



# Mietrecht

**Berlin, November 2025**

Haus & Grund Deutschland, Anton-Wilhelm-Amo-Str. 33, 10117 Berlin  
[info@hausundgrund.de](mailto:info@hausundgrund.de), [www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)  
Telefon: 030 20216-0

## Einleitung

Die Mietwohnungsmärkte werden sich erst beruhigen, wenn das (Miet-)Wohnungsangebot spürbar ausgeweitet wird. Mietpreisregulierungen wie die Mietpreisbremse sind gescheitert, denn sie schaffen keinen Wohnraum. Sie hebeln den Mietpreis als Knappheitsindikator aus. Die Folgen sind vor allem in den großen Städten zu beobachten: viel zu viele Interessenten für viel zu wenige Wohnungen. Keine Mietpreisbremse der Welt kann diesen Missstand beseitigen. Deshalb braucht es nicht mehr staatliche Regulierung, sondern bedarfsgerechte staatliche Unterstützung für betroffene Haushalte.

Deutschland ist nicht nur ein Mieterland, sondern ebenso ein Vermieterland: Fast zwei Drittel aller Mietwohnungen werden von Privatpersonen vermietet – insgesamt 5,5 Millionen Menschen sorgen dafür, dass andere ein Zuhause haben. Sie sind es, die für ein soziales Miteinander auf dem Wohnungsmarkt sorgen. Sie möchten, dass ihre Mieter auch in Zukunft in einer warmen Wohnung leben können. Deshalb sollte die Regierungskoalition private Eigentümer stärker im Blick haben und als Partner zur Erreichung gemeinsamer Ziele ansehen.

## Mietpreisbremse

Die Koalition hat die Mietpreisbremse am Beginn der Legislaturperiode ein weiteres Mal verlängert. Als weiteren Schritt sieht der Koalitionsvertrag vor, dass Verstöße gegen die Mietpreisbremse mit einem Bußgeld geahndet werden sollen. Dabei spielt die ortsübliche Vergleichsmiete eine entscheidende Rolle. Die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete bleibt in der praktischen Umsetzung allerdings eine der größten Schwachstellen der Mietpreisbremse. Mietspiegel, so sehr sie zur Orientierung beitragen können, bilden keine verlässliche Grundlage für rechtssichere und eindeutige Einordnungen. Sie weisen regelmäßig eine breite Spanne aus, innerhalb derer eine konkrete Wohnungsmiete eingeordnet werden muss. Diese Einordnung ist nicht nur schwierig, sondern auch häufig Anlass gerichtlicher Auseinandersetzungen.

Besonders problematisch ist in diesem Zusammenhang, dass bereits geringe Abweichungen von unter zehn Prozent von der ortsüblichen Vergleichsmiete einen Verstoß darstellen können. Dies steht in keinem Verhältnis zu den Unsicherheiten bei der Bemessung selbst und öffnet Bußgeldtatbeständen in unzumutbarer Weise Tür und Tor.

Hinzu kommt: Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist der Zeitpunkt des Vertragsschlusses entscheidend für die ortsübliche Vergleichsmiete. Ein Mietspiegel, der regelmäßig erst Monate nach seiner Erhebung veröffentlicht wird, „friert“ die Vergleichsmiete also nicht auf den Erhebungszeitraum ein. Das führt zu erheblichen Unsicherheiten für Vermieter – insbesondere dann, wenn sich die rechtlichen Rahmenbedingungen ändern, etwa durch eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums



für die heranzuziehenden Mieten. In der Folge können rechnerisch auch rückläufige Vergleichsmieten entstehen – mit potenziell gravierenden Folgen für rechtstreue Vermieter.

Solange keine objektive, nachvollziehbare und rechtssichere Bemessungsgrundlage für die ortsübliche Vergleichsmiete geschaffen ist, dürfen Bußgeldtatbestände auf Basis der Mietpreisbremse nicht eingeführt werden. Alles andere wäre ein Verstoß gegen das Prinzip der Rechtssicherheit und würde insbesondere private Kleinvermieter in ein unzumutbares Haftungsrisiko zwingen.

Sollte die Mietpreisbremse künftig dennoch mit bußgeldrechtlichen Mitteln durchgesetzt werden, bedarf es dringend einer Differenzierung nach Vermietergruppen. Privatpersonen, die häufig nur eine einzelne oder wenige Wohnungen vermieten, dürfen unter keinen Umständen den gleichen rechtlichen Risiken ausgesetzt sein wie professionelle Wohnungsunternehmen mit eigener Rechtsabteilung.

