Satz 2, 3 BGB-E
5	Bezugsgröße der Pauschale: ortsübliche Vergleichsmiete	§ 556d Abs. 1a Satz 3 BGB-E
6	Auskunft über Bemessungsgrundlage; formwidrige Auskunft gleichstellen	§ 556g Abs. 1b BGB-E
7	Deflationssymmetrie und mehrjährige Berechnung im Normtext	§ 557b Abs. 4 BGB-E
8	Angabe der Kappung in der Änderungserklärung	§ 557b Abs. 3 BGB

Nr.	Anregung	Regelungsort
9	Folgeänderung der Verweisung auf § 557b Abs. 4 (vorrangig)	Art. 229 § 35 Abs. 1 EGBGB
10	Zwei-Jahres-Sperre statt lebenslanger Einmaligkeitsgrenze	§ 573 Abs. 4 Satz 5 BGB-E
11	Übergangsrecht an Zugang der Kündigung anknüpfen	Art. 229 § … Abs. 4 EGBGB-E
12	Härteeinwand bei Kosten über 10 000 Euro erhalten	§ 559c Abs. 1 Satz 3 BGB
13	Evaluierung mit Bericht bis 30. Juni 2029, einschließlich Prüfung von Schlichtungsstellen	Entschließung
14	Auskunftspflicht als Informationspflicht ausweisen	Vorblatt E.2
15	Folgeänderungen zeitgleich mit § 549 BGB-E in Kraft setzen	Art. 3 Satz 1

XV. Schlussbemerkung

Der Entwurf ist ein ausgewogenes Gesetz, das bestehendem Mieterschutz Geltung verschafft, ohne neue Regulierungsfelder zu eröffnen, und das Kleinvermieter zugleich spürbar entlastet. Die Anregungen der BVH zielen darauf, die Regelungen im Normtext so klar zu fassen, wie die Begründung sie beschreibt: Rechtsfolgen gehören in das Gesetz, Vermutungen müssen dem materiellen Maßstab entsprechen, Transparenz muss die Prüfung durch den Mieter tatsächlich ermöglichen. Vorrangig ist die Folgeänderung in Artikel 229 § 35 EGBGB, ohne die die Indexkappung für einen großen Teil der Bestandsverträge leerliefe. Die Korrektur der Einmaligkeitsgrenze bei der Schonfrist und der Erhalt des Härteeinwands im erweiterten vereinfachten Verfahren sichern den Schutz vulnerabler Haushalte bei vernachlässigbarem Mehraufwand.

Für Rückfragen und einen vertiefenden fachlichen Austausch stehen wir gern zur Verfügung.

Die Bundesverbraucherhilfe e. V. ist im Lobbyregister des Deutschen Bundestages unter der Registernummer R000302 eingetragen.

Berlin, den 10. November 2026

Für den Bundesausschuss der Bundesverbraucherhilfe e. V.
Ricardo Dietl
Präsident der Bundesverbraucherhilfe e. V.
Vorsitzender des Bundesausschusses

[Namensangaben weiterer Mitglieder des Bundesausschusses für die Veröffentlichung im Lobbyregister entfernt]

Die Stellungnahme wird von dem Vorsitzenden des Bundesausschusses verantwortlich gezeichnet. Die Mitglieder des Bundesausschusses wirken ehrenamtlich; nicht jedes Mitglied hat zwangsläufig an der Erarbeitung dieser Stellungnahme mitgewirkt. Mit

der Veröffentlichung dieser Stellungnahme einschließlich der darin genannten Namen und Angaben ist die Bundesverbraucherhilfe e. V. ausdrücklich einverstanden. Kontaktdaten einzelner Mitglieder des Bundesausschusses reichen wir auf Anfrage gern nach; die aktuelle Besetzung finden Sie zudem unter www.bundesverbraucherhilfe.de/bundesausschuss.