



„Mietrecht II“ – Häufige Fragen

I. Allgemeines

1. Wie ist die Lage am Mietwohnungsmarkt in Deutschland?

Der Mietwohnungsmarkt in Deutschland ist vielerorts weiterhin sehr angespannt. Gerade in Ballungszentren steigen die Mieten weiter stark an. Die Angebotsmieten in den 14 größten deutschen Städten haben sich in der Zeit von 2010 bis 2024 durchschnittlich verdoppelt. Allein in der Zeit von 2022 bis 2024 sind sie um über 20 Prozent gestiegen. Rekordniveau hat außerdem der Anteil befristeter und möblierter Mietangebote erreicht. Auch das trägt dazu bei, dass es in Städten immer schwieriger wird, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Denn bei möblierten Wohnungen und kurzzeitigen Vermietungen gibt es Rechtsunsicherheit über den Anwendungsbereich beziehungsweise die Wirkung der Mietpreisbremse.

2. Welche Änderungen sieht der Gesetzentwurf vor?

Die Bundesregierung schlägt verschiedene Änderungen im Mietrecht vor:

- **Möbliertes Wohnen:** In angespannten Wohnungsmärkten sollen Vermieterinnen und Vermieter den Zuschlag für Möbel gesondert ausweisen müssen. Machen sie das nicht, soll die Wohnung jedenfalls vorübergehend als unmöbliert vermietet gelten. Mieterinnen und Mieter sollen dann nur das an Miete zahlen müssen, was für die Wohnung ohne Möblierung verlangt werden darf. Der Möblierungszuschlag muss angemessen sein. Dazu ist eine am Zeitwert der Möbel orientierte Berechnungsmethode vorgesehen. Für voll möblierte Wohnungen soll eine Pauschale von 10 Prozent der Nettokaltmiete angesetzt werden können.
- **Höchstgrenze für Kurzzeitmietverträge:** Es soll eine fixe gesetzliche Höchstgrenze von 6 Monaten für Kurzzeitmietverträge festgeschrieben werden. Diese Höchstgrenze soll unter bestimmten Voraussetzungen auf insgesamt acht Monate verlängert werden können. Die bisher schon geltende ungeschriebene Voraussetzung, dass auf Mieterseite ein besonderer Anlass für die kurzzeitige Anmietung bestehen muss, wird gesetzlich festgeschrieben.

- **Begrenzung für Indexmietsteigerungen:** In angespannten Wohnungsmärkten sollen Indexmietsteigerungen begrenzt werden. Oberhalb einer Grenze von 3,0 Prozent jährlich sollen sie nur noch zur Hälfte mieterhöhend geltend gemacht werden können werden. So soll verhindert werden, dass Mieterinnen und Mieter mit ohnehin zu hohen Mieten zu stark belastet werden, wenn der Verbraucherpreisindex – wie beispielsweise nach dem Beginn des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine – plötzlich rapide steigt.
- **Schonfristzahlung auch bei ordentlicher Kündigung:** Unter anderem sollen Mieterinnen und Mieter, denen wegen Mietrückständen gekündigt wurde, - wie bereits nach geltendem Recht die außerordentliche Kündigung - auch eine ordentliche Kündigung einmalig beseitigen können, indem sie ausstehende Beträge bezahlen.
- **Erhöhung der Wertgrenze für Kleinmodernisierungen:** Die Wertgrenze für Mieterhöhungen nach dem vereinfachten Verfahren soll vor dem Hintergrund der Preissteigerungen seit dem Inkrafttreten der Norm von 10.000 auf 20.000 Euro angehoben werden. So soll gewährleistet werden, dass das vereinfachte Verfahren auch in Zukunft in Fällen kleinerer Modernisierungsmaßnahmen zur Anwendung kommen kann.
- **Behebung von Rechtsunsicherheiten:** Unsicherheiten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Erstellung von Mietspiegeln und bei der mietrechtlichen Bewertung der Veräußerung von Eigentumsanteilen an einen Miteigentümer sollen beseitigt werden. Außerdem sollen kleinere Anpassungen im Nachgang zum Vierten Bürokratieentlastungsgesetz und zur Novelle des Gebäudeenergiegesetzes erfolgen.

