

6. März 2026

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

MhM erkennt das Bemühen an, Umgehungstatbestände zu adressieren.. Dennoch müssen wir feststellen, dass der Entwurf hinter den drängenden Notwendigkeiten zurückbleibt.

Wohnen ist die soziale Frage der Gegenwart, denn immer mehr Mietende - bis weit in den sogenannten Mittelstand hinein, haben Angst, eine für sie bezahlbare Wohnung zu finden oder zu verlieren. Ein soziales Mietrecht, das diesen Namen verdient, darf nicht nur Symptome kurieren, sondern muss die strukturelle Unterlegenheit der Mietenden auf den angespannten Wohnungsmärkten beenden.

1. Indexmieten

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass eine Koppelung der Miete an die Lebenshaltungskosten den Wert der Mietenspiegel und des ortsüblichen Vergleichsmietensystems schmälert bzw. ganz in Frage stellt. Nach unserer Erfahrung setzen Indexmieten stets an Mieten an, die sehr hoch sind und die sich über weitere Erhöhungen nach dem Index vollkommen entkoppeln. Die Indexmieterhöhung ist systemfremd und fraglich – ganz besonders dort, wo die Mietobjekte in einem Mietenspiegel erfasst werden. Zumal die (überhöhten) Indexmieten ihrerseits wiederum in die Mietenspiegel eingehen. Insofern wäre eine Abschaffung der Indexmietenerhöhung (so wie 2001 auch die Abschaffung nach § 5 MHG der Kapitalkostenmieterhöhung aus denselben Gründen geschah) konsequent und richtig.

Der Entwurf sieht eine Kappungsgrenze von 3,5 % vor. Diese Grenze ist sozialpolitisch verfehlt. Sie liegt deutlich über dem EZB-Inflationsziel von 2,0 %. Es ist nicht hinnehmbar, dass Vermietende durch die Koppelung an die Lebenshaltungskosten eine Renditegarantie erhalten, während Mieter die inflationsbedingten Mehrkosten allein tragen. Entgegen Ihrer Ankündigung im Koalitionsvertrag (Zeile 786 f.) ist damit die Bezahlbarkeit der Miete für viele Menschen nicht garantiert. Es wird ein großer Bedarf an Sozialleistungen aus dieser Entscheidung folgen, weil die Menschen ihre Mieten nicht mehr bezahlen können. Aus der bisherigen Erfahrung sind

Seite 1 von 3

weitere bürokratische Hürden zu befürchten und damit werden die Ziele der Koalitionspartner, Sozialleistungen zu verringern und Bürokratie abzubauen, durch dieses Gesetz hintertrieben.

2. Möbliierungszuschlag (§ 556d BGB-E):

Der Entwurf schlägt eine Pauschale von 5 % der Nettokaltmiete als „in der Regel angemessen“ vor. Dies wird in der Beratungspraxis dazu führen, dass Vermieter minderwertigstes Mobiliar ("das alte Sofa") bereitstellen, um die 5 % pauschal aufzuschlagen. Die vom Ministerium angestrebte „einfachere Handhabung“ darf nicht zulasten der Mietenden gehen. Der Zweck des Bürgerlichen Gesetzbuches ist der Ausgleich stärkerer Verhandlungsmacht. Die nach dem Grundgesetz garantierte Vertragsfreiheit darf per Gesetz eingeschränkt werden kann, um Ungleichheiten zwischen Vertragspartnern auszugleichen, damit gerechte Verträge abgeschlossen werden können. Aufgrund der Lage am Wohnungsmarkt und des in der Regel größeren Wohlstands der Vermietenden liegt bereits eine verstärkte Handlungsmacht vor. Die Regelung verstärkt die Handlungsmacht der Vermietenden noch weiter und konterkariert damit den Zweck des Bürgerlichen Gesetzbuches, weil es die Position der Mietenden verschlechtert. Wir fordern die Rückbesinnung auf den Zeitwert. Die Beweislast für die Höhe des Zuschlags muss beim Vermietenden liegen, denn er allein verfügt über Rechnungen, Belege etc. Eine pauschale Vermutung von 5 % lehnen wir ab, da sie das bereits jetzt fast nie vorhandene Unrechtsbewusstsein der Vermietenden bei der Umgehung der Mietpreisbremse weiter schwächt.

3. Kurzzeitmiete und „Besonderer Bedarf“

Die geplante Sechs-Monats-Grenze für die vorübergehende Vermietung greift zu kurz. Wir warnen ausdrücklich vor „Kettenmietverträgen“ und Zweckentfremdung. Der unbestimmte Rechtsbegriff des „besonderen Bedarfs“ ist unklar und ist ein Freibrief für gewerbliche Kurzzeit-Vermietungen, so dass noch mehr Wohnungen von Plattformen und Anbietern wie "Wonderflats" u.a. dem regulären Markt entzogen werden. Es bedarf eines expliziten Verbots solcher Umgehungsmodelle und einer abschließenden Definition der Ausnahmetatbestände.

