



Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechtes der Wohn- und Geschäftsraummiete

Berlin, März 2026

Haus & Grund Deutschland, Anton-Wilhelm-Amo-Str. 33, 10117 Berlin
info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de
Telefon: 030 20216-0

Der vorliegende Referentenentwurf wird von Haus & Grund Deutschland in seiner jetzigen Ausgestaltung abgelehnt. Die vorgesehenen Regelungen führen zu erheblichen Belastungen insbesondere für private Kleinvermieter, verschärfen zugleich mittelbar die Zugangshürden für (werdende) Mieter und sind nicht geeignet, die strukturellen Probleme des Wohnungsmarktes nachhaltig zu lösen oder das Wohnraumangebot zu verbessern. Die nachfolgenden Ausführungen zeigen, dass der Entwurf sowohl systematisch als auch praktisch erhebliche Fehlanreize setzt und einer grundlegenden Überarbeitung bedarf.

I. Zur geplanten Ausweitung der Schonfristregelung auf die ordentliche Kündigung (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB-E i. V. m. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB)

Die geplante Ausweitung der Schonfristregelung auf die ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs bedeutet einen bewussten Bruch mit der gefestigten höchstrichterlichen Rechtsprechung. Der Bundesgerichtshof hat wiederholt klargestellt, dass die Schonfristzahlung gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB ausschließlich die fristlose Kündigung heilt, nicht jedoch eine ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB (vgl. zuletzt BGH, Urt. v. 13.10.2021 – VIII ZR 91/20; Urt. v. 23.11.2022 – VIII ZR 307/21; Urt. v. 05.07.2023 – VIII ZR 106/23; Urt. v. 11.12.2024 – VIII ZR 145/24; Urt. v. 10.01.2024 – VIII ZR 287/23). Diese Differenzierung beruht auf Wortlaut, Systematik und Entstehungsgeschichte der Norm und ist Ausdruck des gesetzgeberischen Ausgleichs zwischen Bestandsschutz und Eigentumsgarantie. Mit der nun vorgesehenen Heilung auch der ordentlichen Kündigung würde § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB im Kernbereich des Zahlungsverzugs faktisch entwertet. Zudem geht der Referentenentwurf deutlich über den im Koalitionsvertrag vereinbarten politischen Prüfauftrag hinaus. Dort wird eine Erweiterung der Schonfristregelung lediglich im Kontext sozialer Härtefälle diskutiert. Die nun vorgesehene generelle Heilungsmöglichkeit für ordentliche Kündigungen stellt hingegen eine grundlegende Systemänderung dar. Selbst erhebliche und wiederholte Zahlungsrückstände könnten folgenlos bleiben, sofern innerhalb der Schonfrist gezahlt wird.



1. Wirtschaftliche Überforderung und fehlende Ausweichmöglichkeiten privater Kleinvermieter

Die vorgesehene Heilung auch der ordentlichen Kündigung verschiebt somit das wirtschaftliche Risiko von Zahlungsstörungen einseitig auf die Vermieterseite und trifft dabei insbesondere private Kleinvermieter in existenzieller Weise, obgleich diese unter Umständen nicht weniger schutzbedürftig sind als Mieter. Die Struktur des deutschen Mietwohnungsmarktes ist kleinteilig. Nach der Haus & Grund-Vermieterbefragung 2025 vermieten 56,3 Prozent der befragten Eigentümer lediglich ein bis fünf Wohneinheiten. 43,7 Prozent sind Rentner oder Pensionäre, weitere 32,0 Prozent stehen in einem Angestelltenverhältnis. Es handelt sich typischerweise nicht um institutionelle Marktakteure mit Risikostreuung, sondern um private Haushalte, die ihre Immobilie als Bestandteil der Altersvorsorge oder zur Absicherung laufender Finanzierungen halten. Mietausfälle wirken hier unmittelbar einkommensrelevant und ihr Ausfall hat erhebliche wirtschaftliche Belastungen zur Folge. Räumungsverfahren dauern – insbesondere in Ballungsräumen – regelmäßig sechs bis zwölf Monate, nicht selten länger. Der Streitwert bemisst sich nach § 41 Abs. 2 GKG typischerweise nach der Jahresnettomiete, sodass schnell Gerichts- und Anwaltskosten von über 1000 Euro entstehen. Während der gesamten Verfahrensdauer laufen weitere Mietrückstände auf; zugleich bleiben Finanzierungskosten, Instandhaltung und Bewirtschaftungsausgaben bestehen. Erfolgt die Zahlung erst nach Klageerhebung, wird das Verfahren wirtschaftlich entwertet, die bis dahin entstandenen Kosten werden jedoch von den Heilungserfordernissen nicht umfasst. Das Verzugs- und Prozessrisiko wird damit faktisch vollständig auf den Vermieter verlagert.