3. Warum schlägt die Bundesregierung diese Änderungen vor?

Die Bundesregierung schlägt die Maßnahmen vor, um der Mietpreisbremse mehr Wirkung zu verschaffen, den Markt für langfristig anzumietende Wohnungen zu erweitern und so Mieterinnen und Mieter finanziell zu entlasten.

4. Was hat sich im Regierungsentwurf im Vergleich zum Referentenentwurf geändert?

Im Regierungsentwurf haben sich folgende wesentliche Änderungen im Vergleich zum Referentenentwurf ergeben:

Die Steigerung von Indexmieten soll ab 3,0 Prozent nur noch zur Hälfte mieterhöhend geltend gemacht werden können statt auf 3,5 Prozent gedeckelt zu sein.

Bei der Vermietung von möblierten Wohnungen soll das Gesetz für den Möblierungszuschlag eine Berechnungsmethode vorgeben, die am Zeitwert der Möbel orientiert ist. Vermieterinnen und Vermieter sollen außerdem die Möglichkeit bekommen, eine Pauschale in Höhe von 10 Prozent statt 5 Prozent der Nettokaltmiete für voll möblierte Wohnungen anzusetzen.

Bei einer möblierten Wohnung sollen Vermieterinnen und Vermieter die Möglichkeit bekommen, den Möblierungszuschlag nachträglich auszuweisen; dann gilt die Wohnung allerdings für zwei Jahre ab Nachholung als unmöbliert.

Bei einer Vermietung nur zum vorübergehenden Gebrauch soll unter bestimmten Voraussetzungen eine Verlängerung der sechs Monate auf insgesamt acht Monate möglich sein.

5. Wann soll das Gesetz in Kraft treten?

Ein Inkrafttreten des Gesetzes setzt einen Beschluss des Deutschen Bundestags voraus. Der Gesetzentwurf sieht vor, dass die meisten vorgeschlagenen Änderungen an dem Tag, nachdem das Gesetz verkündet wurde, in Kraft treten sollen.

6. Plant das BMJV weitere Neuerungen zum Mietrecht?

Der Gesetzentwurf Mietrecht II ist Teil eines Maßnahmenpakets zum Mietrecht. Als erste Maßnahme wurde die Mietpreisbremse verlängert. Das BMJV plant weitere Gesetzesänderungen, um die Vereinbarungen aus dem Koalitionsvertrag umzusetzen und den Bedürfnissen von Mieterinnen und Mietern, aber auch von Vermieterinnen und Vermietern besser gerecht zu werden. Insbesondere sollen die Ergebnisse der Expertenkommission Mietrecht Ausgangspunkt für einen weiteren Gesetzentwurf sein. Die Mietrechtskommission soll bis zum 31. Dezember 2026 Vorschläge zu bestimmten Aspekten des Mietrechts erarbeiten. Für die übrigen im Koalitionsvertrag genannten Themen prüft BMJV derzeit, wie die Vorgaben am besten umgesetzt werden können. Auch darüber hinaus beobachtet BMJV die rechtstatsächliche Entwicklung im Bereich des Mietrechts genau und prüft fortwährend gesetzgeberischen Handlungsbedarf.

II. Möbliertes Wohnen in angespannten Wohnungsmärkten

1. Wo liegt das Problem beim möblierten Wohnen?

In letzten Jahren werden in angespannten Wohnungsmärkten immer mehr Wohnungen nur noch möbliert zur Vermietung angeboten. Das lässt sich allenfalls zum Teil durch eine gestiegene Nachfrage speziell nach möbliertem Wohnraum erklären. Ein wesentlicher Grund für die Zunahme des Angebots an möblierten Wohnungen ist wohl auch, dass sich damit regelmäßig höhere Mieten erzielen lassen. Vermieterinnen und Vermieter profitieren dabei von Unklarheiten des geltenden Rechts. Die gesetzlichen Vorgaben für die Vermietung von möbliertem Wohnraum sind nicht hinreichend klar.

