

## **Stellungnahme des Paritätischen Gesamtverbandes zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete“**

### **Abstract**

*Der Paritätische Gesamtverband begrüßt das Anliegen des BMJV, den Mieterschutz zu stärken und Umgehungsstrategien rund um Mietpreisbremse, Kurzzeit- und möbliertes Wohnen wirksamer einzudämmen. Der Entwurf setzt an realen Problemlagen an: stark steigende Wohnkosten, wachsende Verdrängungsrisiken, rechtliche Grauzonen bei „Wohnen auf Zeit“ und möblierten Angeboten sowie Lücken im Kündigungsschutz. Diese im Referentenentwurf aufgegriffenen Probleme werden durch die Paritätische Wohnarmutsstudie „Mieten fressen Einkommen“ (2026) empirisch bestätigt: Demnach leben 5,4 Millionen Menschen in Deutschland allein aufgrund ihrer zu hohen Wohnkosten an oder unter der Armutsgrenze. Wer Armut und rechtswidrige Vermietungspraktiken bekämpfen will, muss die Regulierung des Mietmarktes und das Schließen bestehender Schutzlücken in den Mittelpunkt stellen. Obwohl der Gesetzesentwurf einige dieser Schutzlücken adressiert, enthält er gleichzeitig Regelungen, die aus sozialpolitischer Sicht nicht ausreichend zielgenau sind oder neue Schieflagen erzeugen können. Insbesondere:*

- Die Kappung von Indexmieten auf 3,5 Prozent pro Jahr ist richtig – aber sie darf nicht von Länder-Verordnungen und Gebietsausweisungen abhängig sein, sondern muss bundesweit gelten.*
- Die Schonfristzahlung für ordentliche Kündigungen schließt eine zentrale Schutzlücke und ist ein wichtiges Instrument zur Prävention gegen Wohnungslosigkeit – die geplante Einmaligkeit pro Mietverhältnis ist jedoch sozialpolitisch nicht überzeugend und schwächt den intendierten Schutz.*
- Die neuen Regeln zum Möblierungszuschlag und die Auskunftspflicht sind ein wichtiger Fortschritt – die „Fünf-Prozent-Regel“ darf aber nicht als bloßes Regelbeispiel verbleiben, und es braucht eine praktikable, streitarme Berechnung auch für Teilmöblierung.*
- Die geplante Anhebung der Wertgrenze im vereinfachten Verfahren der Modernisierungsumlage auf 20.000 Euro ist aus Mieter\*innenperspektive der problematischste Punkt: Sie weitet ein Verfahren aus, das zentrale Schutzmechanismen (insb. Härteeinwand) reduziert bzw. ausschließt.*

- *Der Mietminderungsausschluss für drei Monate bei bestimmten Modernisierungen ist kritisch: Er setzt ein Signal zulasten der Mieter\*innen und birgt erhebliche Abgrenzungs- und Konfliktpotenziale.*

### 1. Stellungnahme

Wohnen ist ein zentrales Grundbedürfnis und die Grundlage gesellschaftlicher Teilhabe. In einer Situation steigender Mieten, hoher Nebenkosten und knappen Angebots wird das Mietrecht zu einem entscheidenden Instrument, um soziale Verwerfungen, Überschuldung, Wohnungslosigkeit und Verdrängung einzudämmen. Der Referentenentwurf beschreibt selbst die angespannte Lage sowie Umgehungstatbestände und Rechtsunsicherheiten und begründet die Notwendigkeit klarer Regeln insbesondere bei Kurzzeitvermietung, möbliertem Wohnen, Indexmieten und beim Kündigungsschutz.

Der Paritätische Gesamtverband teilt die Grunddiagnose: Der bestehende Rechtsrahmen reicht nicht aus, um die faktische Machtasymmetrie in angespannten Wohnungsmärkten auszugleichen. Gerade dort sind Mieter\*innen in besonderem Maße auf Bestandsschutz, planbare Mietbelastungen und effektive Rechtsdurchsetzung angewiesen. Wohnen ist ein zentraler Armutstreiber und begründet einen dringenden politischen Handlungsauftrag, für bezahlbare Mieten in Deutschland zu sorgen. Für die Durchsetzung des Rechts auf Wohnen ist ein wirksamer und verlässlicher Mieterschutz unverzichtbar.

