



BUNDESRECHTSANWALTSKAMMER

Stellungnahme Nr. 14 März 2026

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

Mitglieder des Ausschusses Schuldrecht

RA Thorsten Appel
RAuN Dr. Georg Wolfram Butterwegge
RA Konstantin Kalaitzis
RA Dr. Maximilian Ott
RA Dr. Valentin Todorow
RA beim BGH Prof. Dr. Volkert Vorwerk (Vorsitzender)
RA Christian Wiebelt (Berichterstatter)

Rechtsanwältin Leonora Holling, Schatzmeisterin der Bundesrechtsanwaltskammer
Rechtsanwältin Daniela Neumann, Bundesrechtsanwaltskammer

Bundesrechtsanwaltskammer

The German Federal Bar
Barreau Fédéral Allemand
www.brak.de

Büro Berlin – Hans Litten Haus

Littenstraße 9 Tel. +49.30.28 49 39 -0
10179 Berlin Fax +49.30.28 49 39 -11
Deutschland Mail zentrale@brak.de

Büro Brüssel

Avenue des Nerviens 85/9 Tel. +32.2.743 86 46
1040 Brüssel Fax +32.2.743 86 56
Belgien Mail brak.bxl@brak.eu

Verteiler: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages
Arbeitskreise Recht der Bundestagsfraktionen
Landesjustizminister/Justizsenatoren der Länder
Rechtsanwaltskammern
Bundesnotarkammer
Bundessteuerberaterkammer
Bundesverband der Freien Berufe
Deutscher Anwaltverein
Deutscher Juristinnenbund
Deutscher Notarverein
Deutscher Richterbund
Neue Richtervereinigung e.V.
Patentanwaltskammer
Deutscher Steuerberaterverband e. V.
Wirtschaftsprüferkammer
Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.
Bundesverband der Unternehmensjuristen e. V.

Redaktionen der NJW, ZAP, AnwBl, DRiZ, FAZ, Süddeutsche Zeitung, Die Welt, taz, Handelsblatt, dpa, Spiegel, Focus, Deubner Verlag Online Recht, Beck aktuell, Jurion Expertenbriefing, Juris Nachrichten, Otto Schmidt Verlag

Die Bundesrechtsanwaltskammer ist die Dachorganisation der anwaltlichen Selbstverwaltung. Sie vertritt die Interessen der 28 Rechtsanwaltskammern und damit der gesamten Anwaltschaft der Bundesrepublik Deutschland mit rund 166.000 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten¹ gegenüber Behörden, Gerichten und Organisationen – auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene.

Stellungnahme

Die Bundesrechtsanwaltskammer (BRAK) dankt für die Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme zu dem vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) am 8. Februar 2026 übersandten Referentenentwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete.

I. Anlass und Zielrichtung

Der Referentenentwurf verfolgt im Kern eine rechtssichere Eingrenzung der Ausnahme „Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch“, Transparenz und Begrenzung bei möbliertem Wohnraum in angespannten Märkten, eine Kappung von Indexmieterhöhungen in angespannten Märkten, die Übertragung mieterschützender Schonfristregelungen auf die ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs, eine Anhebung der Wertgrenze des vereinfachten Modernisierungsverfahrens sowie punktuelle Folge- und Klarstellungsregelungen (u. a. Mietspiegeldaten; § 566 BGB; digitale Beleg-einsicht im Gewerbemietrecht).

Die BRAK begrüßt die Stoßrichtung des Referentenentwurfs grundsätzlich. An mehreren Stellen bestehen jedoch Präzisierungs- und Abwägungsbedarfe, insbesondere zur Möblierungszuschlagsregelung, zur Indexkappung und zum Datenaustausch für Mietspiegel.

II. Anmerkungen

1) § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB-E – „vorübergehender Gebrauch“/6-Monats-Grenze

Der Referentenentwurf begrenzt die Ausnahme auf Wohnraum, der „für einen besonderen Bedarf“ und „bis zu sechs Monaten“ angemietet wird. Das dient der Rechtssicherheit und der Eindämmung einer Umgehung. Die bisherige Rechtsprechung (nach hiesiger Erkenntnis 14 Urteile) habe den bisher verwandten Begriff nicht eindeutig erläutern können.

