



BUNDESRECHTSANWALTSKAMMER

Stellungnahme Nr. 29 Mai 2026

zum Regierungsentwurf 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)

RAin Leonora Holling, Schatzmeisterin der Bundesrechtsanwaltskammer

RAin 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, AnwBI, 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 (BRAK) ist die Dachorganisation der anwaltlichen Selbstverwaltung. Sie vertritt die Interessen der 28 Rechtsanwaltskammern und damit der gesamten Anwaltschaft der Bundesrepublik Deutschland mit rund 167.500 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten¹ gegenüber Behörden, Gerichten und Organisationen – auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene.

Stellungnahme

Zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz hat die BRAK bereits mit BRAK-Stellungnahme Nr. 14 aus März 2026 ausführlich Stellung genommen. An den Ausführungen dieser Stellungnahme hält die BRAK weiterhin vollumfänglich fest und nimmt den nunmehr vorliegenden Regierungsentwurf zum Anlass, erneut wie folgt Stellung zu nehmen.

Der vorliegende Regierungsentwurf hält die Grundstruktur des Referentenentwurfs im Wesentlichen aufrecht. Die von der BRAK grundsätzlich begrüßte Zielrichtung

- mehr Rechtssicherheit bei der Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch,
- mehr Transparenz bei möbliertem Wohnraum,
- eine Begrenzung außergewöhnlicher Indexmietsteigerungen,
- die Erstreckung der Schonfristmechanismen auf die ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs sowie
- die praktikablere Ausgestaltung des vereinfachten Modernisierungsverfahrens

bleibt erhalten.

Hervorzuheben ist, dass der Regierungsentwurf bei § 556d Abs. 1a BGB-E die in der BRAK-Stellungnahme Nr. 14 aus März 2026 angeregte Orientierung am Zeitwert der Einrichtungsgegenstände nun ausdrücklich aufgreift. Der Möblierungszuschlag soll angemessen sein, wenn er monatlich höchstens 1 % des durch Schätzung ermittelbaren Zeitwerts der Einrichtungsgegenstände zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses beträgt. Dies ist gegenüber einer bloßen Orientierung am Anschaffungswert vorzugswürdig, weil hierdurch Missbrauchsmöglichkeiten reduziert und zugleich praxistaugliche Schätzungen ermöglicht werden. Positiv ist ferner die vorgesehene Vermutungsregelung bei voll ausgestattetem Wohnraum mit einem Zuschlag von bis zu 10 % der für die Nutzung des unmöblierten Wohnraums geschuldeten Miete.

Nicht vollständig aufgegriffen worden ist allerdings die Anregung der BRAK, dem Mieter auch einen Auskunftsanspruch über die Berechnungsgrundlagen des Möblierungszuschlags einzuräumen. § 556g Abs. 1b BGB-E verpflichtet den Vermieter nach dem Regierungsentwurf weiterhin nur zur Auskunft über die Höhe des Möblierungszuschlags. Gerade wenn der Zuschlag nicht über die Pauschalregelung, sondern über den Zeitwert begründet wird, erscheint es weiterhin sachgerecht, dem Mieter jedenfalls auf Nachfrage die wesentlichen Berechnungsgrundlagen zugänglich zu machen.

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

Anderenfalls bleibt die praktische Überprüfbarkeit der Angemessenheit eingeschränkt, weil der Zeitwert durch den Mieter objektiv nicht feststellbar ist.

Die Sanktion bei fehlender oder verspäteter Auskunft über den Möblierungszuschlag bleibt streng. Zwar wird die Rechtsfolge nun dadurch begrenzt, dass die Wohnung nur bis zwei Jahre nach Nachholung der Auskunft im Hinblick auf die zulässige Miethöhe als unmöbliert vermietet gilt. Damit ist eine gewisse Abmilderung gegenüber einer dauerhaft wirkenden Sanktion erfolgt. Gleichwohl bleibt aus Sicht der BRAK der Einwand bestehen, dass die Fiktion auch Fälle erfasst, in denen tatsächlich eine werthaltige Möblierung überlassen wird, die Auskunft aber nur formell unzureichend oder verspätet erfolgt ist. Es kann daher weiterhin erwogen werden, auf eine stärker abgestufte Rechtsfolge hinzuwirken, etwa durch Nichtberücksichtigung des Zuschlags bis zur ordnungsgemäßen Auskunft, durch eine klare Heilungsmöglichkeit mit Wirkung ex nunc oder durch eine ausdrückliche Beweislastregel zulasten des Vermieters.

