

---

Berlin, 06.03.2026

## **Stellungnahme des Arbeitskreis Mietrecht im Republikanischen Anwältinnen- und Anwälteverein e.V. (RAV) zum Gesetz zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete**

### **Vorbemerkung**

Wir begrüßen grundsätzlich das Ansinnen, Mieter\*innen stärker vor Mietpreisüberhöhung und Verlust der Wohnung zu schützen. Eine Regelung zur Schonfristzahlung ist lange überfällig. Wichtig ist auch, die Umgehung des Mieter\*innenschutzes durch Möblierung und kurzzeitigen Mietverhältnisse endlich einzuschränken. Gerade aber hier wäre eine klarere Regelung wünschenswert. Ungeklärt ist leider weiterhin die dringend notwendige Verbesserung des § 5 WiStG, die Schärfung der Mietpreisbremse und die Einschränkung von Eigenbedarfskündigungen.

### **Im Einzelnen:**

#### **§ 549 Absatz 2 Nr. 1 BGB**

§ 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB regelt die problematischen Kurzzeitmietverhältnisse, die nicht vom Mieterschutz umfasst sind. Eine Änderung erscheint seit Jahren dringend geboten. Die geplante Änderung ist allerdings völlig unzureichend.

Gegenstand der Norm sind kurzzeitige Aufenthalte von Menschen, die an einem anderen Ort schon einen festen Wohnsitz haben und sich für einen kurzen Zeitraum vorübergehend anderswo aufhalten müssen, z.B. für einen mehrwöchigen Montage-Job. Es handelt sich eben nicht um Wohnraum, sondern um hotel-ähnliche Übernachtungsmöglichkeiten. Deshalb sind diese Mietverhältnisse von den besonderen Mieterschutzrechten, wie z.B. zum Kündigungsschutz und zur Miethöhe, ausgenommen. In der Praxis hat sich daraus allerdings eine Art Schattenmarkt entwickelt. Vor allem nicht deutschsprachigen Menschen wird ein solches Mietverhältnis vorgegaukelt, um sie ihrer Rechte zu berauben. Obwohl sie in der Wohnung ihren dauerhaften Lebensmittelpunkt haben, werden von den Betroffenen mit dieser Begründung häufig Mieten von mehr als 30 €/m<sup>2</sup> abverlangt.

Die Änderung des § 549 Absatz 2 Nummer 1 von „Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist“ zu „Wohnraum, der vom Mieter für einen besonderen Bedarf für einen Zeitraum von bis zu sechs Monaten angemietet wird“ geht in die richtige Richtung, aber nicht weit genug.

Insbesondere der Zeitraum von sechs Monaten ist deutlich zu lang angesetzt. Eine solche Regelung könnte im Ergebnis sogar zu einer Verschlechterung des Mieterschutzes führen. Denn die problematischen Kurzzeitmietverhältnisse sind oft nur auf sechs Monate geschlossen und werden kettenmäßig verlängert. Literatur und Rechtsprechung sind sich weitgehend einig, dass eine Kurzzeitmiete zum „vorübergehenden Gebrauch“ dagegen nur bei hotelähnlichen Mietverhältnissen und einem entsprechenden Zeitraum vorliegt. Die Rechtsprechung geht auch in diese Richtung. Die Beschränkung auf sechs Monate könnte diese problematischen Mietverhältnisse also eher „legalisieren“ statt sie zu verhindern. Die angesetzten sechs Monate würden zudem etwa auch den Aufenthalt für ein Auslandssemester umfassen. Damit werden diesen Studierenden ungeschützte Mietverhältnisse mit gänzlich ungedeckelten Mieten aufgedrängt.

Die Formulierung „Wohnraum, der vom Mieter für einen besonderen Bedarf (...) angemietet wird“, versucht zu verdeutlichen, dass der besondere Bedarf beim Mieter und nicht beim Vermieter vorliegen muss. Diese Formulierung lässt aber immer noch zu viel Spielraum, bei wem der besondere Bedarf vorliegen muss und welche Umstände einen besonderen Bedarf darstellen. Um einen tatsächlichen Mieterschutz zu gewährleisten, sollte eine zwingende Aufklärungspflicht des Vermieters bestehen, dass der Mieter mit der Geltendmachung dieses besonderen Bedarfs auf seine Mieterschutzrechte verzichtet, da er keinen „Wohnraum“, sondern nur eine hotelähnliche Beherbergung wünscht.

