

Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz für ein Gesetz zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete

Berlin, den 05.03.2026

I. Einleitung

Der vorliegende Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz für ein „Gesetz zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete“ (Stand: 06.02.2026) verfolgt das Ziel, Mieterinnen und Mietern durch verschiedene Maßnahmen den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu sichern und sie vor dem mit steigenden Mieten einhergehenden Armutsrisiko zu schützen. Die Bundesregierung setzt mit diesem Entwurf den Auftrag aus dem Koalitionsvertrag um, in angespannten Wohnungsmärkten Indexmieten bei der Wohnraumvermietung, möblierte Vermietungen und Kurzzeitvermietungen einer erweiterten Regulierung zu unterwerfen.

Der Deutsche Mieterbund (DMB) begrüßt ausdrücklich, dass die Bundesregierung die entsprechenden Vereinbarungen aus dem Koalitionsvertrag aufgreift, und bewertet den vorgelegten Entwurf als **absolut wichtigen und längst überfälligen** Schritt hin zu einem verbesserten Mieterschutz. Gleichzeitig **sieht der DMB Nachbesserungsbedarf**, damit die Reform Mieterinnen und Mieter spürbar und dauerhaft entlastet. Die vorgesehenen Regelungen zu Indexmieten, Kurzzeitvermietung, möbliertem Wohnen sowie zur Schonfristzahlung adressieren zentrale Probleme des Wohnungsmarkts, müssen jedoch an mehreren Stellen präzisiert und verschärft werden, um den Mietmarkt zu stabilisieren und wirksamen Schutz sicherzustellen.

- Die verpflichtende **Ausweisung des Möblierungszuschlags** ist nicht nur, aber insbesondere für Gebiete, in denen die Mietpreisbremse gilt, ein sehr wichtiger Schritt, um überteuerten Mietkosten zu begegnen. Die dazu vorgesehenen Regelungen sind aber nicht ausreichend und **ergänzungsbedürftig**. Es braucht noch **klare und verbindliche Vorgaben für die Berechnung** eines angemessenen Zuschlags. Außerdem muss

festgelegt werden, dass Vermietende Mietenden nicht nur die Höhe eines verlangten Zuschlags nennen, sondern auch **Anschaffungskosten und Anschaffungsdatum des Mobiliars angeben** müssen, damit die Höhe des Zuschlags nachvollziehbar wird.

- **Kurzzeitmietverträge** bieten nur eingeschränkten Mieterschutz. U.a. gilt die Mietpreisbremse für solche Verträge ausnahmsweise nicht, so dass Mietende hier regelmäßig deutlich höhere Mieten zahlen müssen. Nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes ist diese Ausnahme nicht nachvollziehbar und sollte abgeschafft werden. Hält man wie im Entwurf vorgesehen an ihr fest, ist die vorgesehene Regelung, dass Kurzzeitmietverträge nur zulässig sind, wenn ein **Sonderwohnbedarf** der oder des Mietenden besteht und die **Vertragsdauer maximal sechs Monate** beträgt, wichtig, um die Reichweite der Ausnahme klarzustellen. In derzeitiger Fassung erlaubt der Entwurf aber mehrfache aufeinanderfolgende Kurzzeitvermietungen, was **Umgehungen der 6-Monats-Grenze** ermöglicht. Diese **müssen ausgeschlossen werden**.
- Die vorgesehene **Begrenzung von Indexmieterhöhungen** in angespannten Wohnungsmärkten bewertet der DMB **grundsätzlich positiv**. Gleichwohl können die im Entwurf verbleibenden **Spielräume von 3,5 % pro Jahr** viele Haushalte weiterhin erheblich belasten. Der DMB fordert, **Indexmieten bei Neuvermietungen gesetzlich auszuschließen** und Mieterhöhungen in bestehenden Indexmietverträgen auf **maximal 2 % jährlich** zu begrenzen. Diese Kappungsgrenze muss **bundesweit** gelten – nicht nur in angespannten Wohnungsmärkten.
- Der DMB begrüßt besonders, dass künftig durch den Ausgleich von **Mietrückständen innerhalb der Schonfrist** auch eine ordentliche Kündigung unwirksam werden kann. Kritisch ist jedoch, dass dies nach dem Entwurf bei der ordentlichen Kündigung nur einmal während des gesamten Mietverhältnisses möglich sein soll. Der DMB fordert, diese **Einschränkung auf einen einmaligen Anwendungsfall zu streichen**, da sie keinen ausreichenden Schutz vor Wohnungslosigkeit und Obdachlosigkeit bietet und in klarem Widerspruch zu der gesetzlich angeordneten Zweijahresfrist bei der fristlosen Kündigung steht.

II. Aktuelle Situation am Mietwohnungsmarkt

Seit Jahren steigen sowohl die Bestands- als auch die Neuvertragsmieten weiter an, so dass es selbst für **Haushalte mit mittlerem Einkommen zu einer Wohnkostenüberlastung** kommt. Seit **2010** sind die **Nettokaltmieten um insgesamt 70 Prozent gestiegen**, im Durchschnitt um

4,5 Prozent pro Jahr.¹ Auch im Jahr 2024 sind die Wiedervermietungsmieten bundesweit erneut stark angestiegen – um 5,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr auf durchschnittlich 10,92 Euro je m².² Besonders dramatisch ist dabei der Anstieg in Großstädten mit über 500.000 Einwohnern, hier sind die Angebotsmieten um 7,4 Prozent auf durchschnittlich gut 14,40 Euro gestiegen. Der Zuwachs ist deutlich höher als die allgemeine Inflation in diesem Zeitraum und auch höher als die durchschnittliche Lohnentwicklung. Diese massiv steigenden Angebotsmieten bei Neu- und Wiedervermietungen fließen darüber hinaus als vereinbarte Mieten künftig in die ortsübliche Vergleichsmiete ein und treiben die Bestandsmieten weiter in die Höhe.

Nicht nur in fast allen Großstädten, Universitätsstädten und inzwischen auch in vielen Mittelstädten hat die Wohnkostenbelastung für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen unzumutbare Ausmaße angenommen. In Deutschland sind 53 Prozent der Haushalte Mieterhaushalte und die Quote steigt. Seit 2020 ist die Zahl um 3 Millionen Mietende gestiegen, was zusätzlichen 6,6 Prozent entspricht.³ Gleichzeitig spitzt sich die Wohnkostenkrise in Deutschland immer weiter zu und ist inzwischen in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Jeder dritte Mieterhaushalt, das sind über 7 Mio. Haushalte, ist inzwischen durch seine Wohnkosten überlastet und über 3 Millionen Haushalte geben für ihre Kaltmiete inklusive Heizkosten sogar mehr als 40 Prozent ihres Einkommens aus.⁴ Darüber hinaus zeigt der Mietenreport 2025 des Deutschen Mieterbundes, dass mehr als 12,8 Millionen Mietende (29 Prozent) Angst haben, sich ihre Wohnung in Zukunft nicht mehr leisten zu und 7 Millionen Mietende (16 Prozent) befürchten sogar, ihre Wohnung zu verlieren.⁵

Der bestehende Rechtsrahmen des Mietrechts schützt Mietende weder ausreichend vor hohen Neu- und Wiedervermietungsmieten noch vor zu hohen Mietpreissteigerungen im laufenden Mietverhältnis in Folge von Modernisierungen oder Anpassungen an die Vergleichsmiete oder Inflation. Es fehlen bundesweit **rund 1,4 Millionen bezahlbare Wohnungen**⁶ und Sozialwohnungen, jedoch sind ausreichende Impulse für mehr bezahlbares Wohnen durch ein größeres Angebot an Wohnraum vor dem Hintergrund der strukturellen Krise des Neubaus in den nächsten Jahren nicht zu erwarten.

