Republikanischer Anwältinnen- und Anwälteverein e.V.
Gneisenaustr. 2a | 10961 Berlin
Tel 030.417 235 55 | Fax 030.417 235 57
www.rav.de | kontakt@rav.de

Stellungnahme des RAV

Schriftliche Stellungnahme zum Gesetzesentwurf der Bundesregierung (BT-Drs. 21/6807), u.a. Mietrechtspaket II. anlässlich der Anhörung im Rechtsausschuss am 14.10.2026

Verfasser*innen:
Georg Fähle, Rechtsanwalt
Carola Handwerg, Rechtsanwältin
Benjamin Raabe, Rechtsanwalt
Henrik Solf, Rechtsanwalt

Stellungnahme zum Gesetzesentwurf der Bundesregierung (BT-Drs. 21/6807)

Die Bundesregierung hat ein Gesetz zur Reform des Mietrechts eingebracht, um die Vorgaben des Koalitionsvertrages umzusetzen. Damit sollen die außerordentlichen Mietsteigerungen in angespannten Wohnungslagen gedämpft und einige Lücken zur Umgehung der Mietpreisbremse geschlossen werden. In den Blick genommen werden die Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch und die Kurzzeitvermietung. Außerdem wird konstatiert, dass aktuell Indexmietverträge zu erheblichen Mietsteigerungen führen können. Zudem möchte die Bundesregierung endlich die Regelungen zur Schonfristzahlung, mit der die Folgen einer fristlosen Kündigung beseitigt werden können, in Teilen auch auf die ordentliche Kündigung erweitern. Außerdem sind Veränderungen des Modernisierungsrechts geplant.

A. Kurzzeitvermietung

Gemäß § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB gelten wesentliche mieterschützende Vorschriften nicht, wenn eine Wohnung nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wurde. In diesem Fall gelten der besondere Kündigungsschutz, das Verbot des Zeitmietvertrages, der Typenzwang des Mieterhöhungsrechts und die Mietpreisbremse nicht. Gerade wegen dieser Ausnahmen ist die Kurzzeitvermietung für Vermietende in angespannten Wohnungsmärkten interessant.

1. Ausgangs- und Problemlage

In der Regel werden solche Wohnungen möbliert vermietet. Zwischen 2012 und 2022 stieg die Anzahl der Inserate für möbliertes Wohnen auf Zeit in Berlin von 9.602 auf 27.402 an – ein Plus von rund 185 %. Gleichzeitig nahmen die Inserate für reguläre Mietwohnungen um rund 60 % ab. Da möblierte Wohnungen auf Zeit in der Regel mehrmals jährlich zur Miete angeboten werden, während unbefristete Wohnungen zumeist nur einmal erscheinen, lassen sich die Zahlen nicht ohne Weiteres vergleichen und erlauben keine direkten Rückschlüsse auf die Anzahl der betroffenen Wohneinheiten. Außerdem wird ein beachtlicher Anteil der Berliner Wohnungen auf dem regulären Mietwohnungsmarkt über informelle Wege vergeben, wie auch die Befragung des IBB Wohnungsmarktbarometers 2023 ergab. Auf öffentlich zugänglichen Plattformen dominiert jedoch zunehmend das Segment der möblierten Wohnungen auf Zeit. Auch in Hamburg hat sich das Angebot solcher Wohnungen erheblich ausgeweitet. Der Anteil der möblierten Wohnungen an allen Angeboten ist zwischen 2014 und 2023 von 3,5 auf 18 % gestiegen. Eine Analyse der Entwicklung der auf

Internetportalen veröffentlichten Angebote möblierter und nichtmöblierter Mietwohnungsangebote in Deutschland zeigt, dass sich der Anteil der Angebote möblierter Wohnungen am gesamten Mietwohnungsangebot zwischen 2014 und 2023 von 4 % auf 12 % verdreifacht hat.

Von daher ist diese Norm stärker in den Blick zu nehmen. Bisher sollen Mieter*innenschutzvorschriften dann keine Anwendung finden, wenn die Wohnung zum vorübergehenden Gebrauch angemietet wurde. Da der Wohnraum dann nicht dauerhafter Lebensmittelpunkt der Mietenden ist, soll die Anwendung mieterschützender Vorschriften nicht geboten sein. Ob ein Mietgebrauch vorübergehend ist oder nicht, lässt sich allerdings nur durch den Rückgriff auf den Zweck der Anmietung genau bestimmen. Es muss einen Sonderanlass für die Kurzzeitvermietung geben und zwar in der Regel auf der Mieter*innenseite. Genannt werden u.a. Urlaub, Messebesuche, Montage oder Stipendien. Zudem muss der Gebrauch nur vorübergehend, also zeitlich begrenzt sein. Tatsächlich gibt es aber keine klare zeitliche Grenze, ab wann der Gebrauch nicht mehr vorübergehend sein soll. Die Grenze wird von der Rechtsprechung zumeist bei etwa sechs Monaten gesehen, zum Teil aber auch darüber.

2. Sinn und Zweck des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB

Die Regelung hat durchaus ihre Berechtigung. So gibt es einen Markt für derartiges Wohnen, insbesondere im beruflichen Kontext (Montage, Gastengagement, Messen) oder auch im Privaten (Urlaub, Wohnungssuche). Die Mietenden wollen in diesen Fällen die Mietsache nur kurzfristig nutzen und nicht an Kündigungsfristen gebunden sein. Es besteht vor allem das Bedürfnis, sich nur kurzzeitig vertraglich zu binden. In der Praxis hat sich daraus allerdings eine Art Schattenmarkt entwickelt. Vor allem zugezogene und mit dem örtlichen Wohnungsmarkt nicht vertraute Menschen (z.B. Studierende) werden zum Abschluss solcher Mietverhältnisse verleitet, um sie ihrer Rechte zu berauben. Obwohl sie in der Wohnung ihren dauerhaften Lebensmittelpunkt haben, werden von den Betroffenen unter Verweis auf die oben erwähnten Ausnahmen nicht selten Mieten von mehr als 30 Euro/m² abverlangt. Ziel einer gesetzlichen Regelung sollte es daher sein, eine solche Ausnutzung der Regelung bzw. ihre Umgehung unmöglich zu machen.

