

Stellungnahme

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

06.März 2026

Präambel

Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete.

Die im Entwurf enthaltenen miethpreisrechtlichen Eingriffe zu Lasten der Vermieter werden abgelehnt. Der Grund ist, dass staatliche Regulierung im Mietpreisrecht den Wohnungsmangel verstärkt. Wirtschaftliche Spielräume für Investitionen in den Mietwohnungsbau und die nachhaltige Bestandsentwicklung reduzieren sich.

Der Entwurf greift in Stellschrauben des freien Marktes ein, die in der Praxis bislang gerade zu einem funktionierenden bedarfsgerechten Markt und zur adäquaten Risikoverteilung zwischen den Parteien beitragen: Wertsicherung durch Indexierung, Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch sowie Möblierungsmodelle. Zugleich werden Durchsetzungsrechte bei Zahlungsrückständen weiter relativiert. Der Entwurf setzt damit im Ergebnis vor allem auf Preis- und Vertragsregulierung, während die Angebotsseite unberührt bleibt. Die Planungssicherheit wird negativ beeinträchtigt. Die Ausfallrisiken steigen. Bedarfsgerechte Geschäftsmodell werden verdrängt. Kurzum: Der Wohnraummangel wird weiter verstärkt.

Auch das Ziel, die Rechtssicherheit über den Anwendungsbereich und die Handhabung der Mietpreisbremse durch Regulierung von Indexmietverträgen und der Vermietung von möbliertem Wohnraum zu verbessern, wird nicht erreicht. Die Regelungen führen stattdessen dazu, eine wirtschaftlich tragfähige Bewirtschaftung zu erschweren. Komplexität und Rechtsunsicherheit bei der Anwendung werden verstärkt. Das Gegenteil der gesetzlichen Zielsetzung tritt ein.

Auch die in der Begründung gesetzten Prämissen sind unzutreffend. Denn soweit eine verbesserte Handhabung der Mietpreisbremse dazu beitragen soll, leichter bezahlbaren Wohnraum für langfristige Mietverhältnisse in Mangellagen zu finden, so ist dies schlichtweg falsch. Die seit 2015 geltende Mietpreisbremse und der Summierungseffekt miethpreisrechtlicher Regulierung sind selbst die Ursache für den Wohnungsmangel, weil sie Investitionen ausbremsen und verhindern. Eine vermeintlich verbesserte Handhabung dieses Instruments durch weitere Regulierung kann daher von vornherein nicht dazu führen, dass leichter bezahlbarer Wohnraum gefunden wird.

Jede Regulierung eines falschen Konzeptes kann nur zu einer Vertiefung des falschen gesetzlichen Ansatzes führen. Fehllenkungseffekte überwiegen und werden durch die neuen gesetzlichen Eingriffe verstärkt.

Eckpunkte der Stellungnahme:

- **Vorprüfung zu Fehllenkungseffekten mietpreisrechtlicher Regulierung nachholen.**
- **Mietpreisbremse abschaffen.**
- **Starre 6-Monatsfrist für Kurzzeitvermietungen vermeiden, hilfsweise auf 18 Monate verlängern (§ 549 Abs. 2 Nr.1 BGB-E).**
- **Neuregelung zum Möblierungszuschlag streichen- hilfsweise Anpassung des pauschalierten Möblierungszuschlags auf mindestens 20 % (§ 556d Abs. 1a BGB-E).**
- **Auskunftspflicht zur Möblierung streichen- hilfsweise sanktionsfreie Nachholung ermöglichen (§ 556g BGB-E).**
- **Kappungsgrenze bei Indexmieten vermeiden - hilfsweise Anpassung auf mindestens 6 % mit Möglichkeit der Nachholung in Folgejahren (§ 557b Abs. 4 BGB-E).**

Im Einzelnen

Vorprüfung zu Fehllenkungseffekten mietpreisrechtlicher Regulierung nachholen.

Die mittelständische Immobilienwirtschaft trägt einen erheblichen Teil der Bestandsbewirtschaftung, der energetischen Ertüchtigung und der zeitgemäßen Modernisierung. Investitionsentscheidungen erfolgen auf Basis langfristiger Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Dementsprechend empfindlich reagiert der Markt auf regulatorisch verursachte Risiken. Jede weitere mietrechtliche Eingriffsverdichtung führt gerade in einem Umfeld hoher Bau- und Finanzierungskosten zu höheren Risikoprämien, geringerer Kreditverfügbarkeit, Projektverschiebungen und einem Rückgang von Modernisierungs- und Neubauaktivitäten. Dies wurde bei der Erstellung des Referentenentwurfes nicht berücksichtigt.

Investitionen in Neubau und Modernisierung sind kapitalintensiv. Wenn die Wertsicherung allgemeiner Kostensteigerungen über die Indexierung, die Anwendung für möblierten Wohnraum und für Mietverhältnisse auf Zeit eingeschränkt und zugleich die Durchsetzbarkeit bei Zahlungsverzug relativiert wird, sinkt die Bereitschaft, Maßnahmen mit langer Amortisation anzustoßen. Die Folge ist nicht „soziale“ Entlastung, sondern strukturell weniger Investition in Qualität, Klimaschutz und Substanzerhalt.