Überhöhten Neu- und Wiedervermietungsmieten muss dringend Einhalt geboten werden, um die Aufwärtsspirale zu unterbrechen. Vor diesem Hintergrund ist ein effektiver Schutz Mietender vor

¹ Vgl. DIW (2025), Immobilienmarkt bleibt angespannt – Mieten und Wohnungspreise steigen, [Link](#).

² Vgl. BBSR Fachbeitrag 01.08.2025 „Wohnungsmieten“, [Link](#).

³ Vgl. Deutscher Mieterbund (2025) Mietenreport 2025. [Link](#).

⁴ Vgl. Öko-Institut (2023) Wohnkostenbelastung von Mietenden, [Link](#).

⁵ Vgl. Deutscher Mieterbund (2025) Mietenreport 2025. [Link](#).

⁶ Pestel Institut GmbH (2026), Sozialer Wohn-Monitor 2026, [Link](#).

überhöhten Mieten zwingend notwendig. Es besteht aus Sicht des DMB also dringender Handlungsbedarf, der mit diesem Gesetzentwurf in Teilen adressiert wird.

Regelungen zur Miethöhebegrenzung entfalten aktuell kaum bzw. deutlich zu geringe Wirkung. Verstöße gegen die Mietpreisbremse und überhöhte Mieten sind leider trauriger Alltag, insbesondere in den Ballungszentren.⁷ Neben den Regelungen zur Mietpreisbremse müssen Verstöße gegen sie auch mit empfindlichen Bußgeldern belegt werden, denn bisher sind diese lediglich ein Kavaliersdelikt für Vermietende. Weiterhin fordert der DMB seit Jahren die Reform des sogenannten Mietwucherparagraphen, um das Verlangen wucherischer Mieten effektiv ahnden zu können. Beide Punkte sind Gegenstand der Mietrechtskommission.

III. Die Regelungen im Einzelnen

1. Art. 1 Nr. 1 § 536 Abs. 1a BGB-E

§ 536 Abs. 1a BGB schließt Minderungsansprüche Mietender für die Dauer von drei Monaten aus, soweit die eingeschränkte Gebrauchstauglichkeit auf einer energetischen Modernisierung im Sinne des § 555b Nr. 1 BGB beruht. § 536 Abs. 1a BGB-E sieht vor, dass dies künftig auch für Einschränkungen der Gebrauchstauglichkeit aufgrund der Erneuerung von Heizungsanlagen nach § 555b Nr. 1 a BGB gelten soll.

Ein dreimonatiger Mietminderungsausschluss ist sowohl bei energetischen Modernisierungen als auch bei der Erneuerung von Heizungsanlagen **abzulehnen**. Ohne Zweifel sind bei derartigen Maßnahmen Beeinträchtigungen des vertragsgemäßen Gebrauchs der Wohnung möglich. Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb Mietende trotz Beeinträchtigungen des vertragsgemäßen Gebrauchs die volle Miete zahlen sollen, zumal eine Mietminderung grundsätzlich nur in angemessener Höhe und nur bei nicht unerheblichen Beeinträchtigungen erfolgen kann. Es ist auch unwahrscheinlich, dass Vermietende eine energetische Modernisierung oder eine Heizungserneuerung unterlassen, nur weil eine Mietminderung droht. Umgekehrt werden Vermietende auch nicht dadurch zu einer Modernisierung oder Erneuerung angereizt, dass Mietende für drei Monate nicht mindern können.

Der Deutsche Mieterbund fordert deshalb,

- **§ 536 Abs. 1a BGB aufzuheben.**

⁷ Deutscher Mieterbund (2025), Untersuchung im Auftrag des DMB zu Angebotsmieten in Berlin und Ulm, [Link](#).

2. Art. 1 Nr. 2 § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB-E

§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB bestimmt, dass mieterschützende Regelungen des sozialen Mietrechts, darunter insbesondere die Regelungen der Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB), nicht für Mietverhältnisse über Wohnraum gelten, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wird. Der Begriff des vorübergehenden Gebrauchs ist bislang nicht gesetzlich definiert. Durch § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB-E soll er dahingehend konkretisiert werden, dass der Wohnraum vom Mieter für einen besonderen Bedarf für einen Zeitraum von bis zu sechs Monaten angemietet wird.

Nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes ist § 549 Abs. 2 BGB dahingehend zu ändern, dass die **Regelungen der Mietpreisbremse auch bei Mietverhältnissen zum vorübergehenden Gebrauch** im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB **anwendbar** sind. Denn es ist kein Grund ersichtlich, warum Vermietende überteuerte Mieten sollen verlangen können, nur weil es sich um ein zeitlich begrenztes Mietverhältnis handelt. Dies gilt umso mehr als der Ausschluss der Geltung der Mietpreisbremse ein Einfallstor für deren Umgehung bildet, weil für Mietende nur schwer einschätzbar ist, ob ein Mietverhältnis unter die Ausnahme des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB fällt und die Mietpreisbremse nicht greift oder tatsächlich ein unbefristetes Mietverhältnis vorliegt, für das die Mietpreisbremse gilt.

Wird wie mit dem Gesetzentwurf daran festgehalten, dass die Mietpreisbremse bei Vermietungen zum vorübergehenden Gebrauch nicht gelten soll, muss der Begriff des vorübergehenden Gebrauchs klar definiert werden, um eine rechtssichere Anwendung der Ausnahmegvorschrift zu gewährleisten.

Insofern ist es zu begrüßen, dass kodifiziert werden soll, dass die Kurzzeitvermietung einen **besonderen, nicht auf die Begründung eines Lebensmittelpunkts gerichteten Wohnbedarf** der Mieterin oder des Mieters voraussetzt. Allerdings muss auch vorgeschrieben werden, dass der Sonderbedarf der Mieterin oder des Mieters **im Mietvertrag konkret bezeichnet** wird, um zu verhindern, dass vermierterseits bloß formelhaft angegeben wird, die Vermietung erfolge zum vorübergehenden Gebrauch, was in der Praxis häufig zu beobachten ist.

Begrüßenswert ist auch, dass eine feste **zeitliche Grenze** bestimmt werden soll, bis zu welcher Zeitdauer der Sonderbedarf noch als vorübergehend angesehen werden kann. Die Zeitdauer von sechs Monaten halten wir für noch akzeptabel. Allerdings sind Mietende **vor Umgehungen nicht ausreichend geschützt**.

Der Gesetzentwurf lässt derzeit den Abschluss sich unmittelbar oder mit nur kurzer Unterbrechung anschließender neuer Mietverhältnisse zum vorübergehenden Gebrauch zwischen den Mietparteien zu. Damit wird das **Risiko von Kettenbefristungen** begründet, die de facto lediglich eine unzulässige Verlängerung des Mietverhältnisses darstellen, wenn sie nicht

durch einen neuen Sonderbedarf gerechtfertigt sind. Wohnungssuchende in angespannten Wohnungsmärkten müssen sich mangels Alternativen häufig auf solche Konstellationen einlassen und zahlen dann deutlich länger als sechs Monate überbezahlte Mieten.