2. Was gilt bislang bei möbliertem Wohnen?

Bei möblierten Wohnungen gilt in angespannten Wohnungsmärkten die Mietpreisbremse. Es kann ein Möblierungszuschlag für die Miete verlangt werden. Der Möblierungszuschlag wird üblicherweise nicht gesondert im Mietvertrag ausgewiesen. Daher besteht ein Transparenzproblem. Für Mieterinnen und Mieter ist es schwer nachvollziehbar, ob die Miete insgesamt angemessen ist. Sie müssen die Höhe dieses Zuschlags bei ihrem Vermieter erst erfragen, wenn sie die Zulässigkeit der geforderten Miete überprüfen möchten. Das birgt die Gefahr, dass die Mietpreisbremse nicht eingehalten wird und überhöhte Mieten verlangt werden. Es gibt auch keine feststehenden gesetzlichen Regeln dafür, wie der Möblierungszuschlag zu berechnen ist; die Rechtsprechung orientiert sich am Zeitwert der Möbel.

3. Was soll sich bei möbliertem Wohnen in angespannten Wohnungsmärkten ändern?

- **Transparenz:** Vermieterinnen und Vermieter sollen gesondert ausweisen müssen, wie viel Zuschlag sie für die Möbel verlangen. Dadurch sollen Mieterinnen und Mieter einfacher überprüfen können, ob die Vermieterin oder der Vermieter die Vorgaben der Mietpreisbremse einhält.
- **Angemessenheit:** Es soll ausdrücklich im Gesetz vorgegeben werden, dass der Möblierungszuschlag angemessen sein muss. Der Möblierungszuschlag soll sich am Zeitwert der Möbel orientieren. Dazu soll das Gesetz eine Berechnungsmethode vorgeben.

- **Einfache Handhabung:** Mit der Option einer Pauschale von 10 Prozent der Nettokaltmiete für voll möblierte Wohnungen soll eine einfache Handhabung des Möbliierungszuschlags ermöglicht werden. Damit wird Rechtsunsicherheiten entgegengewirkt. Zugleich werden die Interessen sowohl von Mieterinnen und Mietern und als auch von Vermieterinnen und Vermietern berücksichtigt.

4. Wie soll der Möbliierungszuschlag ermittelt werden?

Der Möbliierungszuschlag soll sich – wie bereits bisher von der Rechtsprechung angenommen - am Zeitwert der Möbel orientieren. Das Gesetz soll eine Berechnungsmethode vorgeben. Alte wertlose Möbel sollen keinen Zuschlag auf die Miete für vergleichbaren unmöblierten Wohnraum rechtfertigen.

Soweit Ausstattungsmerkmale, beispielsweise Kücheneinrichtungen, bereits im Rahmen von Mietspiegeln berücksichtigt werden, sind diese nicht in den Möbliierungszuschlag einzubeziehen. Damit wird die Regelung mit den verschiedenen Arten von Mietspiegeln harmonisiert und flexibel im Hinblick auf die Fortentwicklung der Mietspiegel ausgestaltet.

Damit die Praxis schnell und einfach den Möbliierungszuschlag ermitteln kann, soll für voll ausgestattete Wohnungen grundsätzlich eine Pauschale von 10 Prozent der Nettokaltmiete angesetzt werden können.

