

Gesetzentwurf

der Bundesregierung

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

A. Problem und Ziel

Der Mietwohnungsmarkt in Deutschland steht weiterhin vor großen Herausforderungen. Durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in Ballungszentren steigen die Mieten dort weiter an.

Bezahlbaren Wohnraum für ein langfristiges Mietverhältnis zu finden, wird trotz Geltung der Mietpreisbremse gerade in angespannten Wohnlagen immer schwieriger. Dazu trägt bei, dass Rechtsunsicherheit über den Anwendungsbereich und die Handhabung der Mietpreisbremse besteht. Dies gilt zum einen für die vom Anwendungsbereich der Mietpreisbremse ausgenommene Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch, dessen Grenzen in der Praxis unklar sind. Zum anderen gilt dies für die Vermietung von möbliertem Wohnraum. Denn die Höhe des Möblierungszuschlags ist bisher nicht geregelt und dieser muss nicht im Mietvertrag ausgewiesen werden. Dies birgt die Gefahr, dass die Mietpreisbremse nicht eingehalten wird. Klare Regelungen sollen dem entgegenwirken.

Auch in bestehenden Mietverhältnissen kann es für Mietende zu besonderen Belastungen kommen. Dies gilt insbesondere für Mietende mit Indexmietverträgen in angespannten Wohnlagen, da die Mietpreisbremse nur die Ausgangsmiete begrenzt. Daher sollen Mietende in Ausnahmesituationen mit extremen Preissteigerungen, wie nach Beginn des Angriffskrieges gegen die Ukraine, besser geschützt werden.

Wenn Mietende ihre Mietschulden innerhalb einer sogenannten Schonfrist vollständig begleichen, können sie eine außerordentliche Kündigung abwenden. In der Praxis erfolgt aber häufig zugleich eine ordentliche Kündigung. Um auch in diesen Fällen Schutz vor einem Wohnungsverlust zu ermöglichen, soll die Zahlung innerhalb der Schonfrist einmalig auch eine ordentliche Kündigung abwenden können.

Hohe Preissteigerungen, gerade auch bei den Modernisierungskosten, belasten auch Vermietende. Insbesondere private Kleinvermieter sehen sich durch Modernisierungen und das anschließende Mieterhöhungsverfahren großen Herausforderungen ausgesetzt. Vermietenden soll es daher auch bei höheren Modernisierungskosten ermöglicht werden, die entsprechenden Mieterhöhungen einfacher zu berechnen.

In verschiedenen weiteren Bereichen besteht zudem Rechtsunsicherheit bei der Anwendung geltenden Rechts, die durch dieses Gesetz behoben werden soll. Zudem besteht Anpassungsbedarf aus vorangegangenen Gesetzgebungsaktivitäten.

Der Entwurf soll zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele 7 „Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle sichern“ und 11 „Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten“ der UN-Agenda 2030 beitragen.

B. Lösung

Es sollen Maßnahmen ergriffen werden, um der Mietpreisbremse mehr Geltung zu verschaffen, den Markt für langfristig anzumietende Wohnungen zu erweitern und so die Voraussetzungen für bezahlbares und sicheres Wohnen zu verbessern. Dazu soll die Ausnahme von Mieterschutzvorschriften bei der Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch durch eine zeitliche Grenze von grundsätzlich sechs Monaten rechtssicherer ausgestaltet werden. Zudem soll künftig die Höhe eines Zuschlags für Möblierung gesetzlich begrenzt

werden. Über diesen Zuschlag sollen Vermietende künftig verpflichtend Auskunft erteilen. Erfolgt dies nicht, soll die Wohnung als unmöbliert vermietet gelten.

Um im Fall starker Preissteigerungen Mietende mit Indexmietverträgen besser vor finanzieller Überforderung zu schützen, werden in angespannten Wohnlagen Indexmietsteigerungen jährlich begrenzt.

Wenn die Mietforderungen des Vermieters durch Nachzahlung vollständig beglichen werden, sollen Mietenden künftig auch bei einer ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs ihre Wohnung behalten können. Daher werden die mieterschützenden Regelungen, die für die außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs gelten, insbesondere die sogenannte Schonfrist, einmalig auf die ordentliche Kündigung übertragen.

Um zu gewährleisten, dass das in § 559c des Bürgerlichen Gesetzbuchs vorgesehene vereinfachte Verfahren auch in Zukunft in Fällen kleinerer Modernisierungsmaßnahmen zur Anwendung kommen kann, soll vor dem Hintergrund der Preissteigerungen seit dem Inkrafttreten der Norm eine Anhebung der Wertgrenze auf 20 000 Euro erfolgen.

Zudem sollen Anpassungen im Nachgang zum Vierten Bürokratieentlastungsgesetz und zur Novelle des Gebäudeenergiegesetzes erfolgen. Unsicherheiten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Erstellung von Mietspiegeln und bei der mietrechtlichen Bewertung der Veräußerung von Eigentumsanteilen an einen Miteigentümer sollen beseitigt werden.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Die Rechtsänderungen werden voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Haushalte des Bundes, der Länder und der Gemeinden haben.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Für Bürgerinnen und Bürger ergibt sich eine geringfügige Reduzierung des Erfüllungsaufwands um etwa 250 Stunden jährlich.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Keiner.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Keiner.

F. Weitere Kosten

Soweit weitere Kosten beziffert werden können, liegen die einmaligen Kosten wie auch die jährlichen Kosten unter 100 000 Euro. Dem stehen Ersparnisse von insgesamt knapp 5 Millionen Euro jährlich gegenüber.

Gesetzentwurf der Bundesregierung

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

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 83) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 536 Absatz 1a wird durch den folgenden Absatz 1a ersetzt:

„(1a) Für die Dauer von drei Monaten bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese auf Grund einer Maßnahme eintritt, die einer Modernisierung nach § 555b Nummer 1 oder 1a dient.“
2. § 549 Absatz 2 Nummer 1 wird durch die folgende Nummer 1 ersetzt:

„1. Wohnraum, 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,“.
3. § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 wird durch die folgende Nummer 3 ersetzt:

„3. den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559, § 559c oder § 559e verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.“
4. § 556 Absatz 5 wird durch den folgenden Absatz 5 ersetzt:

„(5) Eine Vereinbarung, die zum Nachteil des Mieters von Absatz 1, Absatz 2 Satz 2, Absatz 3, Absatz 3a oder Absatz 4 Satz 1 abweicht, ist unwirksam.“
5. Nach § 556d Absatz 1 wird der folgende Absatz 1a eingefügt:

„(1a) Bei Wohnraum, der mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet ist, ist die ortsübliche Vergleichsmiete um einen angemessenen Möblierungszuschlag erhöht. Der Möblierungszuschlag ist angemessen, wenn er monatlich höchstens 1 Prozent des durch Schätzung ermittelbaren Zeitwertes der Einrichtungsgegenstände zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses beträgt. Bei einem Möblierungszuschlag für voll ausgestatteten Wohnraum von bis zu 10 Prozent der für die Nutzung des unmöblierten Wohnraums geschuldeten Miete wird vermutet, dass dieser angemessen ist. Satz 1 gilt nicht, soweit ein auf das Mietverhältnis anzuwendender Mietspiegel im Sinne der §§ 558c und 558d die Vermietung der Einrichtungsgegenstände bereits berücksichtigt.“
6. § 556e Absatz 2 Satz 1 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

„Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b durchgeführt, so darf die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3a, § 559a Absatz 1 bis 4 und § 559e Absatz 1 bis 4 ergäbe.“
7. Nach § 556g Absatz 1a wird der folgende Absatz 1b eingefügt:

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

8. § 557a Absatz 2 Satz 2 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

„Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559b und 559e ausgeschlossen.“

9. § 557b wird wie folgt geändert:

- a) Die Überschrift wird durch die folgende Überschrift ersetzt:

„§ 557b

Indexmiete; Verordnungsermächtigung“.

- b) Nach Absatz 3 wird der folgende Absatz 4 eingefügt:

„(4) Übersteigt die Entwicklung des Preisindex im Zeitraum von einem Jahr 3 Prozent, bleibt die Hälfte des diesen Wert übersteigenden Teils 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 2 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.“

- c) Die bisherigen Absätze 4 und 5 werden zu den Absätzen 5 und 6.

10. § 559c Absatz 1 Satz 1 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

„Übersteigen die für die Modernisierungsmaßnahme geltend gemachten Kosten für die Wohnung vor Abzug der Pauschale nach Satz 2 20 000 Euro nicht, so kann der Vermieter die Mieterhöhung nach einem vereinfachten Verfahren berechnen.“

11. § 561 Absatz 1 Satz 1 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

„Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 558, § 559 oder § 559e geltend, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen.“

12. In § 566 Absatz 1 wird die Angabe „an einen Dritten“ gestrichen.

13. § 569 Absatz 3 Nummer 1 Satz 2 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

„Dies gilt nicht, wenn der Wohnraum nach § 549 Absatz 2 Nummer 1 vermietet ist.“

14. § 573 wird wie folgt geändert:

- a) Nach Absatz 3 wird der folgende Absatz 4 eingefügt:

„(4) Besteht die Verletzung einer vertraglichen Pflicht nach Absatz 2 Nummer 1 darin, dass der Mieter im Verzug ist mit

1. der Entrichtung der Miete oder
2. der Leistung einer Sicherheit nach § 551,

so ist die Kündigung ausgeschlossen, wenn der Vermieter vor Zugang der Kündigung befriedigt wird. § 569 Absatz 3 Nummer 3 ist entsprechend anzuwenden. Zudem sind nach einer Kündigung wegen einer Pflichtverletzung nach Satz 1

Nummer 1 § 543 Absatz 2 Satz 3 und § 569 Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 entsprechend anzuwenden. Nach einer Kündigung wegen einer Pflichtverletzung nach Satz 1 Nummer 2 ist § 569 Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 entsprechend anzuwenden. Eine ordentliche Kündigung aufgrund einer Pflichtverletzung nach Satz 1 kann aufgrund der Sätze 3 und 4 im Rahmen eines Mietverhältnisses insgesamt nur einmal unwirksam werden.“

b) Der bisherige Absatz 4 wird zu Absatz 5.

15. § 573c Absatz 2 wird durch den folgenden Absatz ersetzt:

„(2) Bei Wohnraum, der nach § 549 Absatz 2 Nummer 1 vermietet worden ist, kann eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart werden.“

16. § 578 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 1 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

„Auf Mietverhältnisse über Grundstücke sind die Vorschriften der §§ 554, 556 Absatz 4, der §§ 562 bis 562d, 566 bis 567b sowie 570 entsprechend anzuwenden.“

b) Absatz 3 Satz 1 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

„Auf Verträge über die Anmietung von Räumen durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder einen anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege, die geschlossen werden, um die Räume Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zum Wohnen zu überlassen, sind die in den Absätzen 1 und 2 genannten Vorschriften sowie die §§ 557, 557a Absatz 1 bis 3 und 5, § 557b Absatz 1 bis 3 und 6, die §§ 558 bis 559e, 561, 568 Absatz 1, § 569 Absatz 3 bis 5, die §§ 573 bis 573d, 575, 575a Absatz 1, 3 und 4, die §§ 577 und 577a entsprechend anzuwenden.“

Artikel 2

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Februar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 28) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Nach Artikel 229 § ... [einsetzen: letzte bei der Verkündung vorhandene Zählbezeichnung] wird der folgende § ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung] eingefügt:

„§ ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung]

Übergangsvorschrift zum Gesetz zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete

(1) Auf Mietverträge, die vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 Satz 1 dieses Gesetzes] geschlossen wurden, sind die §§ 549, 556d und 556g des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis einschließlich ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 3 Satz 1 dieses Gesetzes] geltenden Fassung weiter anzuwenden.

(2) Auf eine Änderungserklärung nach § 557b Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist § 557b Absatz 4 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nur anzuwenden, wenn zum Zeitpunkt des Zugangs der Änderungserklärung die

vertragsgegenständliche Mietwohnung in den Anwendungsbereich einer Rechtsverordnung nach § 557b Absatz 4 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs fällt.

(3) Auf Modernisierungsmaßnahmen, die dem Mieter vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 Satz 2 dieses Gesetzes] angekündigt wurden, ist § 559c Absatz 1 Satz 1 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.

(4) Sofern die zur Kündigung berechtigende Pflichtverletzung vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 Satz 2 dieses Gesetzes] erfolgt 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.“

2. Artikel 238 § 1 Absatz 1 wird durch den folgenden Absatz 1 ersetzt:

„(1) Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels dürfen die nach Landesrecht zuständigen Behörden von den für die Verwaltung der Grundsteuer zuständigen Behörden die folgenden bei der Verwaltung der Grundsteuer bekannt gewordenen Angaben erheben und weiterverarbeiten:

1. die Namen und die Anschriften der Grundstückseigentümer bezogen auf das Gebiet, für das der Mietspiegel erstellt werden soll, und
2. die Adressen der in dem Gebiet nach Nummer 1 belegenen Grundstücke, die im Eigentum der Grundstückseigentümer nach Nummer 1 stehen.

Die Mitteilung der in Satz 1 genannten Angaben durch die für die Verwaltung der Grundsteuer zuständigen Behörden ist zulässig; § 30 der Abgabenordnung steht der Mitteilung nicht entgegen.“

Artikel 3

Inkrafttreten

Artikel 1 Nummer 2, 5 und 7 tritt am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des 4. auf die Verkündung folgenden Monats] in Kraft. Im Übrigen tritt dieses Gesetz am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

In der Vergangenheit wurden mit verschiedenen Gesetzen Maßnahmen zum Schutz von Mietenden eingeführt, um den Mietanstieg in einem tragbaren Rahmen zu halten und gleichzeitig den Interessen der Vermietenden an einer wirtschaftlichen Verwendung ihres Eigentums gerecht zu werden.

Trotz dieser Maßnahmen steht der Mietwohnungsmarkt in der Bundesrepublik Deutschland weiterhin vor großen Herausforderungen. Durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in Ballungszentren steigen die Mieten dort weiter an. Angebotsmieten in den 14 größten Städten haben sich in der Zeit von 2010 bis 2024 durchschnittlich verdoppelt und sind allein in der Zeit von 2022 bis 2024 um über 20 Prozent gestiegen (vergleiche die Wohnungsmarktbeobachtung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung, abrufbar unter <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/mieten-preise/mieten/wohnungsmieten.html>).

Rechtsunsicherheit über den Anwendungsbereich der Mietpreisbremse trägt dazu bei, dass es gerade in angespannten Wohnlagen immer schwieriger wird, bezahlbaren Wohnraum für ein langfristiges Mietverhältnis zu finden.

In angespannten Wohnungsmärkten ist zu beobachten, dass Vermietende vermehrt Kurzzeitvermietungen anbieten, die es ermöglichen, höhere Mieten zu erzielen (vergleiche Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): Mietwohnungssegmente – Bedeutung und Auswirkungen auf den Mietwohnungsmärkten, BBSR-Online-Publikation, Bonn, 2025, im Folgenden: Endbericht Mietwohnungssegmente, Kapitel 5, abrufbar unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2026/bbsr-online-01-2026-dl.pdf>, wonach die durchschnittliche Angebotsmiete der möbliert und befristet angebotenen Mietwohnungen von 2012 bis 2024 von circa 15 Euro auf 27 Euro pro Quadratmeter anstieg, sich der Anteil dieser Angebote in den großen kreisfreien Großstädten von 15 Prozent auf 30 Prozent verdoppelt hat und in diesen Städten in den letzten Jahren rund dreimal höher liegt, wenn die Mietpreisbremse anwendbar ist; zur Zunahme der Inserate für möbliertes Wohnen auf Zeit in Berlin von 2012 bis 2022 um rund 185 Prozent: IBB Wohnungsmarktbericht 2023, Seite 94). Die Regelungen zur Mietpreisbremse sowie weitere Mieterschutzvorschriften gelten bei der Vermietung von Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch im Sinne des § 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB nicht. Allerdings ist die gesetzliche Formulierung „zum vorübergehenden Gebrauch“ unscharf; es ist für die Vertragsparteien unter Umständen schwierig abzuschätzen, ob der Ausnahmetatbestand tatsächlich eingreift. Er wird von Vermietenden häufig extensiv ausgelegt (vergleiche Empirische und rechtswissenschaftliche Untersuchung des möblierten Wohnungsmarktes, Schlussbericht vom Juni 2023, Seite 3, 71 f., https://www.bmjbv.de/SharedDocs/Publikationen/DE/Fachpublikationen/2023_Schlussbericht_Untersuchung_moeblierter_Mietwohnungsmarktes.pdf, im Folgenden: Schlussbericht möbliertes Wohnen); die Kurzzeitvermietung kann ein attraktives Geschäftsmodell darstellen. Wegen des geringen Angebots auf angespannten Wohnungsmärkten können Mietende veranlasst sein, kurzfristige teure Mietangebote wahrzunehmen, obwohl sie eigentlich eine dauerhafte und preisregulierte Unterkunft suchen. Eine klare Regelung soll eine Umgehung der Mietpreisbremse verhindern und den Mietmarkt für unbefristetes Wohnen entlasten.