Die Zulässigkeit von Kettenbefristungen muss deshalb generell ausgeschlossen werden, wobei jedoch eine Abgrenzung zwischen einer unzulässigen Verlängerung einerseits und einer zulässigen wiederholten Anmietung aufgrund eines neuen Sonderbedarfs andererseits erforderlich ist. In Anlehnung an den Gesetzentwurf des Bundesrates vom 07.01.2026 für ein Gesetz zur Stärkung des Mieterschutzes bei der Vermietung von möbliertem Wohnraum und bei der Kurzzeitvermietung von Wohnraum in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt⁸ sollte dazu eine Regelung aufgenommen werden, wonach bei der Berechnung der Mietdauer auch vorangegangene Mietverhältnisse derselben Vertragsparteien über denselben Wohnraum berücksichtigt werden, sofern zwischen den einzelnen Mietzeiträumen weniger als drei Monate liegen.

Der Deutsche Mieterbund fordert demnach,

- § 549 Abs. 2 BGB dahingehend zu ändern, dass die **Regelungen der Mietpreisbremse auch bei Mietverhältnissen zum vorübergehenden Gebrauch** im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB **anwendbar** sind;
- zu kodifizieren, dass der **Sonderbedarf** Mietender, der die Kurzzeitvermietung rechtfertigen soll, **im Mietvertrag konkret bezeichnet** werden muss;
- **Kettenbefristungen auszuschließen**, indem bei der Berechnung der Mietdauer auch vorangegangene Mietverhältnisse derselben Vertragsparteien über denselben Wohnraum berücksichtigt werden, sofern zwischen den einzelnen Mietzeiträumen weniger als drei Monate liegen.

3. Art. 1 Nr. 3 § 555c Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BGB-E

§ 555c Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BGB sieht vor, dass eine Modernisierungsankündigung der Vermieterin oder des Vermieters u.a. auch den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung angeben muss, sofern eine Erhöhung nach § 559 oder § 559c verlangt werden soll. Eine mögliche Modernisierungsmieterhöhung nach dem zum 01.01.2024 eingeführten § 559e BGB ist bislang nicht erwähnt. Mit § 555c Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BGB-E ist die Erstreckung der Vorschrift auch auf die Mieterhöhung nach § 559e BGB beabsichtigt.

⁸ BT-Drs. 21/3509.

Diese Ergänzung wird **begrüßt**, denn Mietende haben ein berechtigtes Interesse, auch über mögliche Mieterhöhungen nach § 559e BGB frühzeitig informiert zu werden.

4. Art. 1 Nr. 4 § 556 Abs. 5 BGB-E

Durch § 556 Abs. 5 BGB-E soll ergänzend geregelt werden, dass eine Vereinbarung unwirksam ist, mit der zum Nachteil Mietender von dem in § 556 Abs. 4 BGB kodifizierten Belegeinsichtsrecht abgewichen wird. Die Ergänzung wird ebenfalls **begrüßt**.

5. Art. 1 Nr. 5 § 556d Abs. 1a BGB-E

In Gebieten, in denen die Mietpreisbremse in Kraft gesetzt ist, gelten deren Bestimmungen auch für Wohnraum, der mit Einrichtungsgegenständen vermietet wird. Da Einrichtungsgegenstände noch selten in Mietspiegeln erfasst werden, wird zur Berechnung der zulässigen Miete auf die ortsübliche Kaltmiete für eine vergleichbare unmöblierte Wohnung abgestellt und ein Zuschlag für die Möblierung hinzuaddiert. Die Ermittlung des Möblierungszuschlags ist bislang **nicht gesetzlich festgelegt**. In Rechtsprechung und Literatur werden verschiedene Berechnungsmodelle verwendet, bei denen der Zuschlag aus dem Anschaffungswert der Möblierung berechnet wird, der über einen bestimmten Zeitraum abgeschrieben wird. Da Vermietende derzeit auch nicht verpflichtet sind auszuweisen, welcher Anteil der von ihnen geforderten Miete auf die Raummiete und welcher Anteil auf die Bereitstellung der Möblierung entfallen soll, bleibt die **Kalkulation intransparent**.

Der Deutsche Mieterbund **unterstützt**, dass mit § 556d Abs. 1a BGB-E eine gesetzliche Regelung zur Angemessenheit eines Möblierungszuschlag eingeführt werden soll. Sie sollte nicht nur – wie mit dem Gesetzentwurf geplant – in Gebieten gelten, in denen die Mietpreisbremse in Kraft gesetzt ist, sondern **generell für jede möblierte Vermietung**; gleichwohl ist sie **aber in Gebieten der Mietpreisbremse besonders dringend**.

Denn dort begünstigt die derzeitige Intransparenz, dass **mit überzogenen Möblierungszuschlägen unzulässig hohe Mieten kaschiert werden**. In der Praxis ist eine erhebliche Zunahme an möblierten Mietwohnungs-Angeboten - insbesondere auch teilmöbliert anzumietender Wohnungen - zu beobachten, die sich mit einer gestiegenen Nachfrage nach möbliertem Wohnraum nicht plausibel erklären lässt. Normale, bisher üblicherweise unvermietet angebotene Wohnungen werden von Vermietenden mit Mobiliar bestückt, um eine höhere Miete zu erzielen. Häufig liegen die geforderten Angebotsmieten erheblich über der für die Raummiete maßgeblichen Mietpreisgrenze des § 556d Abs. 1 BGB, ohne dass sich die Differenz annähernd

durch Qualität und Zustand des Mobiliars rechtfertigen ließe. Diese Zusammenhänge sind allerdings nur aufwändig aufzudecken. Mietende sind damit vollends überfordert.

Die vorliegende Regelung des § 556 Abs. 1a BGB-E ist **nicht geeignet, eine transparente und angemessene Bestimmung von Möblierungszuschlägen zu gewährleisten**. Abs. 1a Satz 2 BGB-E sieht lediglich vor, dass bei der Bestimmung des Möblierungszuschlags der Anschaffungswert der Einrichtungsgegenstände und deren Abnutzungsgrad zu berücksichtigen sind, also der Zeitwert des Mobiliars maßgeblich sein soll. Wie die Berechnung konkret erfolgen soll, wird jedoch nicht geregelt, so dass die aktuelle Unsicherheit über die richtige Berechnung bleibt und Mietende nach wie vor dem Risiko unangemessen hoher Zuschläge und in der Folge unzulässiger Mieten ausgesetzt sind.

Soweit Abs. 1a Satz 3-E Vermietenden bei der Vermietung vollmöblierter Wohnungen als in der Regel angemessenen Zuschlag eine Möblierungspauschale in Höhe von 5 Prozent der geschuldeten Miete zugestehen will, ist dies nicht sachgerecht. **Die Anknüpfung an die Miete statt an den Wert des Mobiliars ist verfehlt**. Sie erlaubt keine angemessene Berücksichtigung des Zeitwerts der Möblierung, sondern führt im Gegenteil zu einer Entkoppelung des Zuschlags vom Wert der Möblierung. Denn mit steigender Miete steigt automatisch der Möblierungszuschlag, obwohl der Wert des Mobiliars mit zunehmender Zeit abnimmt.

