Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

Mietrecht aktuell

32. Mitteldeutscher Immobilientag- Fachforum 3 „Immobilienmanagement“



Agenda

- Verlängerung der Mietpreisbremse
- Expertengruppe Mietrecht im BMJV
- Aktueller Referentenentwurf zur Wohn- und Geschäftsraummiete

Franco Höfling / franco.hoefling@bfw-bund.de / Tel. 030 32781 115 / www.bfw-newsroom.de / 24.11.2026

Agenda

- Verlängerung der Mietpreisbremse
- Expertengruppe Mietrecht im BMJV
- Aktueller Referentenentwurf zur Wohn- und Geschäftsraummiete

Franco Höfling / franco.hoefling@bfw-bund.de / Tel. 030 32781 115 / www.bfw-newsroom.de / 24.11.2026

Verlängerung der Mietpreisbremse

Verlängerung der Mietpreisbremse

- Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2029
- Dresden, Leipzig (=> 30.06.2027); Erfurt, Jena (=> 31.12.2027)
- BFW- Gutachten Empirica

Franco Höfling / franco.hoefling@bfw-bund.de / Tel. 030 32781 115 / www.bfw-newsroom.de / 24.11.2026

Agenda

- Verlängerung der Mietpreisbremse
- Expertengruppe Mietrecht im BMJV
- Aktueller Referentenentwurf zur Wohn- und Geschäftsraummiete

Franco Höfling / franco.hoefling@bfw-bund.de / Tel. 030 32781 115 / www.bfw-newsroom.de / 24.11.2026

Expertengruppe Mietrecht / Zentrale Themen

Reform zur Präzisierung der Mietwucher-Vorschrift im Wirtschaftsstrafgesetzbuch

und eine Bußgeldbewehrung bei Nichteinhaltung der Mietpreisbremse

Harmonisierung von mietrechtlichen Vorschriften

Franco Höfling / franco.hoefling@bfw-bund.de / Tel. 030 32781 115 / www.bfw-newsroom.de / 24.11.2026

Expertengruppe Mietrecht: Abschlussbericht bis Ende 2026

Reform zur Präzisierung der Mietwucher-Vorschrift im Wirtschaftsstrafgesetzbuch (-) und eine Bußgeldbewehrung bei Nichteinhaltung der Mietpreisbremse (-)

Laufende Unterarbeitsgruppen / Harmonisierung des Mietrechts

- Versterben des Mieters
- Untermiete
- Kündigung und Kündigungsschutz
- Preisregulierung und Miethöhe

Hauptsitzungen der Expertengruppe Mietrecht

- Die Arbeitsergebnisse der Unterarbeitsgruppen werden in den Sitzungen der Hauptgruppe zusammengeführt.
- Bericht mit Vorschlägen bis Ende 2026

Franco Höfling / franco.hoefling@bfw-bund.de / Tel. 030 32781 115 / www.bfw-newsroom.de / 24.11.2026

§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt.

(2) Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind…

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

Expertengruppe Mietrecht

BFW-NEWSROOM

BFW-STELLUNGNAHME ZU § 5 WISTG

BFW-VORSCHLÄGE HARMONISIERUNG DES MIETRECHTS

Franco Höfling / franco.hoefling@bfw-bund.de / Tel. 030 32781 115 / www.bfw-newsroom.de / 24.11.2026

Agenda

- Verlängerung der Mietpreisbremse
- Expertengruppe Mietrecht im BMJV
- Aktueller Referentenentwurf zur Wohn- und Geschäftsraummiete

Franco Höfling / franco.hoefling@bfw-bund.de / Tel. 030 32781 115 / www.bfw-newsroom.de / 24.11.2026

Aktueller Referentenentwurf

Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch
(Kurzzeitvermietung bis zu 6 Monate/ 8 Monate)

Möblierter Wohnraum
(Möblierungszuschlag)

Indexmietverträge
(Deckelung der Mieterhöhung auf 3 % pro Jahr mit Öffnung)

Schonfristzahlung
(einmalige Erweiterung auf hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs)

