

Stellungnahme

06.03.2026

Deutscher Städtetag
Hausvogteiplatz 1, 10117 Berlin
Telefon 030 37711-0
E-Mail post@staedtetag.de

Zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

Deutscher Städte- und Gemeindebund
Marienstraße 6, 12207 Berlin
Telefon 030 77307-0
E-Mail dstgb@dstgb.de

Der Deutsche Städtetag und der Deutsche Städte- und Gemeindebund danken für die Gelegenheit, Stellung zu dem vorliegenden Gesetzentwurf nehmen zu können. Nach der befristeten Verlängerung der sogenannten „Mietpreisbremse“ im vergangenen Jahr bildet der Entwurf den zweiten Teil der im Koalitionsvertrag der regierungstragenden Fraktionen angekündigten mietrechtlichen Maßnahmen.

Der Gesetzesentwurf enthält – längst überfällige – Vorschläge zur Anpassung geltenden Rechts, um den Mieterschutz in bestimmten Wohnungsmarktsegmenten zu stärken, die Transparenz und Rechtssicherheit zu erhöhen und die Modernisierung des Wohnungsbestands zu fördern. Außerdem „repariert“ bzw. ergänzt der Entwurf an diversen Stellen unvollständige Bezüge zwischen Rechtsnormen und sorgt für Klarstellungen.

Die Städte und Gemeinden begrüßen die vorgeschlagenen Regelungen insgesamt. Diese eignen sich grundsätzlich, um die formulierten Ziele des Gesetzentwurfs zu erreichen: Er stärkt den Schutz der Mieter dort, wo die aktuell in weiten Teilen angespannte Wohnungsmarktsituation zu Missachtung und Umgehung der aktuellen Rechtslage einlädt und stärkt den Präventionsgedanken zur Vermeidung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit entscheidend. Der Entwurf liefert aber auch der Vermieterseite insbesondere bei Modernisierungsmaßnahmen Erleichterungen.

Die Positionen des Deutschen Städtetags und des Deutschen Städte- und Gemeindebundes zum vorliegenden Gesetzesentwurf im Überblick:

- **Wir unterstützen die Überarbeitung der bisher stark auslegungsbedürftige Regelung des „vorübergehenden Gebrauchs“.**
- **Wir teilen die Einschätzung, dass die möblierte Vermietung von Wohnraum dringend einer eindeutigeren Regelung bedarf, um das geltende Miethöherecht für beide Vertragsseiten transparenter und rechtssicherer auszugestalten. Gerade beim „Möblierungszuschlag“ sehen wir aber noch Anpassungsbedarf einer künftigen Regulierung. Eine Auskunftspflicht des Vermieters über die Höhe des Möblierungszuschlags begrüßen wir ausdrücklich. Diese sollte aber überall gelten.**

- Für Indexmietverträge im Falle hoher Inflation eine Höchstgrenze der Steigerung vorzusehen, halten wir für nachvollziehbar – allerdings ohne Einschränkung nur auf „angespannte Wohnungsmärkte“.
- Die Ausweitung der Schonfristregelung auf die ordentliche Kündigung ist für uns ein besonders wichtiger Schritt, um Wohnungsverluste zu vermeiden und somit Wohnungs- und Obdachlosigkeit entscheidend vorzubeugen. Die Begrenzung der Heilungsmöglichkeit auf nur ein Mal pro Mietverhältnis ist allerdings zu strikt.
- Wir begrüßen ausdrücklich die geplante Klarstellung zur Übermittlung von Liegenschaftsanschriften durch die Grundsteuerstellen im Zusammenhang mit der Vorbereitung einer Datenerhebung zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel.
- Die vorgesehene Ausweitung des vereinfachten Verfahrens bei kleineren Modernisierungsmaßnahmen erscheint für uns sachgerecht, um insbesondere Kleinvermieter zu entlasten und notwendige Investitionen in den Wohnungsbestand zu erleichtern.
- Für folgerichtig halten wir den vorgesehenen Ausschluss der Modernisierungsmieterhöhung im Rahmen von Staffelmieten, die Ergänzung des § 556e BGB um § 559e BGB sowie die Ergänzung der Ankündigungspflicht von Mieterhöhungen. Ebenso unterstützen wir den geplanten Minderungsausschluss für Modernisierungsmaßnahmen und das Sonderkündigungsrecht des Mieters auch nach Mieterhöhungen nach Modernisierung der Heizungsanlage.