Hinzu kommt, dass private Kleinvermieter über kein alternatives Kündigungsinstrument verfügen. Ein allgemeiner „Zerrüttungstatbestand“ existiert im Wohnraummietrecht nicht. Die Kündigungsgründe nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB unterliegen hohen Darlegungs- und Beweisanforderungen. Die ordentliche Kündigung wegen erheblicher Zahlungsstörungen ist daher häufig das einzige rechtssichere Mittel, um auf nachhaltige Vertragsverletzungen zu reagieren. Wird auch dieses Instrument durch nachträgliche Zahlung neutralisiert, entsteht eine strukturelle Schutzlücke zugunsten des säumigen Mieters. Besonders problematisch ist die zeitliche Dimension: Die geplante Heilungsmöglichkeit bis zwei Monate nach Rechtshängigkeit verlängert die Phase wirtschaftlicher Unsicherheit erheblich. Für private Kleinvermieter bedeutet dies eine monatelange Vorfinanzierung ohne Planungssicherheit – mit der permanenten Ungewissheit, ob das Verfahren wirtschaftlich ins Leere läuft. Dieses Risiko verschärft sich zusätzlich vor dem Hintergrund aktueller sozialrechtlicher Reformüberlegungen. Werden Transferleistungen – insbesondere im Bereich des Bürgergeldes – stärker an Mitwirkungspflichten geknüpft und bei Pflichtverstößen gekürzt oder versagt, steigt das Ausfallrisiko weiter. Der private Kleinvermieter würde faktisch zum Finanzierer sozialrechtlicher Sanktionen. Eine solche Risikoverlagerung ist systematisch nicht gerechtfertigt. Die geplante Ausweitung führt damit zu keiner ausgewogenen Fortentwicklung des Mietrechts, sondern zu einer strukturellen Überforderung derjenigen Eigentümer, die den überwiegenden Teil des Mietwohnungsbestands bereitstellen. Vor dem Hintergrund von Art. 14 GG ist diese einseitige Lastenzuweisung nicht tragfähig. Sollte der Gesetzgeber gleichwohl an einer einmaligen Ausweitung festhalten, sind zwingende Korrekturen erforderlich. Eine Heilung darf höchstens bis zum Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs möglich sein; eine spätere Neutralisierung entwertet das gerichtliche Verfahren strukturell. Zugleich bedarf es einer verfahrensrechtlichen Beschleunigung von Räumungssachen. Die Absenkung der Streitwertgrenzen und die hierdurch bewirkte zusätzliche Belastung der Amtsgerichte führen bereits heute zu verlängerten Verfahrenslaufzeiten; eine weitere Verzögerung ist unvermeidbar. Schließlich darf die Heilungswirkung nur eintreten, wenn sämtliche bis dahin entstandene Forderungen vollständig ausgeglichen werden, insbesondere auch Gerichts- und Rechtsanwaltskosten. Andernfalls bleibt das durch vertragswidriges Verhalten ausgelöste Prozess- und Kostenrisiko einseitig beim Vermieter.



2. Sozialpolitische Zielverfehlung durch strukturelle Risikoverlagerung

Das Ziel, Wohnungslosigkeit zu verhindern, wird ausdrücklich geteilt. Auch private Kleinvermieter haben regelmäßig ein eigenes Interesse daran, stabile Mietverhältnisse zu erhalten und Wohnungsverluste zu vermeiden. Gerade bei langjährigen und konfliktarmen Vertragsverhältnissen wird in der Praxis häufig versucht, Zahlungsstörungen einvernehmlich zu lösen. Mietverhältnisse sind für private Kleinvermieter keine anonymen Geschäftsbeziehungen, sondern vielfach persönlich geprägte Dauerschuldverhältnisse. Gleichwohl darf dieses gemeinsame Ziel nicht dazu führen, dass private Kleinvermieter strukturell und dauerhaft mit sozialpolitischen Risiken belastet werden. Die geplante Ausweitung der Schonfristregelung beseitigt nicht die eigentlichen Ursachen drohender Wohnungslosigkeit. In der Praxis erfolgen Zahlungen öffentlicher Stellen häufig erst sehr spät – nicht selten erst im fortgeschrittenen Stadium eines Räumungsverfahrens. Dies verweist auf Vollzugsdefizite im sozialrechtlichen System, insbesondere auf Verzögerungen bei Leistungsbewilligung, fehlende Abstimmung und mangelnde Kommunikation. Hier bedarf es präventiver Maßnahmen, klarer Zuständigkeiten und zentraler Anlaufstellen für Vermieter, wenn sich Zahlungsprobleme abzeichnen. Statt das Kündigungsrecht weiter einzuschränken, sollten Verfahren zur frühzeitigen Intervention verbessert und behördliche Abläufe beschleunigt werden. Auch das geltende Datenschutzrecht erschwert vielfach eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit zuständigen Stellen, selbst wenn für den Vermieter erkennbar ist, dass ein Mieter in eine soziale Notlage gerät. Vermieter haben häufig keine rechtssichere Möglichkeit zu erfahren, welche Behörde zuständig ist oder ob bereits Leistungen beantragt wurden.

Sozialpolitische Schutzaufgaben sind originäre Aufgabe des Staates. Eine weitere Einschränkung privater Kündigungsrechte kompensiert behördliche Defizite nicht, sondern verlagert deren wirtschaftliche Folgen einseitig auf diejenigen, die Wohnraum bereitstellen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass dem Mieter auch im Räumungsverfahren mit dem Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO sowie mit der Möglichkeit einer Räumungsfrist nach § 721 ZPO bereits eigenständige und weitreichende Schutzinstrumente zur Verfügung stehen, sodass eine zusätzliche Ausweitung der Schonfristregelung zu einer kaum noch ausgewogenen Mehrfachprivilegierung führen würde. Hinzu kommt: Eine einseitige Risikoerhöhung bleibt nicht ohne Marktwirkung. Je größer das Ausfall- und Prozessrisiko, desto zurückhaltender wird künftig an Haushalte mit unsicheren Einkommensverhältnissen vermietet. Gerade sozial schwächere Haushalte könnten dadurch im Neuvertragsmarkt schlechtere Chancen erhalten. Eine Regelung, die Wohnungslosigkeit verhindern soll, darf nicht mittelbar dazu beitragen, dass der Zugang zu Wohnraum für diese Gruppen weiter erschwert wird.