Die Preis-Dämpfung im regulierten Bestand geht demzufolge einher mit Angebotsreduzierung, Verlagerungen und Mobilitätsverluste, also mit realen negativen Folgen für Mieter, Vermieter und Städte. Das Wohnungsangebot sinkt. Die Qualität der Wohnungen leidet. Regeln senken erzielbare Renditen. Investitionen wandern ab. Instandhaltungsmaßnahmen werden zurückgestellt. Die Folge: Auf Dauer weniger Wohnungen und schlechtere Qualität. Die Knappheit verschärft sich. Der Standard der Wohnungen näherte sich Schritt für Schritt dem adäquaten Niveau des regulierten Mietpreises.

Mietpreisregeln dämpfen Mieten im regulierten Segment. Aber in der Breite nehmen Angebot und Qualität ab. Investitionen werden wirtschaftlich unattraktiver und daher verschoben oder ganz aufgegeben. Planungssicherer und wirtschaftlich tragfähiger Wohnungsneubau sowie zukunftsgerichtete, insbesondere klimagerechte Bestandssanierungsmaßnahmen werden ausgebremst. Zusätzlich steigen Mieten außerhalb der staatlich regulierten Bestände und die Mobilität der Haushalte sinkt, weil auch ein Umzug in eine persönlich besser passende Wohnung wirtschaftlich unattraktiv wird.

Die Mietschere öffnet sich: Neuvertragsmieten steigen deutlich schneller als Bestandsmieten. Folge: Wohnungswechsel werden teuer und es entstehen Lock-in- Effekte, weil Haushalte aus Preisgründen in nicht passenden Wohnungen verbleiben. Das bremst die Mobilität, verfestigt Knappheit und schadet auch der Flexibilität auf dem Arbeitsmarkt.

Forderung

Die Fehllenkungseffekte mietpreisrechtlicher Regulierung erfordern vorab eine valide Prüfung zur Verhältnismäßigkeit der bisherigen und geplanten mietpreisrechtlicher Eingriffe. Insbesondere der Summierungseffekt mietpreisrechtlicher Regulierung gehört in den Fokus der Prüfung. Dies ist jedoch unterblieben und muss nachgeholt werden.

Mietpreisbremse abschaffen.

Statt zu versuchen die Mietpreisbremse weiter nachzuschärfen, sollte die Mietpreisbremse abgeschafft werden. Die Mietpreisbremse hat versagt. Die Ziele können nicht erreicht werden. Gesetzliche Mietpreisdämpfung wird mit Fehllenkungseffekten erkauft, die den Gesamtmarkt immer stärker negativ beeinträchtigen. Ein falsches Konzept wird nicht besser, wenn man daran herumdoktert. Ein falsches Konzept bleibt ein falsches Konzept. Da helfen auch keine Nachbesserungsversuche.

Starre 6-Monatsfrist für Kurzzeitvermietungen vermeiden, hilfsweise auf 18 Monate verlängern (§ 549 Abs. 2 Nr.1 BGB-E)

Neuregelung für Kurzzeitvermietungen streichen (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB-E).

Die geplante Neufassung des § 549b Abs. 2 Nr.1 BGB-E, nach der ein Mietverhältnis nur dann als „zum vorübergehenden Gebrauch“ gelten soll, wenn es „für einen besonderen Bedarf für einen Zeitraum von bis zu sechs Monaten“ abgeschlossen wird, greift unverhältnismäßig tief in ein etabliertes und entlastendes Marktsegment ein.

Der beabsichtigte Kernzweck liegt zwar erkennbar darin, nach sechs Monaten eine automatische Einbeziehung temporärer Mietverhältnisse in das soziale Mietrecht (insbesondere die Mietpreisregulierung) auszulösen, um vermeintliches Ausweichverhalten aus regulierten in nicht-regulierte Segmente zu unterbinden. Rechtlich, praktisch und ökonomisch überzeugt der

Regelungsvorschlag jedoch nicht. Er erzeugt Rechtsunsicherheit, setzt falsche Anreize, verengt ein bedarfsgerechtes Angebot und konterkariert am Ende sogar den intendierten Mieterschutz.

Kernforderung

Die Neuregelung in § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB-E ist zu streichen.

Im Einzelnen zu § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB-E:

Fehlendes Gesetzgebungsbedürfnis- Vorprüfung nachholen.

Ein Eingriff in die Systematik der Wohnraummiete setzt einen konkret belegte Regelungslücke voraus, die mit geltendem Recht nicht beherrschbar ist. Genau daran fehlt es. Der vorübergehende Gebrauch ist bislang ein eng umrissenes, funktionales Institut, das auf vorübergehende Bedarfslagen zugeschnitten ist. Missbräuchliche Massenphänomene, die eine neue „harte“ Fristenlogik rechtfertigten, sind nicht ersichtlich.

Forderung

Ein Gesetzgebungsbedürfnis, das den Eingriff in den freien Markt rechtfertigt, ist nicht nachgewiesen. Eine empirisch belastbare Vorprüfung ist nachzuholen.