Im Detail bitten wir um Berücksichtigung folgender Anpassungsvorschläge einschließlich deren Erläuterungen:

1. Zu § 549 Absatz 2 S.1 Nr. 1 BGB – Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch

Die Nichtanwendbarkeit des sozialen Mietrechts nach §§ 549 ff. BGB für Mietverhältnisse zum „vorübergehenden Gebrauch“ hat insbesondere in Kombination mit möblierten oder Servicewohnangeboten zur Herausbildung eines Graumarktes zwischen gewerblicher Zimmervermietung und Dauerwohnverhältnissen geführt.

Bislang war der Nachweis des „vorübergehenden Gebrauchs“ nur sachlich zu begründen, nicht durch die Dauer. Eine gesetzliche Begrenzung auf höchstens sechs Monate kann als zusätzlich eingeführtes notwendiges Kriterium für eine höhere Rechtssicherheit sorgen. Weiterhin ist die Anwendung nur zulässig, wenn ein begründeter Anlass auf Seiten des Mieters vorliegt. Dies stellt eine bewusste gesetzgeberische Neuausrichtung dar und führt dazu, dass viele Konstellationen, die bisher faktisch als vorübergehende Vermietung praktiziert wurden, künftig als normale Wohnraummietverhältnisse mit vollem Mieterschutz gelten.

Wir begrüßen, dass ein klarer gesetzlicher Rahmen geschaffen werden soll, wann von einer Überlassung zum vorübergehenden Gebrauch auszugehen ist. Entscheidend ist dabei, dass die Qualifikation als Überlassung zum vorübergehenden Gebrauch nicht einseitig durch die Vermieterseite bestimmt werden kann.

Die geplante Änderung schließt das bisherige Schlupfloch für Kurzzeitvermietungen und die Umgehung der Mietpreisbremse. Die Regelung sorgt für Klarheit und verhindert missbräuchliche Vertragsgestaltungen. Noch klarer wäre allerdings eine vollständige Streichung der Möglichkeit einer Vermietung zum „vorübergehenden Gebrauch“.

Für Vermieter ergeben sich aus dieser Änderung erhebliche praktische Konsequenzen, insbesondere wenn der zulässige Befristungsgrund nach § 575 BGB nicht formal und vollständig bei Vertragsschluss erklärt wurde. Dieser Aspekt sollte im Vollzug berücksichtigt werden, um Klarheit über den eingeschränkten Anwendungsbereich der Kurzzeitmiete und die damit verbundenen Risiken bei befristeten Vermietungen zu schaffen.

Wir halten jedoch die geplante Übergangsvorschrift, nach der die künftige Befristung erst für Mietverträge nach Inkrafttreten des Änderungsgesetzes gelten soll, für obsolet. Die nun geplante Reform des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB wird der bisherigen Rechtsprechung und Kommentierung (vgl. Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter BGB § 549 Rn. 20-26) gerecht. Die Zeitkomponente war grundsätzlich immer schon zu beachten. Altverträge, die die Zeitkomponente nicht ausreichend würdigen, sollten durch Übergangsvorschriften nicht legitimiert werden.

2. Zu § 556d BGB neuer Absatz 1a: Vermietung von möbliertem Wohnraum und Möblierungszuschlag; zu §556g BGB neuer Absatz 1b: Auskunftspflicht über die Höhe des Möblierungszuschlags

Das Marktsegment der möblierten Mietwohnungen hat in den vergangenen Jahren nachweislich insbesondere in Großstadtreionen an Bedeutung gewonnen. Möbliert vermieteter Wohnraum hat sich als fester Bestandteil des Wohnungsangebots insbesondere an Hochschulstandorten und in Städten mit hohem Anteil internationaler Dienstleistungsangebote etabliert. Auch geändertes residentiellies Mobilitätsverhalten erhöht die direkte Nachfrage nach solchen Wohnungen.

Gleichzeitig stellen wir vor Ort fest, dass die mieterseitige Geltendmachung des aktuellen Miethöherechts (z.B. der „Mietpreisbremse“) durch (teil-)möblierte Vermietung stark erschwert wird – zum Teil lässt sich von gezielter Verschleierung des aufgerufenen Mietpreises im Vergleich zur örtüblichen Vergleichsmiete bzw. einer Umgehung des geltenden Miethöherechts sprechen.