3. Systembruch im Kündigungsrecht und strukturelle Verschiebung des mietrechtlichen Gleichgewichts

Die geplante Ausweitung der Schonfristregelung auf die ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs bedeutet nicht lediglich eine punktuelle Modifikation einzelner Kündigungsvorschriften, sondern greift in die innere Systematik des Wohnraummietrechts ein. Die bisherige Differenzierung zwischen fristloser Kündigung (§§ 543, 569 BGB) und ordentlicher Kündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) beruht auf einem abgestuften Reaktionsmodell. Die fristlose Kündigung sanktioniert die akute Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung; die ordentliche Kündigung trägt dem Umstand Rechnung, dass eine erhebliche und schuldhaftige Pflichtverletzung das für ein Dauerschuldverhältnis notwendige Vertrauen nachhaltig erschüttern kann. Dass die Schonfristzahlung ausschließlich die fristlose Kündigung heilt, ist Ausdruck dieser dogmatischen Trennung. Mit der vorgesehenen Heilung auch der ordentlichen Kündigung wird diese Systementscheidung aufgehoben. Das Zahlungsverhalten verliert weitgehend seine kündigungsrechtliche Relevanz, sofern Rückstände taktisch innerhalb der verlängerten Frist ausgeglichen werden. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB würde im Kernbereich des Zahlungsverzugs faktisch leerlaufen. Zugleich wird das Leitprinzip der Vertragstreue geschwächt. Auch das



sozial geprägte Wohnraummietrecht bleibt Teil des allgemeinen Schuldrechts und beruht auf der Erwartung beiderseitiger Vertragserfüllung. Art. 14 Abs. 1 GG schützt nicht nur das formale Eigentum, sondern auch dessen wirtschaftliche Nutzbarkeit. Wird dem Vermieter bei nachhaltigen Vertragsverletzungen ein effektives Reaktionsinstrument entzogen und das wirtschaftliche Risiko von Zahlungsstörungen einseitig zugewiesen, betrifft dies die Substanz der Eigentumsnutzung.

Insgesamt führt die geplante Ausweitung nicht zu einer ausgewogenen Fortentwicklung des Mietrechts, sondern zu einem strukturellen Systembruch im Kündigungsrecht mit weitreichenden Folgewirkungen für Vertragsdisziplin, Investitionsbereitschaft und Funktionsfähigkeit des Mietwohnungsmarktes.

4. Haus & Grund Deutschland fordert

Sollte der Gesetzgeber an der Ausweitung der Schonfristregelung auf die ordentliche Kündigung festhalten, sind zwingend korrigierende Begleitregelungen vorzusehen, um eine einseitige Risikoverlagerung zulasten privater Vermieter zu verhindern und die Funktionsfähigkeit des Mietrechts zu erhalten.

a. Beschränkung auf sozial begründete Härtefälle

Sollte der Gesetzentwurf umgesetzt werden, ist die Erweiterung der Schonfristregelung zwingend auf sozial begründete Härtefälle zu beschränken. Eine generelle Heilungsmöglichkeit für ordentliche Kündigungen würde über den im Koalitionsvertrag angelegten Regelungsansatz hinausgehen.

b. Beschränkung der Heilungsmöglichkeit auf den Zeitpunkt vor Rechtshängigkeit

Die Schonfristzahlung darf ausschließlich bis zum Eintritt der Rechtshängigkeit der Räumungsklage möglich sein. Eine Heilung nach Rechtshängigkeit entwertet das gerichtliche Verfahren strukturell und verschiebt das Prozessrisiko vollständig auf den Vermieter.

c. Vollständiger Ausgleich sämtlicher entstandener Forderungen

Die Heilungswirkung darf nur eintreten, wenn sämtliche bis dahin entstandene Forderungen vollständig ausgeglichen werden. Hierzu gehören ausdrücklich auch Gerichts- und Rechtsanwaltskosten sowie weitere durch den Zahlungsverzug verursachte Aufwendungen. Andernfalls verbleibt das durch vertragswidriges Verhalten ausgelöste Kostenrisiko einseitig beim Vermieter.

d. Institutionelle Ansprechpartner und datenschutzrechtliche Klarstellungen

Zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit sind verbindliche behördliche Ansprechpartner für Vermieter zu schaffen, sobald sich Zahlungsprobleme abzeichnen. Zugleich bedarf es klarer datenschutzrechtlicher Regelungen, die eine frühzeitige Kommunikation zwischen Vermieter und zuständigen Stellen ermöglichen, ohne rechtliche Unsicherheiten zu erzeugen.

e. Sicherstellung der zweckentsprechenden Verwendung staatlicher Leistungen

Soweit Leistungen nach dem Wohngeld- oder Sozialrecht zur Deckung der Unterkunftskosten bestimmt sind, muss eine Direktzahlung an den Vermieter ermöglicht bzw. sichergestellt werden und dass nicht nur sofern der Mieter dies beantragt. Eine Einstellung oder Kürzung solcher Leistungen aufgrund mietfremder Pflichtverletzungen des Mieters darf nicht zulasten des Vermieters wirken.