Normverschiebung von „Funktion“ auf „starre Frist“ vermeiden.

Der vorübergehende Gebrauch definiert sich sachlogisch über den Zweck (temporärer Bedarf), nicht über eine starre Frist. Wer die Anwendung des sozialen Mietrechts automatisch nach sechs Monaten auslöst, ersetzt materielle Kriterien durch eine formale Kappung. Das ist systemwidrig und führt zu Widersprüchen: Zwei inhaltlich identische Bedarfslagen werden allein wegen des Kalenders unterschiedlich behandelt. Das ist realitätsfern und greift im Übrigen unverhältnismäßig in funktionierende Geschäftsmodelle ein. Es ist fraglich, ob diese nicht sachgerechte Ungleichbehandlung dem Gleichheitsgrundsatz gem. Art 3 GG entspricht.

Forderung und Vorschlag

Die 6-Monatfrist ist zu streichen. Die Regelung beschränkt in unverhältnismäßigen Umfang funktionierende Geschäftsmodelle und mietrechtliche Bedarfe. Die Regelung ist auch unter Beachtung des Gleichheitsgrundsatzes in Art 3 GG fragwürdig. Die diesbezügliche Vorprüfung ist nachzuholen.

Sollte sich eine Umstellung der bedarfsorientierten Regelung auf eine starre marktfeindliche Frist nicht vermeiden lassen, so sollte zumindest die Eingriffstiefe durch eine Verlängerung der starren Frist reduziert werden. Für diesen Fall schlägt der BFW eine Frist von mindestens 18 Monaten vor.

Rechtsunsicherheit und Konfliktpotenzial vermeiden.

Die starre Sechsmonatsgrenze schafft Rechtsunsicherheit. Was, wenn die Dauer eines Projektes von 6 auf zum Beispiel 8 Monate verlängert wird? Wie wird ein Wochenpendel-Modell bewertet,

das dauerhaft temporär ist, aber weit über sechs Monate dauert? Wird ein legitimer temporärer Zweck einen Tag nach 6 Monaten „automatisch“ zu Dauerwohnen, selbst wenn alle Umstände weiterhin temporär sind? Das ist lebensfremd, streitanfällig und schafft zusätzliche Bürokratie.

Forderung und Vorschlag

Die Folgenbetrachtung zu den Auswirkungen auf Rechtssicherheit und Streitanfälligkeit ist nachzuholen.

Hilfsweise wird vorgeschlagen, die Streitanfälligkeit der Neuregelung durch eine Verlängerung der Frist auf mindestens 18 Monate zu reduzieren.

Falsche Anreize vermeiden.

Die starre Frist von 6 Monaten schafft lebensfremde Anreize. So werden Vermieter versucht sein, das Mietverhältnis vor Ablauf von sechs Monaten zu beenden oder zu rotieren, um nicht in die Sozialbindung hineinzurutschen. Mieter mit längerem, aber legitimen Temporär- Bedarf werden seltener berücksichtigt, weil sie Regelbruchrisiko signalisieren („> 6 Monate“). Beides bedeutet weniger bedarfsgerechte Vermietung, höheren Vermietungsaufwand, mehr Fluktuation, weniger Planungssicherheit und im Ergebnis höhere Kosten für beide Seiten.

Forderung und Vorschlag

Die Folgenbetrachtung zur falschen Anreizwirkung der Neuregelung ist nachzuholen.

Hilfsweise wird vorgeschlagen, die falsche Anreizwirkung der starren 6-Monatsfrist durch eine Verlängerung der Frist auf mindestens 18 Monate zu reduzieren.

Verengung eines marktentlastenden Marktsegments.

Konzepte zum temporären Wohnen sind die Brücke zwischen Hotel und Dauerwohnen. Es trägt nachweislich zur Arbeits- und Wohnmobilität bei (Projektarbeit, Rotationen, Pflege- und Weiterbildungssituationen). Eine starre Sechsmonatslogik verengt genau dieses Angebot und verschiebt die Nachfrage in den überregulierten Dauerwohnmarkt. Das Ergebnis ist weniger bedarfsgerechte Wohnraumversorgung.

Forderung: Die Folgenbetrachtung zu den negativen Auswirkungen für die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung ist nachzuholen.

Ausweichverhalten verhindert Mieterschutz.

Wenn falsch verstandener Mieterschutz jeden temporären Aufenthalt ab Monat 7 wie Dauerwohnen behandelt, werden gerade jene Mietergruppen benachteiligt, die flexible Langzeit-Übergänge benötigen (z.B. 18 Monate). Die Folge sind Risikoselektion (Ablehnung solcher Fälle) und erzwungene bedarfswidrige Kurzzeitvermietungen, die mit dem Sicherheitsversprechen des sozialen Mietrechts nichts zu tun haben.

Forderung

Die Folgenbetrachtung zu den sozialen Auswirkungen der Neuregelung ist nachzuholen.

„Besonderer Bedarf“ ist unbestimmt und streitanfällig.