=> Kabinettsbeschluss 29. April 2026 / Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens bis Ende 2026
BFW-Newsroom

Franco Höfling / franco.hoefling@bfw-bund.de / Tel. 030 32781 115 / www.bfw-newsroom.de / 24.11.2026

Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch gem. § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB-E

Die Ausnahme von Mieterschutzvorschriften bei der Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch soll durch eine zeitliche Höchstgrenze von bis zu 8 Monaten rechtssicher ausgestaltet werden

§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB-E: *„…Wohnraum, der vom Mieter für einen besonderen Bedarf für einen Zeitraum von bis zu* ***sechs*** *Monaten angemietet wird, wobei das Mietverhältnis auf insgesamt bis zu* ***acht*** *Monate verlängert werden kann, wenn sich nach Mietbeginn ein längerer Bedarf ergibt…“*

Franco Höfling / franco.hoefling@bfw-bund.de / Tel. 030 32781 115 / www.bfw-newsroom.de / 24.11.2026

Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch-Kritik

- Regelung für vorübergehende Bedarfslagen ⇔ starre Frist / Was ist besonderer Bedarf?
- Beschränkung funktionierender Geschäftsmodelle und Bedarfe
- Rechtsunsicherheit , wenn vorübergehende Bedarfe > 6/ 8 Monate
- Zusätzliche Bürokratie
- Vermieter werden Interessenten mit längeren Bedarfen aussortieren?
- Verengung eines marktentlastenden Segments= Brücke zwischen Hotel und Dauerwohnen

Franco Höfling / franco.hoefling@bfw-bund.de / Tel. 030 32781 115 / www.bfw-newsroom.de / 24.11.2026

Möblierter Wohnraum- Möblierungszuschlag gem. §§ 556d Abs.1 a BGB-E, 556g Abs.1b BGB-E

Kernaussage: Mit dem neuen § 556d Absatz 1a BGB-E wird klargestellt, dass bei möbliertem Wohnraum ein gesonderter Möblierungszuschlag zulässig ist. Dieser gilt als angemessen, wenn er „monatlich höchstens 1 Prozent des durch Schätzung ermittelbaren Zeitwertes der Einrichtungsgegenstände“ beträgt.

Für voll ausgestatteten Wohnraum gilt eine regelmäßige Angemessenheitsvermutung bis zu 10 Prozent der unmöblierten Miete. Im Vorentwurf lag die Regelvermutung bei lediglich 5 %.

Flankierend wird in § 556d Absatz 1b BGB-E eine Auskunftspflicht eingeführt. Wird der Möblierungszuschlag nicht rechtzeitig offengelegt, gilt der Wohnraum bei der Mietpreisprüfung als unmöbliert. Positiv ist jedoch, dass nun ausdrücklich eine Heilungswirkung aufgenommen wurde. Nach Nachholung der Auskunft endet diese Rechtsfolge nach zwei Jahren.

§ 556d Abs.1 a BGB-E: „…Bei Wohnraum, der mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet ist, ist die ortsübliche Vergleichsmiete nach Absatz 1 um einen angemessenen Möblierungszuschlag erhöht. Der Möblierungszuschlag ist angemessen, wenn er monatlich höchstens 1 Prozent des durch Schätzung ermittelbaren Zeitwertes der Einrichtungsgegenstände zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses beträgt. Bei der Bestimmung des Möblierungszuschlags ist der Anschaffungswert der Einrichtungsgegenstände und deren Abnutzungsgrad zu berücksichtigen. In der Regel ist der Möblierungszuschlag angemessen, wenn er bei voll ausgestattetem Wohnraum 10 Prozent der für die Nutzung des Wohnraums geschuldeten Miete nicht übersteigt. Satz 1 gilt nicht, soweit ein auf das Mietverhältnis anzuwendender Mietspiegel im Sinne der §§ 558c und 558d die Vermietung der Einrichtungsgegenstände bereits berücksichtigt…“