5. Wie funktioniert die Berechnung des Möbliierungszuschlags?

Die Berechnung soll ausdrücklich im Gesetz verankert werden. So sollen klare Kriterien festgelegt werden. Vorgesehen ist, dass Vermieterinnen und Vermieter monatlich maximal 1 Prozent des Zeitwerts aller Einrichtungsgegenstände ansetzen können. Dieser Berechnungsansatz wurde auch bisher schon von einem Teil der Rechtsprechung angewendet. Der Zeitwert kann geschätzt werden. Maßgeblich ist der Moment, in dem der Mietvertrag geschlossen wird. Soweit die Möbliierung schon im Mietspiegel berücksichtigt wird (wie es insbesondere bei Einbauküchen der Fall sein kann), ist sie bei dem Zuschlag nicht zu berücksichtigen.

6. Wann soll die Pauschale für den Möblierungszuschlag greifen?

Auf die Pauschale für den Möblierungszuschlag sollen Vermieterinnen und Vermieter zurückgreifen können, wenn die Wohnung voll ausgestattet ist. Das heißt, dass die Vermieterin oder der Vermieter die Wohnung komplett oder weit überwiegend mit den Möbeln ausgestattet hat, die üblicherweise für eine normale Lebensführung innerhalb der Wohnung benötigt werden. Der Mieter muss also keine Möbel mehr mitbringen.

7. Wie soll die Pauschale für den Möblierungszuschlag ermittelt werden?

Grundsätzlich soll als Möblierungszuschlag für voll ausgestattete Wohnungen eine Pauschale von 10 Prozent der Nettokaltmiete (der Kaltmiete für die leere Wohnung) angesetzt werden können. Zur Vereinfachung wird davon ausgegangen, dass sich Umfang und Qualität der Möbel auch an der Größe und anderen preisbildenden Faktoren der Wohnung selbst orientieren. Den Mieterinnen und Mietern soll es jedoch unbenommen bleiben, diese Annahme zu widerlegen, wenn die Möblierung dem nicht gerecht wird. Auch steht es der Vermieterin oder dem Vermieter frei, einen höheren Zuschlag zu verlangen, wenn der Zeitwert der Möbel dies rechtfertigt.

Ein Beispiel: Bei einer Nettokaltmiete von 1.000 Euro kann ein Vermieter einen monatlichen Möblierungszuschlag von 100 Euro ansetzen. Geht man davon aus, dass Möbel 10 Jahre lang genutzt werden können, könnte der Vermieter in dieser Zeit insgesamt einen Zuschlag von 12.000 Euro zur Nettokaltmiete einnehmen.

8. Sind 10 Prozent eine Höchstgrenze für den Möblierungszuschlag?

Nein. Vermieterinnen und Vermieter sollen bei voll möblierten Wohnungen die Möglichkeit bekommen, eine Pauschale in Höhe von 10 Prozent der Nettokaltmiete anzusetzen, ohne dass sie im Einzelnen den Zeitwert der Möbel darlegen müssen. Es bleibt ihnen unbenommen, einen höheren Zuschlag zu verlangen, wenn der Zeitwert der Möbel dies rechtfertigt.

9. Bedeuten die neuen Regeln zusätzlichen Aufwand für Vermieterinnen und Vermieter?

Vermieterinnen und Vermieter müssen sich in angespannten Wohnungsmärkten bereits nach geltendem Recht bei möblierten Wohnungen an die Mietpreisbremse halten. Die Höhe des Möblierungszuschlags ergibt sich nach der Rechtsprechung aus dem Zeitwert

der Möbel. Vermieterinnen und Vermieter müssen also grundsätzlich schon heute den Möblierungszuschlag anhand dieses Kriteriums ermitteln. Mit der vorgeschlagenen Änderung müssen Vermieterinnen und Vermieter lediglich von sich aus gegenüber den Mieterinnen und Mietern den Möblierungszuschlag gesondert ausweisen. Insbesondere durch die Möglichkeit der Angabe eines pauschalen Möblierungszuschlags soll sich der Aufwand für Vermieterinnen und Vermieter künftig verringern.

10. Was passiert, wenn ein Vermieter keinen Möblierungszuschlag ausweist?

Wird kein Möblierungszuschlag ausgewiesen, soll die Wohnung als unmöbliert vermietet gelten. Das heißt, dass Mieterinnen und Mieter nur das an Miete zahlen müssen, was für die Wohnung ohne Möblierung nach den Vorgaben der Mietpreisbremse verlangt werden darf.