f. Einführung einer Zerrüttungskündigung mit Beweislastumkehr

Für private Kleinvermieter bedarf es eines eigenständigen Zerrüttungstatbestandes im Wohnraummietrecht. Wiederholte erhebliche Zahlungsstörungen müssen als starkes Indiz für eine nachhaltige Störung des Vertrauensverhältnisses genügen. Anders als institutionelle Großvermieter stehen private Kleinvermieter häufig in einem unmittelbaren persönlichen Näheverhältnis zum Mieter – nicht selten wohnen sie im selben Gebäude oder sind finanziell in erheblichem Maße auf die Mieteinnahmen angewiesen. Vertragswidriges oder unsoziales Verhalten wirkt sich daher nicht nur wirtschaftlich aus, sondern kann zusätzliche finanzielle Einbußen, erhebliche persönliche Belastungen und psychischen Druck verursachen. Das geltende Mietrecht bietet privaten Kleinvermietern in solchen Konstellationen faktisch kaum effektive Reaktionsmöglichkeiten. Die Darlegungs- und Beweisforderungen für andere Kündigungsgründe sind hoch; ein allgemeiner Zerrüttungstatbestand existiert nicht. Daher ist eine gesetzliche Regelung erforderlich, nach der wiederholte erhebliche Vertragsverletzungen eine Vermutung der Zerrüttung begründen. In diesen Fällen sollte eine Beweislastumkehr greifen, sodass nicht der Vermieter die vollständige Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung darlegen muss, sondern der Mieter substantiiert aufzuzeigen hat, weshalb trotz wiederholter Pflichtverletzungen eine Fortsetzung des Mietverhältnisses noch zumutbar sein soll. Ohne ein solches Korrektiv entfällt für private Kleinvermieter faktisch jedes wirksame Instrument, um auf dauerhafte und das Vertrauensverhältnis zerstörende Pflichtverletzungen angemessen zu reagieren.

II. Vorübergehender Gebrauch (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB)

Die Einführung einer zeitlichen Höchstgrenze für Mietverhältnisse zum vorübergehenden Gebrauch kann grundsätzlich akzeptiert werden, da klare Fristen zur Rechtssicherheit beitragen. Eine solche Grenze muss jedoch so ausgestaltet sein, dass der Zweck der vorübergehenden Nutzung innerhalb der Frist realistisch erreicht werden kann.

Die vorgesehene Höchstfrist von sechs Monaten wird diesem Anspruch nicht gerecht. In vielen praxisrelevanten Fällen überschreitet der Zeitraum einer nachvollziehbar vorübergehenden Nutzung diese Dauer deutlich. Dies gilt etwa für Universitätsstädte, in denen Wohnungen häufig für Gastdozenten, Doktoranden oder andere wissenschaftliche Mitarbeiter aus dem Ausland benötigt werden. Deren Tätigkeit dauert regelmäßig länger als ein Semester und überschreitet damit häufig sechs Monate, ohne dass ein dauerhafter Lebensmittelpunkt in der Wohnung begründet werden soll.

Wird in solchen Fällen bereits bei Überschreiten der Sechsmontatsgrenze zwingend ein unbefristetes Mietverhältnis angenommen, entsteht ein unnötiges rechtliches Hindernis für Nutzungen, die ihrem Wesen nach eindeutig vorübergehend sind. Dies würde in der Praxis dazu führen, dass Vermieter aus Vorsicht von entsprechenden Vermietungen Abstand nehmen oder von vornherein unbefristete Mietverhältnisse begründen, obwohl allen Beteiligten klar ist, dass der Nutzer keinen dauerhaften Aufenthaltsschwerpunkt in der Wohnung und häufig auch nicht in Deutschland haben wird.

Auch die Herleitung einer Sechsmontatsgrenze überzeugt nicht. Die bisherige Rechtsprechung der Instanzgerichte zur Dauer eines vorübergehenden Gebrauchs ist uneinheitlich. Aus dieser uneinheitlichen Rechtsprechung eine generelle „Tendenz“ zu einer Grenze von sechs Monaten abzuleiten, erscheint daher nicht gerechtfertigt.

Sachgerechter wäre es, die Höchstgrenze auf ein Jahr festzulegen. Eine solche Frist würde den typischen Fällen vorübergehender Nutzung besser gerecht werden und zugleich den unterschiedlichen gerichtlichen Entscheidungen Rechnung tragen.



Unabhängig davon wäre es sinnvoller, die Anforderungen an die Begründung eines „vorübergehenden Gebrauchs“ klarer zu definieren, anstatt allein über eine sehr kurze Höchstfrist zu steuern.

III. Zur (Neu-) Regelung des Möblierungszuschlags (§ 556d Abs. 1a - neu)

Die geplante Regelung des Möblierungszuschlags ist weder systematisch erforderlich noch praktikabel. Es ist davon auszugehen, dass diese Regelung zu mehr Bürokratieaufwand und Rechtsunsicherheit führt und sozial schwächeren Mietern der Zugang zum Wohnungsmarkt weiter erschwert wird.

