

STELLUNGNAHME

Stand: 03. Juli 2026

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

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung und Empfehlung.....	3
B. Im Einzelnen.....	4
I. Zu § 557b Absatz 4 BGB-E: Begrenzung der Indexmiete.....	4
1. Inflationsbedingte Kostensteigerung	4
2. Bedeutung für Neubauprojekte	5
3. Modernisierungsdilemma.....	5
4. Besonderheit bei Erbbaurechten.....	5
5. Komplexität durch unterschiedliche Definitionen angespannter Wohnungsmärkte.	6
II. Zu § 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB-E: Kurzzeitvermietung	7
1. Realitätsferne der Sechs- bzw. Acht-Monats-Grenze.....	7
2. Beeinträchtigung arbeitsmarktrelevanter Mobilität	8
3. Widerspruch zu EU-Zielen	8
4. Keine Entlastung des regulären Wohnungsmarktes.....	8
III. Zu § 556g Absatz 1b und § 556d Absatz 1a BGB-E: Möblierungszuschlag.....	10
1. Pauschale Begrenzung von 10 Prozent ist nicht wirtschaftlich tragfähig	10
2. Fehlender sachlogischer Zusammenhang	10
3. Konfliktpotenzial zulasten der Mietenden vermeiden	11
4. Besonderheiten originärer Apartmentkonzepte	11
5. Sonderproblematik bei Kücheneinrichtung.....	11
6. Anhebung des Prozentsatzes bei der Zeitwertmethode	12
7. Bürokratiearme Ermittlung des Zeitwertes	12
8. Wahlfreiheit zwischen Modellen gewährleisten	12
IV. Zu § 559c Absatz 1 BGB-E: Anhebung der Wertgrenze.....	13
V. Zu § 573 Absatz 4 BGB-E: Änderung der Schonfristregelung	14
VI. Zu § 578 Absatz 1 BGB: Textformerfordernis im Gewerberaummietrecht	15

A. Zusammenfassung und Empfehlung

Der ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.), Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, teilt das Anliegen der Bundesregierung, dass Wohnen bezahlbar sein muss, und unterstützt grundsätzlich das Ansinnen, bestimmte Ausnahmen der Mietpreisbremse zu präzisieren. Als große Herausforderung der Bundesregierung sieht der ZIA, den Schutz sozial Bedürftiger und gleichzeitig ein investitionsfreundliches Umfeld für den Wohnungsbau sicherzustellen. Der vorliegende Regierungsentwurf wird aus ZIA-Sicht dem Ausgleich zwischen den Interessen der Mietenden und Vermietenden nicht gerecht. Es bedarf der folgenden Anpassungen, um die Interessen besser auszubalancieren:

- **Indexmiete:** Von der Begrenzung der Indexmiete bei drei Prozent und einem nur hälftigen Ausgleich oberhalb dieser Grenze ist abzusehen. Die Indexmiete ist ein bewährtes, transparentes und beidseitig wirkendes Instrument. Sollte ungeachtet gewichtiger sachlicher Gegenargumente trotzdem an der dynamischen Begrenzung festgehalten werden, ist für die dämpfende Wirkung auf einen Dreijahres-Durchschnitts-VPI oder einen Nachholmechanismus analog § 558 BGB abzustellen und eine Öffnungsklausel für Klimainvestitionen zu ergänzen.
- **Kurzzeitvermietung:** Auf eine Sechs-Monats-Grenze bei der Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch nach § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB einschließlich einer Verlängerung auf insgesamt acht Monate sollte verzichtet werden. Anstelle zeitlicher Höchstgrenzen sollte ausschließlich der nachweisbare besondere Bedarf des Mietenden maßgeblich sein (z.B. durch Arbeitgeberbestätigung). Dies verhindert Missbrauch und gewährleistet gleichzeitig die notwendige Flexibilität für legitime Bedarfe über die maximal acht Monate hinaus. Falls eine zeitliche Komponente eingeführt werden soll, sollte diese als widerlegliche Vermutung ausgestaltet werden, die atypische, aber legitime Sachverhalte nicht ausschließt.
- **Möbliierungszuschlag:** Die Schaffung von Transparenz beim Möbliierungszuschlag ist zu unterstützen, jedoch ohne die wirtschaftliche Tragfähigkeit möblierter Vermietung zu gefährden. Die zur einfacheren Handhabbarkeit angedachte Möbliierungspauschale und die Zeitwertregelung müssen erhöht und angepasst werden. Originäre Apartmentkonzepte sind von der Regelung auszunehmen. Ferner sollte eine einheitliche Regelung zur Behandlung von Kücheneinrichtungen geschaffen werden, die nicht von der jeweiligen Ausgestaltung des lokalen Mietspiegels abhängt und nicht unter „möblierten Wohnraum“ fällt.
- **Anhebung der Wertgrenze:** Die Anhebung der Wertgrenze ist grundsätzlich zu begrüßen. Es sollte jedoch eine gesamtheitliche Reform des Modernisierungsumlagerechts angestrebt werden.
- **Änderung der Schonfristregelung:** Die aktuelle Regelung ist beizubehalten, da sonst die Rechtsposition des Vermietenden unverhältnismäßig geschwächt würde.
- **Textformerfordernis im Gewerberaummietrecht:** Die aktuelle Regelung des Textformerfordernis nach § 578 Abs. 1 Satz 2 BGB und damit zur Formkündbarkeit bei Gewerbemietverträgen sollte ersatzlos gestrichen werden und somit die Verweisung in § 578 BGB auf § 550 BGB entfallen.

B. Im Einzelnen

I. Zu § 557b Absatz 4 BGB-E: Begrenzung der Indexmiete

Der beschlossene Regierungsentwurf sieht vor, die Indexmiete bei jährlich 3 Prozent zu begrenzen. Oberhalb einer Grenze von 3 Prozent jährlich sollen Indexsteigerungen nur noch zur Hälfte mieterhöhend geltend gemacht werden können, wenn der vermietete Wohnraum in einem angespannten Wohnungsmarkt liegt.

