

Mieter:innen wirksam schützen

Stellungnahme des Verbraucherzentrale Bundesverbands zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete des Bundesministeriums für Justiz und Verbraucherschutz

5. März 2026



Bundesarbeitsgemeinschaft
Schuldnerberatung e.V.

Diese Stellungnahme wird unterstützt von der Bundesarbeitsgemeinschaft Schuldnerberatung e.V.

Inhalt

I. Verbraucherrelevanz.....	3
II. Zusammenfassung.....	4
III. Die Positionen im Einzelnen.....	5
1. Begrenzung der Mieterhöhung bei Indexmieten.....	5
2. Modernisierungsumlage im vereinfachten Verfahren	6
3. Einführung einer Schonfristzahlung für ordentliche Kündigungen.....	8
4. Angemessenheit eines Möblierungszuschlags und Auskunftspflicht	9
5. Konkretisierung und Begrenzung von Kurzzeitvermietung	11
Impressum	12

I. Verbraucherrelevanz

Wohnen gehört zu den zentralen Grundbedürfnissen der Menschen. Gleichzeitig stellen wachsende Wohnkosten für viele Verbraucher:innen eine große finanzielle Belastung dar. Deutschland ist dabei ein ausgeprägtes Mieterland. So leben mehr als 52 Prozent der Bevölkerung und damit über 44 Millionen Menschen zur Miete¹ Angesichts dieser hohen Mietquote betreffen politische Entscheidungen im Mietrecht den Alltag von mehr als der Hälfte der Bevölkerung.

Allein binnen eines Jahres, zwischen 2024 und 2025 sind die Mieten bundesweit um rund vier Prozent gestiegen, in Metropolen sogar um bis zu acht Prozent.² Gleichzeitig haben Angebotsmieten vielerorts historische Höchststände erreicht, wodurch das Finden einer leistbaren Wohnung für Verbraucher:innen schwierig wird. Zusammen mit der Miete werden auch die Energie- und Betriebskosten zunehmende Kostenpunkte für Mieter:innen.³ Entsprechend zeigt der Mietenreport 2025 des Deutschen Mieterbundes, dass knapp 30 Prozent aller Mieter:innen Angst haben, ihre Wohnung künftig nicht mehr bezahlen zu können. Weiterhin sind bereits jetzt sechs Millionen Mieter:innen durch ihre Wohnkosten stark überlastet. Damit wird deutlich, dass steigende Wohnkosten längst nicht mehr nur für Haushalte mit niedrigen Einkommen ein Problem darstellen, sondern dieses Phänomen bis weit in die gesellschaftliche Mitte hineinreicht.

Die angespannte Lage auf vielen Wohnungsmärkten erschwert es Verbraucher:innen zunehmend, steigenden Wohnkosten auszuweichen. Angebots- und Neubauzahlen gehen zurück, während die wenigen neu entstehenden Wohnungen häufig im hochpreisigen Segment liegen und damit für viele Haushalte unerschwinglich bleiben. Gleichzeitig liegen die Angebotsmieten oft weit über den Bestandsmieten, was die Suche nach einer leistbaren Alternative deutlich erschwert und die Umzugsmobilität einschränkt. Für viele Mieter:innen entsteht damit eine Situation, in der ein Ausweichen in günstigere oder für sie bezahlbare Wohnungen schwer möglich ist. Zugleich werden auch notwendige Umzüge bei wachsendem oder sinkendem Platzbedarf immer schwieriger. Dadurch finden Familien zunehmend häufiger keine zu ihren Bedürfnissen passenden Wohnungen, während ältere Menschen in deutlich zu großen Wohnungen verbleiben, die sie eigentlich nicht mehr benötigen.

Diese strukturelle Verengung der Wohnungsmärkte verstärkt das Risiko finanzieller Überlastung. Da leistbare Alternativen häufig fehlen, gewinnt der Schutz im bestehenden Mietverhältnis entscheidend an Bedeutung. Vor diesem Hintergrund ist ein starker mietrechtlicher Schutz, der Mieter:innen im Bestand absichert, unverzichtbar. Verbraucher:innen benötigen Schutz vor übermäßigen Mietsteigerungen und Kündigungen aufgrund kurzfristiger Zahlungsschwierigkeiten. Es braucht klarer Regeln, die ein faires rechtliches Gleichgewicht zwischen Mieter und Vermieterseite sichern.