Weiter ist zu beobachten, dass die Relevanz der Inserate möblierter Wohnungen in den letzten Jahren zugenommen hat. Wohnungssuchende in angespannten Wohnungsmärkten müssen immer häufiger in Erwägung ziehen, eine möblierte Wohnung als Alternative zur unmöblierten Wohnung anzumieten (vergleiche Schlussbericht möbliertes Wohnen, Seite 1 f., 32 f., 52 f.; laut dem Endbericht Mietwohnungssegmente lag der Anteil in

Mietspiegelbefragungen erfasster möblierter Wohnungen im Jahr 2024 beispielsweise in Frankfurt bei 10 Prozent und in Hof bei 7,4 Prozent, Kapitel 5.1). Die Mietpreisbremse, die regelt, dass die zu Beginn des Mietverhältnisses festzulegende Miete in durch Rechtsverordnung bestimmten Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen darf, gilt zwar auch für die Vermietung von möbliertem Wohnraum. Allerdings besteht bei der Vermietung von möbliertem Wohnraum ein Transparenzproblem, da der auf die Möblierung entfallende Anteil der Miete im Mietvertrag nicht gesondert ausgewiesen werden muss. Für Mietende ist es daher zunächst schwer nachvollziehbar, ob die Miete insgesamt angemessen ist. Sie müssen die Höhe dieses Zuschlags bei ihrem Vermieter erst erfragen, wenn sie die Zulässigkeit des geforderten Mietzinses überprüfen möchten, § 556g Absatz 3 BGB. Dies birgt die Gefahr, dass die Mietpreisbremse nicht eingehalten wird und überhöhte Mieten verlangt werden (vergleiche Schlussbericht möbliertes Wohnen, Seite 81 ff., mit der Schätzung, dass der Möblierungszuschlag in 14 Städten von 2007 bis 2018 in der Spanne zwischen 3,53 Euro und 7,04 Euro pro Quadratmeter lag; laut IBB Wohnungsmarktbericht 2023, Seite 97, war die Miethöhe bei möblierten Wohnungen in Berlin in den Jahren 2012 bis 2022 im Medianwert rund doppelt so hoch wie bei unmöblierter Vermietung). Dies soll durch mehr Transparenz verhindert und damit Mietende entlastet werden.

Besonderen Belastungen für Mietende, die durch die Erhöhung von Indexmieten in Zeiten hoher Inflation entstehen, soll entgegengewirkt werden. Der schnelle und starke Anstieg der allgemeinen Preise nach Beginn des Angriffskrieges gegen die Ukraine sowie folgend entsprechende Indexmieterhöhungen haben Mietende finanziell stark belastet (vergleiche Fünfter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2024, Unterkapitel B.1.6 und A.2.3.1, wonach ein Drittel aller Mieterhaushalte 30 Prozent oder mehr ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden und 12 Prozent aller Haushalte mehr als 40 Prozent ihres verfügbaren Haushaltseinkommens für Wohnkosten ausgeben, <https://dserver.bundestag.de/btd/21/021/2102170.pdf>; Wohnraumbedarfsbericht Berlin 2025, Seite 23, wonach nur 27,8 Prozent der Wohnungsangebote in der Zeit von Juli 2023 bis Juni 2024 für Haushalte mit einem mittleren Einkommen leistbar waren, <https://www.berlin.de/sen/wohnen/service/berliner-wohnungsmarkt/wohnraumbedarfsbericht-2025>). Um Mietende vor der Gefahr der finanziellen Überforderungen in Zeiten starker Preissprünge zu schützen, wird die Möglichkeit der jährlichen Indexmieterhöhung begrenzt. Oberhalb einer Indexänderung von 3 Prozent, kann diese nur noch hälftig berücksichtigt werden. Dies gilt jedoch nur für Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten. Gerade hier sind die Mieten in der Regel besonders hoch und der Verlust der Wohnung und des Bestandsmietverhältnisses träfe Mietende in einer ohnehin finanziell angespannten Situation besonders schwer (vergleiche zum höheren Anteil von Index- und Staffelmietverträgen in Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten Endbericht Mietwohnungssegmente, Kapitel 6.3).

Allgemeine Preissteigerungen können bei Mietenden auch zu vorübergehenden finanziellen Engpässen führen, sodass sie ihre Miete nicht mehr begleichen können. Mit einem Zahlungsverzug kann eine Kündigung begründet werden, als Folge droht der Verlust der Wohnung. Das geltende Recht sieht in § 543 Absatz 2 Satz 2 und 3 und § 569 Absatz 2a und 3 Nummer 2 und 3 BGB nur bei einer außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs Regelungen zum Schutz von Mietenden vor. Sie führen dazu, dass das Kündigungsrecht des Vermieters wegen Zahlungsverzugs des Mieters von vornherein ausgeschlossen ist (§ 543 Absatz 2 Satz 2, § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB) beziehungsweise die ausgesprochene Kündigung nachträglich unwirksam wird (§ 543 Absatz 2 Satz 3, § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB), wenn der Vermieter wegen der Forderung, mit der der Mieter in Verzug ist, innerhalb eines bestimmten Zeitrahmens nachträglich befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Für die (hilfsweise erklärte) ordentliche Kündigung gelten diese Regelungen, die den Fortbestand des Mietverhältnisses ermöglichen, hingegen nicht.

Zweck der Regelungen, insbesondere des § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB, der Mietenden das Recht gibt, die rückständige Miete innerhalb einer Schonfrist von zwei Monaten nach

Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs nachzuholen, ist es, Obdachlosigkeit zu vermeiden (Bundestagsdrucksache 14/4553).

In der Praxis erklären Vermietende wegen Zahlungsrückständen häufig neben einer außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs auch hilfsweise eine ordentliche Kündigung. Dass das Nachholrecht nicht für die ordentliche Kündigung gilt, führt dazu, dass trotz nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage erfolgter Schonfristzahlung oder Abgabe einer Schuldübernahmeerklärung durch eine öffentliche Stelle das Mietverhältnis endet und die Räumung droht.

Es besteht mithin ein Wertungswiderspruch im Verhältnis der ordentlichen zur fristlosen Kündigung und auch im Verhältnis zwischen den zivilrechtlichen Beendigungsmöglichkeiten eines Mietvertrags und den Einschreibungsbefugnissen öffentlicher Stellen [vergleiche Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 13. Oktober 2021, Aktenzeichen: VIII ZR 91/20, Randnummer 87].

§ 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB soll daher auf die ordentliche fristgemäße Kündigung übertragen werden. Die Schonfrist soll für beide Kündigungsarten einheitlich zwei Monate nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage enden und es soll ein Nachholrecht bestehen. Die Mietvertragsparteien gewinnen dadurch schneller Klarheit über den Fortbestand des Mietverhältnisses. Öffentliche Stellen werden die Mietschulden häufiger übernehmen und auch der Mieter erhält einen höheren Anreiz, die Rückstände innerhalb der Schonfrist zu begleichen. Die Harmonisierung bringt auch für Vermietende mehr Rechtssicherheit und spart ihnen Aufwand und Kosten: Denn ob ein Gericht nach einer Schonfristzahlung die ordentliche Kündigung für wirksam hält, ist ungewiss. Rechtskraft eines Räumungstitels tritt gegebenenfalls erst nach Abschluss weiterer Instanzen ein.

Um einen Gleichlauf zwischen beiden Kündigungen zu erreichen, werden auch die Regelung zur „vorprozessualen Schonfrist“ des § 543 Absatz 2 Satz 2 und 3 BGB sowie die Kündigungssperrfrist des § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB auf die ordentliche Kündigung erstreckt.

Extreme Preissteigerungen belasten auch Vermietende. So sind die Kosten unter anderem für Modernisierungsmaßnahmen in den letzten Jahren erheblich angestiegen. Insbesondere private Kleinvermieter sehen sich durch Modernisierungen und das anschließende Mieterhöhungsverfahren Herausforderungen ausgesetzt. Daher soll die Wertgrenze in § 559c BGB, die seit dem Inkrafttreten am 1. Januar 2019 unverändert ist, auf 20 000 Euro angehoben werden. So soll sichergestellt werden, dass auch weiterhin in Fällen kleinerer Modernisierungsmaßnahmen insbesondere private Kleinvermieter von den mit dem vereinfachten Verfahren einhergehenden Erleichterungen profitieren.

Es hat sich gezeigt, dass unterschiedliche rechtliche Einschätzungen darüber bestehen, ob die Mietspiegelersteller auf der Grundlage von Artikel 238 § 1 Absatz 1 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche neben Namen und Anschriften der Grundstückseigentümer auch die Adresse der Grundstücke erheben dürfen. Für die rechtssichere erleichterte Beschaffung der Datengrundlage bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel ist die Zuordnung von Namen und Anschriften der Grundstückseigentümer zu einem bestimmten Grundstück erforderlich. Diese soll ermöglicht werden.

Nach der Rechtsprechung des BGH (Beschluss vom 9. Januar 2019, VIII ZB 26/17) geht ein Mietverhältnis dann nicht auf den Erwerber über, wenn ein Miteigentümer sein Miteigentum an einen anderen Miteigentümer veräußert, da dieser nicht „Dritter“ im Sinne der Vorschrift ist. In der Folge verliert der veräußernde Miteigentümer zwar das Eigentum, er bleibt aber Vermieter. Wie auch von der 95. Konferenz der Justizministerinnen und Justizminister der Länder am 28. November 2024 festgestellt wurde, entspricht dies regelmäßig nicht den Vorstellungen und Interessen beider Mietvertragsparteien und kann zu Rechtsunsicherheit und unnötig komplizierten Vertragssituationen führen. Ähnliches kann auch für Fälle einer Erbauseinandersetzung gelten, bei der die Rechtslage bisher strittig ist. Daher soll § 566 BGB auch auf den Erwerb zwischen Miteigentümern oder bei der Erbauseinandersetzung anwendbar werden.

Zudem werden verschiedene Anpassungen vorgenommen, die in Folge des Vierten Bürokratieentlastungsgesetzes sowie des Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches, zur Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung, zur Änderung der Betriebskostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Prüfungsordnung erforderlich geworden sind. Die mit letzterem eingefügten §§ 559e sowie 555b Nummer 1a BGB fügen sich noch nicht nahtlos in die mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein. Der vereinzelte Anpassungsbedarf wird daher nachvollzogen.

Mit dem Vierten Bürokratieentlastungsgesetz wurde für Wohnraumvermietende das Recht geschaffen, die der Betriebskostenabrechnung zu Grunde liegenden Belege elektronisch bereitzustellen. Gerade in Gewerbemietverhältnissen ist die grundsätzliche Verpflichtung zur Vorlage von Originalbelegen in Papierform vor dem Hintergrund der Digitalisierung jedoch nicht mehr zeitgemäß. Daher soll das Recht, die Belege elektronisch bereitzustellen, künftig auch für Gewerbemietverhältnisse ausdrücklich geregelt werden.

Es wird zudem klargestellt, dass zum Nachteil des Wohnraummieters abweichende Vereinbarungen vom mit dem Vierten Bürokratieentlastungsgesetz eingefügten § 556 Absatz 4 Satz 1 BGB (Kodifizierung des Belegeinsichtsrechts des Wohnraummieters) unwirksam sind.

Der Entwurf steht im Einklang mit den Leitgedanken der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (DNS), die der Umsetzung der Agenda 2030 (UN-Agenda 2030) für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen dient. Es leistet insbesondere einen Beitrag zur Erreichung von Nachhaltigkeitsziel 7 „Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle sichern“ sowie der Unterziele 11.1 „Bis 2030 den Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum und zur Grundversorgung für alle sicherstellen und Slums sanieren“ und 11.3 „Bis 2030 die Verstädterung inklusiver und nachhaltiger gestalten und die Kapazitäten für eine partizipatorische, integrierte und nachhaltige Siedlungsplanung und -steuerung in allen Ländern verstärken“ der UN-Agenda 2030.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Die dargestellten Erkenntnisse sollen mit den folgenden Maßnahmen umgesetzt werden:

Die Ausnahmen nach § 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB von den dort genannten Mieterschutzvorschriften sollen grundsätzlich nur noch bei Vermietungen über einen Zeitraum von bis zu sechs Monaten gelten. Dabei soll es auch in diesem Zeitraum bei der bisherigen Rechtslage bleiben, dass Vermietende sich auf den Ausschlussstatbestand des § 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB nur berufen können, wenn Mietende die Wohnung aus einem besonderen Anlass nur vorübergehend anmieten. Diese Voraussetzung soll nun ausdrücklich kodifiziert werden.

Für die möblierte Vermietung soll in einem neuen § 556d Absatz 1a BGB ausdrücklich geregelt werden, dass Vermietende nur einen angemessenen Möblierungszuschlag erheben dürfen. Dieser ist grundsätzlich auf der Grundlage des Zeitwerts der Möblierung zu ermitteln. Den Mietparteien wird zudem eine einfache Möglichkeit zur pauschalen Bestimmung des Möblierungszuschlags zur Verfügung gestellt, indem dieser anhand eines Prozentsatzes der Nettokaltmiete berechnet werden kann. Zudem sollen Vermietende künftig in einem neuen § 556g Absatz 1b BGB verpflichtet werden, den Mietenden vor Vertragsschluss Auskunft über den Möblierungszuschlag zu erteilen. Mietende können dann die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung im unmöblierten Zustand zum Beispiel anhand des einschlägigen Mietspiegels ermitteln. Für Mietende wird es dadurch unter anderem erleichtert, gegebenenfalls zu viel gezahlte Miete zurückzuverlangen. Sofern eine Auskunft über den auf die Möblierung entfallenden Anteil nicht erfolgt, soll die Wohnung im Hinblick auf die zulässige Miethöhe durch gesetzliche Fiktion jedenfalls für einen gewissen Zeitraum als unmöbliert vermietet gelten. So soll ein starker Anreiz für Vermietende geschaffen werden, die vorgeschriebene Auskunft tatsächlich vorzunehmen.

Außerdem werden Indexmieterhöhungen begrenzt, soweit sich eine Mietwohnung in Gemeinden oder Teilen einer Gemeinde befindet, die durch die jeweilige Landesregierung als Gebiet bestimmt sind, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Oberhalb einer Indexänderung von 3 Prozent, soll diese nur noch hälftig berücksichtigt werden können.

Wenn die Mietforderungen des Vermieters durch Nachzahlung vollständig beglichen sind, wird Mietenden künftig die Sicherheit gegeben, auch bei einer ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs ihre Wohnung behalten zu können. Zu diesem Zweck werden die für die außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs geltenden mieterschützenden Regelungen, insbesondere das Nachholrecht und die sogenannte Schonfrist, auf die ordentliche Kündigung übertragen.

Um zu gewährleisten, dass das vereinfachte Verfahren auch in Zukunft in dem ursprünglich vom Gesetzgeber bezweckten Umfang bei kleineren Modernisierungsmaßnahmen zur Anwendung kommen kann, soll dessen Anwendungsbereich ausgeweitet und die Wertgrenze von derzeit 10 000 Euro auf 20 000 Euro angehoben werden.

In Artikel 238 § 1 Absatz 1 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche wird die Ermächtigung zur Erhebung und Weiterverarbeitung um die Grundstücksadressen erweitert. Zudem werden die für die Verwaltung der Grundsteuer zuständigen Behörden ausdrücklich zur Mitteilung der Daten ermächtigt.