Anmerkungen

Die Indexmiete hat sich in der Vergangenheit als Instrument für Mietende und Vermietende bewährt: Die Indexmiete bedeutet Transparenz und Planungssicherheit für beide Seiten. Nicht nur Vermietende in Zeiten von Inflation, sondern auch Mietende können bei Deflation die Anpassung der Miete nach unten verlangen. Vermietenden bietet sie Inflationsschutz für die Mieteinnahmen, wenn zum Beispiel nicht umlegbare Energiekosten und bei der Instandhaltung Material- und Personalkosten steigen. Mietende sind wiederum vor Mieterhöhungen bei bestimmten Modernisierungsmaßnahmen geschützt. Darüber hinaus finden Indexmietvereinbarungen besonders häufig im Neubau Anwendung. In Zeiten niedriger Inflation stellte die Indexmiete kein Problem dar. Ausnahmen waren lediglich die Jahre 2022 und 2023 mit einer Inflation von 6,9 Prozent und 5,9 Prozent infolge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine. Nach unserer Auffassung gibt es aufgrund dieser Ausreißer jedoch keinen Regelungsbedarf der Indexmiete. So soll nach Schätzungen der Bundesbank die Inflation bedingt durch den Krieg mit dem Iran im Jahresdurchschnitt 2026 bei ca. 2,7 Prozent liegen. Das bedeutet, dass selbst der Irankrieg nach heutigem Kenntnisstand die Inflation nicht in die Höhen der Jahre 2022 und 2023 treiben wird.

Vielmehr hemmt eine Begrenzung der Indexmiete Investitionen in den dringend benötigten Neubau und in die energetische Sanierung des Bestands. Insbesondere folgende Auswirkungen sprechen gegen die Begrenzung:

1. Inflationsbedingte Kostensteigerung

Die geplante Begrenzung von Indexmieterhöhungen auf 3 Prozent jährlich einschließlich des nur hälftigen Ausgleichs über diesem Wert greift einseitig in die wirtschaftliche Balance von Mietverhältnissen ein und vernachlässigt die fundamentale Tatsache, dass Vermietende selbst erheblich von inflationsbedingten Kostensteigerungen betroffen sind. Während die Mietanpassung nach oben begrenzt werden soll, unterliegen sämtliche nicht umlegbaren Kostenbestandteile der Immobilienbewirtschaftung weiterhin der vollen Inflationswirkung ohne jegliche Begrenzungsmöglichkeit. Dies betrifft insbesondere:

- Bau- und Materialkosten für notwendige Instandhaltungsmaßnahmen,
- Energie- und Betriebskosten, die in den letzten Jahren überproportional gestiegen sind,
- Finanzierungskosten im aktuellen angespannten Zinsumfeld,
- Personalkosten für eigene Mitarbeiter sowie beauftragte Dienstleister,
- Verwaltungs- und Bewirtschaftungskosten.

Diese strukturelle Asymmetrie führt zu einer schleichenden Erosion der Bewirtschaftungsgrundlage. Während die Ausgabenseite ungekürzt der Inflation folgt, wird die Einnahmenseite künstlich begrenzt.

2. Bedeutung für Neubauprojekte

Für den Wohnungsneubau, der gerade in den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt so dringend benötigt wird, haben Indexmietverträge einen hohen Stellenwert, auch wenn sie nur einen kleinen Teil des Gesamtvermietungsmarktes ausmachen. Durch die langfristige Wertsicherung und einen Inflationsschutz, den andere Vertragsmodelle nicht bieten, werden Wohnungsbauprojekte überhaupt erst kalkulier- und realisierbar. Eine repräsentative Umfrage zeigt: 38 Prozent der Befragten gehen davon aus, dass bei Einschränkungen von Indexmieten durch die Bundesregierung damit zu rechnen ist, dass noch weniger neue Wohnungen gebaut werden.

Ferner weisen wir darauf hin, dass eine solche Begrenzung private Vermieter überproportional belasten würde, wobei diese Gruppe mehr als 60 % des Mietwohnungsbestandes stellt, aber in der Regel nur über kleine Bestände (oft nur eine Einheit) und über geringe finanzielle Puffer verfügt – sie sind damit deutlich zins- und kostenanfälliger als professionelle Bestandshalter. Für diese Personengruppe stellt die Investition regelmäßig auch einen Teil der Altersversorgung dar, weshalb eine Begrenzung der Indexmiete auch den Zielen der Vermögensbildung und der privaten Altersvorsorge zuwiderlaufen würde. Neben der erstmaligen Regulierung der (Index-)Mieten beim Neubau (Unterschied zur Mietpreisbremse) greift die Begrenzung auch in vor Jahren abgeschlossene Bestandsverträge ein und ändert deren wirtschaftliche Kalkulation. (Klein-)Vermietende, die ihre steigenden Kosten über die Indexanpassung ausgeglichen wissen wollten, werden Steigerungen oberhalb von 3 % aufgrund der nur hälftigen Anrechenbarkeit nicht vollständig über die Miete amortisieren können.

3. Modernisierungsdilemma

Indexmietverträge sehen bereits eingeschränkte Möglichkeiten der Mietanpassung nach Modernisierung vor. Der Regierungsentwurf regelt allerdings nur einseitig die Anpassungsmöglichkeit nach Inflation. Es fehlt eine Öffnungsklausel, die erforderliche Klimainvestitionen ermöglicht, insbesondere die Berücksichtigung freiwilliger Modernisierungen im Rahmen von Indexmietverträgen. Durch die Begrenzung der Anpassungsmöglichkeit werden Klimainvestitionen der Vermietenden deutlich erschwert – ein direkter Widerspruch zu den klimapolitischen Zielen der Bundesregierung.