¹ Deutscher Mieterbund (2025), Mietenreport 2025; <https://mieterbund.de/themen-und-positionen/studien/mietenreport-2025/>; aufgerufen am 25.02.2026

² DIW (2025), Wochenbericht 51 + 52; https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.992390.de/25-51.pdf; aufgerufen am 25.02.2026

³ Öko-Institut (2023), Wohn- und Energiekostenbelastung von Mietenden; https://mieterbund.de/app/uploads/2023/11/DMB_WohnkostenbelastungMietende_final.pdf; aufgerufen am 25.02.2026

II. Zusammenfassung

Der Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete des Bundesministeriums für Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) soll den Mieterschutz stärken, Regelungslücken schließen und Mietpreisdynamiken dämpfen. Hintergrund sind steigende Wohn- und Energiekosten, zunehmende Belastungen im Bestand sowie die Ausweitung problematischer Marktsegmente wie Kurzzeitmietverträge oder möbliertes Wohnen.

So sollen eine Begrenzung von Mieterhöhungen bei Indexmieten eingeführt, Zuschläge für möbliertes Wohnen klar geregelt, Kurzzeitvermietungen deutlich eingeschränkt werden. Auch ein verbesserter Kündigungsschutz durch eine neue Schonfristzahlung bei ordentlichen Kündigungen soll geschaffen werden. Damit reagiert der Entwurf des BMJV auf bestehende Schwachstellen im derzeit geltenden Recht wie unregulierte Zusatzkosten, Umgehungsmöglichkeiten der Mietpreisbremse, hohe Risiken durch inflationsgebundene Mieten und Lücken beim Schutz vor Wohnungsverlust.

Der Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) begrüßt die Vorschläge des BMJV grundsätzlich. Der Referentenentwurf enthält gute Ansätze, um zentrale Probleme auf dem Mietmarkt abzumildern. Gleichzeitig hält der vzbv weitergehende Anpassungen für notwendig, um die Zielgenauigkeit und Wirksamkeit der Maßnahmen sicherzustellen.

Der vzbv fordert insbesondere

- eine flächendeckende Geltung der Kappungsgrenze für Indexmieten, damit Mieter:innen bundesweit vor übermäßigen Mietsteigerungen geschützt werden,
- die Schonfristzahlung bei ordentlichen Kündigungen nicht auf eine einmalige Anwendung zu begrenzen, damit wiederkehrende kurzfristige Zahlungsschwierigkeiten nicht zum Wohnungsverlust führen,
- eine Konkretisierung der Regelungen zum Möblierungszuschlag, sodass sowohl der tatsächliche Zeitwert als auch eine Höchstgrenze für die Angemessenheit berücksichtigt müssen und
- die im Entwurf vorgesehene Anhebung der Wertgrenze im vereinfachten Verfahren der Modernisierungsumlage nicht umzusetzen, um Fehlanreize zu vermeiden.

III. Die Positionen im Einzelnen

1. Begrenzung der Mieterhöhung bei Indexmieten

Eine Indexmiete ist eine Mietvereinbarung nach § 557b BGB, bei der sich die Miete ausschließlich nach der Entwicklung des Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts (VPI) richtet. Steigt der Index, dürfen Vermieter:innen die Miete entsprechend prozentual erhöhen. Die Miete kann bei einer Indexmiete frühestens zwölf Monate nach der letzten Erhöhung angepasst werden. Demnach sind Mieterhöhungen jährlich möglich.

Die Indexmiete kann für Mieter:innen zum Nachteil werden, weil sie krisenanfällig ist und die Miete direkt mit der Inflation steigt. So führten die stark erhöhten Energie- und Verbraucherpreise im Zuge des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine ab 2022 zu teils drastischen Mietsteigerungen. Aktuell zeigt sich die Verwundbarkeit wieder durch die Sperrung der Straße von Hormus seit Ende Februar 2026, die sich ad hoc auf die Preise an den Energiemärkten auswirkt und zukünftig auf den VPI durchschlagen könnte. Durch Indexmieten können Mieter:innen stark von geopolitischen Entwicklungen betroffen sein können.

Indexmietverträge haben in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen und wurden nach Auskunft des Deutschen Mieterbundes und des Berliner Mietervereins im Jahr 2022 bei rund 30 Prozent der Neuvermietungen, in Berlin sogar bei rund 70 Prozent der Neuvermietungen abgeschlossen.⁴

Um Mieter:innen vor solch massiven Mieterhöhungen bei Indexmietverträgen zu schützen, wird im Referentenentwurf eine Kappungsgrenze vorgeschlagen. Demnach soll die jährliche Mieterhöhung auf maximal 3,5 Prozent begrenzt werden. Auch bei einem stärkeren Anstieg des VPI, dürften Mieten nur bis zu dieser Grenze erhöht werden. Allerdings soll die Begrenzung nur für Indexmieten in ausgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten gelten. Dazu sollen die Bundesländer Geltungsgebiete per Rechtsverordnung bestimmen können.