Anregung:

Um neue Streitfelder zu vermeiden, sollte der Begriff „besonderer Bedarf“ im Gesetz oder zumindest in den Motiven beispielhaft oder durch Kriterien erläutert werden (z. B. dienstliche Abordnung/Projekt, Studium/Praktikum, Sanierungs-/Übergangswohnen). Anderenfalls droht die Verlagerung der Auslegung in die Rechtsprechung – mit dem Ergebnis, dass sich zunächst Rechtsunsicherheit verbreitet.

2) Möblierter Wohnraum – § 556d Abs. 1a und § 556g Abs. 1b BGB-E

a) Grundsatz und Transparenzpflicht (positiv)

Der Ansatz, den Möblierungszuschlag am Anschaffungswert und Abnutzungsgrad auszurichten und

¹ Im Interesse einer besseren Lesbarkeit wird nicht ausdrücklich in geschlechtsspezifischen Personenbezeichnungen differenziert. Die im Folgenden gewählte männliche Form schließt alle Geschlechter gleichberechtigt ein.

eine vorvertragliche Auskunftspflicht einzuführen, ist sachgerecht und stärkt die Durchsetzbarkeit der Mietpreisbremse.

b) Kritikpunkt: Formulierung „Anschaffungswert“

Der Referentenentwurf nennt als Kriterium für den Möblierungszuschlag den Anschaffungswert. Da die Gefahr besteht, dass sich Vermieter hier „professioneller Hilfe“ bedienen, die einen hohen Anschaffungswert durch Quittungen bescheinigen, hält die BRAK eine Orientierung am „Zeitwert“ für eher angemessen. Dies beseitigt Missbrauchsmöglichkeiten.

Zudem sollte der Mieter einen Auskunftsanspruch über die Berechnungsgrundlage des Möblierungszuschlags erhalten.

c) Kritikpunkt: Rechtsfolge bei fehlender Auskunft („gilt als unmöbliert“)

Die Fiktion, bei nicht rechtzeitiger Auskunft gelte die Wohnung „im Hinblick auf die zulässige Miethöhe“ als **unmöbliert vermietet**, ist möglicherweise ein zu scharfes Sanktionsinstrument. Es werden dadurch auch Konstellationen erfasst, in denen zwar eine Möblierung tatsächlich überlassen wird, die Auskunft aber (möglicherweise nur formell) unvollständig ist.

Anregung:

Statt einer vollständigen Fiktion sollte (alternativ oder ergänzend) erwogen werden:

- eine Beweislastregel zulasten des Vermieters (Zuschlag nur bei substantiiertem Nachweis), oder
- eine Heilungsmöglichkeit innerhalb bestimmter Frist (z. B. Orientierung an der Frist für die Geltendmachung des Mieterhöhungsverlangens in § 556g BGB) mit Wirkung nur ex nunc, oder
- eine abgestufte Rechtsfolge: Unwirksamkeit nur des Zuschlags, nicht der gesamten mietpreisrechtlichen Einordnung.

3) Indexmiete – § 557b Abs. 4 BGB-E (Kappungsgrenze 3,5 % p. a. in angespannten Märkten)

Die vorgesehene Kappungsgrenze greift nur, wenn das Land die Gebiete per VO bestimmt; zudem ist der Mechanismus auf „Änderungen ... im Zeitraum von einem Jahr“ begrenzt.

Bewertung:

- Der Regelungsansatz ist grundsätzlich geeignet, extreme Inflationsspitzen in angespannten Märkten sozial abzufedern.
- Die Übergangsregel (Anwendung auf Änderungserklärungen abhängig vom VO-Status zum Zeitpunkt des Zugangs) ist sachgerecht.

Anregungen/Klarstellungen:

- Präzisierung zur Berechnung bei unterjährigen Zeiträumen (pro rata temporis), um Streit über Rundungs- und Stichtagsfragen zu vermeiden.

- Klarstellung, ob und wie unterlassene Erhöhungen (mehrere Jahre) behandelt werden (die Begründung deutet eine Begrenzung auch bei „Nachholeffekten“ an; das sollte im Normtext eindeutiger werden).

4) Ordentliche Kündigung bei Zahlungsverzug – neuer § 573 Abs. 4 BGB-E

Die Übertragung der „vorprozessualen“ Heilung (Befriedigung vor Zugang), der Schonfrist nach Rechtshängigkeit und der Sperrfristmechanismen auf die ordentliche Kündigung ist im Ergebnis überzeugend.

Die Einmaligkeitsbegrenzung („insgesamt nur einmal unwirksam“) berücksichtigt berechnete Vermieterinteressen und verhindert missbräuchliche Wiederholungsschleifen.