4. Besonderheit bei Erbbaurechten

Bei Grundstücken, die auf Erbbaurecht basieren (häufig von Kommunen, Kirchen oder Stiftungen ausgegeben), wird für das Recht zur Grundstücksnutzung ein Erbbauzins fällig, der zur Wertsicherung meist indexiert ist. Werden Vermietungsobjekte darauf errichtet, werden die Mietverträge ebenfalls indexiert, um einen Parallellauf von Einnahmen und Ausgaben zu gewährleisten. Würden nun die Mietvertragsindexierungen der Höhe nach beschränkt, die Erbbauzinsindexierungen jedoch nicht, wären die Vermietenden einer zusätzlichen Kostensteigerung ausgesetzt, ohne diese auf der Einnahmeseite kompensieren zu können. Dies gefährdet die Wirtschaftlichkeit zahlreicher Projekte und macht Investitionen in Erbbaurechtskonstellationen unattraktiv bis unmöglich.

5. Komplexität durch unterschiedliche Definitionen angespannter Wohnungsmärkte

Es ist unklar, ob die Gebietskulisse der begrenzten Indexmiete deckungsgleich mit den angespannten Wohnungsmärkten der Mietpreisbremse oder der abgesenkten Kappungsgrenze ist. Eine zusätzliche Definition könnte die Umsetzung weiter verkomplizieren, da diese Gebietskulissen in der Praxis bereits heute auseinanderfallen.

Im Ergebnis ignoriert die vorgesehene Begrenzung von Indexmieterhöhungen die wirtschaftlichen Realitäten der Immobilienbewirtschaftung und gefährdet sowohl notwendige Investitionen in den Neubau und den Gebäudebestand als auch die Wirtschaftlichkeit bestehender Projekte. Eine sachgerechte Regelung muss die inflationsbedingten Kostensteigerungen auf Vermieterseite angemessen berücksichtigen und entsprechende Ausgleichsmechanismen vorsehen.

Sollte an einer Begrenzung von Indexmieterhöhungen festgehalten werden, ist ein weit weniger einschneidender Weg angezeigt. So könnte die dämpfende Wirkung durch ein rollierendes System erreicht werden, bei dem beispielsweise nicht auf den VPI eines Jahres, sondern auf einen Durchschnitts-VPI der letzten drei Jahre abgestellt wird. Alternativ könnte eine systemkonforme Lösung analog zu § 558 BGB entwickelt werden: Überschreitet die VPI-Entwicklung in einem Jahr die 3-Prozent-Grenze, sollte der übersteigende Teil nicht nur hälftig, sondern vollständig in Folgejahren mit niedrigerer Inflation nachgeholt werden können. Die jährliche Anpassung bliebe auf maximal 3 Prozent begrenzt, die Gesamtentwicklung könnte jedoch über einen mehrjährigen Zeitraum der tatsächlichen Inflation folgen. Beide Varianten würden sowohl die Mietenden vor kurzfristigen Belastungsspitzen schützen als auch den Vermietenden in die Lage versetzen, ihre inflationsbedingten Kostensteigerungen zumindest mittelfristig abzubilden. Zusätzlich bedürfte es einer Öffnungsklausel für notwendige Klimainvestitionen.

Petitum:

- Von der Begrenzung der Indexmiete einschließlich des nur hälftigen Ausgleichs ist abzusehen. Die Indexmiete ist ein bewährtes, transparentes und beidseitig wirkendes Instrument; die Ausnahmejahre 2022/23 rechtfertigen keinen sachgerechten Eingriff in dieses System. Sollte ungeachtet gewichtiger sachlicher Gegenargumente dennoch an einer Begrenzung festgehalten werden, sollte zur Erzielung einer dämpfenden Wirkung auf einen Dreijahres-Durchschnitts-VPI oder einen Nachholmechanismus analog zu § 558 BGB abgestellt und eine Öffnungsklausel für Klimainvestitionen ergänzt werden. Bestandsverträge und Neubauten sollten ausgenommen werden.

II. Zu § 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB-E: Kurzzeitvermietung

Mit dem Entwurf soll die Ausnahme von Mieterschutzvorschriften bei der Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch nach § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB durch eine zeitliche Höchstgrenze von sechs Monaten rechtssicher ausgestaltet werden. Darüber hinaus soll der Abschluss eines Kurzzeitmietvertrages künftig nur noch zulässig sein, wenn in der Person des Mieters ein „besonderer Bedarf“ vorliegt. Das Mietverhältnis kann auf insgesamt bis zu acht Monate verlängert werden, wenn sich nach Mietbeginn ein längerer Bedarf ergibt.

Anmerkungen

Kurzzeitvermietung bedient einen strukturellen Bedarf spezifischer Zielgruppen, die im regulären Mietmarkt keine Alternativen finden. Das Segment entzieht dem regulären Wohnungsmarkt keinen Wohnraum, sondern ergänzt ihn funktional:

1. Realitätsferne der Sechs- bzw. Acht-Monats-Grenze

Die im Regierungsentwurf vorgesehene Begrenzung der Kurzzeitvermietung auf sechs Monate – maximal jedoch auf acht Monate, wenn sich nach Mietbeginn ein längerer Bedarf ergibt – führt zu einer erheblichen Einschränkung eines in der Praxis etablierten Modells. Insbesondere in Ballungsräumen besteht ein nachweisbarer Bedarf an befristetem Wohnraum, der häufig über einen Zeitraum von sechs bzw. acht Monaten hinausgeht, etwa bei projektbezogenen Beschäftigungen, befristeten Entsendungen oder Gastprofessuren.