Die Anwendung der Mietpreisbremse setzt voraus, dass Vermieter die ortsübliche Vergleichsmiete korrekt bestimmen und die konkrete Miete in das entsprechende Mietspiegelfeld einordnen können. In der Praxis ist das jedoch selbst für Experten mitunter schwierig. Wer hier Bußgeldtatbestände vorsieht, ohne diese Unsicherheiten zu beseitigen, riskiert, dass viele vermietende Privatpersonen unverschuldet in ein rechtliches Minenfeld geraten. Die Folge: Einschüchterung, Rückzug aus dem Mietwohnungsmarkt, Stillstand bei Investitionen – und letztlich eine Verschärfung der Wohnungsnot.

Derzeit können Vermieter über Jahre hinweg rückwirkend mit Bußgeldern belangt werden – selbst wenn sich die rechtliche Bewertung zwischenzeitlich verändert hat. Eine Angleichung der Verjährungsfrist an andere Ordnungswidrigkeitstatbestände (z. B. zwei Jahre) ist notwendig, um Rechtsfrieden zu ermöglichen und rückwirkende Rechtsunsicherheit zu vermeiden.

Solange der Gesetzgeber an der ortsüblichen Vergleichsmiete als Maßstab festhält, muss er deren Berechnung an verlässliche und transparente Indikatoren koppeln – etwa den Instandhaltungskostenindex des Statistischen Bundesamts. Nur so kann verhindert werden, dass gesetzgeberische Eingriffe (z. B. Verlängerung von Betrachtungszeiträumen) zu rückläufigen Vergleichsmieten führen und Vermieter unverhältnismäßig sanktioniert werden.

## Mietwucher

Ein zentrales Anliegen bei der Weiterentwicklung der mietpreisrechtlichen Regelungen muss die klare Abgrenzung zwischen dem Wirtschaftsstrafrecht (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz – WiStrG) und der zivilrechtlich ausgestalteten Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB) sein. Um unklare Rechtsfolgen und eine potenzielle Doppelbestrafung von Vermietern zu vermeiden, sollte gesetzlich klargestellt werden, dass in Gebieten, in denen eine Mietpreisbegrenzung auf Grundlage der Mietpreisbremse gilt, der Straftatbestand des § 5 WiStrG nicht zusätzlich Anwendung findet.

Ein solcher Ausschluss des Nebeneinanders beider Regelungssysteme würde insbesondere vermietenden Privatpersonen Rechtssicherheit geben, da diese – anders als professionelle Akteure – weder über rechtliche Beratung noch über verwaltungsrechtliche Ressourcen verfügen, um die sich überschneidenden Anforderungen sicher zu erfüllen. Die ortsübliche Vergleichsmiete, die als maßgeblicher Bezugspunkt für beide Regelungsbereiche dient, ist trotz vorhandener Mietspiegel für vermietende Privatpersonen oft nicht eindeutig bestimmbar. Auch wird in der Verwaltungspraxis für die Ermittlung einer bußgeldbewehrten Überschreitung ausschließlich auf die ortsübliche Vergleichsmiete abgestellt. Die nach den Vorschriften der Mietpreisbremse zulässigen Ausnahmen (Neubaumiete, umfassende Modernisierung) finden keine



Anwendung. Auch dies muss mindestens in §5 WiStrG klargestellt werden. Die damit verbundene Rechtsunsicherheit führt in der Praxis zu erheblichem Risiko für unverschuldete Regelverstöße.

Eine rechtssystematisch saubere Trennung zwischen zivilrechtlicher Mietpreisbremse und dem strafrechtlichen Instrumentarium des WiStrG erhöht die Übersichtlichkeit, stärkt das Vertrauen in das Mietrecht und schützt Vermieter vor unverhältnismäßiger Mehrfachbelastung.

## Indexmiete

Die Indexmiete ist ein in der Praxis bewährtes, ausgewogenes Instrument zur langfristigen Wertsicherung von Mietverhältnissen. Sie gewährleistet Planbarkeit und Verlässlichkeit für beide Seiten – Mieter wie Vermieter – und hat sich besonders im Rahmen unbefristeter Mietverhältnisse als faire Grundlage erwiesen. Zugleich trägt sie dem Umstand Rechnung, dass Vermietung eine wirtschaftlich tragfähige Tätigkeit bleiben muss, wenn privates Kapital weiterhin zur Wohnraumschaffung beitragen soll.