## **§556d Abs. 1a und §556g Abs. 1b**

Eine gesetzliche Regelung der Höhe von Möblierungszuschlägen ist aufgrund der in der Praxis stark steigenden Zahl von möblierter Wohnungsmietverhältnisse und der damit einhergehenden Versuche zur Umgehung der Mietpreisbremse grundsätzlich zu begrüßen. Die geplante Änderung in **§ 556d Absatz 1a** BGB birgt jedoch mehrere Probleme.

**§ 556d Absatz 1a** S. 3 BGB konstituiert, dass ein Möblierungszuschlag in Höhe von 5% der geschuldeten Miete der Wohnung in der Regel angemessen ist. Dies ist grundsätzlich eine begrüßenswerte Vermutungsregelung zur Angemessenheit der Höhe des Möblierungszuschlages. Problematisch ist jedoch, dass diese Regelung nur bei „voll ausgestattetem“ Wohnraum anwendbar sein soll. Diese Einschränkung ist zu streichen. Wann ein „voll ausgestatteter“ Wohnraum vorliegt, ist unklar und erzeugt erhebliche Rechtsunsicherheit. Versteht man darunter lediglich Mietverhältnisse, die in der Rechtsprechung als „löffelfertig“ bezeichnet werden? Darunter werden Mietverhältnisse verstanden, in denen nicht nur Möblierung, sondern auch sämtliche weitere Ausstattungsgegenstände, wie z.B. Geschirr, vorhanden sind. Damit

wäre 2allerdings der Anwendungsbereich der Vermutungsregelung gering und sie birgt gleichzeitig erhebliches Umgehungspotential für Vermieter. Es würde damit auch weiterhin an einer allgemein gültigen Definition der Angemessenheit des Möblierungszuschlags auch für Wohnraum, der nicht „voll ausgestattet“ ist, fehlen. Die Vermutungsregelung würde für diese Art von Wohnraum nach dem Wortlaut des Entwurfs nicht greifen.

Die Regelung des **§ 556d Absatz 1a** BGB lässt im Übrigen die Klarstellung vermissen, dass ein Möblierungszuschlag für Einrichtungsgegenstände, die als wohnwerterhöhende Merkmale des Mietspiegels bereits Berücksichtigung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden, nicht verlangt werden kann. Dies führt in der Praxis immer wieder zu Problemen. Vermieter erheben insbesondere erhebliche Möblierungszuschläge für Einbauküchen und elektrische Küchengeräte, obwohl diese häufig schon als wohnwerterhöhendes Merkmal im Sinne des jeweiligen Mietspiegels gelten und damit regelmäßig bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete Berücksichtigung finden.

Die Einführung des geplanten **§ 556g Absatz 1b** BGB ist zu begrüßen, jedoch um das Textformerfordernis hinsichtlich der vorvertraglichen Auskunftspflicht zu ergänzen. Die Rechtsfolge der Fiktion einer unmöblierten Vermietung bei nicht erteilter Auskunft über die Möblierungskosten sorgt für Rechtssicherheit bei den Mieter\*innen. Sie erleichtert ihnen die Durchsetzung der Mietpreisbremse und lässt auch eine Beschleunigung der gerichtlichen Verfahren erwarten. Derzeit entstehen durch nicht ausgewiesene Möblierungszuschläge erhebliche Unsicherheiten. Wird die Auskunft über die Höhe des Möblierungszuschlags und dessen Begründung außergerichtlich nicht erteilt, muss in diesen Fällen entweder eine Stufenklage gegen die Vermieter erhoben werden oder die Mietenden sind mit einem erheblichen Prozesskostenrisiko belastet, wenn direkt Klage auf Feststellung der höchstzulässigen Miete im Sinne der Mietpreisbremse erhoben wird. Im Falle der Stufenklage muss in der ersten Stufe die Auskunft über die Höhe des Möblierungszuschlags durchgesetzt werden. Erst in der zweiten Stufe kann dann der Verstoß gegen die Mietpreisbremse genau beziffert und gegen einen überhöhten Möblierungszuschlag vorgegangen werden. Dies führt zum einen zu einer längeren Dauer der gerichtlichen Verfahren, sowie zum anderen zu einer Unsicherheit der Mietenden im Vorfeld der gerichtlichen Durchsetzung, da das Prozesskostenrisiko in diesem Zeitpunkt nicht hinreichend genau beziffert werden kann. Durch den geplanten **§ 556g Absatz 1b** BGB wird diese Unsicherheit beseitigt.