Der Entwurf verlangt zusätzlich einen „besonderen Bedarf“. Damit wird eine abstrakt formulierte wertungsabhängige Sonderlage gefordert, ohne Typisierung oder definierte Indikatoren. In der Praxis entstehen rechtliche Abgrenzungsschwierigkeiten (Was ist „besonders“?), Offenlegungspflichten (Arbeitgeberbestätigungen, Projektverträge, persönliche Gründe), aber auch ungeklärte Datenschutzrisiken.

Das Segment benötigt jedoch standardisierbare, vorhersehbare Regeln, nicht neue Unschärfen. Ziel muss es sein, dass Immobilienunternehmen das operative Tagesgeschäft standardisiert ohne neue Bürokratie bewältigen. Die Neuregelung geht jedoch an diesen Erfordernissen vorbei.

Forderungen und Vorschläge

§ 549 Abs. 2 Nr.1 BGB-E ist zu streichen.

Sollte sich eine Neuregelung nicht vermeiden lassen, so sollte zumindest die Eingriffstiefe marktnah durch eine Verlängerung der starren Frist reduziert werden. Für diesen Fall schlägt der BFW eine Frist von 18 Monaten vor.

Regelungsvorschläge zu § 549 Abs.2 Nr.1 BGB-E

Sollte sich eine Neuregelung nicht vermeiden lassen, wird unter Einbeziehung der bisherigen Regelung von § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB vorgeschlagen: „... 1. Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist. ***Es wird vermutet, dass kein vorübergehender Gebrauch vorliegt, wenn die Laufzeit des Mietverhältnisses länger als 18 Monaten dauert ...***“

Soweit dieser hilfsweise Alternativvorschlag nicht möglich ist, muss zumindest die Frist in § 549 Abs. 2 Nr.1 BGB-E auf 18 Monate verlängert werden. Der hilfsweise Regelungsvorschlag lautet: „...Wohnraum, der vom Mieter für einen besonderen Bedarf für einen Zeitraum von bis zu **sechs achtzehn** Monaten angemietet wird...“.

Neuregelung zum Möblierungszuschlag streichen- hilfswise Anpassung des pauschalierten Möblierungszuschlags auf mindestens 20 % (§ 556d Abs. 1a BGB-E).

Gesetzgebungsbedürfnis nachweisen.

Es besteht kein nachgewiesenes Gesetzgebungsbedürfnis. § 556d Abs. 1a BGB-E ist zu streichen.

Der jüngst veröffentlichte IW-Kurzbericht „Mehr möblierte Wohnungen – aus guten Gründen“ (Oberst, Christian / Voigtländer, Michael, 2026, Mehr möblierte Wohnungen – aus guten Gründen, IW-Kurzbericht, Nr. 9, Köln) zeigt deutlich, dass der politisch behauptete Handlungsdruck hinsichtlich zusätzlicher Regulierungen von möbliertem Wohnraum auf statistischen Fehlinterpretationen beruht.

Zwar ist der Anteil möblierter und temporär vermieteter Wohnungen an allen Inseraten in Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern seit 2012 bis 2024 von rund 15 % auf über 30 % gestiegen. Diese Entwicklung ist jedoch kein Ausdruck einer strukturellen Marktverschiebung, sondern das Ergebnis statistischer Effekte, die in angespannten Wohnungsmärkten zwangsläufig auftreten.

So ist die Zahl der Inserate konventioneller Mietwohnungen zwischen 2021 und 2025 um 32.000 Angebote bzw. 23 % zurückgegangen, während möblierte Angebote lediglich um etwa 5.000 Inserate zunahmten und temporäre Vermietungen sogar leicht rückläufig waren.

Der relative Anstieg möblierter Inserate ist damit vor allem eine Folge der drastisch gesunkenen Sichtbarkeit unmöblierten Wohnraums. Hintergrund sind zwei zentrale Marktmechanismen:

Erstens führt die angespannte Lage dazu, dass Haushalte deutlich seltener umziehen. IW-Analysen bestätigen einen Rückgang der Umzugsquote in Großstädten von über 8,5 % auf unter 7 % im Zeitraum von 2010 bis 2020.

Zweitens verzichten Vermieter angesichts der hohen Nachfrage zunehmend auf öffentliche Inserate, weil private Netzwerke oder Wartelisten den Vermietungsprozess effizienter machen. Damit erscheinen unmöblierte Wohnungen statistisch seltener, obwohl sie weiterhin in relevantem Umfang vermietet werden.

Demgegenüber ist die hohe Präsenz möblierter Wohnungen in den Portalen ein struktureller Effekt der Angebotsform selbst. Möblierte Wohnungen werden überwiegend befristet angeboten, weisen eine höhere Fluktuation auf und müssen daher regelmäßig neu inseriert werden. Daraus folgt zwangsläufig ein überproportionaler Anteil an Inseraten, ohne dass der tatsächliche mengenmäßige Bestand an möbliertem Wohnraum im Markt signifikant steigt.

Der IW-Bericht zeigt vielmehr, dass der absolute Zuwachs dieses Segments gering ist. Die statistische Dominanz entsteht allein aus dem Rückgang der Inserate im unmöblierten Bestand.