Anregung:

Eine klarstellende Begründung/Normtechnik könnte helfen für Fälle, in denen die ordentliche Kündigung nicht ausschließlich auf Zahlungsrückstand gestützt ist (z. B. „fortdauernde Unpünktlichkeit“). Der Referentenentwurf zielt erkennbar darauf ab, die Heilung nur dort wirken zu lassen, wo der Kündigungsgrund tatsächlich durch Zahlung „beseitigt“ wird. Diese Abgrenzung sollte möglichst streitarm ausgestaltet werden.

5) Modernisierung/Minderungsrecht – § 536 Abs. 1a BGB-E und § 559c BGB-E

- Die Erweiterung des dreimonatigen Minderungsausschlusses auf Maßnahmen nach § 555b Nr. 1 und 1a ist als Folgeanpassung nachvollziehbar.
- Die Anhebung der Wertgrenze des vereinfachten Verfahrens auf 20.000,00 EUR ist angesichts der Preisentwicklung plausibel und dient der Praktikabilität.

Anregung (zu § 536 Abs. 1a):

Zu prüfen ist, ob flankierend stärker betont werden sollte, dass andere Rechte (z. B. Schadensersatz bei Pflichtverletzungen, besondere Härtefälle) unberührt bleiben, um Akzeptanz und Rechtssicherheit zu erhöhen.

6) Betriebskosten/Belege – § 556 Abs. 5 BGB-E und § 578 BGB-E (Gewerbemiete)

- Die Klarstellung, dass Abweichungen zum Nachteil des Mieters auch vom Belegeinsichtsrecht unzulässig sind, ist konsequent.
- Die ausdrückliche Einbeziehung von § 556 Abs. 4 in den Verweis des § 578 Abs. 1 und damit die Grundlage für **digitale Belegeinsicht** im Gewerbemietrecht ist praxisgerecht.

7) „Kauf bricht nicht Miete“ – § 566 Abs. 1 BGB-E

Durch Streichung der Worte „an einen Dritten“ soll der Eintritt des Erwerbers auch bei Übertragungen unter Miteigentümern bzw. bei Erbauseinandersetzungen greifen.

Dies beseitigt eine in der Praxis häufig schwer verständliche Trennung zwischen Eigentumslage und Vermieterstellung.

Anregung:

Zur Vermeidung von Folgeproblemen sollte erwogen werden, in der Begründung (oder ggf. ergänzend normativ) deutlicher zu adressieren:

- Informationspflichten an den Mieter (Mitteilung, Ansprechpartner),
- Übergang laufender Abrechnungsperioden und Kautionsfragen,
- Prozessstandschaft in laufenden Verfahren.

8) Mietspiegeldaten – Art. 238 § 1 Abs. 1 EGBGB-E

Die Erweiterung um Grundstücksadressen sowie die ausdrückliche Zulässigkeit der Mitteilung trotz § 30 AO dienen der rechtssicheren Datengrundlage qualifizierter Mietspiegel.

Kritischer Punkt (Datenschutz/Verhältnismäßigkeit):

Die Norm öffnet einen sensiblen Datenfluss (Grundsteuerverwaltung → Mietspiegelerstellung). Auch wenn der Zweck legitim ist, sollten Schutzvorkehrungen ausdrücklich vorgesehen oder jedenfalls in der Begründung verbindlich gemacht werden (z. B. Zweckbindung ausschließlich „qualifizierter Mietspiegel“, Zugriffsbeschränkung, Protokollierung, Löschfristen, Datensparsamkeit). Das erhöht die Akzeptanz und reduziert Rechtsrisiken.

9) Benennung eines Zustellbevollmächtigten bei ausländischen Vermietern

Unabhängig von dem vorgelegten Referentenentwurf hält die BRAK es für wünschenswert, dass der Gesetzgeber noch ein weiteres Problem aus dem Bereich des Mietrechts löst: Bei ausländischen Vermietern haben die Mieter oft das Problem der Zustellung. Deshalb sollte der Gesetzgeber im Zusammenhang mit dem geplanten Gesetzgebungsvorhaben eine Neuregelung aufnehmen, dass – wenn kein Zustellungsbevollmächtigter angegeben ist – der Mieter berechtigt ist, sich des Instruments der öffentlichen Zustellung zu bedienen.