## **§ 559c BGB**

### *Die aktuelle Rechtslage*

Die Mieterhöhung nach Modernisierung im vereinfachten Verfahren spielt in der Praxis bislang kaum eine Rolle. Die Regelung des **§ 559c** BGB erlaubte Vermietenden, bei Maßnahmen bis 10.000 € Kosten pro

Wohnung die Instandhaltungskosten von diesem Betrag pauschal mit 30 % abzuziehen, unabhängig davon, ob Instandsetzungsmaßnahmen stattgefunden haben oder erspart wurden. Die Miete kann dann um 8 % der verbleibenden Kosten erhöht werden. Gleichzeitig mussten die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen, die ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden – anders als bei Erhöhungen gem. §§ 559ff. BGB – nicht mietsenkend berücksichtigt werden (§ 555c Absatz 1 Satz 3 BGB).

Dagegen können Mieter\*innen jedoch keinen Härteeinwand erheben, wie ihn § 559 Absatz 4 BGB zulässt. Mietende können sich im vereinfachten Verfahren insbesondere nicht auf das Vorliegen eines wirtschaftlichen Härtefalls berufen. Daher können Mietsteigerungen auf eine Gesamtmiete von mehr als einem Drittel des Mieter\*inneneinkommens, anders als beim regulären Verfahren nach §§ 559ff. BGB, nicht angewendet werden. Allerdings ist bislang nur eine monatliche Mieterhöhung von bis zu 46,67 € zulässig (10.000,00 € minus 30 % Instandhaltungspauschale = 7.000 € : 12 x 8%).

Zudem gilt eine Sperrfrist: Nach einer Erhöhung im vereinfachten Verfahren ist für fünf Jahre keine weitere Mieterhöhung nach § 559 (Modernisierung) oder § 559e (Heizungstausch) erlaubt.

#### *Die geplanten Änderungen*

Nun soll die Kostengrenze für Mieterhöhungen nach Modernisierung im vereinfachten Verfahren auf 20.000 € erhöht werden. Die übrigen Regelungen des § 555c BGB sollen unverändert bleiben.

Zur Begründung wird angeführt, dass hohe Preissteigerungen bei den Modernisierungskosten die Vermietende belasten und sich insbesondere private Kleinvermieter\*innen durch Modernisierungen und das anschließende Mieterhöhungsverfahren großen Herausforderungen ausgesetzt sähen. Die Anhebung der Kostengrenze soll dabei „vor dem Hintergrund der Preissteigerungen seit dem Inkrafttreten der Norm eine Anhebung der Wertgrenze auf 20.000 Euro erfolgen“.

#### *Kritik*

Festzuhalten bleibt aber als erstes, dass sich die Baukosten seit dem Inkrafttreten der Norm am 1. Januar 2019 nicht verdoppelt haben. Laut DIW Berlin (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) sind die Investitionen in die energetische Sanierung zwar nominal stark angestiegen, sanken jedoch inflationsbereinigt (real), da die Baupreise noch stärker stiegen als die Investitionen. Insgesamt ist von einem Anstieg der Baukosten um 30 bis 40 % in diesem Zeitraum auszugehen. (DIW Weekly Report 46/2024, S. 278-283)

Die Anhebung der Kostengrenze ist daher insbesondere wegen des damit verbundenen Wegfalls des Härteeinwandes für die Mieter\*innen und der Pauschalisierung des Instandsetzungsanteils an den Gesamtkosten sehr kritisch zu sehen. Denn durch die Anhebung der Kostengrenze erhöht sich der mögliche Betrag der Mieterhöhung von 46,67 € auf 93,34 €. Das gilt unabhängig von der Größe der Wohnung. Das heißt, für die Wohnung eines Einzelverdienendenhaushalts mit 40 m<sup>2</sup> Fläche und 400 € Nettokaltmiete

erhöht sich die Miete damit um fast 20 %. Dagegen wäre es bei einer 100 m<sup>2</sup> großen von Doppelverdiener\*innen bewohnten Wohnung, die vorher 1.000 € nettokalt kostete, nur eine Erhöhung um knapp 10 %. Diese ist damit für die Betroffenen wirtschaftlich vergleichsweise einfacher zu bewältigen.