Vermieterinnen und Vermieter können die Ausweisung aber nachholen. Dann gilt die Wohnung noch zwei Jahre ab Nachholung als unmöbliert. Für die Zeit danach ist der Möblierungszuschlag dann zu bezahlen.

11. Warum bleibt die Vermietung von möbliertem Wohnraum weiterhin zulässig?

Für möblierte Wohnungen gibt es einen gewissen Bedarf, etwa bei längeren beruflichen Aufenthalten oder in Wohngemeinschaften.

12. Soll die Neuerung auch für laufende Mietverträge gelten?

Nein. Die Änderungen für möblierte Wohnungen sollen nur für Mietverträge gelten, die abgeschlossen werden, nachdem das Gesetz in Kraft getreten ist.

13. Warum soll die vorgeschlagene Neuerung nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt greifen?

Die Neuerung soll verhindern, dass Vermieterinnen und Vermieter versuchen, die Mietpreisbremse zu umgehen, indem sie ihre Wohnungen möbliert anbieten. Die Mietpreisbremse gilt in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. In diesen Wohnungsmärkten ist es ohnehin am schwierigsten, eine neue Wohnung zu finden. Zudem werden in den letzten Jahren in diesen angespannten Wohnungsmärkten immer mehr Wohnungen nur noch möbliert zur Vermietung angeboten. Daher ist es erforderlich, für Gebiete

mit angespanntem Wohnungsmarkt die Regelungen zum möblierten Mieten zu verschärfen. Dies entspricht auch der Vereinbarung der Regierungsparteien im Koalitionsvertrag.

III. Kurzzeitvermietung

1. Wo liegt das Problem bei Kurzzeitvermietungen?

Bei Kurzzeitvermietungen, also der Vermietung für einen nur vorübergehenden Gebrauch, greift die Mietpreisbremse nicht. Es ist derzeit gesetzlich nicht festgelegt, bis zu welchem Zeitraum noch eine Kurzzeitvermietungen vorliegt. Die Rechtsprechung und weite Teile der Literatur gehen davon aus, dass auf der Seite des Mieters ein besonderer Anlass für die Kurzzeitvermietung bestehen muss; gesetzlich festgeschrieben ist das aber nicht. Diese Rechtsunsicherheit führt dazu, dass einige Vermieterinnen und Vermieter versuchen, die Mietpreisbremse zu umgehen, indem sie einen Kurzzeitmietvertrag abschließen, obwohl kein hinreichender Grund für die zeitliche Begrenzung vorliegt. Hinzu kommt, dass Mieterinnen und Mieter zum Teil gar keine Kurzzeitmietverträge wollen, aber mangels Alternativen auf einen solchen Vertrag zurückgreifen müssen. Sie müssen dann kurzfristige teure Mietangebote wahrnehmen, obwohl sie eigentlich eine dauerhafte und preisregulierte Unterkunft suchen.

2. Was soll sich bei Kurzzeitvermietungen ändern?

Kurzzeitvermietungen sollen künftig maximal über eine Dauer von 6 Monaten zulässig sein. Unter bestimmten Voraussetzungen sollen die 6 Monate auf insgesamt 8 Monate verlängert werden können. Die Rechtsprechung und weite Teile der Literatur nehmen schon bislang an, dass es für eine Kurzzeitvermietung notwendig ist, dass die Mieterin oder der Mieter aufgrund eines besonderen Bedarfs die Wohnung nur vorübergehend anmieten möchte. Das soll nun ausdrücklich gesetzlich geregelt werden.