Aktuelle, repräsentative Marktstudien aus der ZIA-Mitgliedschaft belegen diesen strukturellen Bedarf eindeutig: Zwischen 70 Prozent und 81 Prozent der registrierten Interessenten weisen – gemessen an klar definierten Bedarfskriterien – einen spezifischen Bedarf für eine befristete, möblierte Anmietung auf. Internationale Fachkräfte planen zu über 80 Prozent einen Aufenthalt von mehr als zwölf Monaten.

Ferner ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass in 13 von 16 Bundesländern bereits gesetzliche Regelungen zur Kurzzeitvermietung durch Wohnraumschutz- oder Zweckentfremdungsgesetze existieren, die Bedingungen und Umfang der tage- und wochenweisen Vermietung von Wohnungen vorgeben. Typischerweise sind Kurzzeitvermietungen dadurch an Registrierungs- und/oder Genehmigungspflichten sowie an jährliche Obergrenzen gebunden.

Ein in vielen Städten bestehender Bedarf nach erhöhter Transparenz bezüglich der lokalen Kurzzeitvermietungstätigkeiten wird durch das Kurzzeitvermietungs-Datenaustausch-Gesetz (KVDG) adressiert. Seit Mai 2026 wird dadurch die Zusammenarbeit zwischen Buchungsplattformen und kommunalen Wohnraumschutzbehörden geregelt, indem es die 2024 verabschiedete EU-Kurzzeitvermietungsverordnung in Deutschland umsetzt. Durch monatliche Datenmeldungen von Plattformen für Kurzzeitvermietungen an die Bundesnetzagentur wird Transparenz geschaffen: Städte und Kommunen können diese Daten einsehen und nachvollziehen, wer welche Unterkunft in welchem Ausmaß kurzfristig anbietet.

2. Beeinträchtigung arbeitsmarktrelevanter Mobilität

Besonders problematisch ist die Auswirkung auf die Arbeitsmobilität: Rund die Hälfte der Interessenten entfällt laut repräsentativen Studienergebnissen der ZIA-Mitgliedschaft auf mobile inländische Fachkräfte, internationale Fachkräfte sowie Projekt- und Wissensarbeiter. Zwischen 44 Prozent und 57 Prozent dieser Gruppen geben an, dass sie ohne rechtzeitige Wohnung ihren Job nicht planmäßig antreten könnten.

Viele Personengruppen wie Studierende (Erasmus), Wissenschaftler oder Diplomaten haben einen vorübergehenden Bedarf, der häufig über sechs bis acht Monate hinausgeht und oft zehn bis 36 Monate beträgt. Eine zu kurze Frist würde diese Mietenden zwingen, mitten im Projekt oder Semester die Unterkunft zu wechseln.

Dies spiegelt sich auch in der steigenden Nachfrage nach temporären Wohnlösungen wider: Wie eine Analyse des Instituts der deutschen Wirtschaft zeigt, rekrutieren Arbeitgeber aufgrund von Fachkräfteengpässen vermehrt Mitarbeitende außerhalb Europas. Für diese ist eine deutsche Wohnadresse zur Erteilung eines Arbeitsvisums erforderlich, wodurch temporär möblierte Wohnungen an Bedeutung gewinnen. Die Suche nach dauerhaftem Wohnraum gestaltet sich für sie jedoch typischerweise aufwendig und dauert regelmäßig länger als sechs oder acht Monate.

3. Widerspruch zu EU-Zielen

Die deutschen Pläne konterkarieren die EU-Mobilitätsziele, da die EU-Kommission im „European Affordable Housing Plan“ die Bedeutung von mobilem Wohnraum für die Wettbewerbsfähigkeit und Arbeitsmobilität betont.

4. Keine Entlastung des regulären Wohnungsmarktes

Die geplante Regulierung würde den regulären Mietmarkt nicht entlasten. Das Segment bedient überwiegend eine eigenständige Nachfragekategorie: 70 Prozent der registrierten Interessenten weisen einen klar definierten spezifischen Bedarf auf; in arbeitsmarktrelevanten Gruppen liegt dieser Anteil sogar bei über 80 Prozent. Rund 40 Prozent der Befragten sehen keine realistische Alternative im regulären Mietmarkt. Studien aus der ZIA-Mitgliedschaft zufolge würde eine pauschale Begrenzung auf maximal acht Monate nur bei 22 Prozent der befragten Vermietenden zu einer dauerhaften Vermietung führen, während 40 Prozent ihre Wohnungen eher zeitweise Leerstehen lassen würden. Selbst bei einem vollständigen Verbot der befristeten Vermietung würden 71 Prozent der Wohnungen dem regulären Mietmarkt nicht zur Verfügung stehen.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt der ZIA, den vorübergehenden Gebrauch ausschließlich am besonderen und nachweisbaren Bedarf des Mietenden festzumachen. Dies wird dem Einzelfall und den verschiedenen Zielgruppen (Auszubildende, Studierende, Berufstätige, ausländische Fachkräfte etc.) gerecht und verhindert gleichzeitig Missbrauch durch Umgehung der Mietpreisbremse.

Im Ergebnis sollte auf eine Höchstgrenze verzichtet werden. Der ZIA erkennt an, dass befristete Vermietungen ohne Sachgrund nicht zur Umgehung der Mietpreisbremse und anderer Vorschriften genutzt werden sollten. Dieses Problem ließe sich jedoch dadurch lösen, dass der Mietende vor Vertragsschluss dem Vermietenden den „besonderen Bedarf“ und damit den vorübergehenden Gebrauch nachweisen muss, etwa durch eine

Bestätigung des Arbeitgebers. Viele Mitglieder des ZIA praktizieren dies bereits, indem sie bürokratiearm neben den übrigen Nachweisen bei der Bewerbung einen weiteren anfordern. So würde aus Sicht des ZIA dem besonderen Bedarf des Mietenden hinreichend Rechnung getragen und Missbrauch vermieden.