Bei § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB-E ist positiv zu bewerten, dass der Regierungsentwurf weiterhin nicht allein auf die zeitliche Grenze abstellt, sondern den „besonderen vorübergehenden Bedarf“ des Mieters ausdrücklich in den Normtext aufnimmt. Die zusätzliche Möglichkeit einer Verlängerung von sechs auf insgesamt bis zu acht Monate, wenn sich nach Mietbeginn ein längerer Bedarf ergibt, erscheint praxisgerecht, etwa bei Projektverlängerungen, Praktika oder vergleichbaren Übergangssituationen. Die Begründung erläutert den Sonderbedarf nun deutlicher. Gleichwohl bleibt der Begriff des besonderen vorübergehenden Bedarfs im Gesetz selbst offen. Eine weitere gesetzliche Konkretisierung erscheint nicht zwingend, könnte aber weiterhin zur Streitvermeidung beitragen.

Bei der Indexmiete sieht der Regierungsentwurf in § 557b Abs. 4 BGB-E nun vor, dass bei einer Indexentwicklung von mehr als 3 % innerhalb eines Jahres der übersteigende Teil bei der Berechnung der Änderung der Miete zur Hälfte berücksichtigt wird. Damit fällt die Regelung mieterfeindlicher aus als die im Referentenentwurf noch vorgesehene Kappungsgrenze von 3,5 % und einer Nichtberücksichtigung der diesen Wert übersteigenden Teil. Positiv ist, dass die Begründung nun ausdrücklich auf unterjährige Zeiträume und auf Fälle eingeht, in denen der Vermieter über einen längeren Zeitraum keine Indexerhöhung geltend gemacht hat. Der Normtext selbst bleibt jedoch weiterhin knapp. Zur Vermeidung späterer Streitigkeiten über Stichtage, Nachholeffekte und unterjährige Berechnungen wäre eine ausdrückliche Klarstellung im Gesetzestext weiterhin vorzugswürdig.

Die Neuregelung des § 573 Abs. 4 BGB-E zur ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs bleibt im Kern unverändert und ist weiterhin zu begrüßen. Die Übertragung der vorprozessualen Heilung, der Schonfristzahlung und der Sperrfristmechanismen auf die ordentliche Kündigung beseitigt einen seit Langem bestehenden Wertungswiderspruch. Die Einmaligkeitsbegrenzung wahrt zugleich die berechtigten Interessen der Vermieterseite. Positiv ist, dass die Begründung nun klarer herausarbeitet, dass die Heilungswirkung nicht solche Kündigungsgründe erfasst, die unabhängig vom Zahlungsrückstand tragen, etwa eine fortdauernde Zahlungsunpünktlichkeit. Damit wird die von der BRAK angesprochene Abgrenzungsfrage jedenfalls begründungsseitig aufgenommen.

Die Änderungen im Bereich Modernisierung und Minderungsrecht, insbesondere § 536 Abs. 1a BGB-E und § 559c BGB-E, geben aus Sicht der BRAK keinen Anlass zu weitergehenden Einwendungen. Die Erweiterung des dreimonatigen Minderungsausschlusses auf Maßnahmen nach § 555b Nr. 1a BGB ist als Folgeänderung nachvollziehbar. Die Anhebung der Wertgrenze des vereinfachten Verfahrens auf 20.000,00 EUR bleibt angesichts der Kostenentwicklung sachgerecht und praktikabel.

Die Änderung des § 566 Abs. 1 BGB-E durch Streichung der Worte „an einen Dritten“ ist ebenfalls zu begrüßen. Sie beseitigt die in der Praxis schwer vermittelbare Trennung zwischen Eigentumslage und

Vermieterstellung bei Übertragungen unter Miteigentümern und bei Erbauseinandersetzungen. Die von der BRAK angesprochenen Folgefragen – insbesondere Mitteilung an den Mieter, Kautions, laufende Abrechnungsperioden und laufende Verfahren – werden im Regierungsentwurf nur teilweise durch die Begründung aufgefangen. Hier könnte eine weitere klarstellende Behandlung in der Gesetzesbegründung weiterhin hilfreich sein.

Bei Art. 238 § 1 Abs. 1 EGBGB-E bleibt es bei der Erweiterung der Datenerhebungsbefugnisse für qualifizierte Mietspiegel. Das Ziel einer rechtssicheren Datengrundlage ist nachvollziehbar. Die in der Stellungnahme angesprochenen datenschutzrechtlichen Leitplanken – Zweckbindung, Zugriffsbeschränkung, Protokollierung, Löschfristen und Datensparsamkeit – sollten jedoch weiterhin nachdrücklich betont werden. Der Regierungsentwurf enthält insoweit keine wesentliche zusätzliche Absicherung.

Die von der BRAK angeregte Regelung zu Zustellungsproblemen bei ausländischen Vermietern ist im Regierungsentwurf, soweit ersichtlich, nicht aufgegriffen worden. Dieser Punkt sollte als eigenständiger, vom bisherigen Regelungsprogramm unabhängiger Ergänzungsvorschlag überdacht werden. Gegebenenfalls kann die Ergänzung im Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages in das Gesetz eingebracht werden.