Erforderlich ist eine **gesetzliche Regelung, die die Methodik der Bestimmung eines angemessenen Möblierungszuschlags für die möblierte Vermietung, ob teilmöbliert oder vollmöbliert, eindeutig festlegt**. Dabei sollte ein Ausstattungsstandard definiert werden, ab wann überhaupt ein Möblierungszuschlag erhoben werden kann. Für Mobiliar ohne Nutzwert, z.B. Einrichtungsgegenstände, die erkennbar nicht einem für eine Vielzahl von Mietenden akzeptablen Wohngeschmack und Wohngebrauch entsprechen, sollte kein Zuschlag erhoben werden dürfen. **Ein möglicher Zuschlag muss sich am Zeitwert der Möblierung orientieren. Er sollte monatlich max. 2 Prozent des Zeitwerts betragen, der über einen bestimmten Zeitraum, z.B. 10 Jahre abgeschrieben wird und entfallen, wenn die Möblierung abgeschrieben ist.**

Der Deutsche Mieterbund fordert daher,

- die Regelung zur Angemessenheit des Möblierungszuschlags nicht nur für möblierte Vermietungen in Gebieten der Mietpreisbremse, sondern **für jede möblierte Vermietung** vorzusehen;
- die **Methodik der Berechnung des Möblierungszuschlags nach vorstehenden Vorgaben gesetzlich festzulegen**.

6. Art. 1 Nr. 6 § 556e Abs. 2 Satz 1 BGB-E

§ 556e Abs. 2 Satz 1 BGB regelt, dass die zulässige Miete bei Mietbeginn, wenn der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt hat, um den Betrag überschritten werden darf, der sich bei einer Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 Abs.1 bis 3a und § 559a Abs. 1 bis 4 BGB ergäbe. Eine mögliche Modernisierungsmieterhöhung nach dem zum 01.01.2024 eingeführten § 559e BGB ist bislang nicht erwähnt. Mit dem Gesetzentwurf ist die Erstreckung der Vorschrift auch auf die Mieterhöhung nach § 559e BGB beabsichtigt.

Die mit **§ 556e Abs. 2 Satz 1 BGB** eröffnete Durchbrechung der nach § 556d Abs. 1 BGB zulässigen Höchstmiete ist jedoch als ungerechtfertigte Ausnahme **generell abzulehnen**.

Der Deutsche Mieterbund fordert daher,

- **§ 556e Abs. 2 Satz 1 BGB aufzuheben.**

7. Art. 1 Nr. 7 § 556g Abs. 1b BGB-E

§ 556g Abs. 1b BGB-E bestimmt, dass Vermietende künftig verpflichtet sein sollen, Mietenden einer mit Einrichtungsgegenständen ausgestatteten Wohnung in einem Gebiet, in dem die Mietpreisbremse gilt, vor Abgabe der Vertragserklärung Auskunft über die Höhe eines verlangten Möblierungszuschlags zu geben. Geschieht dies nicht rechtzeitig, soll die Wohnung im Hinblick auf die zulässige Miethöhe im Sinne des § 556d Abs. 1 BGB als unmöbliert gelten; die Vermieterin oder der Vermieter soll aber verpflichtet bleiben, das Mobiliar zur Nutzung zu überlassen.

Der Deutsche Mieterbund befürwortet die Einführung einer Verpflichtung des Vermieters, gesondert Auskunft über die Höhe eines Möblierungszuschlags zu erteilen. Dies sollte nicht nur für Gebiete gelten, in denen die Mietpreisbremse in Kraft gesetzt ist, sondern **generell für jede möblierte Vermietung, ist aber in Gebieten der Mietpreisbremse besonders dringlich**. Die jetzige Regelung ist jedoch **unzureichend**.

Die Auskunft soll Mietende in die Lage versetzen zu prüfen, ob der für den Wohnraum in unmöbliertem Zustand geforderte Anteil der Miete zulässig ist und abzuschätzen, ob sich der Möblierungszuschlag in einem angemessenen Rahmen bewegt (Begründung zum Gesetzentwurf, Seite 22). Dies ist nur möglich, wenn Mietende nicht nur die Höhe des Zuschlags kennen, sondern auch die Berechnungsmethodik und die Berechnungsgrundlagen für den Zuschlag (Anschaffungspreis, Anschaffungsdatum). Sonst können sie weder feststellen, ob eine ihnen genannte Zuschlagshöhe plausibel ist, noch sinnvoll Rückschlüsse auf die Höhe der Raummiete ziehen.

Um den Zweck der Auskunft zu erreichen, muss deshalb zum einen die **Berechnungsmethodik für den Möblierungszuschlag festgelegt** werden (s.o. 5.). Zum anderen ist § 556g Abs. 1b BGB-E dahingehend zu ergänzen, dass Vermietende mit der Auskunft über die Höhe des Möblierungszuschlags auch **Auskunft über die Berechnungsgrundlagen** (Anschaffungspreis, Anschaffungsdatum) erteilen müssen.

Der Deutsche Mieterbund fordert, dass

- die Auskunftsverpflichtung nicht nur für möblierte Vermietungen in Gebieten mit der Mietpreisbremse, sondern **für jede möblierte Vermietung** gilt;
- die **Berechnungsmethodik für den Möblierungszuschlag festgelegt** wird;
- Vermietende mit der Auskunft über die Höhe des Möblierungszuschlags auch **Auskunft über die Berechnungsgrundlagen** (Anschaffungspreis, Anschaffungsdatum) erteilen müssen.

8. Art. 1 Nr. 8 § 557a Abs. 2 Satz 2 BGB-E

Während der Laufzeit einer Staffelmietvereinbarung sind Mieterhöhungen nach den §§ 558 bis 559b BGB gemäß § 557a Abs. 2 BGB ausgeschlossen. Nach § 557a Abs. 2 Satz 2 BGB-E soll dieser Ausschluss künftig ausdrücklich auch Mieterhöhungen nach § 559e BGB erfassen, indem die Vorschrift um einen entsprechenden Verweis ergänzt wird.

Diese Änderung ist sehr **zu begrüßen**. Zweck der Staffelmiete ist es, Mieterinnen und Mietern für die Laufzeit ihrer Vereinbarung **Kalkulationssicherheit** zu verschaffen. Sie sollen verlässlich abschätzen können, welche Mietbelastungen auf sie zukommen. Diese Planungssicherheit besteht nicht, wenn neben den vertraglich fixierten Staffelerhöhungen zusätzlich eine weitere Mieterhöhung nach § 559e BGB möglich bleibt.

Die vorgesehene Neuregelung beseitigt zudem einen **Wertungswiderspruch** im geltenden Recht: **Mieterhöhungen nach § 559 BGB** sind bei Staffelmiete schon heute nach § 557a Abs. 2 Satz 2 BGB ausgeschlossen. Bei Heizungsanlagenmodernisierungen können Vermietende jedoch bislang ausweichen, indem sie statt § 559 BGB das Umlageverfahren nach § 559e BGB wählen. Nach der derzeitigen Rechtslage ist es damit möglich, trotz vereinbarter Staffelerhöhungen zusätzlich die jährliche Nettokaltmiete um 10 % der auf die Wohnung entfallenden Kosten, abzüglich in Anspruch genommener Drittmittel, zu erhöhen. Wählen Vermietende hingegen das Umlageverfahren nach § 559 BGB, wäre eine Mieterhöhung während der Staffelmietlaufzeit gesperrt. Dies führt zu einer **unangemessenen Benachteiligung** von Mieterinnen und Mietern, zumal § 559e BGB gegenüber § 559 BGB eine höhere prozentuale

Umlage ermöglicht. Die Einbeziehung des § 559e BGB in den Ausschluss des § 557a Abs. 2 Satz 2 BGB stellt damit die gesetzessystematisch gebotene Gleichbehandlung für beide Umlagevorschriften sicher.