In § 566 BGB wird die Einschränkung gestrichen, dass der Erwerber ein „Dritter“ sein muss, um auch den Erwerb zwischen Miteigentümern oder Erbauseinandersetzungen zu erfassen.

III. Exekutiver Fußabdruck

Es haben keine Interessenvertreter sowie beauftragte Dritte wesentlich zum Inhalt des Entwurfs beigetragen.

IV. Alternativen

Im Hinblick auf die erweiterte Regulierung der Indexmiete wäre auch eine Umstellung auf einen Nettokaltmietenindex in Betracht gekommen. Dieser hätte jedoch die Abgrenzung der Indexmiete vom Vergleichsmietensystem aufgeweicht und den bei der Indexmiete bestehenden Ausschluss anderer Erhöhungsmöglichkeiten in Frage gestellt. Auch im Übrigen waren Alternativen, mit denen die Regelungsziele in gleicher Weise erreicht werden können, nicht ersichtlich.

V. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes beruht auf Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes (bürgerliches Recht).

VI. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Der Entwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat, vereinbar.

VII. Gesetzesfolgen

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Eine Rechtsvereinfachung ergibt sich aus der Anhebung der Wertgrenze für das vereinfachte Verfahren für die nun zusätzlich erfassten Modernisierungen. Ankündigung und Geltendmachung der Mieterhöhung nach kleineren Modernisierungen werden insbesondere

durch den pauschalierten Abzug von Kosten für ersparte Erhaltungsmaßnahmen vereinfacht. Die Pauschalierung der ansonsten streitanfälligen und gegebenenfalls mit hohem Aufwand zu berechnenden Erhaltungsmaßnahmen führt auch zur Reduzierung gerichtlicher Verfahren. Auch müssen in der Modernisierungsankündigung die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten nicht mehr angegeben werden.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Die vorgesehenen Regelungen zur Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch, zur möblierten Vermietung sowie zur Indexmiete stärken die Durchsetzung der Mietpreisbremse in angespannten Wohnungsmärkten und begrenzen dort die Höhe der Mieterhöhungen in Zeiten einer starken Inflation. Dies hat positive Auswirkungen auf Indikator 11.3 der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, der auf die Senkung des durch Wohnkosten überlasteten Anteils der Bevölkerung zielt.

Die vorgesehene Regelung zur Erstreckung der Schonfrist auf ordentliche Kündigungen dient dem Zweck, Obdachlosigkeit zu vermeiden. Damit leistet der Entwurf einen Beitrag zur Erreichung von Ziel 11 „Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten“ der Agenda 2030, insbesondere zum in Zielvorgabe 11.1 verankerten Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum für alle Menschen.

Die Anhebung der Wertgrenze für das vereinfachte Verfahren trägt dazu bei, dass auch Kleinvermieter Modernisierungen, insbesondere auch energetische Modernisierungen, durchführen. Der Entwurf leistet daher auch einen Beitrag zur Erreichung von Ziel 7 „Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle sichern“.

Der Entwurf folgt damit den Prinzipien (1.) „Nachhaltige Entwicklung als Leitprinzip konsequent in allen Bereichen und bei allen Entscheidungen anwenden“ und (5.) „Sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft wahren und verbessern“.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Die Rechtsänderungen werden keine Auswirkungen auf die Haushalte des Bundes, der Länder und der Gemeinden haben. Zusätzlicher Aufwand beim Bundesgerichtshof ist nicht zu erwarten. Soweit der Entwurf Regelungen in streitträchtigen Bereichen enthält, normieren diese im Wesentlichen bereits in der Rechtsprechung bestehende Ansätze und erhöhen die Rechtssicherheit. Daher ist nicht davon auszugehen, dass die neuen Vorschriften insgesamt zu einem erhöhten gerichtlichen Klärungsbedarf führen werden.

4. Erfüllungsaufwand

a) Vorbemerkung

Bei der folgenden Darstellung des Erfüllungsaufwands wird die Vermietung von Wohnraum sowohl durch Privatvermieter als auch durch gewerbliche Vermieter als wirtschaftliche Tätigkeit eingeordnet. Gleiches gilt für die Fälle, in denen die Verwaltung im Rahmen ihres fiskalischen Handelns als Vermieterin auftritt. Eine Schätzung zur Abgrenzung dieser Vermietergruppe ist mangels belastbarer Datengrundlage nicht möglich. Deshalb wird der Erfüllungsaufwand aus Vermietersicht insoweit einheitlich als Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft dargestellt. Soweit Regelungen zum Wohnraummietrecht einen Erfüllungsaufwand für Mietende bedingen, sind nur Bürgerinnen und Bürger betroffen; bei den Regelungen zum Gewerberaummietrecht ist auch der Erfüllungsaufwand für Mietende als Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft anzusehen.

b) Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Bürgerinnen und Bürger werden durch den Entwurf um 250 Stunden Zeitaufwand im Jahr entlastet, da sie kein Auskunftersuchen mehr stellen müssen, um die Höhe des Möbliierungszuschlags zu erfragen.

Bezeichnung der Vorgabe	Fallzahl	Veränderung des jährlichen Aufwands		
		Zeitaufwand pro Fall (Standardverfahren)	Jährlicher Zeitaufwand in Stunden	Jährliche Sachkosten
Auskunftsersuchen des Mieters gemäß § 556g Absatz 3 Satz 1 BGB	7 500	- 2 Minuten	- 250	0

Die Regelung der möblierten Vermietung in Artikel 1 Nummer 5 und 7 (§§ 556d Absatz 1a und 556g Absatz 1b BGB-E) führt für Mietende zu mehr Transparenz und einer besseren Nachvollziehbarkeit der Miethöhe. Erfüllungsaufwand entsteht für die Mieterseite nicht. Vielmehr wird der Aufwand für Mietende reduziert, wenn sie die Angemessenheit der Miethöhe überprüfen möchten, da ein gesondertes Auskunftsersuchen gemäß § 556g Absatz 3 Satz 1 BGB insoweit nicht mehr erforderlich wird.

Um die Zahl der Fälle zu schätzen, in denen ein solches Auskunftsersuchen entfällt, kann zunächst von einem Bestand von knapp 23 Millionen Miethaushalten ausgegangen werden (vergleiche <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabelle/tabelle-wo2-mietwohnungen.html>, Mietwohnungsbestand Ende 2022). Nach Schätzungen leben bis zu 14 Prozent der Mietenden in möbliert vermieteten Wohnungen, sodass von etwa 3 Millionen solcher Wohnungen ausgegangen werden kann (Schlussbericht möbliertes Wohnen, Seite 34). Rund 60 Prozent der möblierten Wohnungen werden zum vorübergehenden Gebrauch vermietet (Schlussbericht möbliertes Wohnen, Seite 46 f.), sodass für diesen Anteil die Mietpreisbremse und damit auch die entsprechende Auskunftspflicht schon deshalb nicht gilt. Im Hinblick auf die verbleibenden 1,2 Millionen Wohnungen ist zu beachten, dass die Mietpreisbremse nur in ausgewiesenen angespannten Wohnlagen anzuwenden ist. In diesen Gebieten wohnt etwa ein Anteil von 38 Prozent der Bevölkerung (BBSR, Fachbeitrag vom 30. Juli 2025, abrufbar unter <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/mietenpreise/mietpreisbremse/01-start.html>). Möblierte Vermietung dürfte aber gerade in Ballungsgebieten stärker verbreitet sein, sodass von einem überproportionalen Anteil auszugehen ist. Der Anteil der verbleibenden Wohnungen, die in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegen, wird daher auf etwa die Hälfte der circa 1,2 Millionen Wohnungen geschätzt. Von diesen 0,6 Millionen Wohnungen dürfte bei einem angenommenen häufigeren Mieterwechsel als bei unmöblierten Wohnungen etwa alle fünf Jahre von einer jährlichen Vermietung von etwa 120 000 Wohnungen auszugehen sein. Bei der Vermietung dürfte der ganz überwiegende Teil bisher keine separate Ausweisung des Möblierungszuschlags vornehmen, sodass von 100 000 Vermietungen ausgegangen wird, bei denen der Aufwand abnimmt. Die Zahl der Auskunftsersuchen dürfte angesichts der eher seltenen Rechtsstreitigkeiten in solchen Fällen (vergleiche Schlussbericht möbliertes Wohnen, Seite 78 ff.) nur etwa 7 500 Mietverhältnisse betreffen. In diesen Fällen entfällt ein Zeitaufwand von je circa 2 Minuten, das heißt ein Zeitaufwand von insgesamt 15 000 Minuten, also etwa 250 Stunden.

Die übrigen Regelungen enthalten keine Vorgabe, durch die zusätzlicher Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger entsteht.

c) Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Ein zusätzlicher Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft entsteht durch die vorgesehenen Regelungen nicht.

Soweit in § 556d Absatz 1a BGB-E geregelt wird, dass der in angespannten Wohnlagen für die Möblierung verlangte Zuschlag grundsätzlich gemessen am Zeitwert der Möbel

angemessen sein muss, handelt es sich um eine inhaltliche Pflicht, die Angaben betrifft, die für den Vertragsschluss als erforderlich vorgesehen sind und daher methodisch nicht dem Erfüllungsaufwand zuzuordnen ist. Dies gilt auch für die Kappungsgrenze bei Indexmieterhöhungen nach § 557b Absatz 4 BGB-E. Die Anhebung der Wertgrenze für das vereinfachte Verfahren in § 559c Absatz 1 Satz 1 BGB-E betrifft ebenfalls eine Vorgabe, die lediglich eine für die Durchführung des Vertrags erforderliche Angabe näher bestimmt und stellt daher eine inhaltliche Pflicht dar, die keine Auswirkungen auf den Erfüllungsaufwand hat.

Die Vorgabe in § 556g Absatz 1b BGB-E, die eine Pflicht zur vorvertraglichen Auskunft über die Höhe des Möblierungszuschlags enthält ist zwar eine Informationspflicht, bezieht sich aber auf wesentliche Vertragsmerkmale (Höhe des Mietzinses). Aufgrund dieser Überschneidung ist der entstehende Aufwand ebenfalls unter „Weitere Kosten“ zu berücksichtigen, die vorvertragliche Auskunftspflicht stellt lediglich sogenannte „Sowieso-Kosten“ dar.

Soweit durch die genannten Regelungen gleichwohl Kosten für die Wirtschaft entstehen können, wird dies nachfolgend unter der Überschrift „Weitere Kosten“ dargestellt.

Die nunmehr durch den Verweis in § 578 BGB vorgesehene Möglichkeit zur Digitalisierung von Belegen, die der Betriebskostenabrechnung der Vermieterseite zugrunde liegen, führt zwar zu einer voraussichtlichen Verringerung des Erfüllungsaufwandes der gewerblich Mietenden und der Vermietenden. Diese Entlastung ist jedoch bereits im Vierten Bürokratieentlastungsgesetz aufgeführt (vergleiche Bundestagsdrucksache 20/11306) und daher nicht erneut anzugeben, auch wenn sie sich bislang nicht verwirklicht hat.

d) Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Datenerhebung zu Erstellung qualifizierter Mietspiegel, Artikel 2 Nummer 2 (Artikel 238 § 1 EGBGB).

Es ist kein Erfüllungsaufwand für die Verwaltung zu erwarten, da lediglich eine Rechtsunsicherheit beseitigt wird. Die Mietspiegelersteller können das bisher praktizierte Verfahren nunmehr rechtssicher anwenden.

5. Weitere Kosten

Ein erhöhter Personalbedarf im justiziellen Kernbereich ist nicht zu erwarten. Soweit der Entwurf Regelungen in streitträchtigen Bereichen enthält, normieren diese im Wesentlichen bereits in der Rechtsprechung bestehende Ansätze und erhöhen die Rechtssicherheit. Daher ist nicht davon auszugehen, dass die neuen Vorschriften insgesamt zu einem erhöhten gerichtlichen Klärungsbedarf führen werden.

Weitere Kosten können durch die folgenden Regelungen entstehen:

a) Angemessenheit des Möblierungszuschlags, Artikel 1 Nummer 5 (§ 556d Absatz 1a BGB-E)

§ 556d Absatz 1a BGB-E regelt, dass der in angespannten Wohnlagen für die Möblierung verlangte Zuschlag gemessen am Zeitwert der Möbel angemessen sein muss. Bei dem Zuschlag handelt es sich um für den Vertragsschluss erforderliche Angaben, so dass ein eventueller Aufwand unter Weitere Kosten fallen würde. Soweit Vermietende sich vor Beginn eines Mietverhältnisses über Rechtslage und mögliche Möblierungszuschläge informieren und diese berechnen müssen, fallen grundsätzlich keine weiteren Kosten an. Möblierungszuschläge bei Geltung der Mietpreisbremse unterliegen bereits bisher am Zeitwert der Möbel orientierten rechtlichen Grenzen. Ein zusätzlicher Aufwand entsteht für Vermietende daher nicht. Auch wenn Vermietende den Möblierungszuschlag bisweilen ohne entsprechende Vorüberlegungen („Pi mal Daumen“, vergleiche Schlussbericht möbliertes Wohnen, Seite 77) bestimmen sollten, ist vorliegend grundsätzlich normkonformes Verhalten zu Grunde zu legen, wobei auch die bisher hierzu ergangene Rechtsprechung zu berücksichtigen ist.

Durch die Möglichkeit einer pauschalen Angabe des Möblierungszuschlags wird der bisherige Aufwand reduziert. Zur Schätzung dieser Entlastungen wird zunächst eine Zahl von 120 000 Wohnungen angenommen, die im Anwendungsbereich der Mietpreisbremse im Jahr möbliert vermietet werden [vergleiche oben unter 4. b)]. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass maximal die Hälfte des jährlich vermieteten möblierten Wohnraums die Voraussetzung eines voll mit Einrichtungsgegenständen ausgestatteten Wohnraums erfüllt (vergleiche Schlussbericht möbliertes Wohnen, Seite 48 f.), für die die Möglichkeit der Pauschalierung in Betracht kommt, mithin 60 000 Wohnungen. Da zum einen die Wertigkeit des Mobiliars stark variieren dürfte und zum anderen die Bewertung der Vorzüge einer pauschalen Angabe durch Vermietende schwer prognostizierbar ist, kann nur geschätzt werden, in wie vielen Fällen Vermietende auf die Möglichkeit der Angabe eines pauschalen Zuschlags zurückgreifen. Hier wird davon ausgegangen, dass bei etwa einem Drittel der Wohnungen darauf zurückgegriffen wird (20 000).

Der bereits nach jetziger Rechtslage bestehende Zeitaufwand, um sich mit der Neuregelung vertraut zu machen, die Informationen über die Möblierung zusammenzustellen und die Höhe des Zuschlags abzuschätzen, wird insgesamt auf durchschnittlich 35 Minuten geschätzt. Dieser Aufwand dürfte sich durch die Möglichkeit der Pauschalierung auf 7 Minuten reduzieren. Bei einem Ansatz von 34,70 Euro pro Stunde (Lohnkostentabelle Wirtschaft, Wirtschaftsabschnitt L, Qualifikationsniveau mittel) entsteht damit eine Entlastung für Vermietende in Höhe von jährlich etwa 324 000 Euro.

In den übrigen Fällen, in denen Vermietende nicht von der Pauschale Gebrauch machen, ist ebenfalls eine Entlastung durch die im Entwurf vorgesehene Möglichkeit zur Schätzung des Zeitwerts der Möblierung und die Konkretisierung der Berechnungsmethode des Möblierungszuschlags zu erwarten. In diesen verbleibenden 100 000 Fällen wird davon ausgegangen, dass sich der Aufwand von 35 Minuten auf 17 Minuten reduziert. Damit entsteht eine weitere Entlastung für Vermietende in Höhe von jährlich etwa 1 041 000 Euro.