Der vzbv begrüßt den Vorschlag Indexmieterhöhungen zu begrenzen. Der VPI ist allein zwischen 2021 und 2022 um knapp sieben Prozent, und zwischen 2022 und 2023 um weitere sechs Prozent gestiegen.⁵ Das hat Vermieter:innen entsprechend hohe Mieterhöhungen ermöglicht. Nicht alle Vermieter:innen haben diese Erhöhungsspanne ausgeschöpft oder überhaupt eine Mieterhöhung durchgeführt. Trotzdem verdeutlicht diese Entwicklung, wie stark Mieter:innen in Krisenjahren durch die Kopplung an den Preisindex belastet werden konnten. Aus Sicht des vzbv sind Indexmieten also krisenanfällig. Sie belasten Mieter:innen, die in Zeiten hoher Inflation auch in anderen Bereichen des alltäglichen Lebens von Preissteigerungen betroffen sind, doppelt. Eine Kappungsgrenze bei Indexmieten ist deswegen zielführend, um die Mieterhöhungen besonders in Zeiten hoher Inflation zu begrenzen.

Allerdings kritisiert der vzbv, dass die Kappungsgrenze nicht für alle Indexmietverträge gelten soll, sondern nur in bestimmten Gebieten. Hohe Mietsteigerungen können jedoch auch in nicht als angespannt geltenden Märkten zur erheblichen Belastung werden und Mieter:innen finanziell überfordern. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Mietsteigerung infolge wirtschaftlicher Schocks sprunghaft erfolgt. Eine Begrenzung ausschließlich über Rechtsverordnungen der Bundesländer

⁴ [30 Prozent Anstieg in Neuverträgen: Starke Zunahme von Indexmieten | taz.de](#); aufgerufen am 25.02.2026

⁵ [Destasis, Verbraucherpreisindex seit 1991](#); aufgerufen am 23.02.2026

führt außerdem dazu, dass der Schutz der Mieter:innen von politischen Mehrheiten, Verwaltungsabläufen und der rechtzeitigen Ausweisung oder Wiederausweisung der Gebiete abhängt. Rechtsverordnungen benötigen Zeit, parlamentarische Abstimmungen können sich verzögern. Damit sind Länder eingeschränkt in der Lage, in plötzlich eintretenden Krisen kurzfristig zu reagieren, um die Kappungsgrenze zum lokalen Mieter:innenschutz unmittelbar in Kraft zu setzen. Eine bundesweite, flächendeckende Regelung würde dagegen sicherstellen, dass Mieter:innen überall im gleichen Maße und jederzeit geschützt sind.

Der vzbv sieht außerdem eine besondere Problematik der Indexmieten darin, dass Vermieter:innen über mehrere Jahre lang auf Mieterhöhungen verzichten und anschließend die kumulierte Indexsteigerung auf einmal geltend machen können. Somit kann sich die Mieterhöhung nach einer Indexmiete auf die gesamte Veränderung des Verbraucherpreisindex seit der letzten wirksamen Erhöhung oder seit Vertragsbeginn beziehen.

Dies kann zu abrupten und für Mieter:innen wirtschaftlich kaum tragbaren Belastungen führen. Beispiele aus der Rechtsprechung zeigen jedoch, dass eine solche Agglomeration von Indexmieterhöhungen bereits nach dem aktuell geltenden Recht Grenzen hat. So hat das OLG Nürnberg entschieden, dass ein Anspruch auf eine über mehrere Jahre nicht geltend gemachte Indexmieterhöhung wegen Verwirkung entfallen kann, wenn der Vermieter über längere Zeit untätig bleibt und die nachträgliche Geltendmachung gegen Treu und Glauben nach §§ 242 BGB verstößt (OLG Nürnberg, Beschl. v. 17.01.2014 – 3 U 1355/13).⁶ Aus Sicht des vzbv ist es deshalb ratsam, gesetzlich eindeutig zu regeln, über welchen Zeitraum eine Indexmieterhöhung aufsummiert werden kann, beziehungsweise wann der Anspruch einer kumulierten Indexmieterhöhung entfällt. Dies ist auch deshalb wichtig, um das Ziel der neu einzuführenden jährlichen Kappungsgrenze zur Dämpfung der Mietsteigerung nicht durch die eine unregelmäßige Kumulationsmöglichkeit zu konterkarieren.