3. Sollen mehrere Kurzzeitmietverträge hintereinander abgeschlossen werden können?

Kurzzeitvermietungen sollen künftig maximal über eine Dauer von 6 Monaten zulässig sein. Wird ein Kurzzeitmietvertrag über 4 Monate abgeschlossen, könnte anschließend noch einmal ein Kurzzeitmietvertrag über 2 Monate abgeschlossen werden, wenn sich

der Bedarf verlängert. Im Einzelfall sollen die 6 Monate auf insgesamt 8 Monate verlängert werden können. Die 6 bzw. 8 Monate dürfen aber in Summe für eine Kurzzeitvermietung nicht überschritten werden.

4. Welche Gründe rechtfertigen eine Verlängerung von 6 auf 8 Monaten?

Eine Verlängerung von 6 auf insgesamt bis zu 8 Monate soll möglich sein, wenn sich der besondere Bedarf des Mieters nach Mietbeginn über die sechs Monate hinaus um eine kurze Zeit verlängert. Das kann zum Beispiel der Fall sein, wenn ein Praktikum um einige Wochen verlängert oder eine Prüfung oder ein Projektabschluss um einen kurzen Zeitraum verschoben wird. Auch mehrfache unvorhergesehene Verlängerungen des ursprünglichen besonderen Bedarfs innerhalb dieses Zeitraums sind möglich. Eine Verlängerung über die 8 Monate hinaus führt hingegen dazu, dass die Ausnahme vom sozialen Mietrecht und insbesondere von der Mietpreisbremse nicht mehr gilt.

5. Soll eine Vermieterin oder ein Vermieter künftig einfach frei entscheiden können, ob sie oder er einen Kurzzeitmietvertrag abschließt?

Nein. Wie schon bisher von Rechtsprechung und Literatur angenommen sollen auch künftig Kurzzeitmietverträge nur dann zulässig sein, wenn auf Seiten der Mieterin oder des Mieters ein besonderer Bedarf besteht, die Wohnung nur vorübergehend zu nutzen. Das wird nun ausdrücklich geregelt. Ein besonderer Bedarf kann zum Beispiel dann vorliegen, wenn eine Mieterin oder ein Mieter für ein berufliches Projekt wenige Monate in einer anderen Stadt lebt. Zusätzlich soll künftig die zeitliche Obergrenze gelten.

6. Warum sollen Kurzzeitvermietungen weiterhin zulässig und von der Mietpreisbremse ausgenommen sein?

Für Kurzzeitvermietungen gibt es einen gewissen Bedarf, etwa für Praktika, Auslandssemester oder Forschungsaufenthalte. In diesen Fällen haben die Mieterinnen und Mieter ihren dauerhaften Lebensmittelpunkt weiterhin an einem anderen Ort. Die vorgeschlagene zeitliche Höchstgrenze soll (in Kombination mit dem nunmehr ausdrücklich festgeschriebenen Erfordernis eines besonderen Bedarfs auf Seiten der Mieterin oder des Mieters) sicherstellen, dass Vermietungen über einen kurzen Zeitraum nicht zur Umgehung der Mietpreisbremse benutzt werden können.

7. Ist eine Kurzzeitvermietung das Gleiche wie ein Zeitmietvertrag?

Nein. Eine Kurzzeitvermietung ist nicht das Gleiche wie ein Zeitmietvertrag. Der Hauptunterschied liegt in der Dauer und dem Zweck: Eine Kurzzeitvermietung ist für den vorübergehenden Gebrauch gedacht. Der Grund für die kurze Zeit liegt auf Seiten der Mieterin oder des Mieters. Bei einer Kurzzeitvermietung gilt die Mietpreisbremse nicht. Ein Zeitmietvertrag kann länger dauern als eine Kurzzeitvermietung. Bei ihm gilt die Mietpreisbremse. Die Befristung erfordert einen Grund, der auf Seiten der Vermieterin oder des Vermieters liegt, wie beispielsweise Eigenbedarf. Die möglichen Gründe sind gesetzlich geregelt. Gilt der Grund nicht mehr, kann die Mieterin oder der Mieter verlangen, dass sich der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit verlängert.