3. Der Gesetzesentwurf

Der Gesetzesentwurf sieht dazu vor, den vorübergehenden Gebrauch auf sechs Monate zu begrenzen und eine einmalige Verlängerung auf dann insgesamt acht Monate zuzulassen. Zudem soll der Sonderbedarf, der von der Rechtsprechung bereits als ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal anerkannt ist, ins Gesetz aufgenommen werden. Dieser Sonderbedarf muss bei der*dem Mieter*in bestehen. Durch die Beschränkung einer Verlängerung auf bis zu acht Monate soll auch der üblichen Praxis der Kettenverlängerung derartiger Vertragsverhältnisse ein Riegel vorgeschoben werden.

Der Vorschlag der Bundesregierung geht in die richtige Richtung, aber nicht weit genug. Insbesondere der Zeitraum von sechs Monaten ist deutlich zu lang. Es ist zu befürchten, dass mit einer solchen „Zeitvorgabe“ Sonderbedarfe „erzeugt“ werden, die eigentlich keine sind. Sechs Monate dauert ein Semester. Die semesterweise Vermietung ist aber gerade nicht Sinn der Regelung. Natürlich ist ein Studium auf einen längeren Zeitraum ausgelegt. Aber in der Praxis ist immer häufiger zu erleben, dass Mieter*innen eine Wohnung nur dann bekommen, wenn sie einen bestimmten den gesetzlichen Vorgaben genügenden Sonderbedarf bestätigen, ohne dass dieser tatsächlich vorliegt. Wenn aber die zeitliche Beschränkung noch für ein Semester in einem Studiengang reicht, ist zu befürchten, dass genau hierfür ein Markt entsteht.

Zu begrüßen ist jedoch der faktische Ausschluss der Kettenverträge im Entwurf und die ausdrückliche Benennung eines auf Mieter*innenseite bestehenden Sonderanlasses.

4. Was wäre die Alternative?

Denkbar sind jedoch Regelungen, die den Sinn und Zweck der Reform, die Umgehung der Mietpreisbremse unmöglich zu machen, genauso gut oder sogar besser erreichen können.

a. Abschaffung des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB

In Anlehnung an das Gutachten von Artz/Lehmann-Richter hat der Deutsche Juristentag 2026 die Abschaffung des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB gefordert. Dieser Vorschlag knüpft maßgeblich an den Begriff des Wohnens an. In § 549 Abs. 1 BGB ist die Anordnung der (wohnraum-)mietrechtlichen Vorschriften daran geknüpft, dass es sich um Wohnraum handelt. Bei Verträgen über Räume, die nur vorübergehend vermietet werden sollen – etwa Hotel- oder Ferienzimmer – fehlt es genau hieran. Historisch sollte die Regelung (damals in Form des § 25 MSchG) ausweislich der Gesetzesmaterialien diese Konstellationen, in denen der Mieter offensichtlich keinen Schutz benötigt, vom Bestandsschutz ausnehmen. Als Beispiel nannten die Materialien die Vermietung eines Zimmers an einen Badegast. Mit einer Streichung des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB würde man die Umgehung der mietrechtlichen Vorschriften unmöglich machen. Gleichzeitig wäre aber auch klargestellt, dass die Schutzvorschriften des Wohnraummietrechts für alle Arten von Wohnen gelten. Die Grenzen des Wohnens würden dann über die Auslegung des Anwendungsbereichs des Tatbestandsmerkmals Wohnraum in § 549 Abs. 1 BGB bestimmt. Dies wäre eine klare und gut handhabbare Lösung.

b. Ausschluss der Regelungen der Mietpreisbremse bei der Kurzzeitvermietung

Andererseits gibt es aber auch tatsächlich die begründete Nachfrage nach nur kurzfristig zu nutzendem Wohnraum. Wenn ein Gastdozent für vier Monate in einer anderen Stadt tätig ist, der Monteur befristet in einer anderen Stadt Arbeiten erledigt oder der Künstler ein Engagement ortsfern wahrnehmen möchte, wird man diesen Personen nicht absprechen können, dass sie in den von ihnen angemieteten Räumen auch wohnen. Gleichzeitig besteht das Bedürfnis, sich nur für eine kürzere Zeit zu binden. Hier geht es vor allem um die ausnahmsweise zeitliche Befristung, die wegen § 575 BGB hier nicht möglich ist. Deswegen sollte genau das auch so geregelt werden, indem nur die Regelungen der §§ 575, 575a BGB für diese kurzfristigen Mietverhältnisse für nicht anwendbar erklärt werden. Die Fälle der kurzfristigen Vermietung unterscheiden sich durchaus von den Fällen der Nr. 2 und 3 in § 549 Abs. 2 BGB, die in der Regel auf ein zeitlich unbestimmtes (Unter-)Mietverhältnis gerichtet sind. Von daher müssen diese Fallgruppen in der Rechtsfolge auch nicht einheitlich geregelt werden.

Sinnvollerweise sollte die Mietpreisbremse in diesen Mietverhältnissen ebenfalls gelten. Diese gilt sowieso nur in angespannten Wohnungsmärkten und dient der Dämpfung von Mietsteigerungen. Davon müssen dann aber auch unbedingt alle Wohnungen erfasst werden. Über die Geltung der Mietpreisbremse auch in kurzfristigen Mietverhältnissen erledigt sich das Problem der Umgehung. In der Folge muss natürlich dann die Rüge auch nach dem Ende des kurzfristigen Mietverhältnisses noch möglich und § 556g Abs. 2 Satz 3 BGB ausgeschlossen sein.

Die kurzfristige Vermietung wäre nur in den besonderen Konstellationen möglich und zu den üblichen Preisen. § 549 Abs 2 Nr. 1 BGB schließt auch den Typenzwang bei Mieterhöhungen und den Kündigungsschutz aus. Dieser Ausschluss hat allerdings für kurzfristige Mietverhältnisse keine Relevanz.