### 2. Regelungsinhalte des Entwurfs

Im Folgenden werden die zentralen Regelungspunkte dargestellt.

- **Kurzzeitvermietung: Klarstellung und zeitliche Höchstgrenze**

Die Ausnahme von Mieterschutzvorschriften für „Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch“ (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB) wird neu gefasst: Sie soll nur noch greifen, wenn Wohnraum von Mietenden für einen besonderen Bedarf und für bis zu sechs Monate angemietet wird.

#### Bewertung: Mehr Schutz vor Umgehungskonstruktionen – Klarstellungsbedarf bei Kettenmietverträgen

Die im Entwurf vorgesehene Neufassung der Ausnahme von Mieterschutzvorschriften für die Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB) stellt einen wichtigen Schritt dar. Künftig soll die Ausnahme nur noch greifen, wenn Wohnraum aufgrund eines besonderen, sachlich begründeten Bedarfs und für eine Dauer von höchstens sechs Monaten angemietet wird. Die gesetzliche Konkretisierung des „besonderen Bedarfs“ sowie die Einführung einer klaren zeitlichen Obergrenze sind grundsätzlich geeignet, missbräuchliche Umgehungskonstruktionen einzudämmen und die Rechtssicherheit zu erhöhen. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten wird das Segment „Wohnen auf Zeit“ zunehmend als Ausweich- und Preistreiber genutzt; hier setzt der Entwurf folgerichtig an. Gleichwohl besteht Nachbesserungsbedarf. Eine starre Sechs-Monats-Grenze kann in bestimmten Lebenslagen – etwa bei Qualifizierungsphasen, Pflegearrangements oder Auslandsaufenthalten mit Vor- und Nachlaufzeiten – zu unpassenden Ergebnissen führen. Besonders problematisch ist aus Paritätischer Sicht die Gefahr von sogenannten Kettenmietverträgen. Wird die gesetzliche Begründung strenger gefasst als der Normtext selbst,

drohen neue Rechtsunsicherheiten und Streitigkeiten – und damit genau jene Unsicherheit, die der Entwurf eigentlich beseitigen will. Erforderlich ist daher eine eindeutige gesetzliche Klarstellung, dass Verlängerungen oder Anschlussverträge mit identischer Zweckkonstruktion nicht zur dauerhaften Umgehung des Mieterschutzes führen dürfen (Anti-Kettenregelung). Zudem sollten praxistaugliche Kriterien oder beispielhafte Fallgruppen im Gesetz oder zumindest in der Begründung verankert werden, um den „besonderen Bedarf“ klar und streitarm bestimmen zu können.

- **Möbliertes Wohnen: Möblierungszuschlag und Auskunftspflicht**

Mit einem neuen § 556d Abs. 1a BGB wird ein angemessener Möblierungszuschlag normiert. Er soll sich am Anschaffungswert und Abnutzungsgrad orientieren; „in der Regel“ gilt bei voll ausgestatteten Wohnungen ein Zuschlag als angemessen, wenn er fünf Prozent der geschuldeten Netto-Kalt-Miete nicht übersteigt. Flankierend wird eine unaufgeforderte Auskunftspflicht vor Vertragsschluss eingeführt (§ 556g Abs. 1b BGB): Wird nicht rechtzeitig informiert, gilt die Wohnung für Zwecke der zulässigen Miethöhe als unmöbliert, wodurch ein Zuschlag nicht durchsetzbar wäre.

Bewertung: Fortschritt durch Ausweisungspflicht – Nachsteuerung bei Höhe und Berechnung notwendig.