Zudem schafft die geplante Ergänzung einen **Gleichlauf zur Indexmiete**: Bei einem Indexmietvertrag sind Mieterhöhungen nach §§ 559, 559e BGB wegen einer Heizungsanlagenmodernisierung i.S.d. § 555b Nr. 1a BGB nach § 557b Abs. 2 Satz 2 BGB ausgeschlossen. Es ist folgerichtig, diesen Ausschluss auch in die Staffelmiete aufzunehmen.

9. Art. 1 Nr. 9 § 557b BGB-E

Für Indexmieten gibt es nach derzeitiger Rechtslage keine Kappungsgrenze. Mit der geplanten Änderung in § 557b Abs. 4 BGB-E soll den Ländern die Möglichkeit eröffnet werden, in angespannten Wohnungsmärkten eine Kappungsgrenze von 3,5 % für Indexmieten einzuführen. Hierfür müssen die Länder durch eine Rechtsverordnung die Gebiete bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet sind. Die Geltungsdauer der Rechtsverordnung ist auf jeweils höchstens fünf Jahre begrenzt.

Der Deutsche Mieterbund **befürwortet** ausdrücklich, dass Indexmieterhöhungen in Wohnraummietverhältnissen, die sich an der Entwicklung des Verbraucherpreisindex orientieren, für einen Zeitraum von einem Jahr auf 3,5 % begrenzt werden können und der über 3,5 % liegende Anteil auch unberücksichtigt bleibt, wenn Vermietende in der Vergangenheit die Indexmiete nicht erhöht haben.

Seit dem Jahr 2022 ist in der Praxis eine zunehmende Verbreitung von Indexmietverträgen in Wohnraummietverhältnissen zu beobachten.⁹ Infolge des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine kam es zu deutlich steigenden Energie- und Verbraucherpreisen und damit zu einem sprunghaften Anstieg der Inflation. Die Inflationsrate betrug im Jahr 2022 +7,9 %¹⁰ und im Jahr 2023 +5,9 %¹¹. Eine Kappungsgrenze von 3,5 % würde Mieterinnen und Mieter in vergleichbaren Krisenlagen vor außergewöhnlich hohen, indexbedingten Mietsteigerungen schützen und damit einen wesentlichen Beitrag zum Mieterschutz leisten. Denn Mieterinnen und Mieter mit Indexmietverträgen sind bei stark anziehender Inflation doppelt belastet: einerseits durch die gestiegenen Lebenshaltungskosten, andererseits durch die an den Index gekoppelte Erhöhung der Miete.

⁹ Mieterbund, Indexmieten sind kein Nischenproblem, [Link](#).

¹⁰ Destatis, [Link](#).

¹¹ Destatis, [Link](#).

Die im Referentenentwurf vorgesehene Kappung von Anpassungen der Indexmiete auf 3,5 % innerhalb eines Jahres ist allerdings nicht ausreichend, um Mieterinnen und Mieter wirksam vor steigenden indexgebundenen Mieten zu schützen. Ihre Wirkung beschränkt sich im Wesentlichen auf Ausnahmefälle außergewöhnlich hoher Inflation – wie in den Krisenjahren 2022 und 2023 –, indem sie sprunghafte Mietanstiege begrenzt. Bei einer moderaten Inflationsentwicklung von aktuell +2 oder 1 %¹² entfaltet die Regelung hingegen keine Schutzfunktion.

Der Entwurf trägt den seit Jahren bestehenden tatsächlichen Verhältnissen in angespannten Wohnungsmärkten nicht hinreichend Rechnung und verkennet, dass bereits gegenwärtig ein erheblicher Anteil der Mieterhaushalte – etwa ein Drittel – **durch die Wohnkosten deutlich überlastet** ist: 4,3 Mio. Haushalte zahlen zwischen 30 – 40 Prozent ihres Einkommens und 3,1 Mio. zahlen sogar mehr als 40 Prozent ihres Einkommens.¹³ Ursachen sind der anhaltende Mangel an bezahlbarem Wohnraum und die stark steigenden Mieten.

Gerade in angespannten Wohnungsmärkten besteht für Mietende **keine Ausweichmöglichkeit**. Sie sind gezwungen, eine Wohnung auch dann anzumieten, wenn diese mit einer Indexmietvereinbarung verbunden ist. Die damit verbundene Kopplung an den Verbraucherpreisindex führt zu regelmäßigen Mietsteigerungen, die einkommensschwächere Haushalte besonders treffen. Sie werden in Wohnungsmangellagen zunehmend verdrängt.

Hinzu kommt, dass die Indexmiete **keiner Begrenzung durch die ortsübliche Vergleichsmiete** unterliegt. Während Mieterhöhungen nach § 558 BGB durch zwei Schutzmechanismen begrenzt werden – zum einen durch die Bindung an die ortsübliche Vergleichsmiete, zum anderen durch die Kappungsgrenze – fehlt ein entsprechendes Korrektiv bei der Indexmiete. Da sie ausschließlich an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex anknüpft, kann die Miete deutlich über das Mietniveau anwachsen, das am jeweiligen Ort für vergleichbare Wohnungen im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB üblich ist. Sie kann derzeit unbegrenzt steigen, solange und soweit der Verbraucherpreisindex entsprechend ansteigt.

Um Mieterinnen und Mieter wirksam vor indexgekoppelten Mietsteigerungen zu schützen und einer Verdrängung im angespannten Wohnungsmarkt entgegenzuwirken, ist es daher geboten, die Erhöhung der Indexmiete anhand des Verbraucherpreisindex gesetzlich **auf höchstens 2 % pro Jahr** zu begrenzen. Eine Kappungsgrenze von nur 3,5 % pro Jahr ist nicht ausreichend.

Eine Begrenzung der Indexmiete ist nicht allein für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt angezeigt, sondern aus Gründen eines flächendeckend wirksamen Mieterschutzes **bundesweit** vorzusehen. Der Schutz darf insbesondere nicht von der politischen Entscheidung der jeweiligen

¹² Destatis, [Link](#).

¹³ Öko-Institut (2023) Wohnkostenbelastung von Mietenden, [Link](#).

Landesregierung abhängig gemacht werden, eine nach § 557b Abs. 4 Satz 2 BGB-E erforderliche Rechtsverordnung zu erlassen. Andernfalls sind erhebliche Schutzlücken zu erwarten, sodass Mieterinnen und Mieter weiterhin außergewöhnlich hohen, indexbedingten Mietsteigerungen ausgesetzt sein können.

Zudem sollte geprüft werden, ob die in § 557b Abs. 4 Satz 2 BGB-E vorgesehene (eigenständige) Verordnungsermächtigung erforderlich und zweckmäßig ist. Für die Kappungsgrenze nach **§ 558 Abs. 3 BGB besteht bereits eine inhaltlich gleichlautende Ermächtigungsgrundlage** für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten, verbunden mit einer zeitlichen Befristung der jeweiligen Rechtsverordnung auf fünf Jahre. Vor diesem Hintergrund erscheint es naheliegend, in § 557b Abs. 4 BGB-E auf die Rechtsverordnung nach § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB zu verweisen. Damit ließen sich Doppelregelungen vermeiden und weitere Gerichtsverfahren zur Wirksamkeit landesrechtliche Rechtsverordnungen reduzieren.