Forderung des vzbv

Der vzbv fordert, dass eine Kappungsgrenze von 3,5 Prozent für alle Indexmieten eingeführt wird.

Der vzbv fordert die gesetzliche Klarstellung, wonach ein Anspruch auf eine Kumulierung von nicht eingeforderten Indexmieterhöhungen nach einem festgelegten Zeitraum von drei Jahren entfällt.

2. Modernisierungsumlage im vereinfachten Verfahren

Die Modernisierungsumlage nach §§ 559 ff. BGB ist die gesetzliche Möglichkeit der Vermieter:innen, die für Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen am Gebäude oder in der Wohnung aufgewendeten Kosten anteilig und dauerhaft durch eine Erhöhung der Nettokaltmiete auf die Mietpartei umzulegen. Die Modernisierungsumlage im vereinfachten Verfahren nach § 559c BGB ist eine Umlagemöglichkeit vor allem für kleine Modernisierungsmaßnahmen von bis zu 10.000 Euro Investitionskosten gedacht, bei der reduzierte Nachweis- und Berechnungspflichten verlangt werden. Der Referentenentwurf sieht nun vor, die Wertgrenze für dieses vereinfachte Verfahren von 10.000 Euro auf 20.000 Euro anzuheben. Als Begründung hierfür wird vorgebracht, dass die Modernisierungskosten seit 2019 deutlich gestiegen seien. Eine Anhebung der Wertgrenze könne

⁶ <https://www.mietrechtsiegen.de/indexmieterhoehung-verwirkung-des-anspruchs/>; aufgerufen am 25.02.2026

wieder mehr Modernisierungen im vereinfachten Verfahren, insbesondere für Kleinvermieter:innen, ermöglichen.

Aus Sicht des vzbv weist das vereinfachte Verfahren der Modernisierungsumlage nach § 559c BGB strukturelle Schwächen auf, die im Ergebnis zulasten der Mieter:innen wirken können und durch die geplante Anhebung der Wertgrenze häufiger relevant würden. Zentral ist der pauschale Instandhaltungsabzug von 30 Prozent, der unabhängig vom tatsächlichen Erhaltungsanteil greift. Diese Pauschale entkoppelt die Mieterhöhung von der realen Instandsetzungsquote, weil selbst bei Maßnahmen mit hohem Erhaltungsanteil ein pauschaler Abzug ausreicht und detaillierte Nachweise entfallen. Dies kann Fehlanreize schaffen, grenzwertige Erhaltungsarbeiten als Modernisierung zu deklarieren und darüber eine höhere Modernisierungsmieterhöhung umzusetzen, als über § 559 BGB mit gesetzlich verpflichtendem nachzuweisendem Abzug der Instandhaltungsanteile möglich wäre.

Hinzu kommt, dass das vereinfachte Verfahren den wirtschaftlichen Härteeinwand nach § 559 Absatz 4 BGB ausschließt, wodurch ein zentrales soziales Korrektiv gegen unverhältnismäßige Belastungen entfällt, und dass zinsverbilligte öffentliche Darlehen anders als im Regelverfahren nicht mietsenkend zu berücksichtigen sind. Diese Abweichungen sind kein Randaspekt, sondern verändern die Schutzbalance zulasten der Mieterschaft.

Ebenfalls reduzierten Informations- und Nachweispflichten kommt Gewicht zu. In der Ankündigung des Vorhabens müssen Vermieter:innen die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten nicht angeben. Das mindert den Informationsstand der Mieterschaft und erschwert eine frühzeitige Einschätzung der Belastungswirkung.

Vor diesem Hintergrund sieht der vzbv die im Referentenentwurf vorgesehene Anhebung der Wertgrenze auf 20.000 Euro kritisch. Sie weitet den Anwendungsbereich eines Verfahrens aus, das wesentliche mieterseitige Schutzmechanismen nicht beinhaltet, und macht die vereinfachte Umlage bei deutlich teureren Maßnahmen attraktiv. Die Begründung verweist zwar auf gestiegene Modernisierungskosten. Materiell bedeutet die Anhebung jedoch, dass mehr Fälle pauschalierter Abzüge und reduzierte Gegenrechte der Mieter:innen zusammenkommen.

Bei vollständiger Ausschöpfung der neuen Wertgrenze ergibt sich nach Abzug der Instandhaltungspauschale und Anwendung des gesetzlichen Umlagesatzes von acht Prozent ein jährlicher Erhöhungsbetrag von 1.120 Euro, was einem monatlichen Zuschlag von rund 93 Euro entspricht. Für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen bedeutet dies eine spürbare Erhöhung ihrer Mietkosten.