IV. Indexmieten

1. Was ist das Problem bei Indexmietverträgen in angespannten Wohnungsmärkten?

Indexmietverträge können für Mieterinnen und Mieter gerade in angespannten Wohnungsmärkten zu einer Kostenfalle werden, wenn die Lebenshaltungskosten erheblich steigen. Bei Indexmietverträgen gilt: Wenn die Lebenshaltungskosten steigen, kann die Miete (einmal im Jahr) entsprechend erhöht werden. Maßgeblich ist der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex. Insbesondere nach Beginn des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine ist der Verbraucherpreisindex stark angestiegen. Dadurch waren innerhalb eines Jahres sehr hohe Mietsteigerungen bei Indexmietverträgen möglich (etwa 7 Prozent).

2. Was gilt bislang bei Indexmietverträgen?

Bislang können Indexmieten bei extremen Preissteigerungen wie infolge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine ohne Beschränkung steigen. Es gibt keine Begrenzung abgesehen von der Tatsache, dass die Indexmiete nach einer Erhöhung mindestens ein Jahr unverändert bleiben muss.

3. Was soll sich bei Indexmieten ändern?

Besonderen Belastungen für Mieterinnen und Mieter, die durch die Erhöhung von Indexmieten in Zeiten besonders hoher Inflation entstehen, soll entgegengewirkt werden.

Indexmietsteigerungen sollen in angespannten Wohnungsmärkten ab 3,0 Prozent jährlich nur noch zur Hälfte mietsteigernd berücksichtigt werden dürfen. Ziel ist, zu vermeiden, dass es in kurzen Zeiträumen zu extremen Mietsteigerungen kommt. Mieterinnen und Mieter sollen so vor finanzieller Überforderung in Zeiten starker Preissprünge geschützt werden.

4. Sollen Indexmieten dann überhaupt nicht mehr erhöht werden können?

Nein. Indexmieten sollen grundsätzlich weiterhin wie bisher angepasst werden können. Die gewählte Begrenzung ab 3,0 Prozent stellt sicher, dass in Zeiten regulärer Preisentwicklungen Indexmieten wie bislang erhöht werden können.

5. Sollen die Änderungen nur für neue Indexmietverträge gelten?

Nein. Die Änderungen sollen auch für Indexmietverträge in angespannten Wohnungsmärkten gelten, die bereits bestehen.

6. Warum sollen Indexmietverträge überhaupt noch zulässig sein?

Indexmietverträge können auch für Mieterinnen und Mieter Vorteile haben, etwa wenn die Vergleichsmieten stärker steigen als die Lebenshaltungskosten. Zudem sind Modernisierungsmieterhöhungen im Rahmen von Indexmietverträgen häufig nicht möglich.

7. Warum soll die vorgeschlagene Begrenzung nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt greifen?

In angespannten Wohnungsmärkten ist die Mietbelastung von vorneherein am höchsten. Extreme Preissteigerungen wirken sich dort besonders aus. Mieterinnen und Mieter haben zudem oft nicht die Möglichkeit, in eine andere Wohnung umzuziehen. Daher ist es erforderlich, die Indexmietsteigerungen in diesen Gebieten zu begrenzen. Dies entspricht auch der Vereinbarung der Regierungsparteien im Koalitionsvertrag.

V. Schonfristzahlung

1. Was ist eine Schonfristzahlung?

Unter Schonfristzahlung wird häufig die Nachzahlung einer Miete verstanden, mit der eine Mieterin oder ein Mieter eine ausgesprochene Kündigung unwirksam machen und die Räumung seiner Wohnung verhindern kann. Ist eine Mieterin oder ein Mieter mit

der Zahlung der Miete in Verzug, kann ihm ab einer bestimmten Höhe des Zahlungsverzugs gekündigt werden. Als Folge droht der Verlust der Wohnung. Zieht die Mieterin oder der Mieter dann nicht aus der Wohnung aus, kann die Vermieterin oder der Vermieter auf Räumung klagen.