Für kleinere Haushalte in bis zu 47 m<sup>2</sup> großen Mietwohnungen, die vorher unter 7 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete gezahlt haben, entspricht der mögliche Erhöhungsbetrag im vereinfachten Verfahren zugleich der Kappungsgrenze des § 559 Absatz 3a BGB von 2 €/m<sup>2</sup>. Das ist ein klarer Wertungswiderspruch, denn Vermietende orientieren sich bei den tatsächlichen Modernisierungskosten zumeist an den Beträgen, die sie auch im Anschluss im Wege der Erhöhung auf die Miete umlegen können.

Gerade für die geringverdienenden Haushalte stellt eine Mieterhöhung von knapp 100 € bzw. 20 % eine erhebliche Belastung dar. Diese Zahlen sollten zumindest ins Verhältnis zur Kappungsgrenze des § 558 BGB von 20 % bzw. 15 % in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt gesetzt werden. Diese Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete nimmt gerade Mieterhöhungen nach §§ 559ff. BGB bei der Berechnung der Kappungsgrenzen aus. Ist diese Grenze durch Mieterhöhungen nach § 558 BGB bereits erreicht, sind Mieterhöhungen nach §§ 559ff. BGB dennoch auch im vereinfachten Verfahren möglich, da diese nicht der Kappung auf die ortsübliche Vergleichsmiete unterliegen. Eine Erhöhung der Kostengrenze in § 559c BGB ist daher nur dann sozial umsetzbar, wenn sie den Mietenden wie in § 559 Absatz 4 BGB den Härteeinwand ermöglicht.

In der Praxis (wenn auch mit geringen Fallzahlen) hat sich gezeigt, dass der pauschale Abzug von 30 % für Instandsetzungskosten nicht ausreichend ist, wenn nicht zugleich den Mieter\*innen die Möglichkeit eröffnet wird, einen höheren Instandsetzungsabzug nachzuweisen. Das geschieht u.a. bei Modernisierungsmaßnahmen an Heizungsanlagen. Ersetzt der\*die Vermietende z.B. eine Gasetagenheizung, die bereits 30 Jahre oder älter ist, durch eine modernere Heizungsanlage, dann wäre gemäß der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs keine Modernisierungsumlage möglich, da die Funktionsdauer der alten Gasetagenheizung abgelaufen ist.

Der BGH entschied in seinem Urteil vom 17. Juni 2020 zum Az. VIII ZR 81/19, dass der Anteil der Kosten, der auf die Modernisierung entfällt und umlagefähig ist und der nicht umlagefähige Instandhaltungsanteil grundsätzlich durch Schätzung ermittelt werden. Diese orientiert sich an der üblichen Lebensdauer der erneuerten Einrichtung und dem bereits eingetretenen Grad der Abnutzung. Ist die Lebensdauer der zu erneuernden Einrichtung bereits überwiegend abgelaufen, erspart sich der\*die Vermietende die zukünftige Instandsetzung durch eine Erneuerung des Bauteils wie z.B. der Heizung. Dann würde der gem. § 559 Absatz 2 BGB abzuziehende Instandsetzungsanteil weit über 50 % betragen. Gegebenenfalls kann die Modernisierungsumlage sogar ganz entfallen.

Das trifft nicht nur auf die Heizung zu. Auch alte Kastendoppelfenster können häufig nicht mehr kostengünstig aufgearbeitet und durch moderne Wärmeschutzverglasung ersetzt werden. Nicht selten übersteigen die ersparten Instandsetzungskosten sogar die Kosten für die Modernisierung. Greift hier die Umlage der Modernisierungskosten nach dem vereinfachten Verfahren, so stände der pauschale Instandsetzungsanteil im krassen Kontrast zu dem nach § 559 Absatz 2 BGB ermittelten Anteil.