Aus Verbrauchersicht ist das vereinfachte Verfahren in seiner Konstruktion unausgewogen. Es setzt auf Pauschalierung statt auf eine genaue Abgrenzung von Erhaltungs- und Modernisierungskosten. Zudem schließt es den wirtschaftlichen Härteeinwand aus und reduziert die Transparenz für Mietende. Eine Anhebung der Wertgrenze vergrößert die Zahl der Fälle, in denen diese Konstruktionsprobleme zum Tragen kommen. Sie ermöglicht Mieterhöhungen, die für viele Haushalte eine erhebliche finanzielle Mehrbelastung darstellen.

Forderung des vzbv

Der vzbv fordert, dass die Wertgrenze zur Anwendung der Modernisierungsumlage im vereinfachten Verfahren nach § 559c BGB nicht angehoben wird.

3. Einführung einer Schonfristzahlung für ordentliche Kündigungen

Kommt es zu Mietrückständen, können Vermieter:innen den Mietvertrag kündigen. Eine fristlose Kündigung nach § 543 Absatz 2 Nummer 3 BGB ist möglich, wenn sich in zwei aufeinanderfolgenden Monaten ein Zahlungsrückstand in Höhe einer Monatsmiete, also die Kaltmiete mit den Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen, ergibt oder wenn ein Zahlungsrückstand in Höhe von zwei Monatsmieten über einen längeren Zeitraum als zwei Monate entsteht. Parallel dazu wird in der Praxis häufig auch ordentlich nach § 573 Absatz 2 Nummer 1 BGB gekündigt, weil der Zahlungsverzug als nicht unerhebliche Verletzung der vertraglichen Pflichten gewertet werden kann.

Für Mieter:innen entsteht dadurch ein Problem: Zwar können sie die fristlose Kündigung durch eine sogenannte Schonfristzahlung heilen. Nach § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB wird die Kündigung demnach unwirksam, wenn die Mieter:innen die Zahlungsrückstände binnen zweier Monate nach Zustellung der Räumungsklage vollständig beglichen haben. Für die ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzug gibt es jedoch bislang keine vergleichbare Möglichkeit, die Wohnungskündigung unwirksam zu machen. Selbst wenn die gesamten Rückstände umgehend ausgeglichen werden, bleibt die ordentliche Kündigung bestehen. Dadurch können Menschen ihre Wohnung verlieren, obwohl sie ihre Schulden vollständig zurückgezahlt haben.

Der Wohnungsverlust ist ein existentieller Einschnitt, der zu Wohnungslosigkeit und Obdachlosigkeit führen kann. Laut Wohnungslosenbericht der Bundesregierung lebten Anfang 2024 insgesamt rund 530.000 Menschen ohne eigene Wohnung.⁷ Damit wächst die Bedeutung wirksamer Schutzmechanismen, die Wohnungsverlust verhindern.

Im Referentenentwurf wird zur Lösung dieses Problems vorgeschlagen, die Schonfristzahlung auch auf ordentliche Kündigungen zu übertragen. Künftig soll eine ordentliche Kündigung unwirksam werden können, wenn die Rückstände vollständig beglichen werden. Diese Möglichkeit soll jedoch nur einmal pro Mietverhältnis bestehen. Sie greift außerdem nicht, wenn die ordentliche Kündigung auch aus anderen Gründen gerechtfertigt ist, etwa wegen dauerhaft unpünktlicher Zahlungen. Ziel ist es, Wohnungsverlust zu vermeiden und einen Wertungswiderspruch im geltenden Recht zu beseitigen.

Der vzbv begrüßt diesen Vorschlag. Mieten steigen seit Jahren spürbar, gleichzeitig erhöhen sich auch die Nebenkosten deutlich. So sind die Betriebskosten 2024 im Durchschnitt um mehr als sechs Prozent gestiegen, insbesondere wegen höherer Energiepreise. Bereits 2023 hatten sich die Nebenkosten um rund zehn Prozent erhöht, allein die Heiz- und Warmwasserkosten um 18 Prozent.⁸

Wachsende Miet- und Nebenkosten erhöhen somit das Risiko von Mietrückständen und können häufiger und gegebenenfalls auch vermehrt zu kurzfristigem Zahlungsverzug führen. Dies trifft insbesondere überschuldete Verbraucher:innen, die ohnehin kaum finanzielle Spielräume haben. Deshalb braucht es aus Sicht des vzbv einen starken, dauerhaften Kündigungsschutz. Dieser sollte

⁷ Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2024), *Wohnungslosenbericht der Bundesregierung*, https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/wohnen/wohnungslosenbericht-2024.pdf?__blob=publicationFile&v=1 aufgerufen am 25.02.2026

⁸ Deutscher Mieterbund, *Betriebskostenspiegel 2023* und *Betriebskostenspiegel 2024* unter [Betriebskostenspiegel - Deutscher Mieterbund](#); aufgerufen am 25.02.2026

nicht auf eine einmalige Heilungsmöglichkeit begrenzt werden, damit kurzfristige finanzielle Engpässe nicht unmittelbar zum Verlust der Wohnung führen.