1. Zeitwertprinzip, bewährte Berechnungsmodelle und Systembruch durch Nettomietanknüpfung

Der Möblierungszuschlag richtet sich nach gefestigter Rechtsprechung nach dem Zeitwert des Mobiliars auf Grundlage der Anschaffungskosten mit linearer Abschreibung; anerkannt sind etwa 11 Prozent jährlich bzw. 1 Prozent monatlich, in der Literatur 10–15 Prozent pro Jahr. Zudem muss der Zuschlag am Markt realisierbar sein (LG Mannheim, WuM 1987, 362; LG Berlin, WuM 1993, 185; BFH, Urt. v. 10.05.2016 – IX R 44/15). Diese Modelle sind nicht frei von Kritik, da sie laufende Instandhaltungs- und Reparaturkosten nicht vollständig abbilden. Sie bieten jedoch eine berechenbare und nachvollziehbare Orientierung und ermöglichen zumindest eine planbare Refinanzierung der Investition über die Nutzungsdauer. Der Gesetzentwurf ersetzt dieses über Jahre entwickelte System durch den unbestimmten Begriff des „Abnutzungsgrads“, ohne diesen normativ zu konkretisieren und koppelt den Möblierungszuschlag an die Nettokaltmiete. Weder werden klare Abschreibungszeiträume noch Bewertungsmaßstäbe vorgegeben. Der Begriff „Abnutzungsgrad“ schafft keine Klarheit, sondern verlagert die Bewertung in die streitanfällige Einzelfallprüfung. Wenn – wie die Begründung nahelegt – für die Definition des Abnutzungsgrade der Zeitwert maßgeblich sein soll, muss dieser ausdrücklich im Gesetz verankert werden. Ein am Abnutzungsgrad orientiertes Modell bringt strukturelle Fehlanreize. Haushalte mit Kindern oder Haustieren verursachen typischerweise eine intensivere Nutzung von Küchen und Einbauten als Einpersonenhaushalte. Wird die wirtschaftliche Refinanzierung faktisch an die Nutzungsintensität gekoppelt, führt dies entweder zu größeren wirtschaftlichen Einbußen des Vermieters oder – bei prognostischer Betrachtung – zu Selektionsanreizen zulasten solcher Haushalte. Eine gesetzliche Regelung darf jedoch keine mittelbaren Anreize setzen, bestimmte Haushaltsformen als wirtschaftlich „risikobehafteter“ einzustufen.

Weiter kann sachgerecht ausschließlich eine Anknüpfung an die tatsächlichen Anschaffungskosten des konkret überlassenen Mobiliars zuzüglich eines angemessenen Instandhaltungs- und Risikozuschlags sein. Eine Orientierung an der Nettokaltmiete ist demgegenüber systematisch verfehlt und ökonomisch inkonsistent. Investitions- und Sachkosten für Küchen, Einbauten und sonstiges Mobiliar orientieren sich an bundesweit geltenden Marktpreisen für Material, Herstellung, Lieferung und Montage. Eine Refinanzierung von Investitionskosten an eine bereits regulierte und künstlich begrenzte Nettomiete zu koppeln, führt zwangsläufig zu strukturellen Verzerrungen und sachlich nicht gerechtfertigten Ungleichbehandlungen. Die Kosten einer Einbauküche folgen nicht dem Mietspiegel, sondern dem Sachgütermarkt. Eine mietbezogene Deckelung löst daher die Refinanzierung von der Investition und führt zu erheblichen regionalen Verzerrungen. Während in westdeutschen Hochpreisregionen eine 5-Prozent-Anknüpfung an die Nettokaltmiete unter Umständen noch eine Teilrefinanzierung ermöglicht, würde sich dieselbe Investition in ostdeutschen Regionen mit deutlich niedrigeren Mietniveaus wirtschaftlich erheblich schlechter darstellen. Identische Investitionen – etwa eine Einbauküche zum Preis von 8.000 € – würden je nach Standort unterschiedlich (teil-)refinanzierbar sein. Dies führt zu einer strukturellen Benachteiligung von Eigentümern in Regionen mit niedrigerem Mietniveau und wirkt



faktisch investitionshemmend. Eine solche Differenzierung wirft auch verfassungsrechtliche Fragen auf. Art. 3 Abs. 1 GG gebietet eine gleichheitsgerechte Behandlung wesentlich gleicher Sachverhalte. Werden identische Investitionen allein aufgrund unterschiedlicher regionaler Mietniveaus unterschiedlich wirtschaftlich behandelt, bedarf dies einer tragfähigen sachlichen Rechtfertigung. Die Sozialbindung des Eigentums rechtfertigt Regulierung, nicht jedoch eine standortabhängige Entwertung identischer Investitionen.

Hinzu kommt, dass die ortsübliche Vergleichsmiete selbst regelmäßig streitanfällig ist und in Gebieten mit Mietpreisbremse auf landesrechtlichen Ermächtigungsverordnungen beruht. Soll der Möblierungszuschlag gesetzlich dergestalt begrenzt werden, wäre jeweils inzident die Wirksamkeit der zugrunde liegenden Verordnung zu prüfen.

Eine zusätzliche prozentuale Begrenzung ist zudem systematisch entbehrlich. Die Gesamtmiete – einschließlich des Möblierungszuschlags – unterliegt bereits den mietrechtlichen Höchstmietgrenzen, insbesondere der Mietpreisbremse (§ 556d BGB). Eine weitere mietbezogene Prozentgrenze würde lediglich zu einer unnötigen Doppelregulierung führen.

Die geplante Konstruktion schafft daher keine sachgerechte Begrenzung, sondern führt zu regional verzerrten Refinanzierungsbedingungen, erhöhter Rechtsunsicherheit und zusätzlicher Komplexität im Zusammenspiel von Mietpreisbremse und Ermächtigungsverordnungen.

2. Nachhaltigkeits-, Wettbewerbs- und Verlagerungseffekte einer restriktiven Möblierungsregulierung

Eine restriktive oder mietbezogene Begrenzung des Möblierungszuschlags bleibt außerdem nicht ohne strukturelle Nebenwirkungen. Wird eine wirtschaftlich angemessene Teilrefinanzierung von Einbauküchen und festen Ausstattungsbestandteilen faktisch erschwert, ist zu erwarten, dass Vermieter entsprechende Investitionen künftig unterlassen oder bestehendes Inventar veräußern. Wohnungen würden vermehrt ohne Küchen oder Einbauten vermietet. Dies hätte zur Folge, dass Mieter bei jedem Wohnungswechsel eine neue Ausstattung anschaffen müssten, obwohl funktionstüchtige Einrichtungen vorhanden wären. Eine solche Entwicklung verkürzt Nutzungszyklen, erhöht den Ressourcenverbrauch und steht im Widerspruch zu klima- und nachhaltigkeitspolitischen Zielsetzungen. Nachhaltigkeit erfordert die langfristige Nutzung vorhandener Sachwerte und nicht deren regulatorisch induzierte Entwertung.