Bislang wird die Indexmiete an den Verbraucherpreisindex (VPI) gekoppelt. Dieser bildet allerdings die für Vermieter entscheidenden Preisentwicklungen – etwa im Bereich Handwerks- und Bauleistungen – nur unzureichend ab. Zwischen 2017 und 2024 stieg der Verbraucherpreisindex um etwa 25 %, während sich die Instandhaltungskosten im gleichen Zeitraum um 50 % bis 80 % erhöht haben. Dieser eklatante Auseinanderlauf gefährdet die Substanzerhaltung von Mietobjekten – insbesondere im Altbaubestand – und untergräbt die wirtschaftliche Grundlage vermietender Privatpersonen.

Deshalb sollte gesetzlich geprüft und geregelt werden, ob künftig nicht der Instandhaltungskostenindex – etwa der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Index für Bauleistungen bzw. Handwerkskosten – als realitätsnäherer Bezugspunkt für Indexmietverträge herangezogen werden kann. Dies wäre sachgerecht und systematisch kohärent.

Sollte politisch dennoch eine Kappung von Indexmietanpassungen erwogen werden, so darf dies keinesfalls pauschal geschehen. Eine solche Begrenzung sollte vielmehr an individuelle Härtefälle bei Mietern gebunden werden – analog zur Härtefallregelung in § 559 Abs. 4 BGB. Nur dort, wo eine Indexanpassung im Einzelfall eine unverhältnismäßige Belastung für den Mieter darstellt, darf sie rechtlich begrenzt werden.

Gleichzeitig ist die gesetzgeberisch eingeführte Ausnahme vom Modernisierungszuschlag bei Indexmietverträgen einer Korrektur zu unterziehen – jedenfalls für solche Fälle, in denen der Vermieter gesetzlich zur Modernisierung verpflichtet ist. Aktuell greift diese Ausnahme pauschal, selbst wenn der Vermieter die Maßnahme weder freiwillig durchführt noch verursachungsbezogen verantwortet.

## Möbliertes Wohnen

Die Mietpreisbremse gilt auch für möblierten Wohnraum. Ein Möblierungszuschlag wird in der Rechtsprechung und in der Praxis der Wohnungsunternehmen regelmäßig durch ein Abschreibungsmodell geltend gemacht. Wenn überhaupt, ist ein gesetzlicher Zuschlag in Höhe des Abschreibungsbetrages der Möbel möglich, bedeutet aber einen massiven bürokratischen Aufwand insbesondere für vermietende Privatpersonen. Möblierte Vermietung muss für vermietende Privatpersonen ohne großen Aufwand möglich bleiben. Ansonsten drohen Marktverschiebungen (Verkauf von Möbeln oder Vermietung ohne Teilmöblierung, wie zum Beispiel Küchen).



## Kurzzeitvermietung

Eine gesetzliche starre Frist, die eine Kurzzeitvermietung definiert, scheint mit Blick auf den Einzelfall nicht praxistauglich. Sinnvoll ist allenfalls eine Definition anhand des Zwecks.

## Schonfristregelung

Die Schonfristregelung soll auf ordentliche Kündigungen ausgeweitet werden. Diese Regelung kann und wird – anders als fälschlicherweise behauptet – keinen Schutz vor Wohnungslosigkeit bringen. Sie hilft Zahlungsunfähigen nicht, wohl aber Zahlungsunwilligen. Mit dieser Gesetzesänderung wird dem Missbrauch zu Lasten privater Vermieter, die 63,5 Prozent aller Mietwohnungen anbieten, Tür und Tor geöffnet. Angesichts einer vielerorts stark ausgelasteten Justiz drohen Millionenschäden bei privaten Vermietern. Schutz vor einer ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzug bietet der Sozialstaat. Jeder Bürger hat – je nach Lage – Anspruch auf staatliche Unterstützung, um den Verlust der Wohnung zu verhindern. Sollten die staatlichen Stellen zu langsam handeln und eine ordentliche Kündigung erfolgen, ist auch diese unwirksam. Denn das staatliche Verschulden wirkt nicht zulasten des Mieters.

Sollte die Bundesregierung dennoch die Schonfristregelung ausweiten, müssen die folgenden Regelungen beachtet werden: Die Schonfristregelung müsste mit dem Ziel, das Verfahren und damit die Belastung privater Vermieter so verkürzt werden, dass Vermieter innerhalb von längstens drei Monaten ab Zugang der Kündigung vollständig befriedigt werden. Auch hier muss die Definition der "vollständigen Befriedigung" gesetzlich klargestellt werden, indem sämtliche Schulden aus dem Mietverhältnis – wie auch Betriebskostennachforderungen und außergerichtliche Rechtsverfolgungskosten – vollständig ausgeglichen werden müssen. Außerdem muss §569 Abs. 3 Nr. 2, 2. Satz gestrichen werden, denn ansonsten kann der Mieter alle zwei Jahre Mietrückstände anhäufen. Mieter erhielten so die Möglichkeit, einmalig eine ordentliche Kündigung frühzeitig abzuwenden, während Vermietern lange Räumungsverfahren erspart blieben. Zudem muss die direkte Mietzahlung durch Jobcenter, Wohngeldstellen und andere Sozialleistungsträger als Regelfall vorgesehen werden sowie die verpflichtende Übermittlung der Verbrauchsdaten für Heiz- und Warmwasserverbräuche an die Behörden sichergestellt und die Frist für die Wiederholung einer Abwendungszahlung so angepasst, dass sich die Missbrauchsgefahr minimiert.