Unter dieser Maßgabe sollte dann tatsächlich auch der vorübergehende Gebrauch auf Sonderinteressen des Mieters beschränkt sein, wie dies im Regierungsentwurf vorgesehen ist. Empfehlenswert erscheint dann eine Aufklärungsverpflichtung des Vermieters bei Vertragsschluss. Dazu kann man sich an der Formulierung in § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB letzter Halbsatz orientieren.

B. Möblierungszuschlag und Möbelkündigungsrecht

Gemäß § 556d Abs. 1a BGB-E soll ein Möblierungszuschlag grundsätzlich angemessen sein, wenn er monatlich höchstens 1 % des bei Vertragsschluss durch Schätzung ermittelbaren Zeitwerts der

Einrichtungsgegenstände beträgt. Für voll ausgestatteten Wohnraum sieht der Entwurf daneben eine widerlegliche Vermutung der Angemessenheit vor, wenn der Möblierungszuschlag höchstens 10 % der für den unmöblierten Wohnraum geschuldeten Miete beträgt. Zudem soll die Vermieter*innenseite vor Vertragsschluss unaufgefordert über die Höhe des Möblierungszuschlags Auskunft erteilen.

Eine gesetzliche Regulierung und insbesondere die Anknüpfung an den Zeitwert sind grundsätzlich zu begrüßen. Die zusätzliche 10-%-Vermutung sowie die auf die bloße Höhe des Zuschlags beschränkte Auskunftspflicht greifen jedoch zu kurz. Darüber hinaus fehlt weiterhin die Möglichkeit, eine bei Vertragsschluss übernommene Möblierung während des laufenden Wohnraummietverhältnisses gesondert zu beenden.
Daher sollte die im Regierungsentwurf vorgesehene Regelung um folgende Elemente ergänzt werden:

- Möblierung nur aufgrund ausdrücklicher Vereinbarung,
- eine zwingende Trennung von Nettokaltmiete und Möbelentgelt,
- eine konkrete Offenlegung der Berechnungsgrundlagen sowie
- ein eigenständiges Möbelkündigungsrecht.

I. Möblierte Vermietung ist jedenfalls in angespannten Wohnungsmärkten kein Randphänomen mehr

Die derzeitige Ausgestaltung des Möblierungszuschlags eröffnet ein erhebliches Umgehungspotenzial im Anwendungsbereich der Mietpreisbremse. Auch der Gesetzgeber hat dieses Problem mittlerweile erkannt. So führt der Gesetzentwurf des Bundesrates aus, dass durch die Vermietung möblierten Wohnraums derzeit die Möglichkeit bestehe, die Mietpreisbremse zu umgehen, weil der zusätzlich zur Nettokaltmiete erhobene Möblierungszuschlag gesetzlich nicht hinreichend geregelt sei und bislang nicht zwingend gesondert ausgewiesen werde. Die BBSR-Studie „Mietwohnungssegmente – Bedeutung und Auswirkungen auf die Mietwohnungsmärkte“ wertete mehr als 17 Millionen Online-Mietinserate aus den Jahren 2012 bis 2024 aus. Für die 14 größten untersuchten Städte stieg der Anteil möbliert und befristet angebotener Wohnungen von rund 15 % auf rund 30 %. Die durchschnittliche Angebotsmiete dieses Segments erhöhte sich zugleich von etwa 15 Euro/m² im Jahr 2012 auf etwa 27 Euro/m² im Jahr 2024. In Städten mit anwendbarer Mietpreisbremse lag der Anteil entsprechender Angebote in den letzten Jahren etwa dreimal so hoch wie in Städten ohne Mietpreisbremse.

Auch regional zeigt sich eine erhebliche Bedeutung. Für 2024 werden beispielsweise Anteile möblierter Angebote von etwa 10 % in Frankfurt am Main, 7,4 % in Hof und 4,5 % in München ausgewiesen. Der Deutsche Mieterbund verweist ergänzend unter Bezugnahme auf Daten des Kieler Instituts für Weltwirtschaft darauf, dass die Zahl regulärer Mietangebote in den größten Städten seit 2015 um 22 % zurückgegangen sei, während sich die Zahl möblierter unbefristeter Inserate in Berlin, München und Hamburg binnen zehn Jahren mehr als verdreifacht habe. Diese Entwicklung belegt zwar nicht den generellen Rechtsmissbrauch durch möblierte Vermietungen. Sie zeigt jedoch, dass Möblierungszuschläge insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten erhebliche praktische Bedeutung erlangt haben und einer klaren, transparenten und überprüfbaren gesetzlichen Regelung bedürfen.

II. Klare Trennung von Wohnraummiete und Möbelentgelt

Dogmatischer Ausgangspunkt eines Möblierungszuschlags ist ein zusätzlicher Gebrauchsvorteil. Die Nettokaltmiete vergütet die Überlassung des Wohnraums; der Möblierungszuschlag demgegenüber die Nutzung beweglicher Einrichtungsgegenstände. Beide Leistungen sind wirtschaftlich und rechtlich voneinander unterscheidbar.

1. Ausdrückliche Vereinbarung der Möblierung

Ein Möblierungszuschlag sollte nur verlangt werden dürfen, wenn die Überlassung der Möbel ausdrücklich vereinbart wurde. Insoweit ist dem Ansatz des Regierungsentwurfs zuzustimmen. Die

Vereinbarung über die Möblierung und den Möblierungszuschlag sollte der Schriftform nach § 126 BGB bedürfen; die elektronische Form nach § 126a BGB sollte zulässig bleiben.

2. Keine pauschale Kopplung an die Nettokaltmiete

Nicht überzeugend ist die in § 556d Abs. 1a Satz 3 BGB-E vorgesehene zusätzliche Vermutung, wonach bei voll ausgestattetem Wohnraum ein Möblierungszuschlag von bis zu 10 % der für die Nutzung des unmöblierten Wohnraums geschuldeten Miete als angemessen vermutet wird. Diese Regelung löst sich gerade von dem in § 556d Abs. 1a Satz 2 BGB-E zutreffend gewählten Ausgangspunkt des konkreten Zeitwerts der überlassenen Möbel.