Besonders betroffen wären private Kleinvermieter, die den überwiegenden Teil des Mietwohnungsbestandes bereitstellen. Zusätzliche formalisierte Bewertungs- oder Nachweisanforderungen sind praxisfern. Anschaffungsbelege liegen häufig nicht mehr vollständig vor, insbesondere bei älteren Einbauten oder Möbelstücken. Bei hochwertigen oder individuell gefertigten Möbelstücken ist eine schematische Zeitwert- oder „Abnutzungsgrad“-Ermittlung kaum praktikabel.

Zugleich entstehen soziale Zugangshürden. Müssen Mieter Küchen oder eine Basisausstattung künftig regelmäßig selbst finanzieren, erhöhen sich die Eintrittskosten in den Wohnungsmarkt erheblich. Gerade einkommensschwächere Haushalte sind darauf angewiesen, eine Wohnung mit vorhandener Ausstattung übernehmen zu können. Eine Regelung, die faktisch zur Reduzierung des möblierten oder teilmöblierten Angebots führt, erschwert somit mittelbar den Marktzugang derjenigen Gruppen, deren Schutz sie intendiert.

Hinzu tritt eine wettbewerbliche Inkonsistenz. Am Markt existieren zahlreiche gewerbliche Anbieter, deren Geschäftsmodell ausschließlich auf der Vermietung von Möbeln oder Einrichtungspaketen beruht. Einzelne Möbelstücke werden dort regelmäßig für 30 - 120 Euro monatlich vermietet, Küchengeräte im Bereich von 20 - 60 Euro monatlich pro Gerät. Komplettausstattungen kleiner Wohnungen erreichen nicht selten mehrere



hundert Euro monatlich. Diese Entgelte orientieren sich allein an Anschaffungskosten, Abschreibung, Risiko und Marktbedingungen und unterliegen keiner mietrechtlichen Deckelung.

Demgegenüber würde ein privater Kleinvermieter bei identischer Investition – etwa einer Einbauküche im Wert von 8.000 Euro – einer zusätzlichen mietrechtlichen Begrenzung unterworfen. Während ein gewerblicher Anbieter hierfür marktüblich dreistellige Monatsbeträge realisieren kann, wäre die Teilrefinanzierung beim Vermieter von der regionalen Nettokaltmiete abhängig. Eine sachliche Rechtfertigung für diese Differenzierung ist nicht ersichtlich.

Schließlich ist mit Umgehungsmodellen zu rechnen. Separate Verträge mit Drittanbietern, Kaufoptionen, Ablösungsvereinbarungen oder andere Vertragsgestaltungen sind absehbar. Anstatt Klarheit zu schaffen, würde die Regelung neue Abgrenzungs- und Streitfragen erzeugen und das ohnehin komplexe Mietrecht weiter verkomplizieren.

Eine gesetzliche Ausgestaltung, die Investitionen in Ausstattung wirtschaftlich unattraktiv macht, Umgehungsanreize setzt, Wettbewerbsverzerrungen erzeugt und zugleich Nachhaltigkeitsziele konterkariert, ist systematisch nicht überzeugend und bedarf einer grundlegenden Überarbeitung.

3. Haus & Grund Deutschland fordert

Vor dem Hintergrund der dargestellten systematischen, ökonomischen und praktischen Bedenken hält Haus & Grund Deutschland eine eigenständige gesetzliche Neuregelung des Möblierungszuschlags für nicht erforderlich. Die bestehende Rechtsprechung bietet bereits hinreichend klare, handhabbare und gerichtsfeste Maßstäbe zur Bemessung eines zulässigen Zuschlags. Sollte der Gesetzgeber gleichwohl an einer gesetzlichen Regelung festhalten, sind jedenfalls folgende Grundsätze zwingend zu berücksichtigen:

a. Gesetzliche Verankerung des Zeitwertprinzips

Maßgeblich darf ausschließlich der Zeitwert des konkret überlassenen Mobiliars auf Grundlage der tatsächlichen oder geschätzten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung sein. Eine Anknüpfung an die Nettokaltmiete oder an prozentuale Mietobergrenzen ist systematisch abzulehnen. Eine Regelung darf nicht dazu führen, dass identische Investitionen – etwa eine Einbauküche – allein aufgrund regional unterschiedlicher Mietniveaus unterschiedlich refinanzierbar sind. Eine solche Differenzierung ist systematisch nicht zu rechtfertigen und begegnet erheblichen gleichheitsrechtlichen Bedenken (Art. 3 Abs. 1 GG).

b. Keine zusätzliche mietbezogene Kappungsgrenze

Eine eigenständige prozentuale Begrenzung ist entbehrlich. Die Gesamtmiete unterliegt bereits den mietrechtlichen Höchstgrenzen, insbesondere § 556d BGB. Eine weitere Deckelung würde zu einer sachlich nicht gerechtfertigten Doppelregulierung führen.

c. Transparenz statt Substanzbeschränkung

Statt einer materiellen Begrenzung sollte – sofern gesetzgeberischer Handlungsbedarf gesehen wird – lediglich eine Transparenzpflicht normiert werden:

- Die überlassenen Möblierungsgegenstände sind im Mietvertrag oder in einer Anlage konkret zu bezeichnen.
- Der Möblierungszuschlag ist gesondert auszuweisen.