Sollte dennoch an einer zeitlichen Komponente festgehalten werden, so sollte eine gesetzlich widerlegliche Vermutung eingeführt werden (z. B. „bis zu x Monaten liegt typischerweise ein vorübergehender Gebrauch vor“). Eine solche Regelung würde typische Konstellationen normativ einordnen und die bislang allein durch die Rechtsprechung geprägte Einzelfallprüfung strukturieren, ohne legitime, aber atypische Sachverhalte auszuschließen. Auf diese Weise ließen sich Rechtsklarheit und Flexibilität in angemessener Weise verbinden.

Petition:

- Auf eine Sechs- bzw. Acht-Monats-Grenze bei der Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch nach § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB sollte verzichtet werden. Anstelle einer zeitlichen Höchstgrenze sollte ausschließlich der nachweisbare besondere Bedarf des Mietenden maßgeblich sein (z.B. durch Arbeitgeberbestätigung). Dies verhindert Missbrauch und gewährleistet gleichzeitig die notwendige Flexibilität für legitime Bedarfe. Falls eine zeitliche Komponente eingeführt werden soll, sollte diese als widerlegliche Vermutung ausgestaltet werden, die atypische, aber legitime Sachverhalte nicht ausschließt.

III. Zu § 556g Absatz 1b und § 556d Absatz 1a BGB-E: Möbliierungszuschlag

Nach dem Entwurf sollen Vermietende künftig die Nettokaltmiete und den Möbliierungszuschlag getrennt ausweisen. Die Höhe des Zuschlags muss spätestens bei Vertragsschluss angegeben werden. Für voll ausgestattete Wohnungen soll eine Pauschale in Höhe von 10 Prozent der Nettokaltmiete als angemessen gelten. Alternativ gilt ein Möbliierungszuschlag als angemessen, wenn er monatlich maximal 1 Prozent des geschätzten Zeitwerts der Einrichtungsgegenstände bei Vertragsschluss beträgt. Erfolgt keine Auskunft, gilt die Wohnung bis zwei Jahre nach Nachholung der Auskunft als unmöbliert vermietet.

Anmerkungen

Der ZIA unterstützt grundsätzlich das Ziel, mehr Transparenz zu schaffen. Die zur praktikableren Handhabung gedachten Modelle auf Basis des Zeitwerts oder der Nettokaltmiete betrachtet der ZIA jedoch kritisch.

1. Pauschale Begrenzung von 10 Prozent ist nicht wirtschaftlich tragfähig

Die vorgesehene Pauschalierung des Möbliierungszuschlags in Höhe von 10 Prozent der Nettokaltmiete wird den tatsächlichen Kostenstrukturen möblierter Vermietung nicht gerecht. Die prozentuale Obergrenze von 10 Prozent trägt der erheblichen Bandbreite von Ausstattungsstandards sowie den realen Investitions- und Erhaltungskosten hochwertiger Möblierungen nicht ausreichend Rechnung und ist daher betriebswirtschaftlich realitätsfern. Bei einem Neubauwert der Einrichtung von beispielsweise 15.000 Euro pro Einheit und einer 10-Prozent-Pauschale auf die Nettokaltmiete (z. B. 100 Euro/Monat) ergibt sich eine implizierte Nutzungsdauer von mehr als zwölf Jahren – was für Möbel in intensiv genutzten Apartments völlig unrealistisch ist.

Bei möblierten Wohnungen ist zudem zu berücksichtigen, dass die Fluktuation und damit die Vermietungskosten höher sind und regelmäßig Reparaturen sowie Ersatzbeschaffungen für Möbel anfallen.

Auch eine Pauschalregelung muss das Ziel verfolgen, dass Vermietende über eine übliche Nutzungsdauer von zehn Jahren den Anschaffungswert der Möbel einschließlich Verzinsung sowie eine angemessene Rendite einschließlich eines Risikopuffers für Instandhaltung und Austausch erzielen können. Der Zuschlag sollte mithin eine vollständige, zeitgemäße und an der jeweiligen Zielgruppe ausgerichtete Möbliierung ermöglichen. Dazu muss der pauschale Prozentsatz deutlich erhöht werden.

2. Fehlender sachlogischer Zusammenhang

Die Kopplung der Möbliierungskosten an die Nettokaltmiete ist sachlogisch verfehlt. Die Kosten für eine hochwertige Möbliierung sind unabhängig davon, ob eine Wohnung in einer teuren Bestlage oder in einem günstigeren Viertel liegt. Eine Wohnung mit niedriger Nettokaltmiete würde durch eine solche Regelung systematisch benachteiligt, obwohl die Anschaffungskosten für die Möbel identisch sein können.

In der Praxis orientiert sich die Zuschlagsberechnung bislang am Zeitwert der Möbel (lineare oder degressive Abschreibung über bis zu zehn Jahre, je nach Modell Restzeitwert), wie sie auch in der Rechtsprechung anerkannt ist. Dieses kostenorientierte Modell gewährleistet Transparenz und Nachvollziehbarkeit, ohne pauschale Verzerrungen zu erzeugen.

3. Konfliktpotenzial zulasten der Mietenden vermeiden

Da Vermietende zu Recht auch einen höheren Zuschlag als 10 Prozent der Nettokaltmiete ansetzen können, sofern sie dessen Angemessenheit nachvollziehbar darlegen und nachweisen können, besteht die Gefahr, dass Mietende die Rechtslage fehlinterpretieren und hieraus Konflikte entstehen. Nach Wahrnehmung des ZIA wird der vorliegende Regelungsvorschlag bereits jetzt vereinzelt unzutreffend als Deckelung des Möblierungszuschlags verstanden.