4. Bußgelder fehlen

Ein wichtiger Punkt unserer Kritik betrifft die Sanktionierung der Mietpreisbremse. Der Entwurf verharrt im Privatrecht, statt öffentliches Recht, insbesondere § 5 Wirtschaftsstrafgesetz einzu beziehen. Im Koalitionsvertrag haben Sie angekündigt, das Wirtschaftsstrafgesetz zu präzisieren (Zeile 781 ff.). Mietende fürchten leider zu Recht, ihre Wohnung wegen Eigenbedarfs ihrer Vermietenden zu verlieren, wenn sie sich gegen überhöhte Mieten wehren. Rechtsschutz für einkommensarme Bevölkerungsgruppen existiert oft nur in der Theorie. Wir fordern daher die Bußgeldbewehrung bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse. Nur eine offensive Verfolgung durch Kommunen als Ordnungswidrigkeit kann das regelmäßig fehlende Unrechtsbewusstsein auf Vermieterseite korrigieren. Der Schutz der Wohnung darf nicht allein vom Mut und den finanziellen Mitteln der Mietenden abhängen. Als Strafe bei einem Verstoß gegen die Mietpreisbremse kommt auch in Betracht, Eigenbedarf für diese Vermietende auszuschließen.

5. Schonfristregelung auch für fristgemäße Kündigung

Diese Regelung schließt die Schutzlücke, die der Bundesgerichtshof vor über zehn Jahren eröffnet hat und vermeidet Obdachlosigkeit. Insbesondere in den in unserer Beratungspraxis regelmäßig vorkommenden Fällen, in denen die Jobcenter und Grundsicherungsämter den kündigungsrelevanten Zahlungsrückstand verursacht haben, können die Mietenden aufatmen: Das

Risiko, trotz vollständiger Nachzahlung Monate später geräumt zu werden, entfällt. Allerdings soll die Schonfristzahlung bei der ordentlichen Kündigung nur einmal greifen während die Schonfristzahlung bei der fristlosen Kündigung theoretisch alle zwei Jahre möglich ist. Warum hier ohne Not eine abweichende und für langjährige Mietverhältnisse ungerechte Regelung angestrebt wird, erschließt sich nicht. Wenn es leichter wird, eine fristlose Kündigung zu beseitigen, als eine fristgemäße ist der Nachbesserungsbedarf bei dieser Regelung schon absehbar.

6. Gewerbemietrecht

Vollständig vergessen wurde das Gewerbemietrecht. Die Wirtschaft leidet unter hohen Mieten und wird trotzdem nicht geschützt. Gerade im Bereich der Betriebskostenabrechnungen fehlt jede Begrenzung von Willkür. Der Grundgedanke der mietrechtlichen Regelungen, dass Vermietenden die laufenden Kosten zu tragen haben, existiert in der Praxis nicht. Teilweise erhalten Gewerbetreibende erst nach mehreren Jahren Betriebskostenabrechnungen und werden mit Kosten konfrontiert, die dem Zweck des Mietrechts nach in der Kaltmiete abgedeckt sind. Die Bundesregierung muss sich entscheiden, ob sie die Gewerbetreibenden unterstützen möchte.

7. Einschränkung Eigenbedarf ist überfällig

Vollständig fehlt eine Begrenzung der Kündigung wegen Eigenbedarfs. Wir erleben in der Beratungspraxis Woche für Woche vorgetäuschte Eigenbedarfskündigungen, die von staatlicher Seite - zumindest in Hamburg - nicht verfolgt und Vermietende nicht zur Rechenschaft gezogen werden. Der zivilrechtliche Anspruch auf Schadensersatz ist nicht nur schwer privatrechtlich durchsetzbar, sondern erschöpft sich auch regelmäßig in vierstelligen Beträgen. Das schreckt keinen Vermietenden ab!

Wir fordern das BMJ auf, den Entwurf grundlegend im Sinne des Schutzes der Daseinsvorsorge für die über 44 Millionen Mietenden in diesem Land nachzubessern. Der Entwurf wird der schlimmen Lage für Mietende auf dem Wohnungsmarkt nicht gerecht. In unserer Beratungspraxis kommen jedes Jahr hunderte Menschen auf uns zu, die ihre jahrzehntelang bewohnten Wohnungen und damit ihr Zuhause aufgrund von oft vorgetäuschten Eigenbedarfen oder Mieterhöhungen verlassen müssen.



Sylvia Sonnemann
Geschäftsführerin
Mieter helfen Mietern
Hamburger Mieterverein e.V.