### **Weitere mietrechtliche Regelungen:**

## Zerrüttungskündigung

Sollte die Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung ausgeweitet werden bedarf es dringend einer Ergänzung – in Form einer Zerrüttungskündigung. Ohne diese Änderung würden insbesondere private Kleinvermieter benachteiligt, da selbst bei schwerwiegenden Störungen des Mietverhältnisses – wie wiederholter Nichtzahlung, Kontaktverweigerung oder aggressivem Verhalten – eine Kündigung durch nachträgliche Zahlung ausgehebelt werden kann. Vermietende Privatpersonen, die meist nur eine oder zwei Wohnungen besitzen, sind solchen Situationen oft schutzlos ausgeliefert. Sie verfügen nicht über professionelle Strukturen wie institutionelle Anbieter und geraten durch langfristige Mietausfälle schnell in wirtschaftliche Bedrängnis. Eine gesetzlich verankerte Zerrüttungskündigung würde das Vertrauen als tragende Säule des Mietverhältnisses schützen, ein Gegengewicht zur geplanten Reform schaffen und einem Rückzug privater Vermieter aus dem Wohnungsmarkt entgegenwirken.



## Modernisierungsmieterhöhung

Zur Sicherstellung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Modernisierungsmaßnahmen sollte die Begrenzung der Modernisierungsumlage (§ 559 BGB) an die Baukostenentwicklung angepasst werden, indem die Kappungsgrenzen auf 3 bzw. 4 €/m<sup>2</sup> erhöht, jährlich dynamisch an den Baukostenindex gekoppelt werden und die gesonderte Regelung für den Heizungsaustausch i.H.v. 0,50 €/m<sup>2</sup> entfällt. Die vereinbarte Verdopplung der Wertgrenze auf 20.000 Euro im Rahmen von Kleinmodernisierungen würde verpuffen, würden die Kappungsgrenzen unverändert beibehalten.

## Kappungsgrenze

Die Kappungsgrenze von 15 % für angespannte Wohnmärkte wird gestrichen und eine Härtefallregelung für die Anwendung der 20 % Kappung aufgenommen. Damit stellen wir sicher, dass finanziell leistungsfähige Mieter einen angemessenen Beitrag zur Deckung der steigenden Bewirtschaftungs- und Instandsetzungskosten leisten, während wirtschaftlich schwächere Haushalte durch die Härtefallregelung vor unzumutbaren finanziellen Belastungen geschützt werden.

## Contracting

Um den Ausbau und die Dekarbonisierung von Wärmenetzen voranzutreiben und um für möglichst viele Wohngebäude eine bezahlbare erneuerbare Wärmeversorgung anzubieten, müssen die Regelungen im Mietrecht sowie die Wärmelieferverordnung praxisgerecht ausgestaltet werden. Bislang ist der Anschluss an ein Fern- oder Nahwärmenetz bei Häusern mit vermieteten Wohnungen keine Option, da die Betriebskosten im Vergleich zur bisherigen Heizung nicht steigen dürfen. Dies lässt sich in der Praxis jedoch nicht umsetzen. Die Regelungen des § 556c BGB sollen dahingehend geändert werden, dass die Umstellung der Heizung in Mehrfamilienhäusern nach den Vorgaben der kommunalen Wärmeplanung erfolgt. Die Umsetzung der kommunalen Wärmepläne darf nicht verhindert werden.

Vorschlag: Absatz 1- a (neu) in § 556c BGB

„(1a) Absatz 1 Nr. 2 findet keine Anwendung, wenn die Umstellung der Wärmeversorgung im Rahmen des WPGs erfolgt.“

## Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist der Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Der Verband hat 945.000 Mitglieder. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 840 Ortsvereine. 2024 wurde Haus & Grund für sein Engagement im Zusammenhang mit dem Heizungsgesetz (Gebäudeenergiegesetz) von der DGVM zum "Verband des Jahres" ernannt.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

### **Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer**

- Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 79,4 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- Sie bieten 63,5 Prozent aller Mietwohnungen an.
- Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.



- Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.