Bei einer Anhebung der Kostengrenze auf 20.000 € werden diese Fälle deutlich zunehmen, ohne dass es für diese Privilegierung der Vermieter\*innen eine Rechtsfertigung gäbe. Denkbar wäre stattdessen eine gesetzliche Vermutung, nach der die Instandsetzungskosten pauschal 30 % betragen, die Mieter\*innen aber gleichzeitig die Möglichkeit haben, einen höheren Instandsetzungsanteil nachzuweisen.

### **§ 569 Absatz 2 Nr. 3 BGB**

Grundsätzlich ist die Ausweitung der Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung und die weitere Harmonisierung beider Regelungssysteme zu begrüßen. Dies war überfällig. Im Detail gehen sie jedoch nicht weit genug. Um Wertungswidersprüche zu verhindern, bedarf es weitere Änderungen.

*Beschränkung der Schonfristzahlung: Heilung nur einmal möglich*

Die Beschränkung der Möglichkeit auf einen einmaligen Verstoß ist zu eng und gerade bei langen Mietverhältnissen und wechselnden Vermieter\*innen unbillig. Schon jetzt enthält § 569 Absatz 3 Nr. 2 Satz 2 BGB eine Beschränkung für die Schonfristzahlung: Sollte es innerhalb von zwei Jahren nach der Heilung einer Kündigung zu einem erneuten Verstoß kommen, ist dem\*der säumigen Mieter\*in die Schonfristzahlung versperrt. Diese Regelung berücksichtigt die Interessen der Vermietenden ausreichend. Dies sollte auch für die ordentliche Kündigung entsprechend gelten. Eine Differenzierung hinsichtlich der Wiederholungskündigung bei einer ordentlichen und einer außerordentlichen Kündigung hält den aktuell bestehenden Wertungswiderspruch aufrecht. Im Ergebnis spielt die Zweijahresfrist bei der außerordentlichen Kündigung keine Rolle, wenn – wie dies wohl der Regelfall sein dürfte – gleichzeitig fristgerecht gekündigt wird.

Die schwierige Frage des „milderen Lichts“ (z.B. LG Hamburg BeckRS 2024, 43105) im Falle der ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzuges bliebe in diesem Fall erhalten. Sie würde dann bei der „Vorkündigung“ eine Rolle spielen: Wurde die vorherige Kündigung tatsächlich erst durch die Nachzahlung geheilt oder gab es im Hinblick auf besondere Umstände überhaupt keine schuldhaftige Pflichtverletzung im Sinne des § 573 Absatz 2 Nr. 1 BGB, die eine ordentliche (Vor-)Kündigung gerechtfertigt hat?

Die Privilegierung lediglich des einmaligen Verstoßes wird damit begründet, dass ein Kreislauf von Kündigungen, Nachzahlungen und Vertragsfortsetzungen verhindert werden soll. Wenn man diese Interessen

anerkennt, dann wäre es naheliegender, die nur einmalige Möglichkeit, das Mietverhältnis durch Nachzahlung zu retten, nicht auf das gesamte Mietverhältnis zu beziehen, sondern nur auf den Zeitraum, in dem die konkreten Vertragsparteien miteinander verbunden sind. Mag dem konkreten Vermieter eine wiederholte Nichtzahlung in dem Dauermietverhältnis nicht zumutbar sein, da das Vertrauensverhältnis bei der erstmaligen Pflichtverletzung gelitten hat, ist nicht einzusehen, warum der\*die Folgevermieter\*in von der Regelung „profitieren“ sollte. Denn der vorherige Verstoß traf nur den\*die Rechtsvorgänger\*in und das möglicherweise schon vor vielen Jahren.

#### *Harmonisierung im Übrigen*

Die Harmonisierung der ordentlichen und außerordentlichen Kündigung bezüglich der Kündigungsschutzvorschrift des § 569 Absatz 2 Nr. 3 BGB ist ausdrücklich zu begrüßen. Wichtig erscheint auch die Klarstellung, dass – wie bei § 543 Absatz 2 Nr. 3 BGB - der vollständige Ausgleich eines kündigungsrelevanten Rückstandes einer erst danach beabsichtigten Kündigung wegen Zahlungsverzuges entgegensteht.