Neben der Kappung von Indexmieten in bereits bestehenden Wohnraummietverhältnissen ist es aus den genannten Gründen geboten, die **Vereinbarung von Indexmieten bei Neuabschlüssen** von Wohnraummietverträgen **gesetzlich auszuschließen**. Denn die Indexmiete knüpft ausschließlich an den Verbraucherpreisindex für Deutschland an, der die durchschnittliche Preisentwicklung von Waren- und Dienstleistungen abbildet und damit keine Aussagekraft für die tatsächliche Entwicklung der Wohnraummiete hat. Damit sind erhebliche Risiken für deutlich ansteigende, nicht kalkulierbare Mietbelastungen verbunden.

Der Deutsche Mieterbund fordert daher,

- bei **Neuvermietung** von Wohnraum die Vereinbarung von Indexmieten **auszuschließen**;
- in **bestehenden** Wohnraummietverhältnissen die **Indexerhöhungen** anhand des Verbraucherpreisindex auf **maximal 2 % pro Jahr** zu **begrenzen**;
- diese **Kappungsgrenze bundesweit einheitlich** auszugestalten und **nicht** von dem **Erlass landesrechtlicher Rechtsverordnungen** abhängig zu machen.

10. Art. 1 Nr. 10 § 559c Abs. 1 Satz 1 BGB-E

Der Referentenentwurf sieht vor, die Wertgrenze des vereinfachten Verfahrens nach § 559c Abs. 1 Satz 1 BGB von bislang 10.000 € auf 20.000 € je Wohnung anzuheben (§ 559c Abs. 1 Satz 1 BGB-E). Zur Begründung wird im Wesentlichen auf gestiegene Baukosten sowie darauf verwiesen, dass die Wertgrenze seit 2019 unverändert geblieben ist. Zudem sollen insbesondere Kleinvermietende weiterhin von den mit dem vereinfachten Verfahren verbundenen

Erleichterungen bei der Modernisierungsankündigung und Modernisierungsmieterhöhung profitieren.

Diese **Verdoppelung** der Wertgrenze bewertet der Deutsche Mieterbund jedoch **als äußerst kritisch**. Das vereinfachte Verfahren bedeutet erhebliche Einschränkungen im Mieterschutz: Im Anwendungsbereich des § 559c BGB sind **Zinsvorteile** aus zinsverbilligten oder zinslosen Darlehen der öffentlichen Hand **nicht** kostenmindernd zu berücksichtigen. Zudem erfolgt lediglich ein **pauschaler Instandhaltungsabzug von 30 %**. Vor allem aber ist der **Einwand der wirtschaftlichen Härte nach § 559 Abs. 4 BGB** für Mietende grundsätzlich **ausgeschlossen**.

Diese Einschränkungen wurden vom Gesetzgeber damit gerechtfertigt, dass bei einer Investitionssumme von höchstens 10.000 € die nicht berücksichtigten Zinsvorteile regelmäßig nur gering ins Gewicht fielen und aufgrund einer maximal möglichen Mieterhöhung von 46,67 €/Monat regelmäßig keine wirtschaftliche Härte zu erwarten sei.¹⁴ Bei einer Anhebung der wohnungsbezogenen Investitionskosten auf bis zu 20.000 € tragen diese Erwägungen nicht mehr. Denn Mietende müssten künftig mit deutlich höheren Mieterhöhungen rechnen. Bei einer Investitionssumme von 20.000 € ergibt sich eine monatliche Mieterhöhung von bis 93,33 €:

- 20.000 € Modernisierungskosten
- abzüglich 30 % Instandhaltungspauschale (= 6.000 €)
- verbleiben 14.000 € umlagefähige Kosten
- davon 8 % jährlich = 1.120 € pro Jahr
- entspricht 93,33 € pro Monat.

Eine monatliche Mieterhöhung in dieser Größenordnung kann für viele Mieterhaushalte eine **wirtschaftliche Härte** darstellen. Dieser Härteeinwand stünde Mieterinnen und Mietern bei einer Umsetzung der geplanten Regelung jedoch nicht zur Verfügung. Ein wirtschaftlicher Härteeinwand wäre – abgesehen von dem gesetzlich vorgesehenen Ausnahmefall einer Heizungsanlagenmodernisierung – weiterhin ausgeschlossen.

Angesichts dieser gravierenden Einschränkungen des Mieterschutzes ist die derzeitige Wertgrenze von **10.000 € je Wohnung** für das vereinfachte Verfahren **zwingend beizubehalten**. Sollte die Obergrenze gleichwohl auf 20.000 € je Wohnung angehoben werden, muss es Mieterinnen und Mietern zumindest möglich sein, sich im vereinfachten Verfahren auf einen wirtschaftlichen Härteeinwand nach § 559 Abs. 4 BGB berufen zu können. Hierfür ist die Bezugnahme auf § 559 Abs. 4 BGB in § 559c Abs. 1 Satz 3 BGB-E zu streichen.

¹⁴ BT-Drs. 19/4672, 33.

Der Deutsche Mieterbund fordert daher,

- von der Anhebung der Wertgrenze für das vereinfachte Verfahren in § 559c Abs. 1 Satz 1 BGB **abzusehen**;
- im Falle einer Anhebung der Wertgrenze, den **Einwand der wirtschaftlichen Härte** gemäß § 559 Abs. 4 BGB **auch im Anwendungsbereich des vereinfachten Verfahrens** nach § 559c BGB zu eröffnen, so dass Mietende eine unzumutbare Belastung durch die Modernisierungsmieterhöhung geltend machen können.

11. Art. 1 Nr. 11 § 561 Abs. 1 Satz 1 BGB-E

§ 561 Abs. 1 BGB gewährt Mietenden ein Sonderkündigungsrecht, wenn Vermietende die Miete nach §§ 558 oder 559 BGB erhöhen. Nach der vorgesehenen Neufassung des § 561 Abs. 1 Satz 1 BGB-E soll dieses Sonderkündigungsrecht künftig auch bei einer einseitigen **Mieterhöhung nach § 559e BGB** bestehen.

Diese Erweiterung ist als Folge der Einführung des § 559e BGB konsequent und ausdrücklich **zu begrüßen**: Wenn Vermietenden ein einseitiges Mieterhöhungsrecht eingeräumt wird, müssen Mietende entscheiden können, ob sie das Mietverhältnis zu den geänderten Mietbedingungen fortsetzen oder beenden wollen.

12. Art. 1 Nr. 12 § 566 Abs. 1 BGB-E

§ 566 Abs. 1 BGB bestimmt, dass der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten eintritt, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert wird. § 566 Abs. 1 BGB-E sieht vor, das Tatbestandsmerkmal „an einen Dritten“ zu streichen. Diese Änderung ist **abzulehnen**.

Im Hintergrund der Änderung steht die Konstellation, dass ein Miteigentümer sein Miteigentum an vermietetem Wohnraum an einen anderen Miteigentümer veräußert. Hier findet § 566 Abs. 1 BGB derzeit keine Anwendung, weil der veräußernde Miteigentümer nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) nicht „Dritter“ im Sinne der Vorschrift ist.¹⁵ Der veräußernde Miteigentümer verliert demnach zwar sein Eigentum, bleibt aber Vermieter.