Außerdem hat die fehlende gesetzliche Möglichkeit, eine ordentliche Kündigung durch eine Schonfristzahlung abzuwenden, in den vergangenen Jahren zu unterschiedlichen Rechtsauffassungen geführt. Mehrere Landgerichte haben wiederholt entschieden, dass eine rechtzeitige Rückzahlung der Mietrückstände auch die ordentliche Kündigung heilen könne.⁹ Der Bundesgerichtshof hat diese Auslegung jedoch in sämtlichen Fällen ausdrücklich verworfen und klargestellt, dass die Schonfristzahlung ausschließlich die fristlose Kündigung betrifft.¹⁰ Der Bundesgerichtshof hat in mehreren Entscheidungen überdies betont, dass eine Ausdehnung der Schonfristzahlung auf ordentliche Kündigungen ausschließlich der Gesetzgeber regeln kann und richterlich nicht geschaffen werden darf.¹¹ Eine gesetzliche Regelung, wie sie der Entwurf nun vorsieht, schafft endlich Rechtssicherheit und beendet die widersprüchliche Rechtsprechung.

Aus Sicht des vzbv sind Vermieter:innen durch die vorgesehene Frist zur Begleichung der Rückstände bereits ausreichend vor finanziellen Schäden geschützt. Die Schonfrist greift nur, wenn der komplette Rückstand innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage ausgeglichen wird. Vermieter:innen erhalten ihr ausstehendes Geld damit zeitnah, und das Gesetz verlangt eine vollständige Befriedigung als Voraussetzung für den Fortbestand des Mietverhältnisses (vgl. § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB). Damit sind Vermieter:innen finanziell abgesichert, da ihnen weder dauerhaft Einnahmen entgehen noch zusätzliche Risiken entstehen.

Forderungen des vzbv

Der vzbv fordert, dass die Schonfristzahlung künftig auch bei ordentlichen Kündigungen eingeführt wird, damit Mietrückstände nach vollständiger Nachzahlung nicht mehr zum Verlust der Wohnung führen.

Der vzbv fordert, dass die Schonfristzahlung nicht auf eine einmalige Anwendung begrenzt wird, da finanzielle Engpässe in Zeiten hoher Wohn- und Energiekosten wiederholt auftreten können und Mieter:innen dauerhaft vor Wohnungsverlust geschützt werden müssen.

4. Angemessenheit eines Möblierungszuschlags und Auskunftspflicht

Möbliertes Wohnen hat sich in den vergangenen Jahren zu einem wachsenden Marktsegment entwickelt, das bislang nur unzureichend reguliert ist. Zwar gilt die Mietpreisbremse grundsätzlich auch hier, doch fehlen klare Vorgaben zur Höhe des Möblierungszuschlags und zur Transparenz. Vermieter:innen müssen den Zuschlag bisher nicht ausweisen, was Mieter:innen die Überprüfung der Miethöhe erschwert. Diese Intransparenz ermöglicht es, hohe und sachlich ungerechtfertigte Zuschläge für die Möblierung zu verlangen und die Mietpreisbremse faktisch zu umgehen.

Die Mieten möblierter Wohnungen liegen dabei deutlich über den Preisen vergleichbarer unmöblierter Angebote. Zudem zeigen Auswertungen¹², dass möbliertes Wohnen seit 2015 in allen

⁹ Insbesondere die Zivilkammer 66 des Landgerichts Berlin, zum Beispiel LG Berlin, Urteil vom 10.05.2023 – 66 S 258/22; LG Berlin, Urteil vom 14.06.2023 – 66 S 302/22

¹⁰ Zum Beispiel BGH, Urteil vom 23.10.2024 – VIII ZR 106/23

¹¹ Zum Beispiel BGH, Urteil vom 23.10.2024 – VIII ZR 177/23; BGH, Urteil vom 23.07.2025 – VIII ZR 287/23