#### *Weitere Fälle des Zahlungsrückstandes*

Darüber hinaus sollten auch die weiteren Fälle des Zahlungsverzuges unbedingt geregelt werden. Denn nicht nur der Rückstand mit den laufenden Mietzahlungen kann zur ordentlichen Kündigung führen, sondern sogar die Nichtzahlung einer titulierten Schadensersatzforderung (BGH, Urteil vom 13.04.2016 – VIII ZR 39/15), die Nichtzahlung einer Betriebskostenabrechnung (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Auflage 2024, BGB § 573 Rn. 30f.) oder möglicherweise auch der Nichtzahlung von Prozesskosten. Auch für diese Zahlungsrückstände sollte es zumindest den in § 543 Absatz 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 569 Absatz 3 Nr. 1 BGB geregelten Mindestrückstand sowie Schonfristzahlungsmöglichkeit geben.

## **§ 557b BGB**

Die Deckelung von Indexmieterhöhungen ist ausdrücklich zu begrüßen. Seit die Inflation in den letzten Jahren so stark wie lange nicht den Geldbeutel der Gering- und Mittelverdiener\*innen belastet, wurde die Forderung einer Einschränkung des § 557b BGB immer lauter. Insofern schlägt der Gesetzesentwurf den richtigen Kurs ein, wenn Indexmietsteigerungen in der Höhe begrenzt werden sollen.

Allerdings geht der Entwurf nicht weit genug. Es ist nicht nachvollziehbar, warum eine Begrenzung der Mietsteigerung nur gelten soll, wenn der vermietete Wohnraum in einem Gebiet liegt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die Gesetzesbegründung liefert dafür keine Erklärung dazu. Sie weist ganz im Gegenteil zu Recht darauf hin, dass die Erhöhung von Indexmieten in Zeiten hoher Inflation für Mietende eine besondere Belastung darstellt. Diese Belastung trifft alle Mietenden und nicht nur solche, die in angespannten Wohnungsmärkten leben. Schon 2022 haben über ein Drittel aller Mieter\*innenhaushalte mehr als 30 %

ihres verfügbaren Einkommens für das Wohnen ausgegeben. Auch außerhalb von angespannten Wohnungsmärkten sind die Indexmietsteigerungen wegen hoher Inflation eine besondere Belastung für die Mietenden. Insofern muss eine Begrenzung der Indexmiete uneingeschränkt alle Wohnraummietverhältnisse mit Indexmietvereinbarungen erfassen.

Die Begrenzung auf 3,5 % ist dabei als Mindestbeschränkung zu sehen. Die Kappungsgrenze in Höhe von 3,5 % liegt deutlich oberhalb des Durchschnitts der Inflation in den Jahren 2001 bis 2024 von 1,9 %. Das Ziel der Beschränkung soll sein, Mietende in Ausnahmesituationen vor extremen Mietsteigerungen zu schützen und andererseits den Realwert der Miete durch die Möglichkeit einer Indexmiete weiterhin grundsätzlich zu sichern. Der Realwert der Miete wird ohne Frage weiterhin gesichert, da 3,5 % deutlich über dem Durchschnitt der letzten 25 Jahre liegt. Mieter\*innen werden vor extremen Indexmietsteigerungen, die in den letzten drei Jahren zum Teil weit über 3,5 % lagen, geschützt. Allerdings müssen Mietende weiterhin mit Indexmietsteigerungen rechnen, die spürbar über dem Durchschnitt der Inflation vor 2022 liegen. Aus diesem Grund kann ein konsequenter Schutz der Mietenden nur bedeuten, Indexmietsteigerungen auf 2,0 % jährlich zu begrenzen.

Eine andere Lösung könnte auch eine Abstufung der Begrenzung vorsehen – vergleichbar mit der Kappungsgrenze des § 558 Absatz 3 BGB. So könnte eine grundsätzliche Begrenzung von Indexmietsteigerungen auf 3,5 % dann in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten weiter auf 2,0 % gesenkt werden. Dies würde auf der einen Seite dem Gesetzeszweck entsprechen, Mietende in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten besonders zu schützen, ohne auf der anderen Seite die besondere Belastung von starken Indexmietsteigerungen in Zeiten hoher Inflation für alle übrigen Mieter\*innen aus den Augen zu verlieren.