§ 556g Abs.1b BGB-E: „…Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärung unaufgefordert Auskunft über die Höhe eines Möblierungszuschlags nach § 556d Absatz 1a zu erteilen. Wird diese Auskunft nicht rechtzeitig erteilt, gilt die Wohnung im Hinblick auf die zulässige Miethöhe nach § 556d Absatz 1 bis zwei Jahre nach Nachholung der Auskunft als unmöbliert vermietet…“

Franco Höfling / franco.hoefling@bfw-bund.de / Tel. 030 32781 115 / www.bfw-newsroom.de / 24.11.2026

Möblierter Wohnraum- Kritik

- Zuschlag kann nicht rechtssicher bestimmt werden.
- Verwaltungsaufwand steigt.
- Regelvermutung von 10 % ist realitätsfern?
- Möblierung ist ein Mietspiegelthema.
- Formfehler mit unverhältnismäßiger Teilnichtigkeit.
- Auskunftspflicht ohne sanktionsfreie Nachholung.

Franco Höfling / franco.hoefling@bfw-bund.de / Tel. 030 32781 115 / www.bfw-newsroom.de / 24.11.2026

Indexmietverträge- Deckelung 3 % mit Öffnung gem. § 557b Abs. 4 BGB-E

Kernaussage: Bei Indexmietverträgen in angespannten Wohnungsmärkten sollen Mietsteigerungen auf jährlich 3 Prozent+ ½ der darüber hinausgehenden Inflation begrenzt werden.

+ separate LVO

§ 557b Abs. 4 BGB-E: „…Übersteigt die Entwicklung des Preisindexes im Zeitraum von einem Jahr 3,5 Prozent, bleibt der diesen Wert übersteigende Teil bei der Berechnung der Änderung der Miete unberücksichtigt, wenn der vermietete Wohnraum in dem Gebiet einer Gemeinde oder eines Teils einer Gemeinde liegt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, und diese Gebiete nach Satz 2 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen…“= wie bei der KappungsgrenzenVO /separate VO für Indexmieten

Franco Höfling / franco.hoefling@bfw-bund.de / Tel. 030 32781 115 / www.bfw-newsroom.de / 24.11.2026

Indexmietverträge- Kritik

- BFW: Hilfsweise Deckel i. H. v. 6 % mit Möglichkeit zur Nachholung in den Folgejahren?
- Realwertsicherung (-) / Kosten Bewirtschaftung > Wertsicherung
- Randerscheinung?
- Woher kommt die Höhe der Kappung i. H. v. 3 % ?
- Sachfremde Verknüpfung mit MPB-Gebieten.
- Ausnahmesituation ist kein Dauerrecht.

Franco Höfling / franco.hoefling@bfw-bund.de / Tel. 030 32781 115 / www.bfw-newsroom.de / 24.11.2026

Übergangsregelungen

Kurzzeitvermietung

= Bestandsschutz für alte Verträge zum vorübergehenden Gebrauch

Vermietung möblierter Wohnraum

= Bestandsschutz für alte Verträge

Indexmiete

= Gesetz+ RVO=Zeitpunkt der Änderungserklärung (=Mietanpassung)

Schonfristzahlung

= Bestandsschutz bei kündigungsrelevanter Pflichtverletzung vor Inkrafttreten des Gesetzes

Exkurs Verwalterprovision

BGH-Urteil vom 21. Mai 2026 (I ZR 224/25) / BFW- Newsroom

Wohnungsvermittler ohne Anspruch auf Provision, wenn er zugleich Verwalter der vermittelten Wohnung ist.

Provisionsverbot gilt uneingeschränkt sowohl gegenüber dem Mieter als auch gegenüber dem Vermieter.

Der BGH stellt klar, dass jede Vergütungsvereinbarung, die wirtschaftlich eine Vermittlungsleistung im eigenen Verwaltungsbestand honoriert, unzulässig ist, unabhängig davon, wie sie vertraglich bezeichnet wird.

Vielen Dank!







Franco Höfling / franco.hoefling@bfw-bund.de / Tel. 030 32781 115 / www.bfw-newsroom.de / 24.11.2026