Vor diesem empirischen Hintergrund gibt es keinen belastbaren Nachweis, dass Vermieter in relevantem Umfang auf möblierten Wohnraum ausweichen, um Regelungen wie die Mietpreisbremse zu umgehen. Vielmehr gilt die Mietpreisbremse grundsätzlich auch für möblierte Wohnungen, und lediglich die Bemessung des Möblierungszuschlags ist derzeit uneinheitlich, aber keineswegs rechtsfrei.

Fazit: Ein nachgewiesenes Gesetzgebungsbedürfnis besteht nicht. Die offenbar zugrunde liegenden Statistiken des BMJV bilden nicht das reale Marktgeschehen ab, sondern lediglich die Entwicklung der Portal-Inserate.

Forderung und Vorschläge

Angesichts der dargestellten empirischen und rechtlichen Zusammenhänge fordert der BFW, auf die geplante Regulierung des Möblierungszuschlags vollständig zu verzichten, da ein Gesetzgebungsbedürfnis nicht nachgewiesen ist.

Vor weiteren Schritten muss zunächst eine valide, methodisch belastbare Vorprüfung zum tatsächlichen Regulierungsbedarf durchgeführt werden. Erst eine differenzierte und empirisch fundierte Analyse kann klären, ob und in welchem Umfang im Segment möblierten Wohnraums überhaupt Regelungslücken bestehen. Derzeit ist dies nicht der Fall.

Beschränkung auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt ist systemwidrig.

Die Anwendung der Norm auf Mietpreisbremse-Gebiete ist nicht evidenzbasiert und im Übrigen systemwidrig. Ein regional begrenzter Eingriff kann nur auf eine regional belegte Fehlentwicklung gestützt werden. Ein solcher Nachweis für die im Entwurf genannten Mangellagen liegt nicht vor.

Die geplante Regelung basiert offenkundig auf der Annahme, gerade in Mietpreisbremse-Gebieten sei ein Ausweichen in möblierten Wohnraum besonders ausgeprägt und bedürfe daher gesetzlicher Eindämmung. Diese Prämisse ist empirisch nicht haltbar (siehe oben)

Die oben dargelegten Ergebnisse des IW Köln widerlegen die Annahme eines systematischen Ausweichens in möblierte Vermietungen und entziehen der Neuregelung die Grundlage.

Forderung und Vorschlag

Die Annahme, gerade in Mietpreisbremse-Gebieten sei ein Ausweichen in möblierten Wohnraum besonders ausgeprägt, ist in einer Vorprüfung valide nachzuweisen. Der Nachweis fehlt bislang.

Berechnungsmethodik praxisfern und rechtsunsicher.

Die geplante Orientierung des Möblierungszuschlags am Anschaffungswert und Abnutzungsgrad der Einrichtungsgegenstände ist in der Praxis nicht rechtssicher und auch nicht mit vertretbarem Aufwand umsetzbar. Bürokratie steigt. Die Ermittlung von Zeitwerten erfordert belastbare Unterlagen, die oft nicht oder nicht mehr vorhanden sind.

Uneinheitliche Marktpreise, unterschiedliche Qualitätsstufen, unterschiedliche Nutzungsintensität und Reparaturhistorien führen zu erheblichen Bewertungs- und Nachweisproblemen. Die Regelung schafft damit ein hohes Konflikt-, Verwaltungs- und Bürokratiepotenzial. Für den vollziehenden Vermieter und den mietenden Verbraucher ist die Regelung nicht rechtssicher handhabbar. Sie wird unweigerlich zu Streitigkeiten über den Wert und Zustand der Möbel führen.

Eine Zeitwertberechnung setzt zwingend belastbare Daten (Anschaffungspreise, Nutzungsdauer, Abschreibung) voraus. In der Praxis sind Belege bei Bestandsmöblierung oft nicht vollständig verfügbar. Außerdem sind Wertverläufe durch unterschiedliche Abnutzungsintensität nicht linear. Die Konsequenz ist ein erhebliches Streitpotential. Der Möblierungszuschlag ist damit im operativen Tagesgeschäft mit vertretbarem Aufwand nicht rechtssicher bestimmbar.

Fazit und Forderung

Der Möblierungszuschlag kann nicht rechtssicher bestimmt werden.

Die Regelung ist realitäts- und praxisfern. Sie ist im regulären Verwaltungsbetrieb mit vertretbarem Verwaltungsaufwand nicht leistbar. Die Neuregelung in § 556d Abs. 1a BGB-E ist auch zu streichen.

Pauschaler Regelzuschlag i. H. v. 5% für vollausgestattete Wohnungen ist willkürlich und praxisfern (§ 556 Abs. 1a S. 3 BGB-E) - hilfsweise Erhöhung auf mindestens 20 %

Die Regelvermutung, wonach ein Möblierungszuschlag bei „voll ausgestatteten“ Wohnungen regelmäßig mit maximal 5 % angemessen sei, entbehrt jeder methodisch nachvollziehbaren Grundlage. Weder ist definiert, was als „voll ausgestattet“ gelten soll, noch ist ersichtlich, wie der bundesweite Durchschnitt oder eine Typisierung ermittelt wurde. Hinzukommt, dass die rechnerische Anknüpfung an den Zahlenwert der Nettomiete völlig willkürlich für die Ermittlung einer Möblierungspauschale ist.