Ein prozentual an die Wohnraummiete gekoppelter Zuschlag bildet den tatsächlichen Gebrauchswert der Möbel nicht sachgerecht ab. Das gleiche Bett und der gleiche Tisch besitzen nicht deshalb einen höheren Gebrauchswert, weil sie sich in einer Wohnung mit höherer Nettokaltmiete befinden. Bei identischem Möbelbestand führt die vorgesehene Regelung allein aufgrund einer höheren Wohnraummiete zu einem höheren vermuteten Möblierungszuschlag. Auch die Bezugsgröße wirft erhebliche Fragen auf. Soll beispielsweise ein Zuschlag von 10 % der Nettokaltmiete angesetzt werden, müsste zunächst geklärt werden, auf welche Miete sich dieser Prozentsatz bezieht: auf die vertraglich vereinbarte oder auf die rechtlich zulässige Nettokaltmiete. Gerade im Anwendungsbereich der Mietpreisbremse kann jedoch die zulässige Ausgangsmiete selbst streitig sein. Die Höhe des Möblierungszuschlags würde dann von einer anderen Bezugsgröße abhängen, die möglicherweise erst gerichtlich geklärt werden muss.

Hinzu kommt, dass bei einer Pauschalregelung bestimmt werden müsste, ab welchem quantitativen und qualitativen Umfang überhaupt von einer zuschlagsfähigen Möblierung auszugehen ist. Die Überlassung einzelner Einrichtungsgegenstände kann nicht denselben Zuschlag rechtfertigen wie die vollständige Ausstattung einer Wohnung. Auch die Begründung des Regierungsentwurfs vermag diese Verknüpfung nicht überzeugend zu rechtfertigen. Sie geht zur Vereinfachung davon aus, dass sich Umfang und Qualität der Möblierung an der Größe und anderen preisbildenden Faktoren der Wohnung orientieren. Ein zwingender Zusammenhang zwischen dem Wert des Wohnraums und dem Wert der tatsächlich überlassenen Möbel besteht jedoch nicht. Auf die zusätzliche Vermutungsregelung des § 556d Abs. 1a Satz 3 BGB-E sollte deshalb verzichtet werden. Maßgeblich sollte ausschließlich der konkrete Zeitwert der tatsächlich überlassenen Einrichtungsgegenstände sein.

Vorzugswürdig ist deshalb eine Berechnung, die unmittelbar an den konkreten Wert und die Restnutzungsdauer der tatsächlich überlassenen Möbel anknüpft. Ausgangspunkt sollte der Zeitwert der Möbel sein; hieraus ist ein angemessener monatlicher Zuschlag abzuleiten. Sollte entgegen dem vorstehenden Vorschlag an einer besonderen Vermutungsregelung für „voll ausgestatteten Wohnraum“ festgehalten werden, sollte zumindest bereits im Gesetz selbst bestimmt werden, welche Anforderungen an eine solche Vollausstattung zu stellen sind. Die bloße Konkretisierung in der Gesetzesbegründung schafft angesichts der erheblichen Rechtsfolgen der Vermutung vermeidbare Abgrenzungsstreitigkeiten

3. Berechnung

Dem Ausgangspunkt des Regierungsentwurfs, den Möblierungszuschlag grundsätzlich an den Zeitwert der tatsächlich überlassenen Einrichtungsgegenstände anzuknüpfen, ist zuzustimmen.

§ 556d Abs. 1a Satz 2 BGB-E sieht vor, dass ein monatlicher Möblierungszuschlag von höchstens 1 % des bei Vertragsschluss durch Schätzung ermittelbaren Zeitwerts angemessen ist. Damit wird erstmals eine konkrete Obergrenze normiert und zugleich verhindert, dass bereits weitgehend abgewohnte oder wertlose Möbel einen erheblichen Zuschlag rechtfertigen. Ergänzungsbedürftig ist jedoch die Bestimmung des Zeitwerts. Der Entwurf verzichtet bewusst auf konkrete Vorgaben und lässt dessen Schätzung zu. Für eine transparente und überprüfbare Berechnung sollte der Zeitwert jedenfalls

ausgehend vom Anschaffungspreis unter Berücksichtigung des Alters, der üblichen Gesamtnutzungsdauer, der verbleibenden Restnutzungsdauer und des tatsächlichen Zustands des jeweiligen Gegenstands bestimmt werden. Gerade weil die Vermietenden die für die Schätzung maßgeblichen Umstände regelmäßig wesentlich besser kennen als die Mietenden, müssen diese Berechnungsgrundlagen zugleich Gegenstand der vorvertraglichen Auskunftspflicht sein.

4. Zwingende Trennung von Nettokaltmiete und Möbelentgelt

Nicht überzeugend ist die in der Begründung zugrunde gelegte Einordnung des Möblierungszuschlags als Bestandteil der einheitlichen Grundmiete.

Die Überlassung des Wohnraums und die zusätzliche Überlassung beweglicher Einrichtungsgegenstände betreffen unterschiedliche Leistungen. Die Einbeziehung des Möblierungszuschlags in die einheitliche Grundmiete führt demgegenüber dazu, dass beide Leistungen rechtlich dauerhaft miteinander verbunden werden. Dies erschwert nicht nur die Transparenz der zulässigen Miethöhe, sondern steht insbesondere einem eigenständigen Recht der Mieter*innen entgegen, die Möbelüberlassung während des laufenden Wohnraummietverhältnisses zu beenden. Diese dauerhafte Verknüpfung sollte vermieden werden. Der Möblierungszuschlag sollte deshalb als gesonderter Entgeltbestandteil neben der Nettokaltmiete für den Wohnraum ausgewiesen und rechtlich von dieser trennbar ausgestaltet werden.

§ 556d Abs. 1a Satz 4 BGB-E ist demgegenüber zu begrüßen. Einen Möblierungszuschlag können nur solche Einrichtungsgegenstände rechtfertigen, deren Gebrauchswert nicht bereits bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt wird. Dies gilt etwa für eine Einbauküche, soweit deren Vorhandensein im einschlägigen Mietspiegel bereits als wohnwertbildendes Ausstattungsmerkmal berücksichtigt wird. Der konkret überlassene Möbelbestand, die maßgeblichen Wertbestimmungsgrundlagen und das hierfür geschuldete Entgelt müssen zwingend gesondert ausgewiesen werden. Der Möblierungszuschlag darf nicht in der Nettokaltmiete für die Überlassung des Wohnraums aufgehen.