Die vorgesehenen Regelungen zum Möblierungszuschlag und zur Auskunftspflicht weisen insgesamt in die richtige Richtung, bedürfen jedoch einer präziseren Ausgestaltung, um Systembrüche zu vermeiden und neue Streitfelder zu begrenzen. Positiv hervorzuheben ist insbesondere die vorgesehene Auskunftspflicht vor Vertragsschluss. Sie stellt einen erheblichen Fortschritt dar, weil sie die Durchsetzung der Mietpreisbremse im möblierten Segment überhaupt erst praktikabel macht. Ohne transparente Angaben zur Berechnungsgrundlage des Möblierungszuschlags konnten Wohnungssuchende ihre Rechte bislang faktisch kaum prüfen. Auch die gesetzliche Fiktion, wonach bei Verstoß gegen die Auskunftspflicht das Mietverhältnis als unmöbliert gilt, setzt einen wirksamen Anreiz zur Einhaltung der Vorgaben und stärkt die Rechtsposition der Mietenden deutlich. Gleichwohl zeigen sich mehrere kritische Punkte. Erstens ist die Teilmöblierung in der Praxis häufig der Regelfall. Fehlt hierfür ein klarer gesetzlicher Berechnungsmaßstab, drohen neue Auseinandersetzungen über Umfang, Bewertung und Abschreibung einzelner Einrichtungsgegenstände. Ohne methodische Leitplanken droht sich die Problematik lediglich in gerichtliche Streitverfahren zu verlagern. Zweitens führt ein Zuschlag von „in der Regel fünf Prozent der Miete“ zu einem systematischen Bruch: Wird der Möblierungszuschlag prozentual an eine – möglicherweise bereits überhöhte – Miete gekoppelt, löst er sich vom tatsächlichen Zeitwert der Möbel. Teurere Wohnungen erzeugen dann automatisch höhere Zuschläge, unabhängig vom objektiven Wert der Ausstattung. Dies widerspricht dem Grundgedanken einer zeitwertorientierten Berechnung. Drittens schafft die Formulierung „in der Regel“ keine echte Obergrenze. Zwar mag sich dies dogmatisch über Darlegungs- und Beweislasten steuern lassen, praktisch drohen jedoch Unsicherheiten und Überforderungen der Mietenden sowie neue Rechtsstreitigkeiten. Erforderlich ist daher eine gesetzlich konkretisierte Berechnungsmethode für den Zeitwert – ausdrücklich auch für Fälle der Teilmöblierung –, um Transparenz und Streitarmut zu gewährleisten. Zudem sollte ein Prozentsatz von fünf Prozent nicht lediglich als Regelbeispiel, sondern als verbindliche Obergrenze ausgestaltet werden. Schließlich ist

eine verpflichtende, nachvollziehbare Herleitung des Möblierungszuschlags in Textform vorzusehen, die über die bloße Angabe der Zuschlagshöhe hinausgeht und insbesondere Zeitwert und Abschreibungsgrundlagen offenlegt. Der Paritätische schlägt die Übernahme der bereits 2023 vom Bundesrat beschlossenen Regelungsalternative vor, die im „Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung des Mieterschutzes bei der Vermietung von möbliertem Wohnraum und bei der Kurzzeitvermietung von Wohnraum in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ formuliert ist. Demnach wird vorgeschlagen, § 556d Abs. 1 BGB um einen zusätzlichen Satz zu ergänzen, der bestimmt, dass der Möblierungszuschlag höchstens ein Prozent des Zeitwerts der überlassenen Möbel betragen darf. Der Zeitwert berechnet sich aus dem ursprünglichen Anschaffungswert abzüglich einer jährlichen Abschreibung in Höhe von fünf Prozent für jedes seit der Anschaffung abgelaufene Jahr. Auf diese Weise wird eine transparente, wertbezogene und nachvollziehbare Berechnungsgrundlage geschaffen, die sich am tatsächlichen wirtschaftlichen Wert der Möblierung orientiert und nicht an der – gegebenenfalls bereits überhöhten – Nettokaltmiete. Durch diese klare gesetzliche Begrenzung wird die Mietpreisbremse auch im möblierten Segment effektiv abgesichert, Rechtsklarheit geschaffen und die Umgehung über intransparente oder überhöhte Zuschläge wirksam unterbunden.