4. Besonderheiten originärer Apartmentkonzepte

Die wirtschaftlich nur eingeschränkt darstellbare Höhe von 10 Prozent kann ferner dazu führen, dass bereits realisierte alternative Apartmentkonzepte in ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit beeinträchtigt werden. Der ZIA versteht grundsätzlich den Ansatz, auch Wohnteilmärkte regulatorisch zu erfassen, sieht jedoch die Notwendigkeit einer Abgrenzung von Konzepten, die gezielt zur Schaffung von zusätzlichem, kleinteiligem und vorübergehend verfügbarem Wohnraum umgesetzt und für spezifische Zielgruppen entwickelt wurden. Bei solchen Konzepten handelt es sich nicht um die Umnutzung von klassischem und dringend benötigtem Wohnraum, sondern um Apartmentstrukturen, die aufgrund ihrer Möblierung sowie ergänzender Serviceangebote einen Beitrag zur Entlastung von Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt leisten und als solche genehmigt wurden. Exemplarisch sei auf das Segment des Seniorenwohnens hingewiesen, das nicht unter den Anwendungsbereich des § 549 Abs. 3 BGB fällt, obwohl derartige originäre Apartmentkonzepte nach Ausprägung und Konzeption Studentenwohnheimen wesentlich ähnlicher sind als dem klassischen Wohnen und weit über eine reine Möblierung hinausgehen. In der Folge finden Gemeinschaftsflächen, operative Betriebskonzepte und Serviceleistungen unter der aktuellen Entwurfsregelung keine Berücksichtigung, wodurch die wirtschaftliche Tragfähigkeit solcher spezialisierten Wohnformen gefährdet würde. Eine ausdrückliche Nichtanwendung der Regelungen zum Möblierungszuschlag auf derartige originäre Apartmentkonzepte würde der sachgerechten Abgrenzung gegenüber nachträglich möblierten Bestandswohnungen dienen, ohne das Ziel der Missbrauchsverhinderung im regulären Mietwohnungsmarkt zu beeinträchtigen.

5. Sonderproblematik bei Kücheneinrichtung

Die im Regierungsentwurf vorgesehene Ausnahme für bereits in Mietspiegeln berücksichtigte Kücheneinrichtungen ist in der Praxis kaum handhabbar. Vermietende müssen für jeden Mietspiegel einzeln prüfen, ob und in welchem Umfang Küchenausstattungen darin erfasst sind. Die Heterogenität der Mietspiegel führt zu einer uneinheitlichen Rechtslage und erschwert die rechtssichere Berechnung des Möblierungszuschlags zusätzlich.

Die unterschiedliche Behandlung von Kücheneinrichtungen je nach Ausgestaltung des Mietspiegels führt zu einer weiteren Rechtszersplitterung. In Regionen mit detaillierten Mietspiegeln werden Küchen anders bewertet als in Regionen mit einfachen Mietspiegeln – ohne sachlichen Grund.

Bei der Bereitstellung einer Küche handelt es sich nicht um „möbliertes Wohnen“ im klassischen Sinne, das in der Regel von Vermietenden für eine temporäre Nutzung initiiert wird. Küchen stellen eine besondere Form der Möblierung dar, die mit hohen Investitions- und Instandhaltungskosten sowie dem Austausch kostenintensiver Elektrogeräte verbunden ist, und sollten daher einem gesonderten Zuschlag unterliegen.

Die aktuelle Entwurfsregelung birgt das Risiko, dass Vermietende künftig auf die Bereitstellung von Küchen verzichten, was zu einer Verschlechterung der Wohnqualität und zu höheren Kosten für Mietende führen würde – insbesondere in Regionen, in denen Küchen zur Standardausstattung gehören.

Bei der Küchenausstattung sollte ein Restwert von 30 Prozent (vgl. Hamburger Modell) festgeschrieben werden können. Andernfalls sehen sich Vermietende möglicherweise veranlasst, die Küche nach zehn Jahren auszutauschen, weil anfallende Instandhaltungskosten nicht mehr refinanziert werden können. Bei einem Ersteinbau sind die Montagekosten im Zuschlag zu berücksichtigen. Abschließend sollte klargestellt werden, dass bei Kücheneinbauten die Widerlegbarkeit der 10-Prozent-Pauschale auf die Nettokaltmiete gegeben ist, da Kücheneinbauten diese Grenze regelmäßig überschreiten.

6. Anhebung des Prozentsatzes bei der Zeitwertmethode

Ebenso wie bei der Pauschalregelung auf Basis der Nettokaltmiete sollte der Prozentsatz bei der Zeitwertmethode deutlich angehoben werden, jedoch mindestens zwei Prozent betragen, wie es das Berliner Modell vorsieht. Dies gilt insbesondere für die Küchenausstattung, um die tatsächlichen Kosten für Anschaffung, Instandhaltung und Verwaltung vollständig abdecken zu können.

7. Bürokratiearme Ermittlung des Zeitwertes

Die Regelung zur schätzungsweisen Ermittlung des Zeitwerts bei Vertragsabschluss ist bürokratiearm auszugestalten, um einen unverhältnismäßig hohen Aufwand auf Seiten der Vermietenden zu vermeiden. Es sollte klargestellt werden, dass sich Vermietende an anerkannten, durch die Rechtsprechung bestätigten Maßstäben orientieren können (OLG Düsseldorf, Urteil vom 28-03-1991 - 6 U 234/90; LG Berlin Urt. v. 21.3.2003 – 63 S 365/01).

8. Wahlfreiheit zwischen Modellen gewährleisten

Der ZIA fordert eine Klarstellung, dass Vermietenden eine echte Wahlfreiheit zwischen der Zeitwertmethode und der Pauschalregelung auf Basis der Nettokaltmiete zusteht.