Nur bei einer solchen rechtlichen und rechnerischen Trennung kann gewährleistet werden, dass

- die für den Wohnraum geschuldete Miete zuverlässig nach den §§ 556d ff. BGB überprüft werden kann,
- der für die Möbelüberlassung geschuldete Betrag transparent bleibt und
- die Möbelüberlassung unabhängig vom Wohnraummietverhältnis beendet werden kann.

Konsequenterweise muss die gesonderte Möbelüberlassung mit einem eigenständigen Möbelkündigungsrecht verbunden werden. Mit Beendigung der Möbelüberlassung entfällt allein der Möblierungszuschlag. Das Wohnraummietverhältnis und die hierfür geschuldete Nettokaltmiete bleiben unberührt.

III. Echte Auskunftspflicht

Die in § 556g Abs. 1b BGB-E vorgesehene Auskunftspflicht ist zu begrüßen, bleibt aber inhaltlich unzureichend. Die Berechnung des Zuschlags selbst sollte nachvollziehbar sein. In der zwingend notwendigen Inventarliste müssen deshalb jedenfalls offengelegt werden:

- der konkrete Möbelbestand,
- Anschaffungsdatum und Anschaffungspreis,
- der zugrunde gelegte Zeitwert,
- die angenommene Nutzungs- bzw. Restnutzungsdauer sowie
- die konkrete Berechnung des monatlichen Zuschlags.

Nur auf dieser Grundlage können Mieter*innen überprüfen, ob der ausgewiesene Möblierungszuschlag tatsächlich die behauptete zusätzliche Leistung abbildet und ob der verlangte Zuschlag der Höhe nach nachvollziehbar ist. Die Transparenzpflicht sollte durch ein ausdrückliches Recht auf Einsicht in die zugrunde liegenden Belege flankiert werden.

Zu begrüßen ist die Verbindung der Verletzung der Auskunftspflicht mit einer konkreten Rechtsfolge in § 556g Abs. 1b Satz 2 BGB-E. Nicht überzeugend ist jedoch die Beschränkung der Auskunftspflicht auf die Höhe des Zuschlags und die Begrenzung der Rechtsfolge auf die Zeit nach Nachholung der Auskunft. Werden der Möbelbestand und die Berechnungsgrundlagen bei Vertragsschluss nicht vollständig offengelegt, darf ein Möblierungszuschlag nicht verlangt werden. Die tatsächliche Nutzung vorhandener Möbel begründet ebenfalls keinen Anspruch auf ein gesondertes Entgelt oder eine sonstige zusätzliche Nutzungsvergütung.

Eine nachträgliche Heilung der unterlassenen oder unvollständigen Auskunft sollte nur für die Zukunft und nur dann zulässig sein, wenn den Mieter*innen zugleich ein eigenständiges Kündigungsrecht hinsichtlich der Möbelüberlassung zusteht. Anderenfalls würde eine nachträgliche Heilung dazu führen, dass ein zunächst nicht durchsetzbarer Möblierungszuschlag einseitig in ein laufendes Mietverhältnis eingeführt werden könnte, ohne dass die Mieter*innen diese zusätzliche Leistung ablehnen können. Eine rückwirkende Heilung für bereits vergangene Zeiträume muss ausgeschlossen sein. Die Sanktion rechtswidrigen Verhaltens darf nicht vom Zeitpunkt der Rüge abhängen.

IV. Erstreckung der Regelung auf das gesamte Miethöherecht

Die vorgeschlagene Regelung ist in § 556 d BGB-E aufgenommen. Sie soll nur für die Mietpreisbremse gelten. Damit würde für die Mietpreisbremse eine andere Vergleichsmiete gelten als im Rahmen der Bestandsmieterhöhung nach § 558 BGB oder für die Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStG. Wenn man die Idee der Trennung von Nettokaltmiete und Möbelentgelt aufgreift, sollte dies generell für die ortsübliche Vergleichsmiete gelten. Aus diesem Grunde empfehlen wir, diese Regelung in § 558 BGB als neuen Abs.2a aufzunehmen und gleichzeitig in § 5 Abs. 2 WiStG zu regeln. Hier würde es sich anbieten, die Regelung in Satz 2 aufzunehmen und den alten Satz 2 als Abs.3 zu regeln.

V. Eigenständiges Möbelkündigungsrecht

Gerade in angespannten Wohnungsmärkten besteht häufig keine reale Wahl zwischen derselben Wohnung möbliert und unmöbliert. Mieter*innen akzeptieren die vorhandene Möblierung dann nicht deshalb, weil dauerhaft ein entsprechender Bedarf oder Gebrauchsvorteil besteht, sondern weil sie auf den angebotenen Wohnraum angewiesen sind. Die Einordnung des Möblierungszuschlags als Bestandteil der einheitlichen Grundmiete verschärft die Notwendigkeit eines eigenständigen Möbelkündigungsrechts. Der Entwurf sieht ausdrücklich keine Anpassung des Zuschlags während der Dauer des Mietverhältnisses vor. Ohne ein Kündigungsrecht blieben Mieter*innen deshalb dauerhaft an eine bei Vertragsschluss übernommene Möblierung und den hierfür festgesetzten Zuschlag gebunden, obwohl der Gebrauchswert der Möbel mit fortschreitender Nutzungsdauer regelmäßig abnimmt.

Der Deutsche Juristentag 2026 schlug deshalb ein eigenständiges Möbelkündigungsrecht vor. Die Möbelüberlassung soll unabhängig vom Wohnraummietverhältnis beendet werden können. Zugleich soll sich die Miete entsprechend reduzieren. In dem hier vorgeschlagenen Regelungssystem lässt sich die Rechtsfolge aber noch eindeutiger bestimmen: Mit Beendigung der Möbelüberlassung entfällt der gesondert ausgewiesene Möblierungszuschlag. Eine Kündigungsfrist von drei Monaten erscheint – in Anlehnung an § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB – sachgerecht. Sie trägt den Interessen beider Vertragsparteien Rechnung und ermöglicht zugleich eine geordnete Rücknahme der Möbel.