- **Indexmieten: Kappung bei starker Inflation (3,5 % p.a.) in angespannten Gebieten**

§ 557b BGB wird um eine Regel ergänzt, nach der bei Indexmieten in „angespannten“ Gebieten der Teil einer Indexentwicklung über 3,5 Prozent im Jahreszeitraum bei der Mieterhöhung unberücksichtigt bleibt. Die Gebietskulisse soll wie bislang, per Landesverordnung bestimmt werden.

Bewertung: Kappung ist richtig, aber flächendeckender Schutz erforderlich

Die vorgesehene Begrenzung von Indexmieterhöhungen ist sozialpolitisch ausdrücklich zu begrüßen. In Zeiten hoher Inflation verlagern Indexmietverträge gesamtwirtschaftliche Krisenrisiken unmittelbar auf die Wohnkosten. Haushalte werden doppelt belastet: durch steigende Lebenshaltungskosten und zugleich durch automatisch steigende Mieten. Der Entwurf erkennt diese strukturelle Schutzlücke zutreffend an und setzt mit einer Kappung ein wichtiges Signal zur Stabilisierung von Wohnkosten in Krisenzeiten.

Kritisch ist jedoch, dass der Schutz nur in Gebieten gelten soll, die durch Landesverordnung als angespannt ausgewiesen sind. Damit hängt die Wirksamkeit der Begrenzung von politischen Mehrheiten, administrativen Verfahren und der Aktualität der Gebietsausweisung ab. Gerade in dynamischen Inflationsphasen kann dies zu Verzögerungen und Schutzlücken führen. Preissteigerungen betreffen jedoch Haushalte bundesweit und machen nicht an Gebietsgrenzen halt. Zudem bleibt ein praktisches Problem ungelöst: das „Aufstauen“ von Indexanpassungen über mehrere Jahre und deren anschließende gebündelte Geltendmachung. Solche kumulierten Nachholanpassungen können zu erheblichen sprunghaften Belastungen führen und die intendierte Schutzwirkung unterlaufen. Hier bedarf es einer klaren zeitlichen Begrenzung, um Schockwirkungen zu vermeiden.

Erforderlich ist daher erstens eine bundesweite Geltung der vorgesehenen 3,5-Prozent-Kappung für Indexmieten, um einen einheitlichen und verlässlichen Schutz sicherzustellen. Zweitens sollte

gesetzlich klargestellt werden, dass kumulierte Nachholanpassungen zeitlich begrenzt sind, etwa durch eine Ausschlussfrist oder eine ausdrückliche Verwirkungsvorschrift. Nur so lässt sich verhindern, dass Inflationsrisiken zeitversetzt in konzentrierter Form auf Mieter\*innen abgewälzt werden.

- **Kündigungsschutz: Schonfristzahlung auch bei ordentlicher Kündigung (einmalig)**

Der Entwurf überträgt wesentliche Schutzmechanismen, die bislang nur für fristlose Kündigungen gelten, einmalig auf ordentliche Kündigungen wegen Zahlungsverzugs bzw. Sicherheitsleistung (Übertragung von § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB auf die ordentliche fristgemäße Kündigung). Die Schonfrist soll für beide Kündigungsarten einheitlich zwei Monate nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage enden und es soll ein Nachholrecht bestehen. Nach Ausgleich der Forderung innerhalb der Schonfrist kann auch eine ordentliche Kündigung unwirksam werden – jedoch nur einmal pro Mietverhältnis.