¹² <https://realestatepilot.com/boom-moeblierter-wohnungen-auch-in-mittelstaedten/>; aufgerufen am 25.02.2026

deutschen Metropolen stark gewachsen ist und sich zu einem festen Bestandteil des Angebotsmarktes entwickelt hat. In Berlin wird inzwischen etwa ein Viertel aller Mietangebote möbliert inseriert, und in mehreren weiteren Städten liegen die Anteile bei fast 20 Prozent. Als zentrale Treiber gelten eine zunehmende berufliche Mobilität, die hohe Reichweite digitaler Vermittlungsplattformen und bestehende Regulierungslücken, die deutliche Preisaufschläge zwischen möblierten und unmöblierten Wohnungen begünstigen.¹³ Für Mieter:innen bedeutet diese Entwicklung, dass sie in angespannten Märkten immer häufiger auf teurere, nur kurzfristig nutzbare Angebote ausweichen müssen, was die Erschwinglichkeit des Wohnens spürbar beeinträchtigt.

Der Referentenentwurf adressiert diese Probleme klar. So soll mit dem neuen § 556d Absatz 1a BGB ein angemessener Möblierungszuschlag gesetzlich definiert werden, der sich am Zeitwert der Möbel orientieren muss. In der Regel soll ein Aufschlag von bis zu fünf Prozent der Nettokaltmiete als angemessen gelten. Ergänzend soll mit § 556g Absatz 1b BGB eine Auskunftspflicht eingeführt werden. Vermieter:innen sollen den Möblierungszuschlag künftig vor Vertragsabschluss offenlegen müssen. Erfolgt dies nicht, gilt die Wohnung im Rahmen der Mietpreisbremse als unmöbliert, weshalb kein Zuschlag mehr verlangt werden darf.

Der vzbv begrüßt diesen Vorschlag ausdrücklich, da hierdurch die Rechtsposition der Mieter:innen verbessert und der Anreiz, möbliertes Wohnen als Umgehungsstrategie für die Mietpreisbremse einzusetzen, reduziert wird. Die vorgeschlagene Auskunftspflicht ermöglicht den Mieter:innen die Einhaltung der Mietpreisbremse kontrollieren zu können. Dass bei Nichteinhaltung dieser Auskunftspflicht eine Wohnung als unmöbliert anzusehen ist, setzt einen starken Anreiz zur Rechtstreue auf Seiten der Vermieter:innen. Insgesamt stärkt der Entwurf damit den regulären Mietmarkt und trägt zur Entlastung im möblierten Segment bei.

Die Festlegung der Angemessenheit eines Möblierungszuschlags bei Vollmöblierung von fünf Prozent der Nettokaltmiete ist grundsätzlich sinnvoll, weil sie eine Orientierung für die Bestimmung zulässiger Zuschläge schafft. Der vzbv kritisiert jedoch, dass dies laut Gesetzesbegründung lediglich als Regelfall intendiert ist, der auch überschritten werden kann, wenn besonders hochwertige Möblierung vorliegt. Zwar liegt die Darlegungslast damit auf Seiten der Vermieter:innen. Jedoch fehlt zur transparenten Darlegung eine gesetzlich eindeutige Berechnungsmethode zur Ermittlung des Zeitwertes.

Der vzbv empfiehlt daher, die Pflicht zur Ausweisung des tatsächlichen Zeitwerts der Möblierung zu konkretisieren. Eine gute und gangbare Lösung hat bereits der Bundesrat unterbreitet. Er beschloss in Bundesrats-Drucksache 657/25(B) folgende Berechnung des anrechenbaren Zeitwertes: „Der Möblierungszuschlag darf monatlich höchstens 1 Prozent des Zeitwertes der überlassenen Möbel im Zeitpunkt der erstmaligen Überlassung an den jeweiligen Mieter betragen. Der Zeitwert ist der Anschaffungspreis der Möbel abzüglich eines Betrags von 5 Prozent für jedes abgelaufene Jahr.“¹⁴

Diese Fünf-Prozent-Regel sollte nach Auffassung des vzbv zudem als feste Obergrenze für jeglichen Möblierungszuschlag ausgestaltet werden, die nicht überschritten werden darf. Auf diese Weise würde eine hohe Transparenz gewährleistet. Zugleich wäre sichergestellt, dass Mieter:innen nur für die tatsächliche Qualität der Möblierung zahlen müssen und nicht übermäßig belastet werden.

¹³ <https://www.vdpresearch.de/vom-nischenmarkt-zum-trendthema/>, aufgerufen am 24.02.2026

¹⁴ https://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2025/0601-0700/657-25%28B%29.pdf?__blob=publicationFile&v=1; aufgerufen am 24.02.2026

Forderung des vzbv

Der vzbv fordert, dass die Pflicht zur Ausweisung des tatsächlichen Zeitwerts der Möblierung durch eine gesetzliche Berechnungsmethode konkretisiert wird.