Eine Regulierung dieses Segments sollte daher den missbräuchlichen Versuch der Umgehung von mietpreislichen Regelungen, insbesondere des § 556d BGB in gewöhnlichen Mietverhältnissen, zum Ziel haben, nicht jedoch das möblierte Wohnen an sich.

Wir begrüßen grundsätzlich, dass mit § 556d Abs. 1a BGB (neu) eine sachgerechte und transparente gesetzliche Regelung zur Vermietung möblierten Wohnraums beschlossen werden soll. Wichtig ist auch die Regelung zur Auskunfts- bzw. Darlegungspflicht, die mit § 556g Abs. 1b BGB (neu) eingeführt werden soll. Dennoch sehen wir Anpassungsbedarf.

Die Vermutungsregel, dass bei vollmöbliertem Wohnraum bis zu 5 Prozent der Nettokaltmiete als Möblierungszuschlag pauschal als angemessen gelten sollen, unterstützen wir.

Dies reduziert Streitigkeiten und bietet sowohl Vermietenden als auch Mietenden eine praktikable Orientierung. Für Vermietende, die den Anschaffungspreis der Möbel nicht mehr nachvollziehen können, ist dies eine erhebliche Erleichterung. Für Mietende bildet die 5-Prozent-Regel eine Grenze, bis zu der sich ein Streit kaum lohnt.

Vermietende können über die 5-Prozent-Grenze hinausgehen, müssen dies allerdings begründen. In diesem Zusammenhang stellt sich selbstverständlich die Frage, in wie vielen Fällen die 5-Prozent-Grenze zur vollständigen Kostendeckung auf der Vermieterseite nicht ausreicht. Dies können wir nicht abschließend beantworten.

Allerdings weist der vorliegende Vorschlag definitiv den Nachteil auf, dass die Höhe der „Möbliierungspauschale“ in Höhe von 5 Prozent von der Nettokaltmiete abhängt und nicht vom tatsächlichen Wert der Möbliierung. Dies kann zu unterschiedlichen Zuschlägen für identische Möbliierungen führen. In Wohnungsmärkten mit einem unterdurchschnittlichen Mietniveau fielen diese geringer aus als in hochpreisigen Wohnungsmärkten. Zudem ist nicht davon auszugehen, dass die Kosten einer Möbliierung direkt proportional zur Höhe einer Wohnungsmiete sind. Dennoch überwiegt bei dem vorliegenden Vorschlag des Gesetzentwurfs der Vorteil der Klarheit und Streitreduzierung.

In der praktischen Anwendung durch die Vertragsparteien sehen wir allerdings an anderen Stellen Unsicherheiten: Wann genau ist von einer vollständigen Möbliierung auszugehen und unter welchen Bedingungen ist ein Zuschlag von mehr als 5 Prozent hinzunehmen? So heißt es im Entwurf, dass die Angemessenheit eines Möbliierungszuschlags bei Vollmöbliierung „in der Regel“ bei 5 Prozent liege. Hier stellt sich in der Praxis die Frage, wie das verhandelt und gegebenenfalls widerlegt werden kann. Ähnliches gilt hinsichtlich der Frage, wann von voll ausgestattetem Wohnraum auszugehen ist („komplett oder überwiegend...“). Denn in der Praxis existieren Angebote, die von einer umfassenden Möbliierung bis hin zu sog. „löffelfertiger“ Ausstattung reichen.

Der Vorschlag verzichtet zudem auf eine konkrete Regelung der Berechnungsmethodik des Möbliierungszuschlags. Er stellt nur auf den Anschaffungswert und Abnutzungsgrad ab, die berücksichtigt werden sollen. Offen bleibt, wie exakt dies berechnet werden soll. Auch in der Gesetzesbegründung sind diesbezüglich keine klaren Hinweise zu entnehmen. Insofern entbehrt die Regelung aus Gründen der vermeintlichen Vermeidung von Aufwand für Vermieter der Rechtsklarheit. Die Angemessenheit bleibt insoweit nicht überprüfbar.

Wir empfehlen, konkretisierende Ausführungen zur Berechnung eines angemessenen Möbliierungszuschlags in die Gesetzesbegründung aufzunehmen. Vermieden werden sollte auch, dass einzelne Teilmöbelstücke (z.B. ein „zurückgelassener“ Schrank) mietsteigernd wirken. Vorzugsweise sind in die Änderung des § 556d Abs. 1a BGB explizit die Begriffe Teilmöbliierung (im Sinne von Grundausstattung) und Vollmöbliierung (im Sinne von „löffelfertig“) aufzunehmen.