Bewertung: Ausweitung der Schonfrist – richtiger Schritt, aber Einmaligkeitsbegrenzung zu restriktiv

Die vorgesehene Übertragung der Schonfristregelung auf ordentliche Kündigungen wegen Zahlungsverzugs ist ausdrücklich zu begrüßen. Sie schließt einen realen Schutzdefizitbereich im geltenden Recht. In der Praxis wird bei Mietrückständen regelmäßig hilfsweise ordentlich gekündigt; bislang konnte selbst eine vollständige Nachzahlung den Wohnungsverlust dann nicht mehr verhindern. Dass der Entwurf diese Wertungsinkonsistenz aufgreift und die Heilungsmöglichkeit auch auf ordentliche Kündigungen erstreckt, erhöht die Rechtssicherheit und stärkt den Schutz vor vermeidbarer Wohnungslosigkeit. In Anbetracht steigender Wohnungslosigkeit und dem von der Bundesregierung verfolgten Ziel Wohnungslosigkeit bis 2030 beenden zu wollen, ist dieser Regelungsvorschlag notwendig, aber nicht hinreichend. Kritisch ist die vorgesehene Begrenzung der Schonfrist auf „insgesamt nur einmal“ während des gesamten Mietverhältnisses zu begrenzen. Aus Sicht des Paritätischen wird damit die soziale Realität vieler Haushalte nicht ausreichend berücksichtigt. Kurzfristige Zahlungsschwierigkeiten entstehen häufig nicht einmalig, sondern wiederkehrend – etwa durch verzögerte Leistungsbewilligungen, Krankheitsphasen, befristete oder prekäre Beschäftigung oder unerwartete Nachzahlungen bei Energie- und Betriebskosten. Wer die Schonfrist einmal in Anspruch genommen hat, wäre bei einem erneuten – trotz vollständiger Nachzahlung ausgeglichenen – Rückstand schutzlos. Das steht im Spannungsverhältnis zum gesetzgeberischen Ziel, Wohnungsverlust und Wohnungslosigkeit effektiv zu verhindern. Hinzu kommt, dass gerade im Zusammenspiel mit Leistungsträgern – etwa bei den Kosten der Unterkunft oder der Übernahme von Mietschulden – flexible rechtliche Spielräume erforderlich sind. Eine starre Einmaligkeitslogik kann hier sozialpolitisch sinnvolle Lösungen blockieren.

Erforderlich ist daher entweder die vollständige Abschaffung der Einmaligkeitsbegrenzung oder zumindest ihre Umstellung auf eine angemessene zeitliche Sperrfrist, etwa in der Formulierung „nicht erneut innerhalb von X Jahren“, statt „nur einmal während des gesamten Mietverhältnisses“. Dies würde Missbrauch verhindern, ohne wiederkehrende, unverschuldete Notlagen automatisch mit dem endgültigen Verlust der Wohnung zu sanktionieren.

- **Modernisierungumlage: Ausweitung des vereinfachten Verfahrens**

Die Wertgrenze des vereinfachten Verfahrens nach § 559c BGB soll von 10.000 Euro auf 20.000 Euro angehoben werden. Die Regelung (§ 559c BGB) wurde eingeführt, um insbesondere kleinere und mittlere Modernisierungsmaßnahmen unbürokratischer umzusetzen. Das „vereinfachte Verfahren“ erlaubt Vermieter\*innen, Modernisierungskosten pauschal und ohne aufwändige Herausrechnung einzelner Instandhaltungsanteile auf die Miete umzulegen. Ziel war es, Investitionen – etwa in energetische Verbesserungen, Abbau von Barrieren oder zeitgemäße Ausstattung – zu erleichtern und Hemmnisse im Mietrecht abzubauen.