Petita:

- Die Schaffung von Transparenz beim Möblierungszuschlag ist zu begrüßen, jedoch darf die wirtschaftliche Tragfähigkeit möblierter Vermietung dabei nicht gefährdet werden. Die zur praktikableren Handhabung vorgesehene prozentuale Möblierungspauschale sollte nicht an die Nettokaltmiete anknüpfen oder hilfsweise

zumindest deutlich erhöht werden. Bei der Zeitwertmethode ist der Prozentsatz auf mindestens 2 Prozent, entsprechend dem Berliner Modell, anzuheben. Vermietenden sollte eine echte Wahlfreiheit zwischen beiden Zuschlagsmodellen zustehen. Für originäre Apartmentkonzepte ist eine Ausnahmeregelung aufzunehmen.

- Es sollte eine einheitliche und wirtschaftlich tragfähige Regelung zur Behandlung von Kücheneinrichtungen geschaffen werden, die nicht von der jeweiligen Ausgestaltung des lokalen Mietspiegels abhängt und nicht unter „möblierten Wohnraum“ fällt. Die Widerlegbarkeit der 10-Prozent-Regelung sowie ein Restzeitwert von 30 Prozent (Restzeitwertregelung) sollten für Kücheneinbauten gesetzlich festgeschrieben werden. Bei einem Ersteinbau sind zudem die Montagekosten im Zuschlag zu berücksichtigen.

IV. Zu § 559c Absatz 1 BGB-E: Anhebung der Wertgrenze

Der Regierungsentwurf sieht die Anhebung der Wertgrenze für das vereinfachte Verfahren von 10.000 Euro auf 20.000 Euro in § 559c Abs. 1 Satz 1 BGB-E vor.

Anmerkungen

Grundsätzlich ist die Anhebung der Wertgrenze zu begrüßen. Jedoch weisen wir darauf hin, dass die Regelung in der Praxis für viele Bestandshalter nicht nutzbar ist, da in die Wertgrenze alle Maßnahmen der letzten 5 Jahre eingerechnet werden müssen, wodurch die Grenze schnell überschritten wird. Ferner wird nach Anwendung des vereinfachten Verfahrens eine Umlage nach § 559 BGB für weitere 5 Jahre ausgeschlossen. Im Ergebnis schafft der Entwurf lediglich für kleine Maßnahmen eine Lösung, nicht aber für umfassende Modernisierungsmaßnahmen, die für die energetische Sanierung und Klimazielerreichung von zentraler Bedeutung sind.

Um umfassende Modernisierungsmaßnahmen zu fördern, bräuchte es eine gesamtheitliche Reform des Modernisierungsumlagerechts, die über die bloße Anhebung einer Wertgrenze hinausgeht. Es müsste die Abgrenzung der umlagefähigen Modernisierungskosten von den abzuziehenden Erhaltungskosten neu geregelt werden.

Petition:

- Die Anhebung der Wertgrenze ist grundsätzlich zu begrüßen. Es sollte jedoch eine gesamtheitliche Reform des Modernisierungsumlagerechts angestrebt werden.

V. Zu § 573 Absatz 4 BGB-E: Änderung der Schonfristregelung

Mit dem Regierungsentwurf soll die Regelung für die außerordentliche Kündigung bei Zahlungsverzug einmalig auf die ordentliche Kündigung ausgeweitet werden.

Anmerkungen

Der ZIA sieht diese Änderung kritisch. Die geltende Rechtslage bietet bereits einen sehr weitreichenden Schutz für Mietende. Bei einer außerordentlichen Kündigung gem. § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB müssen beispielsweise Mietende zwei Monatsmieten in Verzug sein und können bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs den Vermieter durch Nachzahlung befriedigen. Die Pflichtverletzung des Mietenden stört das Vertrauensverhältnis zwischen Vermietenden und Mietenden in der Regel erheblich. Die Begrenzung auf die einmalige Anwendung der ordentlichen Kündigung verhindert zwar die Wiederholungsgefahr, kann jedoch das zerstörte Vertrauensverhältnis nicht nachhaltig heilen. Auswertungen zeigen, dass die Mietzahlung für Verbraucher einer der wichtigsten privaten Haushaltsposten ist, bei dem das Ausfallrisiko äußerst gering ist. Es ist unserer zivilen Rechtsordnung immanent, dass derjenige geschützt werden soll, der sich vertragstreu verhält, und nicht derjenige, der vertragsbrüchig wird. Eine Ausweitung der Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung schwächt unverhältnismäßig die Rechtsposition der Vermietenden. Unsere Mitglieder berichten, dass es bei einem Zahlungsverzug bereits mehrere präventive Maßnahmen gibt, um die Situation im beiderseitigen Interesse zu klären.

Petition:

- Die aktuelle Regelung ist beizubehalten, da sonst die Rechtsposition der Vermietenden unverhältnismäßig geschwächt würde.

VI. Zu § 578 Absatz 1 BGB: Textformerfordernis im Gewerberaummietrecht

Über die Inhalte des Regierungsentwurfs hinaus regen wir an, das Textformerfordernis im Gewerbemietraumrecht nach § 578 Abs. 1 Satz 2 BGB ersatzlos zu streichen. Die Ersetzung der Schriftform durch die Textform bei Gewerberaummietverträgen durch das BEG IV sollte ursprünglich eine Vereinfachung darstellen, hat jedoch die eigentlichen Probleme nicht gelöst, sondern vielmehr erhebliche Probleme in der Praxis verursacht.

Anmerkungen

Der ZIA ist die Interessenvertretung der gesamten Immobilienwirtschaft und vertritt im Bereich der Wirtschaftsimmobilien sowohl Vermietende als auch Mietende. Eine Vielzahl unserer Mitgliedsunternehmen sind daher direkt von der bestehenden Regelung des Textformerfordernisses in §§ 550, 578 BGB betroffen.