Auch die von Artz/Lehmann-Richter im Gutachten für den Deutschen Juristentag 2026 vorgeschlagene eng begrenzte Ausübungsschranke kann sinnvoll sein. Danach soll die Kündigung ausgeschlossen sein, wenn sie der Vermieter*innenseite auch unter Würdigung der Interessen der Mieter*innen nicht zugemutet werden kann. Eine solche Härteklausel kann atypische Ausnahmefälle erfassen. Ihr Ausnahmecharakter muss jedoch gesetzlich deutlich zum Ausdruck kommen. Sie darf insbesondere

nicht dazu führen, dass das Möbelkündigungsrecht in der Praxis regelmäßig durch den bloßen Hinweis auf Investitionen in die Möblierung ausgeschlossen werden kann.

Mit Wirksamwerden der Kündigung
- entfällt der Möblierungszuschlag,
- ist die Vermieter*innenseite zur Rücknahme der überlassenen Möbel verpflichtet und
- bleibt das Wohnraummietverhältnis im Übrigen unverändert bestehen.

Nimmt die Vermieter*innenseite die ordnungsgemäß angebotene Rückgabe der Möbel nicht an, gelten die allgemeinen Vorschriften über den Annahmeverzug. Eine eng gefasste Härteklausel kann besondere atypische Fälle erfassen. Die bloße Anschaffung der mitvermieteten Möbel oder das wirtschaftliche Interesse an der Fortzahlung des Zuschlags darf für sich genommen keine Unzumutbarkeit begründen

Die vorgesehene Regulierung ist ein notwendiger erster Schritt. Sie bleibt jedoch unzureichend, wenn der Möblierungszuschlag Bestandteil der einheitlichen Grundmiete wird, seine Berechnung nicht vollständig überprüfbar ist und Mieter*innen dauerhaft an eine bei Vertragsschluss übernommene Möblierung gebunden bleiben. Erforderlich sind deshalb eine klare rechtliche und rechnerische Trennung von Wohnraummiete und Möbelentgelt, eine echte Auskunftspflicht mit klarer Sanktion sowie ein eigenständiges Möbelkündigungsrecht.

C. Indexmieterhöhung § 557b BGB

Die Deckelung von Indexmieterhöhungen ist ausdrücklich zu begrüßen. Seit die Inflation in den letzten Jahren so stark wie lange nicht Gering- und Mittelverdiener*innen belastet, wurde die Forderung einer Abschaffung bzw. Einschränkung des § 557b BGB immer lauter. Während der Verbraucherpreisindex im Zeitraum von 1995 bis 2024 im Durchschnitt 1,8 % pro Jahr stieg, betrug die Steigerung zwischen 2020 und 2024 im Jahresschnitt massive 4,5 %. Diese Steigerung beruht insbesondere auf den Rekordwerten 2022 mit 6,9 % und 2023 mit 5,9 %. 2024 betrug die Steigerung 2,2 %. Das Problem wird in dem Gesetzentwurf erkannt, wenn zumindest Indexmietsteigerungen in der Höhe begrenzt werden sollen.

Allerdings geht der Regierungsentwurf nicht weit genug und bleibt hinter dem Referentenentwurf zurück. Es ist nicht nachvollziehbar, warum eine Begrenzung der Mietsteigerung nur dann 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. 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 hat 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 1995 bis 2024 von 1,8 %. Das Ziel der Beschränkung soll sein, Mietende in Ausnahmesituationen vor extremen Mietsteigerungen zu schützen. Soweit der Gesetzentwurf den Realwert der Miete schützen will, so wird dieses Zeil bereits mit der ursprünglichen Kappung der Steigerung auf 3,5 % erreicht. Bereits dieser Wert liegt deutlich über dem Durchschnitt der letzten 25 Jahre. Mieter*innen würden so vor extremen Indexmietsteigerungen, wie die in den letzten drei Jahren geschützt.

Der Vorschlag, bei der Berechnung der Indexmieterhöhung nur den über 3 % liegenden Teil der Indexsteigerung zu halbieren, bringt nur geringfügige Entlastung. Für den Wert des Jahres 2022 von 6,9 % hätte das eine Mieterhöhung von 4,95 % bedeutet. Im Vergleich dazu sind die Nettolöhne

(Nominallohn) 2022 um 4 % gestiegen. Inflationsbereinigt gab es jedoch eine Minderung von 3 % (sog. Reallohnsteigerung).

Damit müssen Mieter*innen weiterhin mit Indexmietsteigerungen rechnen, die spürbar über dem Durchschnitt der Steigerung des Verbraucherpreisindexes liegen. Aus diesem Grund kann ein konsequenter Schutz der Mietenden nur bedeuten, Indexmietsteigerungen deutlich mehr zu begrenzen. Auch bei einer solchen Lösung würde es jedoch weiterhin keine Begrenzung auf die ortsübliche Vergleichsmiete geben, wie sie § 558 BGB vorsieht. Vermieter*innen werden noch stärker als im Rahmen des § 558 BGB privilegiert, eine Erhöhung ihrer Einnahmen aus Vermietung erzielen zu können – unabhängig davon, ob sie in den Erhalt der Wohnung investieren. Diese von vielen Mieter*innen als ungerecht empfundene Situation wird durch den Gesetzesentwurf auch weiterhin nicht angegangen. Konsequent wäre eine Abschaffung der Indexmiete.

Soweit sich die Koalition nicht dazu durchringen kann, wäre auch eine andere Lösung eine Abstufung der Begrenzung vorstellbar – vergleichbar mit der Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB. So könnte eine grundsätzliche Begrenzung von Indexmietsteigerungen auf 3,5 %, die dann in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten weiter auf 2,0 % gesenkt wird. 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.