Pauschalierte Vermutungsregeln sind im Mietrecht zwar zulässig, aber nur, wenn sie realitätsnah auf tatsächlichen Durchschnittswerten beruhen. Eine derartig valide Grundlage fehlt hier. Stattdessen liegt auf der Hand, dass ein Möblierungszuschlag von 5 % bei einer voll ausgestatteten Wohnung viel zu niedrig ist. Die damit avisierte Vereinfachung in der praktischen Umsetzung geht damit von vornherein ins Leere.

Forderung und Vorschlag

Der pauschale Regelzuschlag i. H. v. 5% für vollausgestattete Wohnungen ist willkürlich und praxisfern. Auch aus diesem Grund ist § 556d Abs. 1a BGB-E nicht haltbar und muss gestrichen werden.

Sollte die Regelung nicht verhindert werden können, ist hilfsweise die Realitätsnähe des pauschalierten Regelzuschlags durch Erhöhung auf mindestens 20 % zu verbessern.

Der Formulierungsvorschlag zu § 556d Abs.1a S. 3 BGB-E lautet: „...In der Regel ist der Möblierungszuschlag angemessen, wenn er bei voll ausgestattetem Wohnraum ~~5-~~ 20 Prozent der für die Nutzung des Wohnraums geschuldeten Miete nicht übersteigt.

Möblierung ist ein Mietspiegelthema, kein BGB-Thema (§ 556d Abs. 1a S.4 BGB-E).

§ 556d Abs. 1a S.4 BGB-E erkennt an, dass der Möblierungszuschlag nicht gilt, soweit ein Mietspiegel die Möblierung bereits berücksichtigt. Genau auch dieser Normvorbehalt belegt, dass die Möblierung systematisch nicht in eine starre Bundesnorm, sondern in das örtliche Mietspiegelrecht gehört. Die §§ 558c und 558d BGB sehen ausdrücklich vor, dass wohnwertbeeinflussende Merkmale, wie Möblierung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen in qualifizierten Mietspiegeln abgebildet werden. Mietspiegel sind das methodisch richtige und lokal differenzierte Instrument, um Möblierung marktgerecht und empirisch fundiert abzubilden.

Eine bundesweite Zuschlagsnorm erzeugt dagegen Doppelstrukturen und Normkollisionen, die in ihrer Komplexität auch für Vermieter und Mieter nicht immer einfach erkennbar sind. Praktisch kaum händelbar wird es, wenn z.B. nur Einbauküchen im Mietspiegel als wohnwertbildendes Merkmal berücksichtigt sind, der Rest der Möblierung jedoch nicht. Für diesen Fall müsste der Möblierungszuschlag ohne Einbauküche berechnet werden, wobei sich die ergänzende Frage stellt, ob in diesen Fällen auch der pauschale Regelzuschlag von § 556d Abs. 1a S. 3 BGB-E anwendbar wäre. Schon allein derartige Konstellationen zeigen, dass eine Anwendung im operativen Tagesgeschäft kaum mit vertretbarem Aufwand umzusetzen ist.

Fazit und Forderung

§ 556d abs. 1a BGB-E verkennt die normative Struktur des Mietrechts: Möblierung ist ein Ausstattungsmerkmal, kein bundesrechtlich pauschal deckelbares Zuschlagskriterium. § 556d Abs. 1a BGB-E ist auch aus diesem Grund zu streichen.

Auskunftspflicht zur Möblierung streichen- hilfswise sanktionsfreie Nachholung ermöglichen (§ 556 g BGB-E)

Die Sanktionierung eines „Formfehlers“ mit einem vollständigen Wegfall des Zuschlags verkennt die Rechtswirklichkeit im Massengeschäft, die stets auch eine gewisse Fehleranfälligkeit implementiert.

Die vorgesehene Rechtsfolge ohne Heilungsmöglichkeit kann bei vielen Vermietern zu einer dauerhaft nicht kostendeckenden Vermietung führen. Denn gerade auch im möblierten Segment entstehen erhebliche Anschaffungskosten, Wartungskosten und Kosten für Ersatzinvestitionen, die ohne Zuschlag nicht refinanzierbar sind.

Auskunftspflichten sollten daher mit einem Mechanismus der Nachholung verbunden sein, um unverhältnismäßige Ergebnisse zu vermeiden. Hieran fehlt es im Entwurf.

Die fehlende Heilungsoption führt stattdessen dazu, dass selbst geringfügige Verzögerungen oder Formfehler oder das versehentliche Auslassen einzelner Angaben oder objektive nicht einfach erkennbare Bewertungsdifferenzen eine irreparable Sanktion auslösen.

Dies widerspricht dem rechtsstaatlichen Grundsatz, dass Sanktionen verhältnismäßig sein müssen und dass gutgläubiges Verhalten nicht mit gleicher Schärfe geahndet werden darf wie Vorsatz oder missbräuchliche Gestaltung.

Forderung

Sollte die Regelung zum Möblierungszuschlag nicht gestrichen werden, so ist zumindest die Auskunftspflicht gem. § 556g Abs. 1b S.4 BGB-E mit einer sanktionsfreien Heilungsmöglichkeit zu versehen.