Der Entwurf sieht vor, dass die Möbliierung die ortsübliche Vergleichsmiete erhöht und damit Teil der Nettokaltmiete wird. Eine derartige Kostenobergrenze ist dem Vergleichsmietensystem fremd (das gerade keine Kostenmiete darstellt).

Es wäre sachgerechter, den Möbliierungszuschlag als eigenständige Größe zur zulässigen Miethöhe zu addieren, um eine klare Abgrenzung und Begrenzung zu gewährleisten. Dies

verhindert, dass der Möblierungszuschlag die Mieterhöhungsspielräume der Nettokaltmiete erweitert, etwa bei Anwendung der Kappungsgrenze nach § 558 BGB.

Wir hinterfragen zudem, warum die Auskunftspflicht des Vermieters über die Höhe des Möblierungszuschlags in § 556g Abs. 1b (neu) nur in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten gelten soll. Dies ist aus unserer Sicht nicht sachgerecht. Eine Trennung zwischen Nettokaltmiete und Möblierungszuschlag sollte bei jedem Mietvertrag gegeben sein. Wir betonen überdies, dass sich die Frage der Angemessenheit eines Möblierungszuschlags auch bei Anwendung des § 22 SGB II im Rahmen der angemessenen Bedarfe der Unterkunft stellt.

Mit Blick auf die Praxis der Erstellung (qualifizierter) Mietspiegel weisen wir darauf hin, dass möblierte Wohnungen häufig aus der Mietspiegelerhebung ausgeschlossen werden. Wir verweisen diesbezüglich auf die entsprechenden Erläuterungen in den „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung.

Dies führt dazu, dass oftmals belastbare Informationen zu diesem Marktsegment fehlen, viele Mietspiegel keine hinreichende Aussage zum Umgang mit möblierten Wohnungen enthalten und Rechtsunsicherheiten bei der Bewertung solcher Mietverhältnisse entstehen.

Die vorgesehenen Anpassungen können den Status insbesondere qualifizierter Mietspiegel stärken, wenn diese auch möblierte Wohnungen systematisch erfassen und bewerten. Dadurch können solche Mietspiegel auf ein größeres Marktsegment anwendbar werden.

3. Zu § 557b BGB: Maximale Steigerung bei Indexmietverträgen

Gemäß aktueller Rechtslage sind Indexmietverträge an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex gebunden (§ 557b BGB). Es gibt keine gesetzliche Beschränkung der jährlich möglichen Veränderung, solange die Anpassung den Index widerspiegelt. Eine Veränderung muss jedoch in beide Richtungen erfolgen.

Die Entwicklung von Indexmietverträgen (wie auch Staffelmietverträgen) ist bislang nicht unmittelbar durch die ortsübliche Vergleichsmiete begrenzt. Gleichwohl werden diese Verträge bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete beispielsweise durch einen qualifizierten Mietspiegel im Rahmen der Datenerhebung vollständig berücksichtigt. Aktuelle Erhebungsdaten aus qualifizierten Mietspiegeln belegen, dass Index- und Staffelmietverträge durchschnittlich etwa 1 €/m² teurer sind als andere Mietverträge – bei ansonsten vergleichbaren Wohnungen. Das bedeutet, dass Index- und Staffelmietverträge grundsätzlich das durchschnittliche Vergleichsmietenniveau beeinflussen.

In den Jahren mit einer hohen Inflation konnten Indexmietverträge im zweistelligen Prozentbereich steigen. Diese Steigerungen lagen deutlich über der durchschnittlichen Entwicklung des Mietniveaus und waren nicht sachlich begründet. Gleichzeitig mussten Mietende Preissteigerungen für umlegbare Betriebs- und Nebenkosten tragen und wurden durch die gestiegenen Lebenshaltungskosten selbst belastet. Eine Kappungsgrenze könnte diese Mehrfachbelastung auf ein angemesseneres Maß begrenzen.