Die mit dem Gesetzesentwurf beabsichtigte Änderung soll dazu führen, dass der veräußernde Miteigentümer auch aus der Vermieterstellung ausscheiden kann. Entsprechendes soll dann

¹⁵ BGH, Beschl. v. 09.01.2019 – VIII ZB 26/17.

künftig auch für den Fall der Eigentumsübertragung unter Miterben vermieteten Wohnraums im Rahmen einer Erbauseinandersetzung gelten (Begründung zum Gesetzentwurf, Seite 26 f.).

Die Änderung führt zu einer **Schlechterstellung** Mietender, die ein Mietverhältnis mit einer Personenmehrheit auf Vermieterseite haben. Denn die Änderung würde es ermöglichen, dass Mietenden ohne ihre **Zustimmung ein Vertragspartner entzogen werden kann**. Die Person des/der Vermietenden jedoch entscheidet wesentlich darüber, wie die mit dem Mietvertrag verbundenen wechselseitigen Rechte und Pflichten ausgeübt bzw. erfüllt werden. **Deshalb bedarf ein Ausscheiden eines von mehreren Vermietenden der Zustimmung der Mieterin oder des Mieters und kann nicht an ihr oder ihm vorbei vollzogen werden.**

Insofern kann für Mietende nichts Anderes gelten als für Vermietende eines Mietverhältnisses mit einer Mietermehrheit, z.B. einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft oder einer Wohngemeinschaft. Will nur eine der Mietparteien ausziehen, ist die Vermieterin oder der Vermieter nicht verpflichtet, ihrer Entlassung aus dem Mietverhältnis zuzustimmen und eine Fortsetzung allein mit verbleibenden Mietenden zu akzeptieren.

13. Art. 1 Nr. 13 § 573 BGB-E

Nach § 573 Abs. 4 BGB-E sollen die bislang auf die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs sowie wegen Verzugs mit einer Sicherheitsleistung beschränkten Heilungsmöglichkeiten im Wesentlichen auf die ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB übertragen werden.

Eine ordentliche Kündigung wegen **Verzugs mit der Miete oder einer Sicherheitsleistung** nach § 551 BGB soll zukünftig ausgeschlossen sein, wenn der Vermieter **vor** Zugang der Kündigung befriedigt wird (§ 573 Abs. 4 Satz 1 BGB-E). Damit wird die bislang für die fristlose Kündigung geltende vorprozessuale Schonfristregelung des § 543 Abs. 2 Satz 2 BGB auf die ordentliche Kündigung erstreckt. Die in § 573 Abs. 4 Satz 1 BGB-E vorgesehene Heilungswirkung greift unabhängig von der Höhe des Mietrückstands, mithin **auch unterhalb der Rückstandsschwellen des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB**. Zudem erfasst sie **sämtliche Formen der Mietsicherheit** im Sinne des § 551 BGB und damit nicht nur eine Barkaution. Damit geht sie über die auf die fristlose Kündigung bezogenen Heilungsregelungen der §§ 543 Abs. 2 Satz 2 und 569 Abs. 2a BGB hinaus, was aus **mieterschutzrechtlicher Sicht ausdrücklich zu begrüßen ist**.

Künftig soll auch die **Kündigungssperrfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB** für die ordentliche Kündigung gelten, indem § 573 Abs. 4 BGB-E ausdrücklich auf diese Vorschrift verweist. Die Einbeziehung der Sperrfrist in den Anwendungsbereich der ordentlichen Kündigung ist **systematisch konsequent**: Sie dient dazu, Mieterinnen und Mietern eine gerichtliche

Überprüfung von Mieterhöhungen nach §§ 558 bis 560 BGB zu ermöglichen, ohne eine Kündigung wegen etwaiger Mietrückstände befürchten zu müssen. Folglich müssen Vermietende nicht nur an einer fristlosen, sondern ebenso an einer ordentlichen Kündigung gehindert sein, solange Mieterinnen und Mieter nicht rechtskräftig zur Zahlung der erhöhten Miete bzw. zur Zustimmung zur Mieterhöhung verurteilt worden sind.

§ 573 Abs. 4 Satz 3 BGB-E eröffnet Mieterinnen und Mietern zudem künftig die Möglichkeit, eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs nachträglich unwirksam werden zu lassen, indem sie wirksam mit Gegenforderungen **aufrechnen** und den Zahlungsrückstand hierdurch vollständig ausgleichen. Hierzu wird auf die Vorschrift des § 543 Abs. 2 Satz 3 BGB Bezug genommen.

Auch die wichtigste Heilungsvorschrift, die **Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB**, soll nach dem Referentenentwurf künftig auch auf die ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs anwendbar sein, indem § 573 Abs. 4 Satz 4 BGB-E auf diese Vorschrift Bezug nimmt. Damit wird nicht nur eine fristlose, sondern auch eine ordentliche Kündigung unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der Mietrückstände vollständig befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Übernahme der Mietschulden verpflichtet.

Die Ausweitung der Schonfristregelung auf die ordentliche Kündigung verbessert den Schutz von Mieterinnen und Mietern vor einem Verlust der Wohnung bei kurzfristigen Zahlungsschwierigkeiten und ist **ausdrücklich zu begrüßen**. Gerade vor dem Hintergrund stark steigender Miet- und Heizkosten ist es zwingend, dass Mieterinnen und Mieter einen drohenden Wohnungsverlust abwenden können, wenn sie vorübergehend in Zahlungsnot geraten, die Rückstände innerhalb der Schonfrist aber ausgleichen oder eine Mietschuldenübernahme erwirken.

Sinn und Zweck des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB ist es, Mieterinnen und Mieter vor dem Verlust ihrer Wohnung zu bewahren, wenn und soweit Vermietende bezüglich der Mietrückstände vollständig befriedigt werden. Dieses Ziel wird aber nach geltender Rechtslage verfehlt, wenn zwar die fristlose Kündigung durch die Schonfristzahlung unwirksam wird, Mietende aber infolge einer hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung gleichwohl wenig später ihre Wohnung verlieren. Die Einbeziehung der ordentlichen Kündigung ist daher **zwingend folgerichtig** und seit Langem überfällig.

Der Entwurf beseitigt damit einen über Jahrzehnte bestehenden **Wertungswiderspruch**: Es ist dogmatisch nicht zu rechtfertigen, dass Mieterinnen und Mieter die Rechtsfolgen einer fristlosen Kündigung durch Schonfristzahlung beseitigen können, während eine auf denselben Zahlungsrückstand gestützte ordentliche Kündigung weiterhin wirksam bleibt.

Bislang konnten Vermietende diesen Widerspruch gezielt nutzen, indem sie neben der fristlosen Kündigung **hilfsweise** eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs erklärten und damit die Heilungswirkungen nach § 543 Abs. 2 Sätze 2 und 3 BGB sowie § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB **umgingen**. Denn nach der bisherigen Rechtslage erfassen diese Heilungsvorschriften die ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs nicht und der Bundesgerichtshof lehnt in ständiger Rechtsprechung eine analoge Anwendung auf die ordentliche Kündigung ab.¹⁶ So können Vermietende eine vorübergehende Zahlungsnot bislang nutzen, um ein – auch langjährig bestehendes – Mietverhältnis zu beenden und die Wohnung anschließend zu einer höheren Miete neu zu vermieten.