Darüber hinaus ist durch die Konkretisierung der Angemessenheit eines Möblierungszuschlags mit einer Reduzierung von Rechtsstreitigkeiten und damit mit Ersparnissen im justiziellen Kernbereich zu rechnen. Mit der Annahme, dass es bisher bei etwa 1,1 Prozent der angenommenen 120 000 jährlichen möblierten Neuvermietungen zu Rechtsstreitigkeiten kommt (vergleiche Schlussbericht, Seite 80) und durch die klarere Regelung eine Reduzierung um ein Viertel möglich ist, ergeben sich etwa 300 Verfahren weniger. Bei einer Annahme von jeweils 60 Minuten Zeitaufwand pro Partei für das Führen eines Rechtsstreits und einem Lohnansatz von 24,60 Euro pro Stunde auf Mieterseite respektive 34,70 Euro pro Stunde auf Vermieterseite ergibt sich eine Ersparnis von 18 000 Euro. Berücksichtigt man zudem Gerichtskosten von durchschnittlich etwa 1 600 Euro pro Verfahren ergibt sich eine Ersparnis durch die Reduzierung von Rechtsstreitigkeiten von insgesamt ungefähr 498 000 Euro.

b) Verpflichtung zur Auskunft über Möblierungszuschläge, Artikel 1 Nummer 7 (§ 556g Absatz 1b BGB-E)

Durch die Verpflichtung zur Angabe des Möblierungszuschlags erhöht sich der Aufwand für Vermietende bei 100 000 relevanten Vermietungen jährlich und einem angenommenen Lohnkostenaufwand von 24,10 Euro pro Stunde (Lohnkostentabelle Wirtschaft, Wirtschaftsabschnitt L, Qualifikationsniveau niedrig) lediglich um einen geringen Umfang von weniger als 100 000 Euro jährlich. Da der Möblierungszuschlag bereits nach § 556d Absatz 1a BGB-E zu ermitteln ist, besteht der Mehraufwand lediglich in der Mitteilung des ermittelten Wertes. Die Angabe wird voraussichtlich in einem Wohnungsinserat oder im – in der Regel zumindest in Textform verfassten – Vertragstext erfolgen. Eine separate Mitteilung ist daher in der Regel nicht erforderlich, der Zeitaufwand dürfte weniger als eine Minute betragen.

c) Kappungsgrenze bei Indexmieten, Artikel 1 Nummer 9 (§ 557b Absatz 3 BGB-E)

Indexmieterhöhungen in Mietverhältnissen über Wohnraum, der in durch Rechtsverordnung bestimmten angespannten Wohnlagen liegt, werden jährlich begrenzt. Hierdurch

entsteht allenfalls geringer zusätzlicher Aufwand der Wirtschaft, welcher eine für die Durchführung des Vertrags erforderliche Angabe betrifft und somit unter Weitere Kosten fällt. Vermietende müssen bei einer Geltendmachung der Änderung des Preisindex (§ 557b Absatz 3 Satz 1 BGB) prüfen, ob die Kappungsgrenze eingehalten wird. Übersteigt die Entwicklung des Index in einem relevanten Jahr die Kappungsgrenze, so hat der übersteigende Anteil unberücksichtigt zu bleiben. Schon heute wird die zulässige Indexmieterhöhung in der Regel mittels von Destatis oder Verbänden zur Verfügung gestellten Programmen errechnet. Es ist davon auszugehen, dass entsprechende Programme für die Indexmiete in angespannten Wohnlagen angepasst werden, so dass Vermietende die in einem bestimmten Mietzeitraum zulässige Mietänderung weiterhin einfach und zuverlässig bestimmen und gegenüber Mietenden geltend machen können. Die Kosten für die Anpassung vorhandener Programme dürfte jedenfalls unter 100 000 Euro liegen.

Weitere mittelbare Kosten können durch die Regelung zur Begrenzung der Indexmieten in Zeiten einer besonders hohen Inflation für Vermietende mit einem Indexmietvertrag in Höhe der Differenz zwischen der tatsächlichen Erhöhung des Verbraucherpreisindex und der nunmehr nur noch begrenzt möglichen Mieterhöhung entstehen. Mietende werden in diesen Fällen in Höhe des gleichen Betrags entlastet. Entsprechendes würde für den Fall einer eventuellen Deflation mit umgekehrten Vorzeichen gelten. Angesichts der historisch regelmäßig unter 3 Prozentliegenden Inflation und des Inflationsziels der Europäischen Zentralbank von 2 Prozent erscheint eine solche Entwicklung jedoch nicht prognostizierbar.

d) Anhebung der Wertgrenze für das vereinfachte Verfahren, Artikel 1 Nummer 10 (§ 559c Absatz 1 BGB-E)

Für die Wirtschaft ergibt sich durch die Ausweitung des vereinfachten Verfahrens im Bereich der Modernisierungsmaßnahmen eine Entlastung von circa 3,1 Millionen Euro, welche für die Durchführung des Vertrages notwendige Angaben betreffen und daher unter weitere Kosten fallen:

Die Zahl der Vermietenden, die von der Anhebung der Wertgrenze profitieren, wird auf Basis der BBSR-Studie „Bestandsinvestitionen 2022“ (<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2024/bbsr-online-80-2024-dl.pdf>) sowie ergänzend der Berechnungen des DIW Berlin „Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe“ (<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2024/bbsr-online-115-2024.html>) geschätzt. Unter Berücksichtigung der Verteilungen von Ausgaben in der vom statistischen Bundesamt durchgeführten Einkommens- und Verbraucherstichprobe und in der BBSR-Studie wird auf die von Destatis vorsichtig geschätzten Zahlen zurückgegriffen, nach denen pro Jahr rund 3,8 Millionen Wohnungen modernisiert werden, wovon rund 2,4 Millionen auf Fälle entfallen, bei denen die Modernisierungsausgaben weniger als 10 000 Euro betragen und rund 600 000 auf Fälle, bei denen sie zwischen 10 000 und 20 000 Euro lagen.

Nicht bei allen der 600 000 relevanten Modernisierungen ist jedoch mit einer Modernisierungsmieterhöhung zu rechnen. Denn nicht in jedem Fall können oder werden die Vermietenden eine Mieterhöhung geltend machen. Zum Teil können Modernisierungsmieterhöhungen rechtliche Gründe (zum Beispiel nach § 557a Absatz 2 Satz 2 BGB oder § 559c Absatz 4 BGB) entgegenstehen. Zudem ist anzunehmen, dass nicht alle Vermietenden nach kleineren Modernisierungsmaßnahmen eine Erhöhung geltend machen. Viele Modernisierungsmaßnahmen dürften zudem bei Mieterwechsel vorgenommen werden. Daher wird von etwa 200 000 Fällen ausgegangen, in denen die Gesetzesänderung jährlich zum Tragen kommt.

Durch den erweiterten Anwendungsbereich des vereinfachten Verfahrens reduziert sich die zeitliche Belastung für Vermietende:

Nach geltender Rechtslage fällt für den Vermieter bei einer Mieterhöhung nach einer Modernisierung, die nicht unter § 559c BGB fällt, nach Angaben der Wirtschaft zunächst Zeitaufwand von 20 Minuten pro Fall für die Modernisierungsankündigung an (vergleiche Bundestagsdrucksache 19/4672, Seite 22). Die Mieterhöhungserklärung verursacht ohne

Darstellung des Berechnungsweges einen Zeitaufwand von 5 Minuten. Bezüglich des Berechnungsaufwands wird auf die Zeitwerttabelle für Informationspflichten der Wirtschaft (vergleiche Anhang 4 des Leitfadens zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands in Regelungsvorhaben der Bundesregierung, Stand April 2025) Bezug genommen. Der Vermieter muss sich zunächst in die Abgrenzung von Modernisierungs- und Erhaltungsaufwand einarbeiten sowie sich mit den Informationspflichten hinsichtlich der Modernisierungsankündigung und der Erklärung zur Mieterhöhung vertraut machen (circa fünf Minuten). Bei der Vergabe der Modernisierungsmaßnahme an geeignete Handwerksbetriebe müssen entsprechende Informationen eingeholt werden, die Vermietenden müssen mit Unterstützung der ausführenden Unternehmen die Kosten für Erhaltungs- und Modernisierungsaufwand getrennt darstellen und dabei den erforderlichen Erhaltungsaufwand im Sinne des § 559 Absatz 2 BGB abschätzen (10 Minuten). Auf dieser Grundlage berechnet der Vermieter die Mieterhöhung (circa 20 Minuten) und erstellt die entsprechenden Dokumente (circa fünf Minuten). Insgesamt entsteht demnach ein Zeitaufwand von 65 Minuten.

Da der Vermieter im Fall des vereinfachten Verfahrens einen pauschalen Betrag für die Instandhaltungskosten in Abzug bringen kann (§ 559c Absatz 1 Satz 2 BGB) muss er sich nicht mehr intensiv in die Abgrenzung von Modernisierungs- und Erhaltungsaufwand einarbeiten (minus 2 Minuten), benötigt weniger Informationen durch die ausführenden Handwerksbetriebe und hat weniger Aufwand mit der Darstellung des Erhaltungsaufwandes (minus 7 Minuten). Zudem wird er durch die Pauschalierung bei der Berechnung entlastet (minus 10 Minuten). Der Zeitaufwand für die Erstellung einer Mieterhöhungserklärung reduziert sich damit um 19 Minuten pro Fall. Da bei der Modernisierungsankündigung weniger Angaben zu tätigen sind, reduziert sich der Aufwand für deren Erstellung – insbesondere unter Berücksichtigung der gemäß § 559c Absatz 5 entfallenden Angabe der zukünftigen Betriebskosten – geschätzt auf 13 Minuten (minus 7 Minuten). Für den Wegfall des Hinweises auf den Härteeinwand hinsichtlich der Mieterhöhung ist zusätzlich eine Ersparnis von einer Minute anzusetzen. Die Zeitersparnis beträgt also circa 27 Minuten pro Fall.

Die Lohnsätze können der Lohnkostentabelle Wirtschaft für Wirtschaftsabschnitt L (vergleiche Anhang 6, Leitfaden zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands in Regelungsvorhaben der Bundesregierung, Stand April 2025) entnommen werden und betragen für Tätigkeiten bei mittlerer Qualifikation 34,70 Euro die Stunde.

Daraus ergibt sich eine Ersparnis pro Fall in Höhe von 15,62 Euro und eine Gesamtersparnis von etwa 3,1 Millionen Euro.

e) Einschränkung des Minderungsrechts, Artikel 1 Nummer 1 (§ 536 Absatz 1a BGB-E)

Mit der Einschränkung des Minderungsrechts gemäß § 536 Absatz 1a BGB entstehen als indirekte Auswirkung Kosten auf Seiten der Mietenden in Höhe der nicht möglichen Mietminderungen in den Fällen, in denen eine Minderung der Tauglichkeit der Mietsache auf Grund einer Modernisierung nach § 555b Nummer 1a eintritt, die nicht bereits von § 555b Nummer 1 BGB umfasst ist. Der Umfang solcher Modernisierungsmaßnahmen und der dadurch geminderten Tauglichkeit kann nicht beziffert werden. Den Kosten der Mietenden stehen entsprechende Einnahmen der Vermietenden gegenüber.

6. Weitere Gesetzesfolgen

Das soziale Mietrecht dient vor allem dem Schutz des Wohnraummieters als der strukturell schwächeren Vertragspartei. Es regelt elementare Fragen der Existenzsicherung für breite Kreise der Bevölkerung.

Gleichstellungspolitische und demografische Auswirkungen ergeben sich nicht.

Die Prüfung im Rahmen des Gleichwertigkeits-Checks wurde durchgeführt. Das Vorhaben hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse der Menschen.

Die Regelungen bei Indexmieten, möblierter Vermietung und Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch sollen dazu beitragen, dass bezahlbarer Wohnraum auch in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten erhalten bleibt. Sie wirken sich daher positiv auf die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse aus.

VIII. Befristung; Evaluierung

Eine Befristung ist nicht vorgesehen.

Auch eine Evaluierung nach der Konzeption zur Evaluierung neuer Regelungsvorhaben der Bundesregierung ist nicht erforderlich.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs)

Zu Nummer 1 (Änderung des § 536 Absatz 1a – Ergänzung von Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nummer 1a BGB)

§ 536 Absatz 1a BGB regelt einen Minderungsausschluss für Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nummer 1 BGB. Der Verweis in § 536 Absatz 1a BGB bezieht sich derzeit nicht auf Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nummer 1a BGB. Zweck des Minderungsausschlusses ist es, Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nummer 1 BGB zu erleichtern. Dieser Zweck lässt sich auch auf Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nummer 1a BGB übertragen.

Dementsprechend sollten Mietminderungen auch für Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden, die sich aufgrund einer Maßnahme zur Umsetzung von § 71 GEG nach § 555b Nummer 1a BGB ergeben.

Zu Nummer 2 (Änderung des § 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB – Regelung von Vermietungen zum vorübergehenden Gebrauch)

Mit § 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB werden Mietverhältnisse über Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, von bestimmten Mieterschutzvorschriften ausgenommen. Unter anderem gelten die Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten und Kündigungsschutzvorschriften in solchen Mietverhältnissen nicht. Von einem vorübergehenden Gebrauch ist auszugehen, wenn die Anmietung auf Grund eines besonderen Bedarfs auf Mieterseite erfolgt, der seiner Natur nach von kurzer Dauer ist (vergleiche Börstinghaus, in: Börstinghaus/Siegmund 8. Auflage 2025, BGB § 549 Randnummer 4 ff.; BeckOK MietR/Bruns, 41. Ed. 1.5.2025, BGB § 549 Randnummer 14 f.; OLG Frankfurt, NJW-RR 1991, 268, 269; kritisch im Hinblick auf den besonderen Bedarf Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, 16. Auflage 2024, BGB § 549 Randnummer 25).

Voraussetzung für den vorübergehenden Gebrauch ist nach geltender Rechtslage demnach zunächst eine besondere Zwecksetzung des Gebrauchs durch den Mieter, in dem Sinne, dass kein Wohnen im Sinne von „zu Hause sein“ oder der Begründung einer „Heimstatt im Alltag“ vorliegt. Da der Wohnraum in diesen Fällen nicht den dauernden Lebensmittelpunkt der Mietenden darstellen soll, ist ein besonderer Schutz durch mieterschützende Vorschriften nicht geboten (vergleiche Staudinger/Artz 2024, BGB § 549 Randnummer 6, 22; BeckOGK/H. Schmidt, 1.10.2025, BGB § 549 Randnummer 16; BeckOK MietR/Bruns, 41. Auflage 1.5.2025, BGB § 549 Randnummer 13; MüKoBGB/Bieber, 9. Auflage 2023, BGB § 549 Randnummer 14, OLG Frankfurt, NJW-RR 1991, 268, 269; OLG Hamm Beschluss vom 4.4.1986 – 7 W 13/86, BeckRS 1986, 31381206, beck-online; LG Berlin, Urteil vom 21. September 2021 – 65 S 36/21 –, Randnummer 10, juris; Begründung zum Regierungsentwurf eines WKSchG II, Bundestagsdrucksache 7/2011, 7). Eine besondere Zwecksetzung des vorübergehenden Gebrauchs wurde bereits in der frühen Vorläufervorm des § 25 Mieterschutzgesetz 1923 ausdrücklich aufgeführt. Das Erfordernis der besonderen Zwecksetzung wird in der Rechtsprechung auch ohne explizite Nennung in

Nachfolgeregelungen weiterhin für die Ausnahme von mieterschützenden Vorschriften vorausgesetzt (vergleiche Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, 16. Auflage 2024, BGB § 549 Randnummer 21 ff., BeckOK MietR/Bruns, 41. Ed. 1.5.2025, BGB § 549 Randnummer 12; BeckOGK/H. Schmidt, 1.10.2025, BGB § 549 Randnummer 16.1; OLG Frankfurt, NJW-RR 1991, 268, 269).

Eine solch besondere Zwecksetzung beziehungsweise ein solch besonderer Bedarf kann vielfältige Ursachen haben. Er ist insbesondere bei kurzen Aufenthalten aus beruflichen Gründen (etwa bei Durchführung kürzerer Projekte, Montagearbeiten oder Messtätigkeiten) oder im Rahmen einer Ausbildung (etwa bei Praktika) anzunehmen.