D. Anhebung der Kostengrenze, § 559c BGB-E

Die Mieterhöhung nach Modernisierung im vereinfachten Verfahren spielt in der Praxis bislang kaum eine Rolle. Die Regelung des § 559c BGB erlaubt Vermietenden, bei Maßnahmen mit Kosten von bis zu 10.000 Euro pauschale Instandhaltungskosten von 30 % abzuziehen, unabhängig davon, ob Instandsetzungsmaßnahmen stattgefunden haben oder erspart wurden. Die Miete kann dann um 8 % der verbleibenden Kosten erhöht werden. Gleichzeitig müssen 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 Abs.1 Satz 3 BGB).

Dagegen können Mieter*innen jedoch keinen Härteeinwand erheben, wie ihn § 559 Abs. 4 BGB zulässt. Mietende können sich im vereinfachten Verfahren insbesondere nicht auf das Vorliegen einer wirtschaftlichen Härte berufen. Daher können Mietsteigerungen auf eine Gesamtmiete von mehr als einem Drittel des jeweiligen Mieter*inneneinkommens, anders als beim regulären Verfahren nach §§ 559ff. BGB, nicht abgewendet werden. Allerdings ist bislang nur eine monatliche Mieterhöhung von bis zu 46,67 Euro zulässig (10.000,00 Euro minus 30 % Instandhaltungspauschale = 7.000 Euro : 12 x 8%). Zudem gilt eine Sperrfrist: Nach einer Erhöhung im vereinfachten Verfahren ist für fünf Jahre keine weitere Mieterhöhung nach § 559 BGB (Modernisierung) oder § 559e BGB (Heizungstausch) erlaubt.

Nun soll die Kostengrenze für Mieterhöhungen nach Modernisierung im vereinfachten Verfahren auf 20.000 Euro verdoppelt werden. Die übrigen Regelungen des § 555c BGB sollen gleichzeitig unverändert bleiben. Zur Begründung wird angeführt, dass hohe Preissteigerungen bei den Modernisierungskosten die Vermietenden belasten und sich insbesondere private Kleinvermieter*innen durch Modernisierungen und das anschließende Mieterhöhungsverfahren großen Herausforderungen ausgesetzt sähen. Es soll daher „vor dem Hintergrund der Preissteigerungen seit dem Inkrafttreten der Norm eine Anhebung der Wertgrenze auf 20.000 Euro erfolgen“.

Festzuhalten bleibt aber als erstes, dass sich die Baukosten seit dem Inkrafttreten der Norm am 1. Januar 2019 nicht verdoppelt haben. Laut dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) 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 die mögliche Mieterhöhung auf 93,34 Euro. Das gilt unabhängig von der Größe der Wohnung. Das heißt, für die Wohnung eines Einzelverdienendenhaushalts mit 40 m² Fläche und 400 Euro Nettokaltmiete kann sich die Miete damit um fast 20 % erhöhen. Dagegen wäre es bei einer 100 m² großen von Doppelverdiener*innen bewohnten Wohnung, die vorher 1.000 Euro 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 m² großen Mietwohnungen, die vorher unter 7 Euro/m² Nettokaltmiete gezahlt haben, entspricht der mögliche Erhöhungsbetrag im vereinfachten Verfahren zugleich der Kappungsgrenze des § 559 Abs. 3a BGB von 2 Euro/m². 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 Euro 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 Abs. 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, dass der umlagefähige Modernisierungskostenanteil und der nicht umlagefähige Instandhaltungsanteil grundsätzlich durch Schätzung ermittelt werden können. Diese Schätzung orientiert sich an der üblichen Lebensdauer der erneuerten Einrichtung und dem 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 Abs. 2 BGB abzuziehende Instandsetzungsanteil weit über 50 % betragen. Gegebenenfalls muss eine 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 so ersparten Instandsetzungskosten sogar die Kosten für die Modernisierung. Greift

hier die Umlage der Modernisierungskosten nach dem vereinfachten Verfahren, so stünde der pauschale Instandsetzungsanteil im krassen Kontrast zu dem nach § 559 Abs. 2 BGB ermittelten Anteil.

Bei einer Anhebung der Kostengrenze auf 20.000 Euro werden die Härtefälle deutlich zunehmen, ohne dass es für diese Privilegierung der Vermieter*innen eine Rechtfertigung 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.

E. Schonfristzahlung

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

I. Ausgangslage und Problembeschreibung

Grundsätzlich können Vermieter *innen das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzuges gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB fristlos kündigen. Gleichzeitig sieht § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB vor, dass diese Kündigung unwirksam wird, wenn der Zahlungsrückstand innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Räumungsklage vollständig ausgeglichen wird. Diese Möglichkeit ist allerdings dann verbaut, wenn innerhalb der letzten zwei Jahre schon einmal eine Zahlungsverzugskündigung durch eine solche Nachzahlung geheilt wurde. Zudem schützt § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB während des Streites über eine Mieterhöhung vor einer Zahlungsverzugskündigung. Dieser Schutz endet zwei Monate nach Rechtskraft der Entscheidung über die Mieterhöhung.

Insbesondere die Schonfristzahlung wird sozialrechtlich durch § 22 SGB II/§ 36 SGB XII flankiert, nach der der rückständige Betrag vom Jobcenter/Sozialamt zur Vermeidung der Obdachlosigkeit übernommen werden kann.

Die Schonfristzahlungsregelung hat Tradition. Schon das Gesetz über Mieter*innenschutz und Mieteinigungsämter aus dem Jahre 1923 sah in § 3 die Möglichkeit vor, durch den Ausgleich der Mietrückstände das Mietverhältnis zu erhalten. Flankiert wurde auch dies schon damals durch eine mögliche Übernahme der Mietrückstände durch die Wohlfahrtsbehörden. Diese wurden durch die Mietgerichte informiert. Noch heute sind die Amtsgerichte gemäß § 22 Abs. 9 SGB II/§ 36 Abs. 2 SGB XII zur Information an die Sozialbehörden verpflichtet.

Allerdings gilt die Schonfristzahlungsregelung nur für die außerordentliche Kündigung. Eine gleichzeitig erklärte fristgerechte Kündigung wird durch den vollständigen Ausgleich der Rückstände nicht unwirksam. Die mieterschützende Regelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB läuft damit praktisch leer. Der Mieter verliert die Wohnung bei Nachzahlung zwar nicht sofort, aber je nach Mietdauer nach drei, sechs oder neun Monaten ordentlicher Kündigungsfrist. Das sozialrechtliche Schutzsystem greift nur, wenn der Vermieter entweder ausschließlich fristlos kündigt oder die Bereitschaft erklärt, bei Nachzahlung das Mietverhältnis dennoch fortzusetzen.