Auch wenn das Vorhaben der Kappungsgrenze bei Indexmietverträgen maßgeblich auf die Erfahrungen der kurzfristig hohen Inflationsraten der Jahre nach 2022 bis 2024 zurückzuführen ist und somit einen gewissen Anschein von „ad-hoc-Politik“ in sich trägt, zeigen die aktuellen weltpolitischen Ereignisse, dass solche kurzfristigen Inflationssprünge durchaus häufiger vorkommen könnten.

Wir begrüßen daher im Grundsatz den Vorschlag, die Steigerungsmöglichkeiten bei Indexmietverträgen zu begrenzen.

Wir sehen durchaus Argumente, die gegen eine solche Deckelung sprechen, wie zum Beispiel das Grundprinzip einer Realabsicherung durch Indexierung. Auch ließe sich hinterfragen, warum diese Deckelung der Höhe nach geringer ausfällt als die mittlere jährliche Mietpreissteigerung, die im Rahmen der Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3, Satz 2 BGB zulässig wäre (15 % über 3 Jahre, also ca. 4,7 % p. a.).

Alternativ könnte der Gesetzgeber die Indexierung von Wohnraummieten auch gänzlich untersagen und damit das Primat des Vergleichsmietensystems stärken. Denkbar wäre möglicherweise auch ein Anknüpfen an Wertsicherungsklauseln in Erbbaurechtsverträgen durch eine Begrenzung der Erhöhung auf Basis des Index der Bruttomonatsverdienste der Arbeitnehmer, d. h., falls der letztgenannte Index einen geringeren jährlichen Veränderungswert aufweist als der VPI, erfolgt eine Kappung.

Eine Begrenzung der vorgeschlagenen Kappung der Steigerung von Indexmieterträgen ausschließlich auf Gebiete, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt durch Verordnung festgestellt worden ist, lehnen wir entschieden ab. Die individuelle Betroffenheit der Mieterinnen und Mieter durch Indexmietverträge bei einem hohen Anstieg des VPI besteht unabhängig von der Wohnungsmarktsituation. Mieterinnen und Mieter sollten nicht davon abhängig sein, ob die jeweilige Landesregierung den örtlichen Wohnungsmarkt als angespannt betrachtet oder nicht.

Wo die geplant Kappung von Indexmietverträgen genau greift, müsste laut Gesetzentwurf durch eine zusätzliche Rechtsverordnung der Landesregierungen bestimmt werden. Das erscheint grundsätzlich machbar, schließlich existiert in den meisten Bundesländern bereits Vielzahl von auf Bundesrecht beruhenden Verordnungen, in denen angespannte Wohnungsmärkte identifiziert werden. Hierzu zählen u.a. die Mietpreisbegrenzungsverordnungen, Kappungsgrenzenverordnungen, die Kündigungsschutzfristverordnungen sowie die Verordnungen nach § 201a BauGB und nach § 250 BauGB.

Einen Beitrag zum Bürokratieabbau stellt eine weitere Verordnung für Indexmietverträge allerdings keinesfalls dar. Die vorgenannten Verordnungen können nicht zusammengefasst werden, weil die Ermessenabwägung auf der Rechtsfolgenseite jeweils eine andere ist. Außerdem existieren verschiedene Erlass- und Verlängerungszeitpunkte. Auch dies spricht klar für eine flächendeckende Anwendung der Kappung der Steigerungsmöglichkeiten bei Indexmietverträgen.

Im Sinne des Rückwirkungsverbots ist grundsätzlich nachvollziehbar, dass für bereits bestehende Indexmietverträge keine Kappungsgrenze gelten soll. Dennoch sind es gegebenenfalls genau diese Verträge, die während der Phasen hoher Inflation in den vergangenen Jahren enorm angehoben wurden. Sie sind gegebenenfalls Ausgangspunkt für die gesetzliche

Regelung, aber vor einer vergleichbaren Situation weiterhin nicht geschützt. Eine Kappung bei Indexmietverträgen sollte auch unter diesem Aspekt für alle Mietverträge ohne Ausnahmen gelten.

4. Zu § 573 Abs. 4 BGB: Ausweitung der Schonfristregelung auf die ordentliche Kündigung

Nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB kann ein Mieter eine fristlose Kündigung bei Mietrückständen heilen, indem er innerhalb von zwei Monaten nach Räumungsklage vollständig (nach)zahlt. Dies gilt jedoch nicht für eine ggf. zusätzlich ausgesprochene ordentliche Kündigung. Mit dem Referentenentwurf soll auch eine einmalige ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs durch vollständige Nachzahlung innerhalb der Frist geheilt werden können.