Wie lange der besondere Bedarf des Mieters bestehen darf, um von einem vorübergehenden Gebrauch auszugehen, war bisher nicht klar festgelegt. In der Rechtsprechung werden die jeweiligen Umstände des Einzelfalls berücksichtigt und in der Regel keine festen zeitlichen Grenzen genannt. So wurde in der Rechtsprechung etwa davon ausgegangen, dass in der Regel nur bei einer Mietdauer von einigen Tagen oder allenfalls Wochen sicher von vorübergehendem Gebrauch ausgegangen werden könne, während auch Umstände denkbar seien, die Mietverhältnisse von mehreren Monaten oder gar einem Jahr und länger noch als vorübergehend qualifizieren könnten (OLG Hamm, NJW 1981, 290, 291). In anderen Fällen wurde ein Zeitraum von mehr als einem Jahr jedenfalls als zu lang erachtet (LG Berlin Urteil vom 13. September 2023 – 67 S 51/22, BeckRS 2023, 34499 Randnummer 15, beck-online), ebenso wie ein Zeitraum von sieben Monaten (LG Berlin Urteil vom 18. Dezember 2019 – 65 S 101/19, BeckRS 2019, 36725 Randnummer 8, beck-online). Eine Befristung auf vier Monate wurde hingegen als Indiz für einen vorübergehenden Gebrauch gewertet (LG Berlin Urteil vom 5. Juni 2020 – 66 S 68/18, BeckRS 2020, 26291 Randnummer 20, beck-online). Zusammenfassend lässt sich wohl eine Tendenz zu einer Grenze von etwa sechs Monaten annehmen (so etwa auch BeckOK MietR/Bruns, 41. Auflage 1. Mai 2025, BGB § 549 Randnummer 14, mit einer Übersicht dazu ergangener Urteile).

Vermietende wie Mietende können im Rahmen der aktuellen Rechtslage gleichermaßen schwer einschätzen, ob das Mietverhältnis tatsächlich noch von den Ausnahmeregelungen für den vorübergehenden Gebrauch umfasst wird oder ein grundsätzlich unbefristetes und der Mietpreisbremse unterworfenen Mietverhältnis vorliegt (vergleiche Schlussbericht möbliertes Wohnen, Seite 71 ff.). Diese Rechtsunsicherheit ist unbefriedigend.

Zudem hat seit Einführung der Mietpreisbremse insbesondere in Großstädten mit Mietpreisbremse das Angebot von möblierten und zeitlich befristet vermieteten Wohnungen deutlich an Bedeutung gewonnen (vergleiche Endbericht Mietwohnungssegmente, Kapitel 5.1). Dabei hat im Rahmen des möblierten Wohnens eine Marktverschiebung hin zum vorübergehenden Gebrauch stattgefunden (vergleiche Schlussbericht möbliertes Wohnen, Seite 47). Angesichts der schwierigen Lage für Wohnungssuchende in angespannten Wohnungsmärkten ist zu befürchten, dass Mietende bei einem dringenden Wohnungsbedarf eine zum vorübergehenden Gebrauch angebotene Wohnung anmieten, obwohl sie erkennbar eine langfristige Mietwohnung suchen.

Um einer nicht der Intention des Gesetzes entsprechenden Ausdehnung des vorübergehenden Gebrauchs in der Praxis entgegenzuwirken und Rechtssicherheit für beide Seiten zu schaffen, ist eine Konkretisierung der Gesetzeslage notwendig.

Künftig soll daher für „Mietverhältnisse über Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist“, grundsätzlich eine Obergrenze von sechs Monaten gezogen werden. Durch die Einführung einer solchen zeitlichen Obergrenze soll die Anwendung des § 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB in der Praxis vereinfacht und die Abgrenzung zum regulären Mietverhältnis über Wohnraum erleichtert werden. Für die Vertragsparteien bedeutet dies eine höhere Rechtssicherheit. Der Ansatz, grundsätzlich ab einer Frist von sechs Monaten keinen nur vorübergehenden Gebrauch anzunehmen, findet sich auch im Zweckentfremdungsrecht der Länder (vergleiche etwa Leitfaden zum Wohnraumstärkungsgesetz Nordrhein-Westfalen, 2022, Seite 43 f.; OVG Münster, Urteil vom 19. November 2020 – 14 A 4304/19 – NJW 2021, 1255, Randnummer 29 – 30; VG München, Urteil vom 29. Juli 2015 – M 9 K 14.5596 –, Randnummer 27, juris, das insoweit auch auf die Abgrenzung der

kurzfristigen Vermietung zur Beherbergung von Fremden von der umsatzsteuerfreien Vermietung von Grundstücken nach § 4 Nummer 12 UStG hinweist).

Um den Mietvertragsparteien gleichwohl eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, wenn sich der besondere Bedarf des Mieters nach Mietbeginn über die sechs Monate hinaus um eine kurze Zeit verlängert, soll die Möglichkeit bestehen, das Mietverhältnis auf insgesamt bis zu acht Monate auszuweiten. Dies kann zum Beispiel der Fall sein, wenn ein Praktikum um einige Wochen verlängert oder eine Prüfung oder ein Projektabschluss um einen kurzen Zeitraum verschoben wird. Auch mehrfache unvorhergesehene Verlängerungen des ursprünglichen besonderen Bedarfs sind innerhalb dieses Zeitraums möglich.

Eine über die acht Monate hinausgehende Verlängerung führt dazu, dass die in § 549 Absatz 2 BGB genannten Ausnahmen für das Mietverhältnis ab dem Zeitpunkt der fristüberschreitenden Vertragsverlängerung nicht mehr gelten. Gleiches gilt bei Verlängerungen wegen eines anderen beim Mieter entstehenden besonderen vorübergehenden Bedarfs, die dazu führen, dass die Frist von sechs Monaten überschritten wird. Auch bei einer stillschweigenden Verlängerung nach § 545 BGB über den zulässigen Zeitraum hinaus, findet das soziale Mietrecht Anwendung. Dies gilt insbesondere auch für die Vorschriften der §§ 556d ff., da die gesetzliche Vorgabe eine Verlängerung zu den bisherigen Konditionen gerade nicht zulässt.

Die Mietvertragsparteien haben in solchen die zulässige Höchstfrist überschreitenden Fällen die Möglichkeit einen neuen den Vorgaben des sozialen Mietrechts unterliegenden unbefristeten Mietvertrag abzuschließen und diesen gegebenenfalls ordentlich zu kündigen oder kurzfristig durch einen Aufhebungsvertrag zu beenden. Als Vormiete im Sinne des § 556e Absatz 1 Satz 1 BGB kommt insoweit nicht die zuvor für die Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch verlangte Miete in Betracht, da das Vormietverhältnis nicht den §§ 556d ff. BGB unterfällt (vergleiche für ein vorausgehendes Gewerbemietverhältnis BGH, Urteil vom 19. August 2020 - VIII ZR 374/18, NZM 2020, 982 Rn. 15 ff.; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Auflage 2024, BGB § 556e Randnummer 4 unter Verweis auf Bundestagsdrucksache 18/3121, Seite 30).

Sich nach Ablauf der jeweils einschlägigen in § 549 Satz 2 Nummer 1 genannten zeitlichen Grenze zwischen den Vertragsparteien unmittelbar oder mit kurzer Unterbrechung anschließende neue Mietverhältnisse zum vorübergehenden Gebrauch unterliegen schon deshalb nicht mehr dem Anwendungsbereich der Vorschrift, weil der Mieter spätestens damit seinen Lebensmittelpunkt an dem neuen Ort begründet (vergleiche im Ergebnis im Hinblick auf Kettenbefristungen Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, 16. Auflage 2024, BGB § 549 Randnummer 26; OLG Frankfurt a. M. NJW-RR 1991, 268, 269; AG Mitte GE 2022, 314).

Neben der Festlegung eines festen zeitlichen Rahmens für den vorübergehenden Gebrauch soll der seitens des Mieters vorausgesetzte und nur für einen kurzen Zeitraum bestehende Sonderbedarf (wieder) kodifiziert werden. Dadurch wird unterstrichen, dass nicht jede zeitliche Begrenzung eines Mietverhältnisses bis zu einem Zeitraum von sechs Monaten in den Anwendungsbereich des § 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB fällt. Voraussetzung dafür, dass die Regelungen des sozialen Mietrechts nicht auf das Mietverhältnis anwendbar sind, ist weiterhin stets, dass der Mieter nicht vorhat, seinen Lebensmittelpunkt in der Wohnung dauerhaft einzunehmen. Die Statuierung einer Höchstgrenze soll also die weiterhin nötige Prüfung eines Sonderbedarfs im Einzelfall weder entbehrlich machen noch die bisher herangezogenen Kriterien ändern.

Zu Nummer 3 (Änderung des § 555c Absatz 1 BGB – Ergänzung von Mieterhöhungen nach § 559e BGB)

Nach § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 BGB hat der Vermieter, der auf Grund einer Modernisierungsmaßnahme eine Mieterhöhung nach § 559 BGB oder § 559c BGB beabsichtigt, in der Modernisierungsankündigung den zu erwartenden Erhöhungsbetrag mitzuteilen. Der Verweis erstreckt sich derzeit nicht auf § 559e BGB. Die Mitteilungspflicht sollte sich

jedoch auch auf Modernisierungsmieterhöhungen nach § 559e BGB erstrecken, damit insofern Rechtsklarheit besteht.

Zu Nummer 4 (Änderung des § 556 Absatz 5 BGB – Unabdingbarkeit des Belegeinsichtsrechts)

Es handelt sich um eine klarstellende Folgeänderung zu dem mit dem Vierten Bürokratieentlastungsgesetz mit Wirkung vom 1. Januar 2025 eingefügten § 556 Absatz 4 BGB, der das Belegeinsichtsrecht des Mieters kodifiziert. Eine von § 556 Absatz 4 Satz 1 BGB abweichende Vereinbarung zum Nachteil von Mietenden soll, wie schon bisher in der Literatur angenommen, nicht zulässig sein (vergleiche Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, 16. Auflage 2024, BGB § 556 Randnummer 491; MüKoBGB/Zehlele, 9. Auflage 2023, BGB § 556 Randnummer 83).

Zu Nummer 5 (neuer § 556d Absatz 1a BGB – Angemessenheit eines Möblierungszuschlags)

Die Regelungen zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn sind bereits bisher grundsätzlich auch bei der Vermietung von mit Einrichtungsgegenständen ausgestattetem (möbliertem) Wohnraum anwendbar (vergleiche Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Auflage 2024, BGB § 556d Randnummer 77, 80; Staudinger/V. Emmerich (2024) BGB § 556d, Randnummer 25; BeckOGK/Fleindl, 1.7.2025, BGB § 556d Randnummer 89; zu den Einrichtungsgegenständen vergleiche auch BeckOGK/H. Schmidt, 1.10.2025, BGB § 549 Randnummer 24; Staudinger/Artz (2024) BGB § 549, Randnummer 30; Lützenkirchen/Selk in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 549 BGB, Randnummer 5). Da die Einrichtungsgegenstände überwiegend (noch) nicht in den Mietspiegeln miterfasst werden, ist die Ermittlung der zulässigen Miete für eine möblierte Wohnung häufig mit Schwierigkeiten verbunden (vergleiche Schlussbericht möbliertes Wohnen, Seite 4 f., 74 ff.).

In Rechtsprechung und Literatur wird bei der Berechnung der zulässigen Miete als Ausgangspunkt häufig auf die Nettokaltmiete für eine vergleichbare unmöblierte Wohnung abgestellt und ein Zuschlag für die Möblierung addiert (vergleiche Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Auflage 2024, BGB § 558a Randnummer 65 mit Rechtsprechungsübersicht; LG Berlin, Urteil vom 21. März 2003 – 63 S 365/01, BeckRS 2003, 30928275 Randnummer 5, beck-online; BeckOGK/Fleindl, 1.7.2025, BGB § 556d Randnummer 89). Für die Bemessung der Höhe eines zulässigen Zuschlags werden verschiedene Berechnungsmodelle verwendet, die auf den Zeitwert der Möbel, ausgehend vom Anschaffungswert der Möbel und ihrem Alter, abstellen, beispielsweise das sogenannte Berliner Modell oder das Hamburger Modell (vergleiche Schlussbericht möbliertes Wohnen, Seite 83 f.; LG Berlin, Urteil vom 21. März 2003 – 63 S 365/01, BeckRS 2003, 30928275). Vermietende sind danach schon nach geltender Rechtslage grundsätzlich gehalten, die für eine möblierte Wohnung angemessene Miete entsprechend zu ermitteln, um nicht mit einer unzulässig hohen Miete gegen die Mietpreisbremse zu verstoßen.

Dieser Ansatz, neben der ortsübliche Vergleichsmiete für unmöblierten Wohnraum einen am Zeitwert orientierten Möblierungszuschlag zuzulassen, soll nunmehr kodifiziert werden. Damit wird beispielsweise auch klargestellt, dass abgewohnte wertlose Möbel in der Regel keinen Zuschlag auf die Miete für vergleichbaren unmöblierten Wohnraum rechtfertigen.

Um unangemessenen Aufwand für Vermietende zu vermeiden, soll der Zeitwert, der bei der Berechnung des Möblierungszuschlags zu berücksichtigen ist, explizit nur für den Zeitpunkt des Vertragsschlusses zu ermitteln sein. Eine Änderung der Höhe des Zuschlags während der Dauer des Mietverhältnisses sieht die Regelung nicht vor. Der Vermieter bleibt aber selbstverständlich nach § 535 Absatz 1 BGB verpflichtet, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten.

Daneben soll auch auf konkrete Vorgaben zur Bestimmung des Zeitwerts zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses verzichtet und dessen Schätzung zugelassen werden. Der Zeitwert (gebrauchter) Möbel dürfte grundsätzlich innerhalb einer gewissen Spanne liegen und ohnehin nicht ohne Elemente der Schätzung zu ermitteln sein. Im Streitfall müssen vom Vermieter insoweit ausreichende Ausgangs- und Anknüpfungstatsachen vorgetragen werden

(vergleiche zu § 559 Absatz 2 Satz 1 BGB Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 17. Auflage 2026, § 559 Rn. 72). Dabei kann es sich beispielsweise um Rechnungen oder Erkenntnisse über aktuelle Marktpreise handeln. Von den Gerichten kann die Höhe des Möblierungszuschlags bereits nach § 287 ZPO geschätzt werden (vergleiche Fleindl, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2018, 544, 546). Weiterer Aufwand insbesondere durch eine Ermittlung mit Hilfe von Sachverständigen soll so vermieden werden.

Ausgehend vom Zeitwert der Möblierung bei Abschluss des Mietvertrags, ist ein Möblierungszuschlag von bis zu 1 Prozent pro Monat angemessen. Dieser Prozentsatz ermöglicht eine Amortisation in einem angemessenen Zeitraum. Er entspricht in etwa auch einem Teil der bisherigen Rechtsprechung (LG Mannheim WuM 1987, 362; LG Berlin GE 1996, 929).

Diese Vorgehensweise soll auch für jene vollmöblierten Wohnungen gelten, die nach teilweise in Literatur und Rechtsprechung vertretener Auffassung einen eigenen Wohnungsteilmarkt darstellen (vergleiche Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Auflage 2024, BGB § 558 Randnummer 53a; Staudinger/V. Emmerich (2024) BGB § 556d, Randnummer 25 ff.; LG Berlin Urteil vom 13. September 2023 – 67 S 51/22 – juris; andere Ansicht BeckOGK/Fleindl, 1.7.2025, BGB § 556d Randnummer 89.2, beck-online). So soll Rechtssicherheit geschaffen werden und zugleich kein Anreiz für Vermietende entstehen, auf Grund eines möglicherweise höheren Mietniveaus auf einem solchen etwaigen Wohnungsteilmarkt auszuweichen.

Soweit über die Möblierung hinaus besondere Serviceleistungen, beispielsweise ein Concierge-Dienst, in den Vertrag zur Anmietung einer Wohnung einbezogen sind, werden diese Leistungen nicht von der Vorschrift erfasst.

Soweit Ausstattungsmerkmale, beispielsweise Kücheneinrichtungen, bereits im Rahmen von Mietspiegeln berücksichtigt werden, sind diese nicht in den Möblierungszuschlag einzubeziehen. Damit wird die Regelung mit den verschiedenen Arten von Mietspiegeln harmonisiert und flexibel im Hinblick auf die Fortentwicklung der Mietspiegel ausgestaltet.