Der Referentenentwurf beseitigt zwar einen zentralen Wertungswiderspruch, **eröffnet jedoch zugleich einen neuen**: Nach geltendem Recht können Mieterinnen und Mieter eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach Ablauf von jeweils zwei Jahren erneut durch Schonfristzahlung unwirksam werden lassen (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 BGB). Demgegenüber soll die Schonfristzahlung bei der ordentlichen Kündigung nach dem Entwurf **nur ein einziges Mal während des gesamten Mietverhältnisses** möglich sein (§ 573 Abs. 4 Satz 5 BGB-E). Diese „Einmallösung“ steht in klarem Widerspruch zur gesetzlich angeordneten Zweijahresfrist bei der fristlosen Kündigung und ist nicht zu rechtfertigen.

Es erschließt sich insbesondere nicht, weshalb Mietende die Rechtswirkungen der fristlosen Kündigung – die als ultima ratio eine besonders schwerwiegende Pflichtverletzung voraussetzt – nach jeweils zwei Jahren wiederholt durch Schonfristzahlungen beseitigen können sollen, während dies bei der ordentlichen Kündigung, die demgegenüber geringere Eingriffsvoraussetzungen aufweist, lediglich einmal innerhalb eines unter Umständen jahrzehntelangen Mietverhältnisses möglich sein soll.

Die Ausdehnung der Schonfristregelung auf die ordentliche Kündigung in Verbindung mit der Einmalbegrenzung führt nicht zu einer Angleichung, sondern zu einer **potentiellen Verschlechterung der Rechtsstellung von Mieterinnen und Mietern**. Nach aktueller Rechtslage kann sich die Berufung der Vermieterseite auf eine hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung im Einzelfall als treuwidrig erweisen und gegen § 242 BGB verstoßen, wenn Mietende den kündigungs begründenden Rückstand zeitnah nach Zugang der Kündigung und innerhalb der Schonfrist vollständig ausgleichen und das Mietverhältnis über Jahre hinweg beanstandungsfrei verlaufen ist.¹⁷ Dies gilt grundsätzlich auch dann, wenn es in der Vergangenheit bereits zu einer

¹⁶ St. Rspr. BGH, Urt. v. 16.2.2005 – VIII ZR 6/04; Urt. v. 19.9.2018 – VIII ZR 231/17; Urt. v. 13.10.2021 – VIII ZR 91/20; Urt. v. 9.7.2025 – VIII ZR 287/23.

¹⁷ BGH, Urt. 19.9.2018 – VIII ZR 231/17.

Schonfristzahlung gekommen ist, sofern das Mietverhältnis seitdem über einen längeren Zeitraum belastungsfrei fortgesetzt wurde.

Ob und in welchem Umfang diese Rechtsprechung im Einzelfall noch zum Tragen kommt, wenn der Gesetzgeber die Schonfristmöglichkeit bei der ordentlichen Kündigung ausdrücklich auf ein einziges Mal pro Mietverhältnis begrenzt, ist fraglich. Die damit einhergehenden **Rechtsunsicherheiten sowie der dogmatische Widerspruch zur Zweijahresfrist** des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 BGB sind aus Mieterschutzperspektive **nicht hinnehmbar**.

Der Deutsche Mieterbund fordert daher,

- die **Einmalregelung** in § 573 Abs. 4 Satz 5 BGB-E **zu streichen**
- und an deren Stelle die **Zweijahresfrist** des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 BGB in § 574 Abs. 4 BGB-E **zu übernehmen**.

14. Art. 1 Nr. 14 § 578 BGB-E

a) Art. 1 Nr. 14 a)

In § 578 Abs. 1 Satz 1 BGB-E soll ein ausdrücklicher Verweis auf § 556 Abs. 4 BGB aufgenommen werden. Dadurch werden das zum 1. Januar 2025 kodifizierte Belegeinsichtsrecht des Mieters sowie die Befugnis des Vermieters zur elektronischen Bereitstellung dieser Belege ausdrücklich auch auf Mietverhältnisse über Grundstücke (§ 578 Abs. 1 BGB), über Gewerberäume (§ 578 Abs. 2 BGB) sowie auf Mietverhältnisse im Anwendungsbereich des § 578 Abs. 3 BGB erstreckt.

Die damit bezweckte **Klarstellung ist grundsätzlich zu begrüßen**. Sie schafft Rechtssicherheit, indem sie das bisher für die Gewerberaummieter aus der Rechtsprechung folgende Belegeinsichtsrecht normativ absichert. Es ist zudem konsequent, das mit dem Vierten Bürokratieentlastungsgesetz verfolgte Ziel, Vermietenden eine papierlose, digitale Abwicklung der Belegeinsicht zu ermöglichen, nicht auf Wohnraummietverhältnisse zu beschränken, sondern auf Mietverhältnisse i. S. v. § 578 BGB auszudehnen.

Eine ausgewogene Bürokratieentlastung wird durch den Referentenentwurf allerdings nicht erreicht, weil er in § 556 Abs. 4 BGB sowohl für Wohnraum- als auch für Gewerberaummietverhältnisse **keinen ausdrücklichen Anspruch der Mietenden auf Übermittlung** der digitalisierten Abrechnungsbelege vorsieht. Soll Vermietenden die Erfüllung der Belegeinsichtspflicht durch elektronische Bereitstellung der Belege erleichtert werden, ist es folgerichtig, Mietenden korrespondierend einen Anspruch auf Übersendung der digitalisierten

Belege einzuräumen. Ohne einen solchen Anspruch wirkt die Bürokratieentlastung **nur einseitig zugunsten der Vermietenden**.

Ein zusätzlicher Aufwand für Vermietende wäre hiermit regelmäßig nicht verbunden: Sind die Belege ohnehin digitalisiert, ist ihre elektronische Übermittlung – etwa per E-Mail – grundsätzlich ohne weiteres möglich.

Der Deutsche Mieterbund fordert daher,

- § 556 Abs. 4 BGB um einen **Anspruch des Mieters auf elektronische Übersendung der vom Vermieter digital bereitgestellten Belege** zu ergänzen;
- dieser Anspruch sollte durch einen entsprechenden Verweis auf alle Mietverhältnisse i. S. v. § 573 BGB erstreckt werden.

b) Art. 1 Nr. 14 b)

Nach § 578 Abs. 3 Satz 1 BGB-E sollen Vermietende in Mietverhältnissen nach § 578 Abs. 3 BGB nach einer Heizungsanlagenmodernisierung die Modernisierungsmieterhöhung auch auf § 559e BGB stützen können. Hierzu soll § 578 Abs. 3 Satz 1 BGB um einen Verweis auf § 559e BGB ergänzt werden. Derzeit ist dies mangels entsprechender Verweisung nicht möglich. Vermietenden steht insoweit lediglich die Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB zur Verfügung.

Die Einbeziehung des neu geschaffenen § 559e BGB in den Verweisungskatalog des § 578 Abs. 3 BGB ist systematisch konsequent. Damit wird die für das Wohnraummietrecht vorgesehene Sonderregelung zur Modernisierung der Heizungsanlage auch auf Fälle erstreckt, in denen juristische Personen des öffentlichen Rechts oder anerkannte Träger der Wohlfahrtspflege Wohnraum anmieten, um ihn anschließend Personen mit dringendem Wohnbedarf zum Wohnen zu überlassen.