Bewertung: Ausweitung des vereinfachten Modernisierungsverfahrens – erhebliche Risiken für Mieter\*innen

Das vereinfachte Verfahren nach § 559c BGB ist aus Sicht von Vermietenden attraktiv, weil es Verwaltungsaufwand reduziert und die Umlage von Modernisierungskosten erleichtert. Gleichzeitig gehen mit dieser Vereinfachung jedoch Einschränkungen von Schutzmechanismen für Mieter\*innen einher. Insbesondere ist der wirtschaftliche Härteeinwand ausgeschlossen bzw. deutlich eingeschränkt. Zudem arbeitet das Verfahren mit einem pauschalen Abzug von 30 Prozent für ersparte Instandhaltungskosten, ohne dass im Einzelfall geprüft wird, wie hoch der tatsächliche Instandhaltungsanteil war. Die Anhebung der Wertgrenze von 10.000 Euro auf 20.000 Euro bedeutet daher nicht nur eine Ausweitung administrativer Vereinfachung, sondern auch eine Vergrößerung der Risikoverlagerung auf Mieter\*innen.

Bei Modernisierungskosten von 20.000 Euro pro Wohnung (vor Anwendung der Pauschale) kann – je nach Berechnungslogik – eine spürbare monatliche Mieterhöhung entstehen. In der Praxis bewegt sich diese häufig in einer Größenordnung von etwa 90 Euro monatlich. Für Haushalte, die bereits jetzt einen überproportional hohen Anteil ihres Einkommens für Wohnkosten aufwenden, kann eine solche Erhöhung existenzielle Folgen haben. Insbesondere einkommensarme, ältere oder gesundheitlich belastete Mieter\*innen geraten hier schnell an die Grenze ihrer finanziellen Tragfähigkeit. Der genannte Orientierungswert ist daher realistisch und sozialpolitisch hoch relevant. Insofern handelt es sich nicht um eine bloß technische Anpassung. Wenn bislang von einer eher geringen praktischen Nutzung des vereinfachten Verfahrens ausgegangen wurde, kann sich dies durch die Verdoppelung der Schwelle grundlegend ändern. 20.000 Euro liegen in Zeiten stark gestiegener Baupreise in einem Kostenrahmen, der viele gängige Modernisierungsmaßnahmen erfasst. Das vereinfachte Verfahren würde damit deutlich an praktischer Bedeutung gewinnen. Gerade weil der Härteeinwand ausgeschlossen oder erheblich eingeschränkt ist, entsteht eine strukturelle Schieflage zulasten einkommensschwacher und vulnerabler Haushalte. Hinzu kommt, dass die pauschale Abgrenzung zwischen Instandhaltung und Modernisierung die ohnehin konfliktrichtige Trennlinie weiter vergrößert und Anreize zur strategischen Umdeklaration setzt. Je höher der Schwellenwert, desto größer das potenzielle Volumen pauschal umlagefähiger Kosten.

Aus Sicht des Paritätischen sollte daher von einer Anhebung der Wertgrenze auf 20.000 Euro abgesehen werden. Sollte eine Erhöhung politisch als zwingend angesehen werden, sind zumindest korrigierende Schutzmechanismen erforderlich. Dazu gehören insbesondere die Wiederöffnung bzw. Stärkung eines wirtschaftlichen Härteeinwands im vereinfachten Verfahren sowie strengere Transparenz- und Darlegungspflichten, um Fehlanreize und Missbrauch zu begrenzen.

- **Mietminderung: dreimonatiger Ausschluss bei bestimmten Modernisierungen**

§ 536 Abs. 1a BGB soll so gefasst werden, dass für drei Monate eine Minderung „außer Betracht bleibt“, soweit die Tauglichkeitsminderung auf Maßnahmen zurückgeht, die einer Modernisierung nach § 555b Nr. 1 und 1a dienen. § 536 BGB regelt das Recht der Mieter\*innen zur Mietminderung bei Mängeln der Mietsache. Danach gilt: Ist die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung beeinträchtigt, mindert sich die Miete kraft Gesetzes automatisch in angemessenem Umfang. Bereits heute enthält § 536 Abs. 1a BGB eine Einschränkung dieses Grundsatzes: Bei bestimmten energetischen Modernisierungsmaßnahmen ist das Minderungsrecht für eine begrenzte Zeit ausgeschlossen. Hintergrund dieser Regelung war es, Investitionen in energetische Sanierungen zu erleichtern und die Umsetzung klimapolitisch erwünschter Maßnahmen nicht durch wirtschaftliche Risiken auf Vermieterseite zu bremsen.