Eine solche Klarstellung würde Transparenz und Rechtssicherheit erhöhen, ohne Investitionen wirtschaftlich zu entwerten.

IV. Zur Kappungsgrenze bei der Indexmiete (§ 557b BGB)

Mit der vorgesehenen 3,5-Prozent-Deckelung wird die Indexmiete (§ 557b BGB-E) in ihrer zentralen Funktion als inflationsgebundenes Werterhaltungsinstrument substantiell eingeschränkt.

1. Entwertung der Indexmiete als Werterhaltungsinstrument

Die Indexmiete war rechtspolitisch deshalb akzeptiert, weil sie die Kaltmiete verlässlich an die allgemeine Preisentwicklung koppelt und so ihren Realwert sichert, regelmäßig ohne zusätzliche Modernisierungsumlagen. Eine starre Kappung bei 3,5 Prozent durchbricht dieses System. In Phasen höherer Inflation verliert die Miete real an Wert, während die gesetzlichen Instandhaltungs- und Erhaltungspflichten des Vermieters kostenbedingt steigen. Gerade in Ausnahmesituationen, auf die sich der Entwurf beruft, steigen nicht nur Verbraucherpreise, sondern vor allem Bau-, Material- und Arbeitskosten. Genau diese Kosten tragen private Vermieter bei Reparaturen und Instandhaltung.

2. Einseitige Risikoverlagerung auf Vermieter

Mit der Kappung wird das Inflationsrisiko oberhalb von 3,5 Prozent vollständig auf Vermieter verlagert. Zugleich sind bei der Indexmiete Modernisierungsmieterhöhungen typischerweise ausgeschlossen. Damit entsteht ein strukturelles Ungleichgewicht: Bau-, Material- und Lohnkosten steigen weiter, die Miete darf die Preisentwicklung nicht mehr vollständig abbilden, das Planungs- und Investitionsinstrument „Indexmiete“ verliert seine Funktion.

3. Verordnungsermächtigung

Zudem droht eine Entgrenzung des Ausnahmeinstruments. Die bisherigen Erfahrungen mit der Mietpreisbremse zeigen, dass die Feststellung „angespannter Wohnungsmärkte“ häufig pauschal, großflächig und über lange Zeiträume erfolgt. Eine Übertragung dieses Mechanismus auf die Indexmiete verstetigt Eingriffe, die ursprünglich als temporäre Ausnahmen gedacht waren.

Die Verordnungsermächtigung darf nicht zu einem dauerhaft verfügbaren Steuerungsinstrument werden, das ohne strenge inhaltliche und verfahrensrechtliche Vorgaben eingesetzt wird. Die Einschränkung eines gesetzlich vorgesehenen Werterhaltungsinstruments erfordert eine besonders sorgfältige Begründung und eine klare Begrenzung auf nachweisliche Ausnahmesituationen.

Haus & Grund Deutschland hält daher die derzeit vorgesehenen Vorgaben für unzureichend.



4. Zerstörung der Investitions- und Finanzierungskalkulation bei bestehenden Indexmietverträgen

Die geplante Anwendung der Kappungsgrenze auf bereits bestehende Indexmietverhältnisse greift besonders schwerwiegend in bestehende Vertrags- und Investitionsentscheidungen ein.

Indexmietverträge schließen regelmäßig Modernisierungsmieterhöhungen aus. Vermieter haben sich bewusst für dieses Modell entschieden und Investitionen – insbesondere Instandhaltung und Modernisierung – auf Grundlage der inflationsgebundenen Anpassung kalkuliert.

Wenn diese Grundlage nachträglich durch eine Kappungsgrenze entwertet wird, wird nicht nur Vertrauen zerstört, sondern die wirtschaftliche Kalkulationsbasis ganzer Bestandsinvestitionen nachträglich verändert.

Besonders problematisch ist dies vor dem Hintergrund zunehmender gesetzlicher Modernisierungs- und Klimaschutzanforderungen. Zwar mögen bestimmte gesetzlich verpflichtende Maßnahmen formal unberührt bleiben – faktisch steigen jedoch die Investitionsanforderungen stetig. Bereits der Austausch von Heizungsanlagen zeigt, dass politische Vorgaben erhebliche Finanzierungslasten auslösen können. Weitere verpflichtende Maßnahmen sind jederzeit möglich.

Gerade in diesem Umfeld benötigen Eigentümer verlässliche Refinanzierungsmechanismen. Wird die Indexmiete nachträglich gedeckelt, verschlechtert sich die Ertragsprognose bestehender Mietverhältnisse. Das kann die Kreditwürdigkeit beeinträchtigen und die Finanzierung notwendiger Investitionen erschweren.

Eine Regelung, die bestehende Verträge nachträglich wirtschaftlich verändert, schwächt damit nicht nur Vertrauen, sondern auch die Investitions- und Modernisierungsfähigkeit des Wohnungsbestands.

5. Haus & Grund Deutschland fordert

Sollte an der Kappung politisch festgehalten werden, sind zumindest Mechanismen vorzusehen, die Werterhalt, Investitionsfähigkeit und Vertrauensschutz gewährleisten und eine verfassungsfeste Ausgestaltung sicherstellen.

a. Vorschlag: Übertragskonto / „Mitnahmebetrag“

Wenn politisch an einer Kappung festgehalten wird, ist mindestens ein Übertragsmechanismus erforderlich, damit die Indexmiete ihre Werterhaltungsfunktion nicht verliert:

- Jährliche Anpassung bleibt auf 3,5 Prozent begrenzt.
- Der nicht realisierte Indexanteil wird auf einem Übertragskonto verbucht.
- In späteren Jahren darf dieser Betrag bis zur Deckelgrenze nachgeholt werden (z. B. wenn die Inflationsrate niedriger ist).