Der Möblierungszuschlag ist Bestandteil der einheitlichen Grundmiete, auf die der im Rahmen von § 556d Absatz 1 BGB mögliche Aufschlag von 10 Prozent hinzuzurechnen ist (vergleiche zur bisherigen Rechtslage Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Auflage 2024, BGB § 556d Randnummer 86; BeckOGK/Fleindl, 1.7.2025, BGB § 556d Randnummer 89.2). Soweit in § 556e Absatz 1 BGB auf die nach § 556d Absatz 1 BGB zulässige Miete Bezug genommen wird, umfasst diese bei erneuter möblierter Vermietung gegebenenfalls auch den nach § 556d Absatz 1a BGB-E bei der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Absatz 1 zu berücksichtigenden Möblierungszuschlag. Soweit Möblierungszuschläge unabhängig von der Mietpreisbremse relevant sind, etwa im Rahmen von Mieterhöhungen nach § 558 BGB, kann § 556d Absatz 1a BGB gegebenenfalls als Orientierung herangezogen werden.

Um die praktische Handhabbarkeit der Vorschrift weiter zu vereinfachen wird in Satz 3 eine Möblierungspauschale bestimmt, bis zu deren Höhe bei voll ausgestattetem Wohnraum widerleglich vermutet wird, dass der Möblierungszuschlag angemessen ist. Eine Teilmöblierung ist hingegen so vielgestaltig denkbar, dass sie einer typisierenden Betrachtung schwer zugänglich ist. Die Pauschale soll in erster Linie eine Option für Vermietende darstellen, die auf eine Ermittlung bzw. Schätzung des Zeitwerts verzichten möchten.

Voll ausgestatteter Wohnraum liegt vor, wenn er von Vermieterseite mit den üblicherweise für eine normale Lebensführung innerhalb der Wohnung benötigten Möbeln ausgestattet ist. Verlangt wird insoweit mehr als eine Mindestausstattung, die den durchschnittlichen Mieter zur Ausstattung mit weiterem wesentlichem Mobiliar veranlassen würde. Der Wohnraum muss vielmehr sofort vom Mieter dauerhaft bewohnbar sein. Auf das Vorhandensein von Haushaltsgegenständen wie Geschirr und Besteck kommt es hingegen nicht an (vergleiche Fleindl, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2018, 544, 547).

Wenn die Möblierung oder wesentliche Teile davon (etwa die Einbauküche) bereits im Mietspiegel erfasst sind, bezieht sich der Möblierungszuschlag auf Grund der Regelung in Satz 4 nicht mehr auf eine voll ausgestattete Wohnung im Sinne des Satzes 3, sodass die Vermutung in diesen Fällen keine Anwendung finden kann.

Durch die Möglichkeit des Rückgriffs auf die Pauschale wird der Aufwand für Vermietende weiter verringert, da sie die Angemessenheit des Möblierungszuschlags in diesen Fällen nicht darlegen und auf einfaches Bestreiten hin beweisen müssen. Dem Mieter bleibt es jedoch unbenommen, diese Vermutung der Angemessenheit zu entkräften, wenn der Wert der Möblierung nicht in einem angemessenen Verhältnis zum Möblierungszuschlag steht. Ebenso bleibt es Vermietenden unbenommen einen höheren Zuschlag zu verlangen, wenn die Möblierung besonders hochwertig ist und sie die Angemessenheit nachvollziehbar darlegen und beweisen können.

Mit der Anknüpfung an einen Prozentsatz der allein für die Nutzung des Wohnraums (das heißt ohne Betriebskosten und Zuschläge) geschuldeten (Nettokalt-) Miete soll ein einfacher Berechnungsansatz zur Verfügung gestellt werden. Dabei wird zur Vereinfachung davon ausgegangen, dass sich Umfang und Qualität der Möblierung auch an der Größe und anderen preisbildenden Faktoren der Wohnung selbst orientieren wird. Den Mietenden soll es jedoch unbenommen bleiben, diese Annahme zu widerlegen, wenn die Möblierung dem nicht gerecht wird.

Der Prozentsatz von 10 Prozent ermöglicht beispielsweise bei der Annahme einer Nettokaltmiete von 1 000 Euro einen monatlichen Möblierungszuschlag von 100 Euro. Bei einer angenommenen Nutzungsdauer der Möblierung von 10 Jahren (so etwa LG Berlin, Urteil vom 21. März 2003 – 63 S 365/01) könnten Vermietende in dieser Zeit insgesamt einen Zuschlag von 12 000 Euro zur Nettokaltmiete einnehmen. Bei Anschaffungskosten beziehungsweise einem Zeitwert von beispielsweise 8 000 Euro wäre Vermietenden eine jährliche Rendite für die Möblierung von 5 Prozent und nach 10 Jahren ein Gesamtertrag für die Möblierung in Höhe von 4 000 Euro möglich. Damit könnten im Beispielsfall mit dieser pauschalen Berechnungsmethode also 1,25 Prozent der Anschaffungskosten als monatlicher Möblierungszuschlag angesetzt werden.

Zu Nummer 6 (Änderung des § 556e Absatz 2 Satz 1 BGB – Ergänzung einer durchgeführten Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1a BGB)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zu dem mit Wirkung vom 1. Januar 2024 eingefügten § 559e BGB. Der Verweis in § 556e Absatz 2 Satz 1 BGB wird um § 559e BGB ergänzt. § 556e BGB soll dem Vermieter ermöglichen, bereits vor Beginn des Mietverhältnisses durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen bei Abschluss eines neuen Mietvertrages berücksichtigen zu können. Wurde eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1a BGB durchgeführt, kann für die Ermittlung der zulässigen Miethöhe § 559e BGB relevant sein, weshalb der Verweis sich auch hierauf erstrecken soll.

Zu Nummer 7 (neuer § 556g Absatz 1b BGB-E – Auskunft über Möblierungszuschläge)

Um es künftig für Mietende im Anwendungsbereich der Mietpreisbremse einfacher zu machen, die Zulässigkeit der für eine möblierte Wohnung verlangten Miete nachzuvollziehen, verpflichtet der neue § 556g Absatz 1b BGB-E Vermietende von möbliertem Wohnraum, vor Vertragsschluss Auskunft über den gemäß § 556d Absatz 1a BGB-E auf das Mobiliar entfallenden Anteil der Miete zu erteilen. Insbesondere möblierte Wohnungen zum vorübergehenden Gebrauch gemäß § 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB sind von der Regelung nicht erfasst.

Durch die Auskunft über den Zuschlag werden Mietende in die Lage versetzt – gegebenenfalls unter Rückgriff auf den einschlägigen Mietspiegel – zu überprüfen, ob der für den Wohnraum in unmöbliertem Zustand erhobene Anteil der Miete zulässig ist. Auf dieser Grundlage können sie besser abschätzen, ob sich der Möblierungszuschlag in einem angemessenen Rahmen bewegt.

Erteilt der Vermieter keine Auskunft über den Zuschlag für die Möblierung, ist im Wege einer gesetzlichen Fiktion davon auszugehen, dass die Wohnung im Hinblick auf die zulässige Miethöhe im Sinne des § 556d Absatz 1 als unmöbliert vermietet anzusehen ist. Dies gilt nur, soweit § 556d Absatz 1a Anwendung findet, d.h. solange das Mobiliar nicht schon in einem für das Mietverhältnis geltenden Mietspiegel erfasst ist. Eine Erhöhung der

ortüblichen Vergleichsmiete gemäß § 556d Absatz 1a BGB-E hat bei der Berechnung der zulässigen Höchstmiete außer Betracht zu bleiben. Gleichwohl bleibt es bei der Pflicht der Vermieterseite, die vertraglich geschuldete Möblierung zur Verfügung zu stellen. Holt der Vermieter die Auskunft in der vorgeschriebenen Form nach, ist diese Rechtsfolge auf zwei Jahre vom Zeitpunkt der Nachholung an beschränkt. Auf diese Weise wird einerseits ein ausreichend starker Anreiz für die Vermietende geschaffen, tatsächlich vor Vertragsschluss Auskunft über den Möblierungszuschlag zu erteilen. Andererseits werden Vermietende, die die Ausweisung des Möblierungszuschlags aufgrund eines Versehens unterlassen oder nicht formgemäß durchgeführt haben, nicht unverhältnismäßig belastet.

Die Regelungen des Absatz 2 Satz 1 und 3 finden Anwendung.

Das Textformerfordernis gemäß Absatz 4 gilt auch für Erklärungen nach dem neuen Absatz 1b.

Zu Nummer 8 (Änderung des § 557a Absatz 2 Satz 2 BGB – Ausschluss der Modernisierungsmieterhöhung nach § 559e BGB)

§ 557a Absatz 2 BGB schließt derzeit die Möglichkeit zur Mieterhöhung nach den §§ 558 bis 559b BGB während der Laufzeit einer Staffelmietvereinbarung aus. Dies soll auch für Mieterhöhungen nach § 559e BGB gelten, weswegen der Verweis in § 557a Absatz 2 Satz 1 BGB um diese Vorschrift ergänzt wird.

Mit der Vereinbarung einer Staffelmiete erhalten die Vertragsparteien Kalkulationssicherheit. Einerseits kann der Vermieter mit einer bestimmten Steigerung der Miete rechnen, ohne das Erhöhungsverfahren nach den §§ 558 ff. BGB durchzuführen. Demgegenüber ist auch dem Mieter bereits bei Vertragsschluss im Voraus die betragsmäßige Mietsteigerung bekannt. Folglich sind auch Mieterhöhungen nach § 559e BGB während des Laufs der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen. Die Möglichkeit zur Mieterhöhung gemäß § 559e BGB besteht auch im Rahmen von Indexmietverträgen nicht; insoweit wird ein Gleichlauf hergestellt.

Zu Nummer 9 (Änderung des § 557b BGB – Kappungsgrenze bei Indexmiete)

Zu Buchstabe a

Die Überschrift wird um einen Hinweis auf die in die Norm aufgenommene Verordnungsermächtigung ergänzt.

Zu Buchstabe b

Mit der Änderung in § 557b BGB soll den Ländern die Möglichkeit eröffnet werden, in angespannten Wohnungsmärkten einen Grenzwert für Indexmieten bei Mietverhältnissen über Wohnraum einzuführen, oberhalb dessen die Anpassung der Miete an den Verbraucherpreisindex beschränkt wird (die Möglichkeit von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB bleiben unberührt). Um die Belastung bei vorübergehend hoher Inflation angemessen zu verteilen, soll bei einer jährlichen Inflation von über 3 Prozent der diese Grenze übersteigende Betrag bei der Berechnung der Indexmiete zur Hälfte unberücksichtigt bleiben. Bei einer Inflation von 5 Prozent ist danach nur eine Mieterhöhung von 4 Prozent möglich.

Diese Grenze gilt für jedes Jahr, das nicht Kalenderjahr sein muss, ab Mietbeginn beziehungsweise ab dem Zeitpunkt der letzten Mieterhöhung. Hat der Vermieter von seinem Recht zur Erhöhung der Indexmiete über einen längeren Zeitraum keinen Gebrauch gemacht, wird er mithin nicht schlechter gestellt. Die Möglichkeit zur Mieterhöhung wird nicht insgesamt beschränkt, sondern die Begrenzung wirkt für jedes einzelne Jahr separat. Bei nicht vollendeten Jahren ist die Begrenzung zeitanteilig für jeden sich an das (letzte) volle Jahr anschließenden vollen Monat zu berücksichtigen. Extremen Anstiegen der Mieten bei starker Steigerung des vom Statistischen Bundesamts ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte (Verbraucherpreisindex), wie beispielsweise in Folge des russischen Angriffskrieges, soll so entgegengewirkt und die Folgen einer kurzfristig hohen Inflation angemessen verteilt werden.

Der gewählte Grenzwert in Höhe von 3 Prozent liegt deutlich oberhalb des Durchschnitts der Inflation in den Jahren 2001 bis 2024, der bei 1,9 Prozent lag. Nur die durchschnittliche Inflation in den Jahren 2021 bis 2023 hat diese Grenze überstiegen. Hierdurch sowie durch die hälftige Aufteilung der die Grenze überschreitenden Indexsteigerung wird einerseits das Ziel der Regelung, Mietende in Ausnahmesituationen vor extremen Mietsteigerungen zu schützen, erreicht und andererseits der Realwert der Miete weiterhin grundsätzlich gesichert. Auch der Umstand, dass die Regelung auch bei Deflation greift, also in beide Richtungen Wirkung entfaltet, berücksichtigt die Interessen der Mieter- und Vermieterseite angemessen. So wird weiterhin gewährleistet, dass es nicht zu einer unverhältnismäßigen, in die Substanz des Eigentums eingreifenden Belastung der Vermieterseite kommt (vergleiche dazu Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18, Randnummer 69, 74, 88 mit weiteren Nachweisen). Eine Gefahr von dauerhaften oder langfristigen Verlusten ist vor dem Hintergrund der durchschnittlichen Inflation nicht ersichtlich.

Die Beschränkung der Mieterhöhungsmöglichkeit gilt gemäß dem Wortlaut des neuen Absatz 4 nur für die Änderungen der Miete anhand des Verbraucherpreisindex nach Absatz 1. Andere gemäß § 557b Absatz 2 Satz 2 BGB zulässige Mieterhöhungen bleiben von der neuen Kappungsgrenze unberührt. Gleiches gilt für die allgemeinen Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (unter anderem § 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

Bestehende wie auch künftige mietvertragliche Regelungen, die zum Nachteil der Mieterseite von der vorgesehenen Beschränkung abweichen, sind wegen Verstoßes gegen § 557b Absatz 6 BGB-E im Umfang der Abweichung unwirksam. Ein solcher Verstoß lässt die Wirksamkeit der Indexmietvereinbarung im Übrigen unberührt.

Zu viel gezahlte Miete, die nach der Geltendmachung einer Indexmieterhöhung geleistet wird, die die festgelegte Beschränkung missachtet, kann nach den Vorschriften der ungerechtfertigten Bereicherung (§§ 812 ff. BGB) zurückverlangt werden. Im Falle einer Reduzierung der Miete durch die Mietpartei, bei der die für die Fälle einer Deflation vorgesehene Beschränkung missachtet wird, kann die Vermieterseite den noch ausstehenden Teil der Miete nach § 535 Absatz 2 BGB verlangen.

Absatz 4 Satz 2 enthält die Ermächtigungsgrundlage für die Landesregierungen, Gebiete zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die Geltungsdauer der jeweiligen Rechtsverordnung ist jeweils auf fünf Jahre begrenzt, eine wiederholte Bestimmung von Gebieten ist also möglich. Die Ermächtigungsgrundlage ist den bestehenden Regelungen des § 558 Absatz 3 Satz 2 und 3 BGB bzw. des § 577a Absatz 2 BGB nachgebildet, die insoweit zur Auslegung herangezogen werden können. So erhalten die Landesregierungen die Möglichkeit, in entsprechenden Gebieten einer Doppelbelastung der Mietenden durch starke Steigerung der allgemeinen Lebenshaltungskosten und Indexmieterhöhungen sowie einer Verdrängung der Mietenden aus der bisherigen Wohnung entgegenzuwirken. Soweit im Zusammenhang mit anderen Rechtsverordnungen Untersuchungen im Hinblick auf das Vorliegen angespannter Wohnungsmärkte vorliegen, können die Landesregierungen grundsätzlich auf diese zurückgreifen. Zusätzlicher Verwaltungsaufwand kann dadurch weitgehend vermieden werden.

Zu Buchstabe c

Als Folgeänderung werden die bisherigen Absätze 4 und 5 zu den neuen Absätzen 5 und 6.