Kappungsgrenze bei Indexmieten vermeiden (§ 557b Abs. 4 BGB-E) - hilfswise Anpassung auf mindestens 6 % mit Möglichkeit der Nachholung in Folgejahren.

Die geplante Kappung von Indexmietanpassungen auf 3,5 % in ausgewiesenen Mietpreisbremse-Gebieten ist systemwidrig, empirisch nicht notwendig und ordnungspolitisch kontraproduktiv. Sie zerschneidet die Wertsicherungsfunktion der Indexmiete, greift sachfremd in laufende Vertragsbeziehungen ein und unterläuft Planungs- und Investitionssicherheit, gerade im investitionsintensiven Neubau und im umfassend modernisierten Bestand.

Der Entwurf stützt sich unzulässig auf Ausnahmejahre (2022/2023), obwohl es bei Indexmieten um langfristige Wertsicherung geht. Das passt nicht zusammen.

Hinzukommt, dass Indexmieten bundesweit nur 2,2 % der Mietverhältnisse betreffen (siehe [IW Köln Nachrichten vom 14.02.2023](#)) und kein strukturelles Massenphänomen darstellen.

Kernforderung und Vorschlag

Die Kappungsgrenze gem. § 557b Abs.4 BGB-E ist zu streichen. Sollte der Gesetzgeber trotzdem an einer Deckelung festhalten, müsste diese in Anbetracht der unternehmerischen Risiken bei der Entscheidung für eine Indexmiete mindestens 6 % betragen.

Im Einzelnen:

Systematik und Zweck der Indexmiete: Realwertsicherung beachten.

Die Indexmiete koppelt die Miete neutral an den VPI. Anpassungen sind frühestens nach 12 Monaten möglich, während alternative Erhöhungswege weitgehend ausgeschlossen sind (keine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete, Mieterhöhung nach Modernisierung nur ausnahmsweise bei nicht zu vertretenden Maßnahmen). Sie dient der Wertsicherung laufender Mietzahlungen, nicht der schnellen Rendite. Eine starre Kappung durchbricht diesen Mechanismus und verschiebt Inflations- und Zinsrisiken einseitig auf Vermieter.

Kein struktureller Regelungsbedarf: Indexmieten sind Randerscheinung

Empirisch machen Indexmietverträge nur 2,2 % des Marktes aus ([IW Köln, Nachrichten vom 14.02.2023](#)). Ein Eingriff ist damit nicht erforderlich.

Die Begründung des Referentenentwurfes verweist auf 2022/2023 (Ausnahmejahre) zur Konstruktion eines Gesetzgebungsbedarfs. Normativ tragfähig wäre jedoch nur eine langfristige Betrachtung. Dies ist jedoch unterblieben.

Forderung

Eine valide Vorprüfung zum Gesetzgebungsbedürfnis fehlt und ist nachzuholen.

Kappung i. H. v. 3,5 % ist nicht evidenzbasiert.

Der Referentenentwurf belegt nicht, warum die Kappung bei 3,5 % liegen soll. Ohne sachliche Herleitung (Referenz auf Kerninflation, Kostenstruktur im Bestand/Neubau, Finanzierung) ist die Schwelle zufällig.

In Jahren einer Inflation oberhalb von 3,5 % führt die Kappung zu realen Einnahmeverlusten. Damit wird Planungssicherheit unterlaufen. Es entstehen Risiken für langfristige Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Die Investitionsbereitschaft sinkt.

Sachfremde Verknüpfung mit Mietpreisbremse-Gebieten

Die Anbindung der Index-Kappung an die per Landesverordnung ausgewiesenen angespannten Wohnungsmärkte vermengt zwei verschiedene Regime: Die Mietpreisbremse adressiert Wiedervermietungsmieten, die Indexmiete regelt Bestandsdynamik über den VPI. Die räumlich begrenzte Kappung für Mangellagen ist demzufolge ein Systembruch.

Begründungsmangel: Ausnahmesituation ist kein Dauerrecht

Der Referentenentwurf begründet die Kappung mit der Ausnahmesituation nach dem russischen Angriffskrieg (VPI-Spitzen 2022/2023). Das ist kein tauglicher Maßstab für ein Dauerrecht. Die Indexmiete glättet über Zyklen. Jahre mit höheren VPI-Anpassungen gleichen Jahre mit niedrigen VPI-Raten aus. Eine dauerhafte Kappung entkoppelt Mieten asymmetrisch von der Preisbasis.

Forderungen und Vorschläge

Der BFW lehnt die in § 557b Abs. 4 BGB-E vorgesehene Kappungsgrenze entschieden ab. Sie ist systemwidrig, empirisch nicht erforderlich (Indexmiete bundesweit lediglich 2,2 %) und gefährdet Planungs- und Investitionssicherheit gerade in den investitionsintensiven Segmenten, in denen die Indexmiete als Wertsicherungsinstrument eingesetzt wird.

Sollte die Kappung politisch gleichwohl nicht verhindert werden können, ist sie auf mindestens 6 % p. a. anzuheben. Die Regelung ist zu kombinieren mit der Möglichkeit der Nachholung für unterbliebene Anpassungen in Folgejahren mit niedrigeren Steigerungen des VPI.