Das Ergebnis dieser BGH-Rechtsprechung wird seit Jahren weitgehend einhellig als Missstand kritisiert. Bereits 2016 plante das Bundesjustizministerium eine entsprechende Novellierung. Daher ist es grundsätzlich zu begrüßen, dass sich der Gesetzgeber nun dieses Themas annehmen möchte.

II. Gesetzesentwurf

Der Regierungsentwurf sieht nun eine teilweise Anwendung der die Mieter*innenschutzvorschrift in § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB und eine vollständige Anwendung des § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB auf die ordentliche

Kündigung vor. Die Mieter*innen sollen während des Mieterhöhungsverfahrens nun auch vor einer ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzuges geschützt sein, sofern sich der Zahlungsverzug aus den nicht gezahlten Erhöhungsbeträgen zusammensetzt. Mit der Regelung in § 573 Abs. 4 Satz 2 BGB-E gilt der hier geregelte Mieter*innenschutz für beide Arten von Kündigung.

Für den Fall des Zahlungsverzuges gibt es eine nur teilweise Harmonisierung. Das Recht, die (ordentliche) Kündigung durch Nachzahlung abzuwenden, erhält der Mieter während des Mietverhältnisses nur einmal.

1. Kritik

Der Entwurf ist leider nur zum Teil gelungen.

a. 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 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 BGB eine Beschränkung für die Schonfristzahlung. Sollte es innerhalb von zwei Jahren zu nach der Heilung einer Kündigung zu einem erneuten Verstoß kommen, ist säumigen Mieter*innen die Schonfristzahlung versperrt. Diese Regelung berücksichtigt die Interessen der Vermietenden ausreichend. Dies sollte auch für die ordentliche Kündigung entsprechend gelten. Eine Differenzierung bezüglich der Wiederholungskündigung bei ordentlicher und außerordentlicher Kündigung hält den aktuellen Wertungswiderspruch aufrecht. Im Ergebnis wird die Zweijahresfrist aus § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 BGB keine Rolle mehr spielen, wenn – wie dies wohl der Regelfall sein dürfte – gleichzeitig fristgerecht gekündigt wird.

Die schwierige Frage des „milderen Lichts“ im Falle der ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzuges bliebe bestehen. Sie würde dann bei der Bewertung 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 schuldhafte Pflichtverletzung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB, die eine ordentliche (Vor-)Kündigung rechtfertigen würde.

Die Privilegierung lediglich des einmaligen Verstoßes wird damit begründet, dass ein Kreislauf von Kündigungen, Nachzahlungen und Vertragsfortsetzungen verhindert werden soll. Es wäre allenfalls plausibel, die einmalige Heilungsmöglichkeit nicht auf das gesamte Mietverhältnis zu beziehen, sondern nur auf die konkrete Verbindung der Vertragsparteien. Dem*der Vermieter*in mag eine wiederholte Nichtzahlung im Dauermietverhältnis nicht zumutbar sein, da das Vertrauensverhältnis bei der erstmaligen Pflichtverletzung gelitten hat. Es ist nicht einzusehen, warum die Rechtsnachfolger*innen , die von einem Vertrauensverstoß nie betroffen waren, von dieser Regelung „profitieren“ sollten.

b. Harmonisierung im Übrigen

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

2. Alternative

Die vorgeschlagene Regelung erscheint kompliziert. Bei einer unterschiedlichen Anwendung von mieterschützenden Vorschriften, je nachdem, ob dies nun die außerordentliche oder die ordentliche Kündigung betrifft, stellt den Rechtsanwender vor unnötige Schwierigkeiten. Es gibt bessere Alternativen.

a. Streichung des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB

Wie von Artz/Lehmann-Richter vorgeschlagen, hat der Deutsche Juristentag 2026 für die Streichung des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB plädiert. Sie hatten unter anderem darauf verwiesen, dass der Dualismus von fristgerechter und fristloser Kündigung Abgrenzungsprobleme provoziert. Denn es ist nicht nur das norminterne Verhältnis (z.B. zwischen Abs. 1 und Abs. 2 von § 573 BGB), sondern auch zu klären, wie sich der Regeltatbestand des einen Kündigungsrechts auf ein anderes Kündigungsrecht auswirkt. Die Frage lautet in beiden Fällen, inwieweit der im konkreten Fall nicht erfüllte Regeltatbestand abschließend ist, also den Rückgriff auf einen anderen, generalklauselartigen Regeltatbestand oder die Generalklausel sperrt. Besonders eklatant ist dies gerade beim Zahlungsverzug. Vorgeschlagen wurde stattdessen eine Unterscheidung zwischen Kündigungstatbeständen aus in der Vermieter*innensphäre uns solchen aus der Mieter*innensphäre. Für erstere soll es dann die ordentliche für letztes die außerordentliche Kündigung geben. Damit wäre auch das Problem der unterschiedlichen Anwendung der mieterschützenden Normen geklärt. Da dann nicht mehr ordentlich wegen Vertragsverstößen gekündigt werden könnte, bliebe es beim vollen Mieter*innenschutz ohne Abgrenzungs- und Auslegungsprobleme.

b. Weitere Fälle des Zahlungsrückstandes

Darüber hinaus sollten auch die weiteren Fälle des Zahlungsverzuges geregelt werden. Denn nicht nur der Rückstand mit den laufenden Mietzahlungen kann zur ordentlichen Kündigung führen, sondern auch die Nichtzahlung einer titulierten Schadensersatzforderung, die Nichtzahlung einer Betriebskostenabrechnung oder möglicherweise auch die Nichtzahlung von Prozesskosten. Auch für diese Zahlungsrückstände sollte es zumindest den in § 543 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB geregelten Mindestrückstand sowie Schonfristzahlungsmöglichkeit geben.

Berlin, 12.10.2026