Wir begrüßen, dass mit der Ausweitung der Schonfristregelung auf die ordentliche Kündigung eine jahrelange Forderung der Kommunen endlich aufgegriffen wird. Die ist ein entscheidender Schritt zur Stärkung der Prävention von Wohnraumverlusten. Gleichzeitig dürfte dies die enormen Kosten der öffentlichen Hand für ansonsten eventuell erforderliche ordnungsrechtliche Unterbringungsmaßnahmen senken.

Wir weisen darauf hin, dass damit auch ein zentrales Element des von der Bundesregierung getragenen Nationalen Aktionsplans zur Überwindung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit endlich durch eine konkrete gesetzgeberische Maßnahme unterlegt wird.

Eine Übertragung der Schonfristregelung auf die ordentliche Kündigung hilft auch Leistungsbeziehern nach dem SGB II. Mitunter wird die darlehensweise Übernahme von Mietschulden nach § 22 Abs. 8 SGB II abgelehnt, weil bei der aktuellen Rechtslage wegen der unausweichlichen ordentlichen Kündigung die Wohnung ohnehin nicht zu erhalten ist.

Die Schonfristzahlung für außerordentlich fristgemäße Kündigungen sollte allerdings nicht abschließend auf eine einmalige Anwendung pro Mietverhältnis beschränkt werden.

Eine wiederholte Heilungsmöglichkeit ist vorzugswürdig, um Mietende besser zu schützen. Aus Vermietersicht erscheint die vorgeschlagene Begrenzung sinnvoll, um wiederholt säumige Mieter ordentlich kündigen zu können.

Angesichts der angespannten Wohnungsmarktsituation sollte es aber – zur Vermeidung von Unterbringungsfällen mit erheblichem Kostenanfall für die Allgemeinheit – Mietenden möglich sein, das Mietverhältnis mit gewissem zeitlichem Abstand wiederholt zu retten. Dies ist angesichts der Sozialpflichtigkeit des Eigentums auch im verfassungsrechtlichen Sinne verhältnismäßig. Dafür kommen verschiedene Varianten in Frage.

Die Schonfristzahlung ließe sich an die existente Variante für die außerordentliche Kündigung koppeln, also alle zwei Jahre möglich sein. Folgerichtig wären dann bei § 573 Abs. 4 BGB (neu) der letzte Satz des Absatzes zu streichen. Oder die in § 573 Abs. 4 Satz 5 vorgesehene einmalige Anwendbarkeit wird mit einer zeitlichen Einordnung – vergleichbar den unterschiedlichen Kündigungsfristen bei unterschiedlichen Laufzeiten der Vertragsverhältnisse – versehen, sodass die Regelung auch bei Langzeitmietverhältnissen wiederholt anwendbar bleibt.

Nur so ist das im Referentenentwurf auf S. 12 genannte Ziel zu erreichen, Mietenden „künftig die Sicherheit zu geben, auch bei einer ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs ihre Wohnung behalten zu können.“

Denkbar wäre auch, die Möglichkeit der Heilung einer ordentlichen Kündigung auf alle vier Jahre zu begrenzen. Damit bliebe eine gewisse Flexibilität im Hinblick auf sich ändernde Lebenssituationen erhalten. Zudem würde dadurch die dauerhafte Wohnungssicherung gewährleistet werden.

Bliebe es bei der vorgesehenen Regelung der begrenzten Anwendbarkeit auf die Fälle, in denen die ordentliche Kündigung erst nach Inkrafttreten der gesetzlichen Regelung ausgesprochen wird, sind viele Mietverhältnisse weiterhin bedroht.

Wir schlagen deshalb als Ergänzung vor, dass die Neuregelung auch auf die Fälle Anwendung finden sollte, in denen bereits Räumungsklagen anhängig, jedoch noch nicht entschieden sind. Es erscheint nicht plausibel, die streitbefangenen und noch nicht bestandskräftig entschiedenen Fälle von den positiven Wirkungen der Neuregelung auszuschließen.

Ergänzend sollte in § 22 Abs. 9 SGB II und in § 36 Abs. 2 SGB XII die Heilungsmöglichkeit der ordentlichen Kündigung durch Mietschuldenausgleich als Mitteilungstatbestand aufgenommen werden. Damit wird für den zuständigen Sozialleistungsträger sofort ersichtlich, ob durch Ausgleich offener Forderungen § 573 Abs. 4 BGB Anwendung findet und das Mietverhältnis durch Mietschuldenausgleich erhalten werden kann.