Die Regelung des § 550 BGB wurde ursprünglich geschaffen, um den Erwerber zu schützen. Der Erwerber ist durch den in § 566 BGB niedergelegten Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ an bestehende Mietverträge gebunden, soll aber vor unbekannten (nicht schriftlich fixierten) Vereinbarungen bewahrt werden. In der Praxis führt die derzeitige Regelung des § 578 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 550 BGB jedoch entgegen der ursprünglichen Intention des Gesetzgebers zu einer weitverbreiteten Rechtsunsicherheit: Im Vertrauen auf die Langfristigkeit geschlossener Mietverträge wird – aufgrund der sich aus §§ 578 Abs. 1, 550 BGB ergebenden Möglichkeit der Kündigung – oft aus nicht schutzwürdigen, einseitigen Motiven gekündigt oder nachverhandelt.

So kann ein unredlicher Vermietender einen Verstoß gegen das Formerfordernis, welcher sich gerade bei umfänglichen und langjährigen Gewerbemietverträgen mit diversen Nachträgen fast immer finden lässt, nutzen, um einen unliebsamen Mietenden zu kündigen oder zu Nachverhandlungen über eine höhere Miete zu zwingen, was sogar die Existenz des Mietenden gefährden kann. Andererseits ist auch denkbar, dass ein Mietender die Kündigungsmöglichkeit ausnutzt, um beispielsweise bei sonst drohendem Leerstand den Vermietenden zu einer Mietreduzierung zu zwingen. Bereits durch die Androhung der Formkündigung kann im Regelfall erheblicher Druck auf die Gegenseite ausgeübt werden.

Problematisch ist vor allem, dass die Auffassung vertreten werden kann, dass auch für die Textform der „Grundsatz der Urkundeneinheit“ gilt. Der „Grundsatz der Urkundeneinheit“ führt dazu, dass der Mietvertrag bei Vertragsschluss sämtliche Anlagen (einschließlich etwaiger Anlagen der Anlagen) klar umfassen muss. Zwar bleibt der Vertrag bei einem Formverstoß bzw. Verstoß gegen den Grundsatz der Urkundeneinheit weiterhin wirksam. Allerdings gilt dieser nun als unbefristet, sodass eine ordentliche Kündigung durch Mietenden oder Vermietenden nach Ablauf eines Jahres und unter Beachtung der gesetzlichen Fristen einer ordentlichen Kündigung möglich wäre. In der Praxis häufig anzutreffen ist beispielsweise, dass Anlagen von Bauanträgen – die ihrerseits Anlage zum Mietvertrag sind – nicht oder nicht vollständig dem Mietvertrag beigelegt sind oder dass die Anlagen zwar beigelegt sind, in ihnen aber auf sonstige Unterlagen verwiesen wird, die nicht mehr beigelegt wurden, weshalb es an einer

Einhaltung des Textformerfordernisses mangelt und der Mietvertrag entgegen seiner vereinbarten Laufzeit vorzeitig gekündigt werden kann.

Aus Sicht der Praxis sollte die aktuelle Regelung zur Textformkündigung bei Gewerbemietverträgen deshalb ersatzlos gestrichen werden und somit die Verweisung in § 578 BGB auf § 550 BGB entfallen. Hierdurch wäre eine klare Regelung für den Abschluss und die Änderung von Gewerbemietverträgen geschaffen und die missbräuchliche Anwendung von Formkündigungen beendet. Ein Dokumentations- und Informationsverlust im Sinne des Erwerberschutzes ist rein praktisch nicht zu befürchten, da in der Praxis die schriftliche Abfassung von Mietverträgen und Nachträgen üblich ist und es auch bleiben wird. Dies wird regelmäßig schon aus steuerlichen und buchhalterischen Gründen erforderlich sein. Zudem haben die Parteien ein Interesse daran, durch eine schriftliche Fixierung selbst für Rechtssicherheit zu sorgen.

Petition:

- Die aktuelle Regelung des Textformerfordernis nach § 578 Abs. 1 Satz 2 BGB und damit zur Formkündbarkeit bei Gewerbemietverträgen sollte ersatzlos gestrichen werden und somit die Verweisung in § 578 BGB auf § 550 BGB entfallen.

Ansprechpartner

Torsten Labetzki, LL.M.

Geschäftsführer und Abteilungsleiter Recht und Steuern

Tel.: +49 30 / 20 21 585 - 13

Mobil: +49 160 / 96 38 28 68

E-Mail: torsten.labetzki@zia-deutschland.de

Thomas Schmalfuß

Abteilungsleiter Wohn- und Wirtschaftsimmobilien,

Baupolitik und Stadtentwicklung

Tel.: +49 30 / 20 21 585 - 24

Mobil: +49 175 / 217 00 33

E-Mail: thomas.schmalfuss@zia-deutschland.de

Raphael Weißbach

Senior Referent Wohnpolitik und Mietrecht

Tel.: +49 30 / 20 21 585 - 49

Mobil: +49 171 / 533 21 29

E-Mail: raphael.weissbach@zia-deutschland.de

Bilge von Bismarck

Justiziarin und Referentin Recht

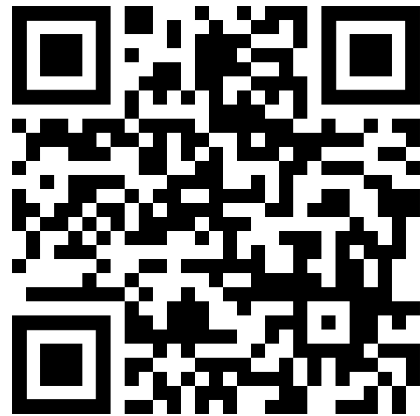
Tel.: +49 30 2021 585 - 27

Mobil: +49 173 / 700 86 50

E-Mail: bilge.von.bismarck@zia-deutschland.de

MEHR ZUM THEMA

WOHNEN



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter mehr als 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene mit Präsenz in Brüssel – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 - 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de

Website: <https://zia-deutschland.de>

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](#)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](#)