III. Schlussbemerkung

Die BRAK begrüßt die Zielrichtung des Referentenentwurfs, die Wohnraummiete in zentralen Konfliktfeldern rechtssicherer, transparenter und praktikabler auszugestalten, ohne dabei die berechtigten Interessen von Vermietern und Investoren aus dem Blick zu verlieren. Der Entwurf enthält mehrere Regelungen, die geeignet sind, Rechtsfrieden zu fördern und Streitpotenziale zu reduzieren.

Positiv hervorzuheben ist die beabsichtigte Übertragung der Schonfrist- und Heilungsmechanismen auf die ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Die Neuregelung in § 573 Abs. 4 BGB-E schließt einen seit Langem diskutierten Wertungswiderspruch zwischen fristloser und ordentlicher Kündigung und trägt dem Leitbild Rechnung, dass der Verlust der Wohnung regelmäßig eine existenzielle Betroffenheit darstellt. Die vorgesehene Begrenzung, wonach eine ordentliche Kündigung wegen Pflichtverletzungen im Zahlungsbereich im Rahmen eines Mietverhältnisses nur einmal unwirksam werden kann, stellt zugleich sicher, dass Vermieterinteressen nicht einseitig zurückgedrängt werden.

Ebenfalls zu begrüßen ist die Neuausrichtung der Ausnahme „vorübergehender Gebrauch“ in § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB-E. Die Begrenzung auf besondere Bedarfswfälle und einen Zeitraum von bis zu sechs Monaten leistet einen wichtigen Beitrag zur Eindämmung missbräuchlicher Vertragsgestaltungen und zur Wiederherstellung der intendierten Schutzsystematik des Wohnraummietrechts. Um allerdings

zu vermeiden, dass die neue Tatbestandsvoraussetzung „besonderer Bedarf“ künftig zu einer Verlagerung der Abgrenzungstreitigkeiten führt, regt die BRAK eine gesetzliche oder zumindest begründungsseitige Konkretisierung durch Leitkriterien oder Regelbeispiele an.

Im Bereich des möblierten Wohnraums ist der Transparenzansatz des § 556g Abs. 1b BGB-E grundsätzlich geeignet, die Durchsetzbarkeit der Mietpreisbremse zu stärken und Umgehungsanreize zu reduzieren. Die hier vorgesehene Sanktionsfiktion („gilt als unmöbliert“) erscheint jedoch außerordentlich streng und könnte in der Praxis auch solche Fälle erfassen, in denen eine Möblierung objektiv überlassen wird, die Auskunft aber formell unzureichend ist. Die BRAK hält es deshalb für sachgerecht, die Rechtsfolge abzustufen (z. B. Unwirksamkeit bzw. Nichtberücksichtigung des Zuschlags, Heilungsmöglichkeit ex nunc, Beweislastregel), um einen angemessenen Ausgleich zwischen Transparenzpflichten und materieller Vertragswirklichkeit zu erreichen.

Die geplante Kappung von Indexmieterhöhungen in angespannten Wohnungsmärkten (§ 557b Abs. 4 BGB-E) kann – als zielgenaue sozialpolitische Flankierung – grundsätzlich eine sinnvolle Reaktion auf extreme Inflationsphasen darstellen. Aus Sicht der BRAK sollten jedoch Anwendungsbereich und Berechnungsparameter so präzise wie möglich gefasst werden, um Streitigkeiten über Stichtage, Rechenmethoden und Nachholeffekte zu vermeiden.

Schließlich sind die datenerhebungsrechtlichen Erleichterungen für qualifizierte Mietspiegel (Art. 238 § 1 EGBGB-E) in ihrem Ziel nachvollziehbar. Gerade hier ist jedoch eine sorgfältige Ausgestaltung der datenschutzrechtlichen Leitplanken erforderlich. Zweckbindung, Zugriffsbeschränkungen, Protokollierung und Löschkonzepte sollten – soweit möglich – normativ oder zumindest eindeutig in der Begründung abgesichert werden, um Akzeptanz zu sichern und spätere Rechtsunsicherheiten zu vermeiden.

Insgesamt sieht die BRAK in dem Referentenentwurf eine tragfähige Grundlage, die an mehreren Stellen – vor allem bei der Möblierungszuschlagsregelung sowie bei der Konkretisierung des „besonderen Bedarfs“ – durch begrenzte Nachschärfungen verbessert werden kann, ohne die Zielsetzung des Vorhabens in Frage zu stellen.

* * *