Eine Schonfristzahlung in diesem Sinne bedeutet, dass eine Kündigung unwirksam gemacht wird, indem noch im Räumungsverfahren die ausstehende Miete beglichen wird.

Auch in anderen Konstellationen sollen Mieterinnen und Mieter die Leistung unter bestimmten Voraussetzungen nachholen können. Das soll beispielsweise gelten, wenn die Voraussetzungen einer außerordentlichen Kündigung vorliegen, die Vermieterin oder der Vermieter aber noch keine Kündigung ausgesprochen hat, oder wenn der Mieterin oder dem Mieter wegen Verzugs mit der Sicherheitsleistung in einer bestimmten Höhe außerordentlich gekündigt wurde.

2. Wie ist die derzeitige Rechtslage bei Schonfristzahlungen?

Durch eine Schonfristzahlung wird eine außerordentliche Kündigung unwirksam. Eine außerordentliche Kündigung ist eine fristlose Kündigung, das heißt man muss sofort ausziehen. Eine ordentliche Kündigung hat eine Kündigungsfrist, führt aber auch dazu, dass der Mietvertrag beendet wird. Eine solche ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs bleibt aber auch bei einer Schonfristzahlung wirksam. Das ist ein Wertungswiderspruch. In der Praxis kündigen Vermieterinnen und Vermieter bei Zahlungsverzug häufig außerordentlich und hilfsweise ordentlich. Damit schützt die Schonfristzahlung Mieterinnen und Mieter in diesen Fällen im Ergebnis nicht vor der Kündigung und dem Verlust der Wohnung.

3. Was soll sich bei Schonfristzahlungen ändern?

Eine Schonfristzahlung soll künftig einmalig auch die ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs unwirksam machen. Mieterinnen und Mieter oder die öffentliche Hand sollen die ausstehende Zahlung noch im Räumungsverfahren übernehmen können. Damit wird abgewendet, dass Mieterinnen und Mieter ihre Wohnung verlieren. So wird Obdachlosigkeit vermieden.

Auch in anderen Konstellationen soll die nachträgliche Begleichung einer Schuld der Mieterin oder des Mieters in eine Kündigung verhindern oder unwirksam machen können.

VI. Modernisierungsmieterhöhung

1. Was ist eine Modernisierungsmieterhöhung?

Eine Modernisierungsmieterhöhung ist eine Mieterhöhung, die es Vermieterinnen und Vermietern erlaubt, für bestimmte Modernisierungen die Miete dauerhaft um einen bestimmten Betrag zu erhöhen, der sich anhand der entstandenen Kosten berechnet. Für kleinere Modernisierungsmaßnahmen bis zu einem Wert von 10.000 Euro gibt es ein vereinfachtes Verfahren.

2. Wie ist die Rechtslage bei der Modernisierungsmieterhöhung?

Das Gesetz zieht seit dem Inkrafttreten der Regelung im Jahr 2019 die Grenze für kleinere Modernisierungsmaßnahmen bei 10.000 Euro. In diesen Fällen können Vermieterinnen und Vermietern die Mieterhöhung nach einem vereinfachten Verfahren berechnen.

3. Was soll sich bei der Modernisierungsmieterhöhung ändern?

Die Wertgrenze für das vereinfachte Verfahren bei Modernisierungen soll auf 20.000 Euro angehoben werden. Das soll gewährleisten, dass das vereinfachte Verfahren auch in Zukunft in dem ursprünglich vom Gesetzgeber bezweckten Umfang bei kleineren Modernisierungsmaßnahmen zur Anwendung kommen kann. Die Kosten unter anderem für Modernisierungsmaßnahmen sind in den letzten Jahren erheblich angestiegen und belasten auch Vermieterinnen und Vermieter. Insbesondere private Kleinvermieter sehen sich durch Modernisierungen und das anschließende Mieterhöhungsverfahren Herausforderungen ausgesetzt. Gerade private Kleinvermieterinnen und -vermieter sollen so von dem vereinfachten Verfahren profitieren.