5. Zu § 559c BGB: Anhebung der Wertgrenze bei Modernisierungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren

Nach aktueller Rechtslage gilt nach § 559c BGB ein vereinfachtes Verfahren für die Ermittlung von modernisierungsbedingten Mieterhöhungen, wenn die Wertgrenze von 10.000 € pro Wohnung nicht überschritten wird. Diese Grenze soll auf 20.000 € erhöht werden, um insbesondere bei gestiegenen Baukosten das vereinfachte Verfahren wieder praktikabler zu machen und entspricht damit dem erklärten Ziel des Gesetzgebers, insbesondere private Kleinvermieter zu entlasten und geringfügige Maßnahmen weiterhin praktikabel durchführen zu können.

Eine solche Wertgrenze entspricht bei Anwendung des § 559 Abs. 1 BGB etwa einer Mietpreissteigerung von 1,50 €/m² und Monat. Angesichts einer maximalen Erhöhungsmöglichkeit von 3,00 €/m² und Monat dürften Bagatellmodernisierungen und Sanierungen auf Raten durch die Erhöhung tatsächlich attraktiver werden. Der erforderliche Umfang der zum Erhalt des Wohnungsbestands auf zeitgemäßem Niveau notwendigen Modernisierungsmaßnahmen wird dadurch jedoch vermutlich weiterhin nicht vollständig erreicht.

Die möglichen Belastungen für Mieterinnen und Mieter sind im Vergleich zu anderen Reformpunkten weniger gravierend, da sich am grundlegenden System der Modernisierungumlage nichts ändert und lediglich der Anwendungsbereich des bestehenden Verfahrens moderat erweitert wird.

Wir begrüßen die geplante Anhebung der Wertgrenze von 10.000 auf 20.000 Euro bei Modernisierungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren.

Dies erweitert den Anwendungsbereich des vereinfachten Verfahrens und erscheint vor dem Hintergrund erhöhter Baukosten grundsätzlich nachvollziehbar.

Der bestehende § 559c Abs. 4 BGB, der eine erneute Mieterhöhung innerhalb von fünf Jahren ausschließt, bietet zwar Schutz vor einer unmittelbaren finanziellen Mehrfachbelastung. Mit der Verdoppelung der Wertgrenze steigt jedoch der Anreiz, Modernisierungsmaßnahmen oberhalb dieser Grenze gegebenenfalls zeitlich zu stückeln und so das vereinfachte Verfahren mehrfach zu nutzen.

Wir regen deshalb an zu prüfen, ob die bestehende Schutzregelung in § 559c Abs. 4 BGB angesichts der erhöhten Wertgrenze noch ausreichend ist oder ob eine ergänzende Zusammenrechnungsregel für Maßnahmen innerhalb eines definierten Zeitraums geboten wäre.

6. Zu § 559e BGB: Ausschluss der Modernisierungsmieterhöhung nach § 559e BGB im Rahmen von Staffelmieten

Grundsätzlich sind Mieterhöhungen gemäß § 558 bis 559b BGB im Rahmen von Staffelmietverträgen ausgeschlossen. Ein ausdrücklicher Ausschluss von Mieterhöhungsmöglichkeiten nach dem Einbau einer Heizung im Sinne des § 559e BGB ist bislang, anders als bei Indexmietverträgen, nicht enthalten. Insofern soll ein Gleichlauf zu vereinbarten Indexmieten hergestellt werden.

Wir begrüßen die geplante Ergänzung des § 559e BGB mit Blick auf Staffelmietverträge.

Durch die Vereinbarung einer Staffelmiete erhalten die Vertragsparteien grundsätzlich Kalkulationssicherheit. Der Vermieter kann mit einer bestimmten Steigerung der Miete rechnen, ohne etwaige Mieterhöhungsverfahren durchzuführen, und für den Mieter ist bereits bei Vertragsschluss die zu erwartende Mietsteigerung bekannt.