So wird verhindert, dass eine einmalige Inflationsspitze zu einer dauerhaften Realwertabsenkung der Miete führt.

b. Vorschlag zur Präzisierung der Verordnungsermächtigung: Verpflichtende Verhältnismäßigkeitsprüfung

Jede Landesverordnung muss eine eigenständige, nachvollziehbare Verhältnismäßigkeitsprüfung enthalten (Geeignetheit, Erforderlichkeit, Angemessenheit). Die Länder müssen zugleich darlegen, welche strukturellen Maßnahmen zur Entspannung des Wohnungsmarktes ergriffen werden (Baulandmobilisierung,



Genehmigungsbeschleunigung, Baukostensenkung etc.). Vor einer Verlängerung der Verordnung muss die Landesregierung darlegen,

- warum bestehende Instrumente (z. B. Mietpreisbremse, Kappungsgrenze, Kappungsgrenze für Indexmietverträge) nicht ausreichen, um den die Marktsituation nachhaltig zu verändern.
- welche Evaluierungsergebnisse vorliegen und welche Maßnahme welchen Effekt hatte.

c. Vorschlag zur gesetzlichen Klarstellung: Keine Rückwirkungsmöglichkeit

Die Regelung darf nicht auf bereits geschlossenen Regelung Anwendung finden.

V. Zur Anhebung der Wertgrenze im vereinfachten Verfahren (§ 559c BGB)

Die Anhebung der Wertgrenze für das vereinfachte Verfahren nach § 559c Abs. 1 BGB-E begrüßt Haus & Grund Deutschland grundsätzlich. Die reguläre Modernisierungsumlage nach § 559 BGB ist aufgrund umfangreicher formeller Anforderungen, strenger Fristen, komplexer Abgrenzung von Modernisierungs- und Erhaltungsaufwand sowie des Härteeinwands mit erheblicher Bürokratie und Rechtsunsicherheit verbunden. In Zeiten von Handwerkermangel und Bauzeitverzögerungen erweist sich das Regelverfahren häufig als praxisfern.

1. Strukturelle Unterdimensionierung der statischen Wertgrenze

Für viele private Kleinvermieter stellt das vereinfachte Verfahren daher faktisch die einzige realistisch handhabbare Möglichkeit dar, kleinere Modernisierungsmaßnahmen rechtssicher anteilig zu refinanzieren. Ohne dieses Instrument werden Modernisierungen aus Unsicherheit oder Kostenrisiko nicht selten unterlassen.

Die vorgesehene Anhebung auf 20.000 Euro stellt im Kern jedoch lediglich eine Anpassung an die Baupreisentwicklung dar. Die ursprüngliche Wertgrenze von 10.000 Euro wurde mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz 2019 eingeführt. Seitdem ist der Baupreisindex für Wohngebäude erheblich gestiegen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lag der Baupreisindex für Wohngebäude im Jahr 2019 bei rund 107 (Basisjahr 2021 = 100) und erreichte im Jahr 2023 Werte von über 150. Dies entspricht einer Preissteigerung von deutlich über 40 Prozent innerhalb weniger Jahre. Die nun vorgesehene Verdoppelung der Wertgrenze bildet somit im Wesentlichen lediglich die inflations- und kostenbedingte Entwicklung der Baupreise ab.

Ohne eine dynamische Anpassung wird sich das Problem kurzfristig erneut stellen. Angesichts weiterhin volatiler Bau- und Materialkosten ist absehbar, dass auch eine Grenze von 20.000 Euro real an Wert verlieren wird. Vermieter wären dann erneut gezwungen, auf das deutlich aufwendigere Regelverfahren zurückzugreifen, obwohl es sich weiterhin um typische kleinere Modernisierungsmaßnahmen handelt. Dies würde erneut ein strukturelles Investitionshemmnis begründen und insbesondere kleinere, wirtschaftlich sensible Modernisierungen im Bestand zurückdrängen.

Sachgerecht wäre daher eine gesetzliche Lösung mit dynamischer Anpassung, etwa durch Anknüpfung an den Baupreisindex. Eine indexierte Wertgrenze würde Planungssicherheit schaffen, wiederkehrende gesetzgeberische Korrekturen vermeiden und dem Ziel einer dauerhaft praktikablen Modernisierungsregelung Rechnung tragen.



2. Haus & Grund Deutschland fordert

Die Anhebung der Wertgrenze im vereinfachten Verfahren nach § 559c Abs. 1 BGB-E ist im Grundsatz richtig, reicht jedoch in ihrer jetzigen Ausgestaltung nicht aus, um dauerhaft Planungssicherheit und Investitionsanreize zu gewährleisten. Es ist daher dringend eine **dynamische Indexierung der Wertgrenze** zu ergänzen. Die Wertgrenze darf nicht statisch ausgestaltet werden. Sie sollte gesetzlich an den Baupreisindex für Wohngebäude (Destatis) gekoppelt werden, um reale Kostenentwicklungen automatisch abzubilden.

Nur eine indexierte Grenze verhindert, dass bereits nach wenigen Jahren erneut eine faktische Entwertung eintritt und Vermieter wieder auf das erheblich bürokratischere Regelverfahren nach § 559 BGB zurückgreifen müssen.

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.