Bewertung: Erweiterung des dreimonatigen Minderungsausschlusses – einseitige Risikoverlagerung zulasten der Mieter\*innen

Die geplante Ausweitung des dreimonatigen Ausschlusses der Mietminderung auf bestimmte Modernisierungsmaßnahmen ist kritisch zu bewerten. Zunächst ist festzuhalten, dass die Mietminderung kein „Bonus“ oder freiwilliges Entgegenkommen darstellt, sondern ein zentrales mietrechtliches Instrument zur Wahrung des Synallagmas, also des gegenseitigen Vertragsverhältnisses von Leistung und Gegenleistung. Wird die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung eingeschränkt, reduziert sich die Miete kraft Gesetzes. Ein pauschaler Ausschluss dieses Rechts verschiebt das Risiko baubedingter Beeinträchtigungen einseitig auf die Mieter\*innen, obwohl die Einschränkung ihrer Wohnqualität real und oftmals erheblich ist. Hinzu treten praktische Abgrenzungsprobleme. In der Realität werden Modernisierungsmaßnahmen häufig mit Instandhaltungsarbeiten oder anderen baulichen Eingriffen kombiniert. Künftig wird verstärkt Streitig sein, welche konkreten Beeinträchtigungen auf welche Maßnahme zurückzuführen sind und ob sie vom Minderungsausschluss erfasst werden. Dies birgt neue Konflikt- und Prozessrisiken und steht dem Ziel der Rechtsklarheit entgegen.

Auch sozialpolitisch sendet die Regelung ein problematisches Signal, insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten. Sie vermittelt den Eindruck: Modernisierung ist erwünscht – die Belastungen tragen jedoch vorrangig die Mieter\*innen. Für einkommensschwache Haushalte sind Bauphasen keine bloße „Unannehmlichkeit“, sondern können erhebliche gesundheitliche und alltagspraktische Folgen haben, etwa durch Lärm, Staub, Nutzungseinschränkungen von Küche oder Bad oder durch eingeschränkte Barrierefreiheit. Wer keine Ausweichmöglichkeiten hat, ist diesen Belastungen faktisch schutzlos ausgesetzt.

Eine pauschale Ausweitung des Minderungsausschlusses sollte daher unterbleiben. Stattdessen sind eng und klar definierte Tatbestände erforderlich, die nur eindeutig klimabezogene Maßnahmen erfassen. Alternativ oder ergänzend sollten Kompensationsmechanismen vorgesehen werden, etwa Ansprüche auf Ersatzwohnraum, Übernahme von Umzugskosten oder spezifische Absenkungs- bzw. Ausgleichstatbestände für besonders belastende Bauphasen. Nur so lässt sich ein angemessener Ausgleich zwischen Modernisierungsinteressen und Mieterschutz gewährleisten.

### 3. Fazit

Der Referentenentwurf enthält mehrere richtige und überfällige Weichenstellungen: mehr Transparenz und Begrenzung im möblierten Segment, Eindämmung der Kurzzeit-Ausnahmen, Schutz vor Inflationsschocks bei Indexmieten und ein verbesserter Kündigungsschutz bei Nachzahlung. Damit das Gesetz seine soziale Zielsetzung tatsächlich erreicht, müssen jedoch zentrale Punkte nachgeschärft werden: Schutz darf nicht von Gebietskulissen abhängen, er darf nicht durch Einmaligkeitslogik relativiert werden, und „Vereinfachung“ bei Modernisierungskosten darf nicht zur Aushöhlung von Schutzrechten führen. Wohnen ist Daseinsvorsorge – und der rechtliche Rahmen muss gewährleisten, dass Mietende in Krisenzeiten und angespannten Märkten nicht die Hauptlast tragen.

Berlin, März 2026

Greta Schabram

Greta.Schabram@paritaet.org