Zu Nummer 10 (Anhebung der Wertgrenze für das vereinfachte Verfahren in § 559c Absatz 1 Satz 1 BGB)

Das vereinfachte Verfahren nach § 559c BGB für die Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen ist durch Artikel 1 Nummer 6 des Mietrechtsanpassungsgesetzes vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I Seite 2648) mit Wirkung vom 1. Januar 2019 geschaffen worden. Mit diesem Verfahren soll der Entwicklung entgegengewirkt werden, dass insbesondere Kleinvermieter oftmals auf die Durchführung von Modernisierungen verzichten, weil sie sich von

den Anforderungen, die an die Modernisierungsankündigung (§ 555c Absatz 1 BGB) sowie insbesondere an ein anschließendes Mieterhöhungsverfahren gestellt werden, überfordert fühlen. Neben dem Verzicht auf die Angabe zu den voraussichtlichen künftigen Betriebskosten in der Modernisierungsankündigung werden Vermietende insbesondere durch den pauschalierten Abzug von Instandhaltungskosten entlastet. Da im vereinfachten Verfahren zudem auf verschiedene Schutzmechanismen für die Mietenden verzichtet wird, soll das vereinfachte Verfahren aber nur bei kleineren Modernisierungsmaßnahmen bis zu einem Investitionsvolumen von derzeit 10 000 Euro je Wohnung zur Anwendung kommen (vergleiche Bundestagsdrucksache 19/4672, Seite 32).

Um zu gewährleisten, dass das vereinfachte Verfahren auch in Zukunft seinen angedachten Zweck erfüllt, soll die seit Inkrafttreten der Regelung am 1. Januar 2019 unveränderte Wertgrenze auf 20 000 Euro angehoben werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der Preissteigerungen angemessen, die gerade auch die Baukosten in den vergangenen Jahren erfahren haben. So soll sichergestellt werden, dass auch weiterhin in Fällen kleinerer Modernisierungsmaßnahmen insbesondere Kleinvermieter von den mit dem vereinfachten Verfahren einhergehenden Erleichterungen profitieren.

Zu Nummer 11 (Änderung § 561 Absatz 1 BGB – Sonderkündigungsrecht auch bei Modernisierungsmieterhöhung nach § 559e BGB)

Es handelt sich hier um eine Folgeänderung des mit Wirkung vom 1. Januar 2024 eingefügten § 559e BGB. Der Verweis in § 561 Absatz 1 Satz 1 BGB auf die §§ 558 und 559 BGB wird um § 559e BGB ergänzt. Die Vorschrift regelt ein Sonderkündigungsrecht des Mieters nach einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters. Das Kündigungsrecht stellt das Korrelat zu den dem Vermieter in § 558 BGB beziehungsweise § 559 BGB eingeräumten Vertragsanpassungsmöglichkeiten dar. Auch § 559e BGB räumt dem Vermieter ein einseitiges Mieterhöhungsrecht ein. Daher soll auch hier dem Mieter das Wahlrecht zustehen, das Mietverhältnis unter den geänderten Bedingungen fortzusetzen oder zu beenden.

Zu Nummer 12 (Übergang des Mietverhältnisses bei Veräußerung zwischen Miteigentümern)

§ 566 BGB sieht vor, dass ein Mietverhältnis auf den Erwerber übergeht, wenn Wohnraum an einen „Dritten“ veräußert wird. Nach der Rechtsprechung des BGH (Beschluss vom 9. Januar 2019, VIII ZB 26/17) gilt dieser Grundsatz nicht, wenn ein Miteigentümer sein Miteigentum an einen anderen Miteigentümer veräußert, da dieser nicht „Dritter“ im Sinne der Vorschrift ist. In der Folge verliert der veräußernde Miteigentümer zwar das Eigentum, er bleibt aber Vermieter.

Im Ergebnis entspricht dies regelmäßig nicht den Vorstellungen und Interessen beider Mietvertragsparteien und kann zu Rechtsunsicherheit und komplizierten Vertragssituationen führen. So können etwa Kündigungen von Mieter- wie Vermieterseite unwirksam sein, weil der veräußernde Miteigentümer nicht beteiligt bzw. adressiert wird. Solche Situationen können zunächst längere Zeit unbemerkt bleiben und letztlich zu einer für alle Parteien überraschenden Rechtslage führen.

Um hier Rechtssicherheit zu schaffen, soll § 566 BGB dahingehend geändert werden, dass ein Miteigentümer auch bei Veräußerung seines Miteigentumsanteils an einen anderen Miteigentümer aus dem Mietverhältnis austritt.

Durch die Änderung kann die Mieterseite zwar einen ihrer Vermieter als Gläubiger verlieren. In der Praxis erscheint dies aber in aller Regel unproblematisch, da jedenfalls ein Eigentümer als Vermieter verbleibt. Im Übrigen wären Mietende auch bei einer Veräußerung an Dritte nicht vor dem Verlust eines oder mehrerer Vertragspartner geschützt, wenn etwa mehrere Miteigentümer an einen einzelnen Erwerber veräußern.

Dies gilt sinngemäß auch für die Eigentumsübertragung auf Erben im Rahmen einer (Teil-) Erbauseinandersetzung (so bereits für die bisherige Rechtslage Wertenbruch NJW 2023, 1393 (1399); Terner RNotZ 2019, 382 (386); anderer Ansicht hingegen BeckOGK/Harke, 1.10.2025, BGB § 566 Randnummer 37; AG Köln, Urteil vom 9. Januar 2023 – 203 C

144/22, BeckRS 2023, 493 Randnummer 40, beck-online). Auch diese Konstellation wird von der Vorschrift erfasst und somit Rechtssicherheit geschaffen.

§ 577a BGB bleibt von der Änderung unberührt. Für die Kündigungssperre nach einer Umwandlung von vermieteten Wohnungen in Eigentumswohnungen stellt sich zwar wie bei § 566 BGB die Frage, wann ein Erwerb im Sinne der Vorschrift vorliegt. Dies ist jedoch nicht nach den gleichen Grundsätzen wie bei § 566 BGB zu entscheiden. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist angesichts des Schutzzwecks des § 577a BGB vielmehr ein tatsächlicher Wechsel in der Person des Eigentümers erforderlich, mit dem das Risiko einer Eigenbedarfskündigung erhöht wird (BGH, Urteil vom 22. Juni 2022 – VIII ZR 356/20, NJW 2022, 3631, 3634, Randnummer 37 f.). Mit der vorgesehenen Änderung des § 566 BGB ist keine Änderung der Rechtslage im Hinblick auf § 577a BGB intendiert.

Zu Nummer 13 (Änderung des § 569 Absatz 3 Nummer 1 Satz 2 BGB)

Die Formulierung in § 569 Absatz 3 Nummer 1 Satz 2 BGB wird an die in Artikel 1 Nummer 2 des Entwurfs vorgesehene Änderung des § 549 Absatz 2 Nummer 1 angepasst.

Zu Nummer 14 (§ 573 Absatz 4 BGB – Übertragung der Schonfristregelungen auf die ordentliche Kündigung im Wohnraummietrecht)

Zu Buchstabe a

§ 543 Absatz 2 Satz 2 und 3 BGB und § 569 Absatz 2a, Absatz 3 Nummer 2 und 3 BGB sehen bei einer außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs Regelungen zum Schutz von Mietenden vor, die dazu führen, dass das Kündigungsrecht des Vermieters vor Wirksamwerden der Kündigung untergeht oder nach Ausspruch der Kündigung unwirksam wird. Die verschiedenen Fallgestaltungen haben gemeinsam, dass der Vermieter wegen der Forderung, mit der der Mieter in Verzug ist, innerhalb eines bestimmten Zeitraums nachträglich befriedigt werden kann.

Bisher gelten diese Regelungen nicht für eine ordentliche Kündigung. In der Praxis ist aber häufig der Fall relevant, dass wegen derselben Zahlungsrückstände neben einer außerordentlichen fristlosen Kündigung auch hilfsweise eine ordentliche Kündigung erklärt wird. Da der Bundesgerichtshof eine entsprechende Anwendung der Regelungen auf die ordentliche Kündigung unter Hinweis auf den Willen des Gesetzgebers ablehnt (vergleiche BGH, Urteil vom 16. Februar 2005 – VIII ZR 6/04, Randnummer 15; BGH, Urteil vom 19. September 2018 – VIII ZR 231/17; Urteil vom 13. Oktober 2021 – VIII ZR 91/20, Randnummer 87), kann die ordentliche Kündigung nicht durch nachträgliche Befriedigung des Vermieters beseitigt werden. Diese Unstimmigkeiten zwischen der außerordentlichen fristlosen und der ordentlichen Kündigung werden schon seit Jahren als Missstand beklagt (Vergleiche Streyl, in: Schmidt-Futterer, 16. Auflage 2024, BGB § 569 Randnummer 74; Häublein, in: Münchener Kommentar zum BGB, 9. Auflage 2023, BGB § 573 Randnummer 76 ff.; Siegmund, in: Börstinghaus/Siegmund, 8. Auflage 2025, BGB § 569 Randnummer 75; Milger, Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht 2013, 553).

In der Praxis führt die bisherige Rechtslage dazu, dass trotz innerhalb der Schonfrist erfolgter Nachzahlung oder Abgabe einer Schuldübernahmeerklärung durch eine öffentliche Stelle eine hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung wirksam bleibt. Die dadurch entstehende Unsicherheit, ob das Mietverhältnis durch Nachzahlung oder Verpflichtung zur Übernahme der Mietschulden erhalten werden kann, ist bei der Entscheidung öffentlicher Stellen über die Übernahme der Kosten der Unterkunft zum Nachteil der Mietenden zu berücksichtigen (vergleiche Häublein, am angegebenen Ort, § 573 Randnummer 79 mit weiteren Nachweisen). In gleicher Weise kann ein Mieter, der im Rahmen der Schonfrist die Mietschulden ausgleicht, nicht sicher voraussagen, ob dies den Ausgang des Räumungsverfahrens aufgrund der ordentlichen Kündigung in seinem Sinne beeinflussen wird, und wird sein Zahlungsverhalten danach ausrichten. Denn ob ein Gericht bei Prüfung der ordentlichen Kündigung nach § 573 BGB im Falle eines kurze Zeit nach Zugang der Kündigung erfolgten Ausgleichs der Rückstände die Berufung der Vermieterseite auf die ordentliche Kündigung als treuwidrig (§ 242 BGB) ansieht (vergleiche BGH, Urteil vom 19. September 2018 – VIII ZR 231/17 – Randnummer 43; BGH, Urteil vom 13. Oktober 2021 – VIII

ZR 91/20 – Randnummer 88), ist eine Frage der Einzelfallentscheidung. Diese unterschiedlichen Auswirkungen einer Nachzahlung führen zu einem Wertungswiderspruch (so auch BGH, Urteil vom 13. Oktober 2021, Aktenzeichen: VIII ZR 91/20, Randnummer 87).

Ein Wertungswiderspruch besteht allerdings nicht nur, wenn neben einer auf Zahlungsverzug gestützten außerordentlichen Kündigung hilfsweise eine ordentliche Kündigung ausgesprochen wird. Er besteht erst recht, wenn der Umfang des Zahlungsverzugs eine außerordentliche Kündigung (noch) nicht rechtfertigt.

Um diese wertungsmäßigen Unstimmigkeiten zu beseitigen, sollen die Regelungen der außerordentlichen fristlosen Kündigung generell auf die ordentliche Kündigung übertragen werden. Mietende mit geringeren Zahlungsrückständen oder Rückständen bei der Leistung der geschuldeten Sicherheit, bei denen nach geltender Rechtslage lediglich eine ordentliche Kündigung möglich wäre, sollen genauso vor Obdachlosigkeit bewahrt werden, wie Mietende, deren Rückstände so hoch sind, dass auch eine außerordentliche Kündigung ausgesprochen werden kann.

Die Möglichkeit zur Nachzahlung soll daher unabhängig davon bestehen, ob bei der ordentlichen Kündigung zugleich die Voraussetzungen einer außerordentlichen Kündigung vorliegen. Wie auch bei der Schonfristzahlung im Zusammenhang mit einer außerordentlichen Kündigung greifen die Regelungen auch bei ordentlichen Kündigungen indes nur, wenn eine vollständige Befriedigung der Vermieterseite erfolgt (vergleiche zur außerordentlichen Kündigung BGH, Urteil vom 27. September 2017, Aktenzeichen VIII ZR 193/16, NJW 2018, 939, 941, 23 ff. mit weiteren Nachweisen).

Um einen Kreislauf aus Kündigungen, Nachzahlungen und Vertragsfortsetzungen zu vermeiden, sollen Mietende bei ordentlichen Kündigungen jedoch insgesamt nur einmalig von diesen Möglichkeiten Gebrauch machen können.

Mietenden wird damit in Anbetracht der gestiegenen Energiepreise und des hohen Preisniveaus mehr Sicherheit darüber gegeben, dass kurzfristige finanzielle Engpässe nicht zu einem Wohnungsverlust führen. Die Schonfrist gewährt ihnen einen gewissen zeitlichen Aufschub, um finanzielle Hilfe oder staatliche Unterstützungsmaßnahmen zu organisieren. Vermietende profitieren ebenfalls, da aufgrund der klaren, einheitlichen Rechtsfolge die Wahrscheinlichkeit steigt, dass Mietende eine Nachzahlung vornehmen oder eine öffentliche Stelle sich zur Übernahme der Mietrückstände verpflichtet. Vermietende bekommen dadurch schneller Rechtssicherheit und können gegebenenfalls Aufwand und Kosten sparen: Denn ob ein Gericht nach derzeitiger Rechtslage nach einer Schonfristzahlung die ordentliche Kündigung für wirksam erklärt, ist ungewiss und entscheidet sich gegebenenfalls erst nach mehreren Instanzen.

Die Schonfristzahlung soll aber keine Auswirkungen auf eine Kündigung haben, soweit sie auf anderen Gründen beruht, die die Kündigung für sich genommen rechtfertigen. Die Kündigung soll also auch im Falle einer Schonfristzahlung wirksam bleiben, sofern die ordentliche Kündigung auch ohne den Zahlungsverzug ausreichend begründet ist. Beruht eine ordentliche Kündigung nicht allein auf einem Zahlungsrückstand, sondern wird diese beispielsweise (auch) auf eine fortdauernde Zahlungsunpünktlichkeit gestützt, so soll es darauf ankommen, ob die Zahlungsunpünktlichkeit für sich genommen den Anforderungen an eine ordentliche Kündigung genügt (vergleiche zu diesem Kündigungsgrund BGH, Urteil vom 11. Januar 2006 - VIII ZR 364/04; MüKoBGB/Häublein, 9. Auflage 2023, BGB § 573 Randnummer 81).

Es handelt sich um eine typisierende Regelung, die grundsätzlich keine Einzelfallbetrachtung verlangt. Wenn jedoch eine missbräuchliche Berufung auf die Schonfristregelung anzunehmen ist (Nichtzahlung trotz offensichtlich ausreichend finanzieller Mittel, um Vermietende zu schädigen), würde dies dem Zweck der Regelung widersprechen. In solchen Fällen kann es dem Mieter versagt sein, sich auf die Wirkung der Schonfristzahlung zu berufen.

Zu § 573 Absatz 4 Satz 1 BGB (Befriedigung vor Kündigung)

Für die Zeit vor der Klageerhebung sieht das Gesetz für die außerordentliche Kündigung eine Art „vorprozessuale Schonfrist“ vor. Eine außerordentliche fristlose Kündigung gemäß § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 BGB ist gemäß § 543 Absatz 2 Satz 2 BGB ausgeschlossen, wenn der Vermieter vor dem Zugang der Kündigung befriedigt wird. Unabhängig vom Vorliegen der Voraussetzungen des § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 BGB sollen dieselben vorprozessualen Heilungsmöglichkeiten wie bei einer außerordentlichen Kündigung auf die ordentliche Kündigung Anwendung finden. Die Wiederherstellung des Vertrauens des Vermieters durch die vollständige und zeitnahe Befriedigung, die Grund der Privilegierung ist, wird im Vorfeld einer ordentlichen Kündigung ebenso erzielt und rechtfertigt daher eine entsprechende Anwendung.

Zu § 573 Absatz 4 Satz 2 (entsprechende Anwendung von § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB)

Auch die Regelung der Kündigungssperrfrist nach § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB soll entsprechend auf die ordentliche Kündigung angewendet werden (vergleiche zur bisherigen Rechtslage BGH, Urteil vom 10. Oktober 2012 – VIII ZR 107/12, NJW 2013, 159 Randnummer 26 ff.). Wurde ein Mieter rechtskräftig zur Zahlung einer erhöhten Miete nach den §§ 558 ff. BGB verurteilt, soll der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach der Verurteilung kündigen können, wenn nicht die Voraussetzungen für eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs schon wegen der bisher geschuldeten Miete erfüllt ist. Die Regelung dient dem Zweck, dem Mieter die gerichtliche Prüfung des Mieterhöhungsverlangens zu ermöglichen, ohne dass er befürchten muss, sich am Ende eines verlorenen Gerichtsverfahrens über die Zulässigkeit der Mieterhöhung einem Mietrückstand ausgesetzt zu sehen, der nun zur Kündigung berechtigt. Das gleiche Interesse besteht auch bei einer ordentlichen Kündigung. Die entsprechende Anwendung auch bei der ordentlichen Kündigung ist daher konsequent und dient der Harmonisierung der Rechtsfolgen.