7. Zu Art. 238 § 1 EGBGB – Klarstellung über die Weitergabe von Liegenschaftsanschriften aus der Grundsteuer zur Vorbereitung einer Mietspiegelerhebung

Die Begründung des Gesetzentwurfs führt korrekt aus, dass zur Erstellung eines (qualifizierten) Mietspiegels mittels Datenerhebung aus einer geeigneten Grundgesamtheit eine Stichprobe zu ziehen ist. 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 bereits ausdrücklich möglich ist. Um selbstnutzende Eigentümer ausnehmen zu können, müssen die Namen und Anschriften der Grundstückseigentümer konkreten Grundstücksadressen zugeordnet werden.

Wir begrüßen daher ausdrücklich die vorgesehene Klarstellung zur Übermittlung und Verarbeitung von Liegenschaftsanschriften aus den Grundsteuerdaten zur Vorbereitung einer Datenerhebung für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel.

Die Möglichkeit, die Adresse der betroffenen Grundstücke zu erheben, ist für eine belastbare und rechtssichere Datengrundlage unerlässlich. Nur durch eine eindeutige Objektidentifikation können Mietobjekte den Eigentümern zugeordnet werden. Dies erleichtert die Datenaufbereitung im Vorfeld der Mietspiegelerhebung. Zudem kann die Erhebungsphase zielgerichteter durchgeführt werden. Dies spart den Kommunen Zeit und Geld und führt dazu, dass die neunmonatige Frist zur Erstellung gemäß § 21 Abs. 2 MsV leichter eingehalten werden kann.

Die gesetzliche Klarstellung beseitigt bestehende Rechtsunsicherheiten und stellt die Datenerhebung und damit auch qualifizierte Mietspiegel auf eine eindeutige Rechtsgrundlage. Damit wird die kommunale Praxis abgesichert und eine einheitliche Anwendung gewährleistet.

Daneben sind allerdings weitere Änderungen im Bereich des „Mietspiegels“ geboten: Die Mietspiegelverordnung und das BGB fordern bestimmte Vorgehen im Rahmen der Mietspiegelerstellung, für die konkrete Daten benötigt werden. Allerdings enthält das EGBGB nicht für sämtliche dieser Daten eine Ermächtigung zur Erhebung und Verarbeitung. Die Mietspiegelverordnung als solches wird datenschutzrechtlich nicht einheitlich als ausreichende Rechtsgrundlage zur Begründung für weitergehende personenbezogene Datenerhebungen akzeptiert.

Wir regen an, dass die Aufzählung der Merkmale, die unter die Auskunftspflicht von Vermietenden und Mietenden fallen, unter Artikel 238 § 2 Absatz 2 EGBGB erweitert wird. Damit ließe sich die Qualität und Rechtssicherheit qualifizierter Mietspiegel weiter deutlich erhöhen.

Benötigt wird die Zahl der in der gleichen Wohnung gemeldeten, volljährigen Haushaltsmitglieder. Das ist essenziell, um die Ziehungswahrscheinlichkeit bei einer Zufallsstichprobe aus der Meldedatei im Sinne der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze nach § 558d Absatz 1 BGB zu ermitteln.

Die Mietspiegelverordnung sieht außerdem vor, außergesetzliche Merkmale bei der Auswertung zu berücksichtigen (insbesondere § 9 Absatz 2 und 3 MsV). Artikel 238 § 2 Absatz 2 Nr. 1 Buchst. f) EGBGB umfasst jedoch nur einen kleinen Ausschnitt außergesetzlicher Merkmale, konkret mit potenziell negativem Preiseinfluss.

Im Rahmen von Mietspiegelerstellungen haben sich unter anderem Bildungsabschluss und Migrationshintergrund der Haupteinkommensbezieher, Vertragsdaten (Index-/Staffelmiete, Alt-/Neuvertrag), Vermieter-Typ und Art der Wohnungsvermittlung (Internetannonce, mit/ohne Makler) als relevante Merkmale in der statistischen Analyse herausgestellt. Kommunen sollen die teils erhöhten Anforderungen insbesondere aus der Mietspiegelverordnung erfüllen. Gleichzeitig stehen ihnen aber keine ausreichenden Mittel zur Verfügung, wenn sie sich bei der Datenerhebung auf freiwillige Auskünfte verlassen müssen. Hier sind klare und kohärente Vorgaben im EGBGB notwendig.

Mit Blick auf eine Weiterentwicklung des Mietspiegels insgesamt verweisen wir auf die Ihnen bereits vorliegende, gemeinsame Stellungnahme des Deutschen Städtetags, des Verbands Deutscher Städtestatistik und der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung vom 13. März 2025.