Der vzbv fordert, dass die gesetzliche Angemessenheit des Möblierungszuschlags als verbindliche Obergrenze ausgestaltet wird.

5. Konkretisierung und Begrenzung von Kurzzeitvermietung

Kurzzeitvermietung nach § 549 BGB bezeichnet Mietverhältnisse, bei denen Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch überlassen wird, etwa für eine zeitlich begrenzte berufliche Tätigkeit oder eine Zwischenmiete. Diese Verträge fallen nicht unter zentrale mieterschützende Vorschriften wie Mietpreisbremse, Mieterhöhungsschutz oder Kündigungsschutz. In der Praxis wird die Ausnahme der Kurzzeitvermietung jedoch weit ausgelegt, weil der Begriff des vorübergehenden Gebrauchs nicht klar definiert ist. Dadurch können selbst längerfristige Mietverhältnisse als Kurzzeitvermietung gestaltet werden, was Mieter:innen in eine schwächere Rechtsposition bringt und dauerhaft höhere Mieten ermöglicht. Der Referentenentwurf beschreibt richtigerweise, dass Vermieter:innen diese Ausnahmen nutzen, um die Mietpreisbremse zu umgehen und so Mieten zu erzielen, die deutlich über dem regulären Niveau liegen. Außerdem besteht auf beiden Seiten der Mieter:innen und Vermieter:innen Rechtsunsicherheit bezüglich der gerechtfertigten Ausnahmeregelung, wann und wann nicht von einem legitimen vorübergehenden Gebrauch auszugehen ist und wann ein grundsätzlich unbefristetes Mietverhältnis vorliegt.

Juristische Analysen zeigen, dass solche Kurzzeitmietverhältnisse in angespannten Wohnungsmärkten zunehmend genutzt werden und Vermieter:innen durch diese Vertragsform gezielt mieterschützende Regelungen umgehen können. Dadurch entstehen für Mieter:innen erhebliche Nachteile, etwa unsichere Vertragsbedingungen, fehlende Schutzmechanismen und höhere Mietbelastungen. Gleichzeitig wächst der Markt für Kurzzeitvermietungen stark an, insbesondere in Großstädten. Dies verknappt das Angebot regulärer Mietwohnungen weiter und verstärkt die strukturelle Anspannung.¹⁵

Der Referentenentwurf reagiert auf diese Problemstellungen mit zwei zentralen Änderungen: Erstens wird Kurzzeitvermietung künftig nur noch anerkannt, wenn ein besonderer Anlass auf Mieterseite vorliegt. Zweitens wird die Mietdauer klar auf höchstens sechs Monate begrenzt. Überschreitet ein Mietverhältnis diese Grenze oder fehlt der Sonderbedarf, soll es automatisch als reguläres Wohnraummietverhältnis gelten und damit der Mietpreisbremse unterliegen. Damit schafft der Entwurf eine klare Abgrenzung zwischen Kurzzeit- und unbefristeter Vermietung.

Der vzbv begrüßt diesen Ansatz und sieht darin ein Potenzial, zu verhindern, dass Vermietende dauerhaft höhere Mieten über den Kurzzeitmechanismus durchsetzen. Diese Maßnahmen können zudem das reguläre Mietsegment stärken und die Rechtssicherheit für Mieter:innen steigern. Der vzbv regt jedoch dazu an, klarzustellen, dass Kettenmietverträge, also aufeinanderfolgende, abgeschlossene befristete Mietverträge, ausgeschlossen sind.

¹⁵ Wetekamp, Axel (RiAG a. D.) (2025), *Die Renaissance der Wohnraummietverhältnisse zum vorübergehenden Gebrauch*; <https://www.iww.de/mk/wohnraummiete/mieterschutz-die-renaissance-der-wohnraummietverhaeltnisse-zum-voruebergewend-gebrauch-f169589>; aufgerufen am 24.02.2026

Forderung des vzbv

Der vzbv fordert den gesetzlichen Ausschluss von Kettenmietverträgen bei Kurzzeitvermietungen nach § 549 BGB.

Impressum

Herausgegeben von:

Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.

Rudi-Dutschke-Straße 17, 10969 Berlin

T +49 30 25800-0

energie@vzbv.de

vzbv.de

Der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. ist im Deutschen Lobbyregister und im europäischen Transparenzregister registriert. Sie erreichen die entsprechenden Einträge [hier](#) und [hier](#).