Zu § 573 Absatz 4 Satz 3 (Befriedigung nach Kündigung)

Aufrechnung nach Kündigung (entsprechende Anwendung von § 543 Absatz 2 Satz 3 BGB)

Wurde dem Mieter wegen Zahlungsverzugs ordentlich gekündigt, soll § 543 Absatz 2 Satz 3 entsprechend anwendbar sein. Wie auch bei einer außerordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs soll die Kündigung unwirksam werden, wenn der Mieter sich durch Aufrechnung von der Schuld befreien kann und die Aufrechnung unverzüglich nach der Kündigung erklärt wird.

Schonfristzahlung im engeren Sinne (entsprechende Anwendung von § 569 Absatz 3 Nummer 2 Satz 1)

Wurde dem Mieter wegen Zahlungsverzugs ordentlich gekündigt, soll auch § 569 Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 BGB auf die ordentliche Kündigung anwendbar sein. Wie auch bei einer außerordentlichen Kündigung soll die ordentliche Kündigung unwirksam werden, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete (und der fälligen Entschädigung nach § 546a BGB) befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet.

Die Unwirksamkeit einer Kündigung auf Grund einer Schonfristzahlung soll nicht rückwirkend zu einer Veränderung der Rechte und Pflichten in der Phase der laufenden Kündigungsfrist, also ab dem Kündigungsausspruch und bis zur Schonfristzahlung führen.

Zu § 573 Absatz 4 Satz 4 (Verzug mit Leistung einer Sicherheit)

Der neue Absatz 4 Satz 4 der Vorschrift erklärt § 569 Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 BGB in Fällen einer ordentlichen Kündigung wegen Verzugs mit einer Sicherheitsleistung für entsprechend anwendbar. Damit stellt er bei ordentlichen Kündigungen einen Gleichlauf mit § 569 Absatz 2a BGB her, der bei außerordentlichen Kündigungen wegen Verzugs mit einer Sicherheitsleistung neben § 543 Absatz 2 Satz 2 BGB auch § 569 Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 BGB für anwendbar erklärt.

Anders als im Rahmen des § 569 Absatz 2a BGB (vergleiche dazu BGH, Urteil vom 14. Mai 2025 – VIII ZR 256/23 – NJW 2025, 2147: nur Barkaution erfasst) kommen für die Anwendung der Schonfristzahlung bei einem Verzug mit der Sicherheitsleistung grundsätzlich alle Formen der Sicherheitsleistung im Sinne des § 551 BGB in Betracht. Die Mietenden sind bei einem Verzug mit anderen Sicherheitsleistungen gleichermaßen schutzwürdig.

Zu § 573 Absatz 4 Satz 5 (einmalige Anwendbarkeit)

In Satz 5 wird mit der Verweisung auf die Sätze 3 und 4 normiert, dass in diesen Fällen nur einmalig die Möglichkeit besteht, den Wohnungsverlust durch eine nachträgliche Begleichung der (Miet-)Rückstände abzuwenden. Eine ordentliche Kündigung wegen einer Pflichtverletzung nach Satz 1 soll damit – unabhängig davon, ob diese die Miete oder die Sicherheitsleistung betrifft – nur einmal im Rahmen eines Mietverhältnisses durch eine Schonfristzahlung entsprechend § 569 Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 BGB oder durch eine Aufrechnung nach § 543 Absatz 2 Satz 3 BGB unwirksam werden können. Zugunsten der Vermieterseite wird damit für ordentliche Kündigungen ausgeschlossen, dass ein Kreislauf von Kündigungen, Nachzahlungen und Vertragsfortsetzungen entstehen kann.

War hingegen in den in den Sätzen 1 und 2 geregelten Fällen des § 543 Absatz 2 Satz 2 oder des § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB eine Kündigung noch nicht wirksam ausgesprochen, soll der Mieter weiterhin die Möglichkeit haben, eine ordentliche Kündigung durch nachträgliche Zahlung abzuwenden. In diesen Fällen würde es nämlich mangels wirksam ausgesprochener Kündigung an einer rechtssicheren Ausgangslage und einer klaren Warnwirkung für die Mieterseite fehlen. Ob eine ordentliche Kündigung tatsächlich gerechtfertigt gewesen wäre, könnte in diesen Fällen (insbesondere nach längerem Zeitablauf) besonders schwierig zu klären sein. Denn gerade in den Fällen einer vor Kündigungsausspruch erfolgten Nachzahlung, kann es unklar sein, wann überhaupt von einer die Kündigung rechtfertigenden erheblichen Pflichtverletzung des Mieters auszugehen ist (vergleiche Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Auflage 2024, BGB § 573 Randnummern. 38; siehe auch BGH, Urteil vom 19. September 2018 – VIII ZR 231/17 – Randnummer 43; BGH, Urteil vom 13. Oktober 2021 – VIII ZR 91/20 – Randnummer 88).

Zu Buchstabe b

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung.

Zu Nummer 15 (Änderung des § 573c Absatz 2 BGB)

Die Formulierung in § 573c Absatz 2 BGB wird an die in Artikel 1 Nummer 2 des Entwurfs vorgesehene Änderung des § 549 Absatz 2 Nummer 1 angepasst.

Zu Nummer 16 (Änderung des § 578 BGB)

Zu Buchstabe a (Absatz 1 Satz 1 – Digitale Belegeinsicht bei der Betriebskostenabrechnung im Gewerberaummietrecht)

Mit dem Vierten Bürokratieentlastungsgesetz wurde mit Wirkung vom 1. Januar 2025 das Recht des Mieters zur Einsicht in die der Abrechnung zugrundeliegenden Belege kodifiziert, vergleiche § 556 Absatz 4 Satz 1 BGB. Zudem wurde in § 556 Absatz 4 Satz 2 BGB für Vermietende die Möglichkeit geschaffen, die Belege dem Mieter elektronisch bereitzustellen. Da § 556 BGB die Vereinbarungen über Betriebskosten im Wohnraummietrecht regelt und § 578 Absatz 1 und Absatz 2 BGB nicht auf § 556 BGB verweist, erfasst die Norm nicht Mietverhältnisse über Gewerberäume (insoweit auch BGH,

Urteil vom 27. Januar 2010, XII ZR 22/07). Haben die Parteien eines Gewerberaummietvertrags die Umlage der Betriebskosten und die Vorauszahlung auf diese vereinbart, hat der Vermieter diese Kosten abzurechnen (BGH, am angegebenen Ort) und dem Mieter auf entsprechendes Verlangen Einsicht in die der Betriebskostenabrechnung zugrundeliegenden Belege zu gewähren (Bub/Treier, Handbuch Geschäfts- und Wohnraummiete, Seite 756; BeckOGK/Hörndler, 1. Oktober 2025, BGB § 578 Randnummer 189). Um der mit dem Vierten Bürokratienteilungsgesetz verfolgten Intention gerecht zu werden, soll die Möglichkeit, dieser Pflicht auch durch Bereithaltung digitalisierter Belege gerecht zu werden, ausdrücklich auch für Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume sowie für Mietverhältnisse nach § 578 Absatz 3 BGB gelten (vergleiche die Bedenken gegen eine analoge Anwendung des § 556 Absatz 4 BGB auf die Gewerbemiete bei OLG Schleswig, Urteil vom 18. Juli 2025 – 12 U 73/24, BeckRS 2025, 23247 Randnummer 6, beck-online). Auch § 556 Absatz 4 Satz 1 wird in Bezug genommen, so dass auch für das Gewerberaummietrecht das Belegeinsichtsrecht kodifiziert wird. Eine Änderung der geltenden Rechtslage ist damit nicht verbunden.

Zu Buchstabe b (Absatz 3 Satz 1 BGB – unter anderem Modernisierungsmieterhöhung nach § 559e BGB)

Gemäß § 578 Absatz 3 BGB finden bestimmte in Bezug genommene Vorschriften aus dem Wohnraummietrecht für die Anmietung von Wohnraum durch juristische Personen des öffentlichen Rechts oder anerkannte private Träger der Wohlfahrtspflege Anwendung, wenn die Räume Personen mit dringendem Wohnbedarf zum Wohnen überlassen werden sollen (zum Beispiel Frauenhäuser und Obdachlosenheime). Die Vorschrift verweist unter anderem auf die Vorschriften der Mieterhöhung. Vermietende solchen Wohnraums können bei einer Heizungsmodernisierung bislang jedoch nur auf die Regelung des § 559 BGB zurückgreifen, mangels Verweises nicht jedoch auf den neu eingefügten § 559e BGB. Der Vermieter soll die Modernisierungsmieterhöhung aber auch auf § 559e BGB stützen und den höheren Umlageprozentsatz beanspruchen können.

Zudem ist der Verweis auf § 557b BGB an die neue Rechtslage anzupassen.

Zu Artikel 2 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche)

Zu Nummer 1

Zu § ... (Übergangsvorschrift zum Gesetz zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete)

Zu Absatz 1 (vorübergehender Gebrauch; Möbliierungszuschlag)

Klarstellend wird geregelt, dass die Vorschriften zum vorübergehenden Gebrauch und zur Höhe und Ausweisung des Möbliierungszuschlags nur für nach Inkrafttreten der Regelungen abgeschlossene Mietverträge gelten sollen.

Zu Absatz 2 (Indexmietverträge)

Die Kappungsgrenze für Indexmieten soll auch für Änderungen der Miethöhe in bereits bestehenden Mietverhältnissen gelten. Auch Mietende die in den letzten Jahren Indexmietverträge abgeschlossen haben, sollen so künftig vor unzumutbaren Belastungen besser geschützt werden.

Klarstellend wird geregelt, dass der maßgebliche Zeitpunkt für die Anwendbarkeit der Kappungsgrenze der Zeitpunkt des Zugangs (§ 130 Absatz 1 Satz 1 BGB) der Änderungserklärung nach § 557b Absatz 3 Satz 1 BGB ist. Vor Inkrafttreten einer entsprechenden Rechtsverordnung zugegangene aber noch nicht fällig gewordene Mietänderungen nach § 557b Absatz 3 BGB unterliegen nach der Übergangsregelung weiterhin den Bedingungen der zum Zeitpunkt des Zugangs geltenden Rechtslage.

Zu Absatz 3 (Anhebung der Wertgrenze für das vereinfachte Verfahren)

Aus Gründen der Rechtssicherheit wird geregelt, dass die Erhöhung der Wertgrenze in § 559c Absatz 1 Satz 1 BGB von 10 000 Euro auf 20 000 Euro nicht für Modernisierungsmaßnahmen gilt, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes angekündigt wurden. Ist die Modernisierungsankündigung vor Inkrafttreten der Erhöhung der Wertgrenze erfolgt und hat der Vermieter in der Modernisierungsankündigung gemäß § 559c Absatz 5 BGB in Verbindung mit § 555c BGB angegeben, dass er von dem vereinfachten Verfahren Gebrauch macht, kann er die Mieterhöhung auch nach Inkrafttreten der Erhöhung der Wertgrenze nur dann im vereinfachten Verfahren berechnen, wenn er Kosten für Modernisierungsmaßnahmen bis zur bislang geltenden Wertgrenze geltend macht. Maßgeblich für die Anwendung der erhöhten Wertgrenze ist daher der Zeitpunkt der Modernisierungsankündigung.

Zu Absatz 4 (Ausweitung der Schonfristregelung)

Aus Gründen der Rechtssicherheit wird geregelt, dass die Möglichkeit zur Schonfristzahlung nach ordentlicher Kündigung nur dann gelten soll, wenn die zur Kündigung berechtigende Pflichtverletzung nach Inkrafttreten der Regelung erfolgt ist. Demnach bleiben Leistungsrückstände aus dem Zeitraum vor Inkrafttreten der Regelung unberücksichtigt. Auch bleiben Sachverhalte im Sinne des § 573 Absatz 4 Satz 5 BGB-E unberücksichtigt, die schon vor Inkrafttreten der Regelung eine Kündigung gerechtfertigt haben. Denn § 573 Absatz 4 Satz 5 BGB setzt eine Kündigung nach Satz 3 oder 4 voraus. Diese knüpfen an eine Pflichtverletzung an, die nach dieser Übergangsvorschrift ihrerseits nach Inkrafttreten der Regelung erfolgt sein muss.

Zu Nummer 2 (Datenerhebung für qualifizierte Mietspiegel)

Zu Satz 1

Für die Erstellung eines Mietspiegels ist aus einer geeigneten Grundgesamtheit eine Stichprobe zu ziehen. Um diese Grundgesamtheit festzulegen, reicht es nicht aus, dass Namen und Anschriften der Grundstückseigentümer erhoben werden, wie dies nach dem geltenden Wortlaut des Artikels 238 § 1 Absatz 1 EGBGB ausdrücklich möglich ist. Um selbstnutzende Eigentümer ausnehmen zu können, müssen die Namen und Anschriften der Grundstückseigentümer konkreten Grundstücksadressen zugeordnet werden. Ob der aktuelle Wortlaut des Artikels 238 § 1 Absatz 1 EGBGB die Auslegung zulässt, dass auch die Objektadresse Teil der auskunftspflichtigen Daten ist, weil die Erhebung ansonsten ins Leere gehen würde, ist umstritten.

Gemäß Artikel 238 § 2 Absatz 1 EGBGB sind Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mietende von Wohnraum zwar verpflichtet, den nach Landesrecht zuständigen Behörden auf Verlangen Auskunft darüber zu erteilen, ob Wohnraum vermietet ist. Für die Mietspiegelersteller ist es aber mit einem hohen Aufwand verbunden, alle Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mietenden von für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels relevantem Wohnraum anzuschreiben und zu überwachen, ob diese die Auskünfte erteilen.

Um mit möglichst wenig Aufwand die notwendigen Daten zu erlangen, werden die nach Landesrecht für die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln zuständigen Behörden in Artikel 238 § 1 Absatz 1 Satz 1 EGBGB-E ausdrücklich ermächtigt, bezogen auf das Gebiet, für das der qualifizierte Mietspiegel erstellt werden soll, neben den bei der Verwaltung der Grundsteuer bekannt gewordenen Namen und Anschriften der Grundstückseigentümer auch die Grundstücksadressen zu erheben und in sonstiger Weise verarbeiten.

Im Hinblick auf das Gebot der Datensparsamkeit stellt die neue Vorschrift für Bürgerinnen und Bürger keine Schlechterstellung dar, weil diese durch Artikel 238 § 2 Absatz 1 EGBGB ohnehin zur Auskunft verpflichtet sind.

Zu Satz 2

Satz 2 ermächtigt die für die Verwaltung der Grundsteuer zuständigen Behörden, den zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel zuständigen Behörden die nach Satz 1 genannten

Angaben mitzuteilen. Damit ist ausdrücklich im Sinne des § 30 Absatz 4 Nummer 2 der Abgabenordnung klargestellt, dass das in § 30 Abgabenordnung normierte Steuergeheimnis einer Übermittlung der Daten nicht entgegensteht.

Zu Artikel 3 (Inkrafttreten)

Die Regelungen zur Änderung der §§ 549, 556d und 556g BGB treten am ersten Tag des vierten auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft. Insbesondere Vermietende sollen so Gelegenheit haben, sich auf die neue beziehungsweise klargestellte Rechtslage einzustellen. Im Hinblick auf die übrigen Vorschriften bedarf es eines solchen Vorlaufs nicht. Sie treten am Tag nach der Verkündung in Kraft. Das Einräumen eines Zeitraums für die Umstellung auf die neue Rechtslage ist insoweit nicht erforderlich, da kein besonderer Zeitaufwand für die Einarbeitung anfällt und auch keine sonstigen Umstellungen erforderlich sind.