Erweiterung der Schonfristzahlung auf ordentliche Kündigungen vermeiden

(§ 573 Abs. 4 BGB-E)

Die Neuregelung von § 573 Abs. 4 BGB-E ist zu streichen.

Sachgerechte Grenzen der Schonfrist erhalten.

Es ist sachgerecht, dass eine Schonfristzahlung lediglich eine außerordentliche fristlose Kündigung unwirksam werden lässt.

Dies bestätigt auch die Rechtsprechung, wonach die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung wegen schuldhafter Pflichtwidrigkeit nicht unwirksam wird (siehe z.B. BGH, Urteil vom 23.10.2024, VIII ZR 106/23). Das ist sachgerecht, weil es ausnahmsweise immer Situationen geben kann, in denen ein Vermieter trotz späteren Zahlungsausgleichs am Räumungsanspruch festhalten möchte. Das ist nie ganz auszuschließen. Schlussendlich geht es immer darum, ob das mietvertragliche Vertrauensverhältnis aus Sicht des Vermieters durch den späteren Zahlungsausgleich wiederhergestellt worden ist oder nicht.

Die Schonfrist ist sozialschützend und eng begrenzt. Nach dem Sinn und Zweck der Regelung wird in Ausnahmefällen der sofortige Wohnungsverlust verhindert. Die ordentliche Kündigung erfüllt demgegenüber eine Prognose- und Vertrauensschutzfunktion. Wiederholte oder erhebliche Zahlungsstörungen können das vertragswesentliche Vertrauen zerstören. Ein bloßer nachträglicher Zahlungsausgleich stellt dieses nicht automatisch wieder her. Diese duale Funktion sichert einen fairen Interessenausgleich und wurde auch vom BGH (siehe oben) als gesetzeskonforme Auslegung bekräftigt.

Gesetzgebungsbedürfnis nachweisen. Systembruch vermeiden.

Die mittelständische Immobilienwirtschaft ist auf verlässliche Zahlungs- und Vertrauensgrundlagen angewiesen. Bereits heute führen Vermieterinnen und Vermieter in der Regel außergerichtliche Lösungen herbei, stimmen Zahlungsplänen zu oder akzeptieren Übernahmen durch öffentliche Stellen. In ihrer sozialen Verantwortung kommt die mittelständische Immobilienwirtschaft den Mietern auch ohne gesetzliche Verpflichtung partnerschaftlich und kooperativ entgegen. Die beabsichtigte Erweiterung der Schonfristzahlung korrigiert daher kein Vollzugsdefizit, sondern entzieht dem System ein wesentliches Steuerungsinstrument für Dauerschuldverhältnisse.

In der Regel wird der Zahlungsausgleich oder die Mietschuldübernahme durch einen Dritten, wie dem Jobcenter, vom Erhalt der Wohnung abhängig gemacht. Zahlungsausgleich oder Mietschuldübernahme führen dann auch in den meisten Fällen unabhängig von den gesetzlichen Vorgaben zum Erhalt der Wohnung, weil der Vermieter mit Zahlungsausgleich oder Mietschuldübernahme auf die Durchsetzung eines zumeist kostenintensiven Räumungsanspruchs verzichten kann und Fluktuation minimiert.

Auch vor diesem Hintergrund besteht keine Regelungslücke und auch kein Gesetzgebungsbedürfnis.

Forderung und Vorschläge

Die Neuregelung von § 573 Abs. 4 BGB-E ist zu streichen.

Sollte sich eine Neuregelung nicht vermeiden lassen, ist zumindest der Zeitpunkt für den generellen Beginn der Schonfrist in § 569 Abs.3 Nr.2 BGB auf den Zugang der Kündigung vorzuverlegen. Ressourcen- und kostenintensive Gerichtsverfahren können so vermeiden werden. Die Justiz wird entlastet. Der Mieter wird motiviert, sich frühzeitig um seinen Mietrückstand und den möglichen Zahlungsausgleich zu kümmern. Die Mietrückstände wachsen weniger an. Es entstehen weniger Verfahrenskosten. Auch die Sozialsysteme werden bei Übernahme geringerer Mietschulden entlastet. Das Vertrauensverhältnis zwischen Vermieter und Mieter kann leichter wiederhergestellt werden.

Der Regelungsvorschlag in § 569 Abs.3 Nr.2 BGB lautet wie folgt: „...Die Kündigung wird auch dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten ~~nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs~~ **nach Zugang der Kündigung** hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a Abs. 1 befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist...“

BFW- Ansprechpartner

Andreas Beulich, Bundesgeschäftsführer

Franco Höfling, Justiziar/Leiter Recht



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE BERLIN

Charlottenstraße 62
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

Transparenzregister-Nr. 003742

GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL

c/o Build Europe
Avenue des Arts 20
1000 Brüssel
Belgien

andreas.beulich@bfw-bund.de

VORSTAND

Dirk Salewski, Präsident
Andreas Ibel
Frank Vierkötter
Ulrike Wessel
Christian Bretthauer

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER

Andreas Beulich