

Interview zu Mietrecht II

„Kluge Unternehmen bereiten sich vor, ohne vorschnell umzustellen“

Für das Mietrecht sind weitere Reformen geplant. Nach der Verlängerung der Mietpreisbremse bis Ende 2029 sind laut dem Gesetzesentwurf „Mietrecht II“ einige Änderungen zu erwarten. Andreas Griebel, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht bei Rödl, erläutert sein diesem Interview und hat ein paar Tipps parat.

Sind die geplanten Änderungen den Unternehmen der Wohnungswirtschaft bereits bekannt und wo wird es Umstellungsbedarf geben?

Die professionelle Wohnungswirtschaft hat das Vorhaben spätestens seit dem Referentenentwurf vom Februar 2026 auf dem Radar; mit dem Kabinettsbeschluss vom 29. April und der ersten Lesung im Bundestag am 9. Juli ist die Aufmerksamkeit noch

einmal deutlich gestiegen. Anders sieht es bei kleineren privaten Vermietern aus, die den Großteil des deutschen Mietwohnungsbestands halten – dort herrscht vielfach noch Unkenntnis oder die Fehlvorstellung, es handele sich bereits um geltendes Recht. Umstellungsbedarf besteht vor allem in drei Bereichen:

Erstens bei Indexmietverträgen in angespannten Wohnungsmärkten, wo der bishe-

rige Erhöhungsautomatismus oberhalb von drei Prozent Indexsteigerung nur noch hälftig wirken soll – hier werden viele Bestandhalter ihre Vertragsstrategie überdenken und verstärkt auf Staffelmietverträge nach § 557a BGB ausweichen.

Zweitens beim Geschäftsmodell möbliertes Wohnen: Wer den Möblierungszuschlag künftig nicht gesondert ausweist, riskiert, dass die Wohnung mietpreisrechtlich als unmöb-

Bei Ferienwohnungen und möblierten Wohnungen sollen strengere Regeln gelten.



liert behandelt wird – mit voller Wirkung der Mietpreisbremse. Das trifft das Segment „Wohnen auf Zeit“ in München, Berlin und Frankfurt im Kern.

Drittens im Forderungsmanagement: Die Erstreckung der Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung entwertet die bisherige „Doppelkündigung“ bei Zahlungsverzug und gilt – anders als die übrigen Punkte – bundesweit.

Wichtig bleibt die Einordnung: Noch ist nichts davon Gesetz, im Ausschussverfahren sind Änderungen im Detail zu erwarten. Kluge Unternehmen bereiten sich vor, ohne vorschnell umzustellen.

Lässt sich das Gesetzesvorhaben mit anderen europäischen Ländern vergleichen?

Ja, und der Vergleich zeigt: Deutschland liegt mit dem Vorhaben im europäischen Trend, ist aber keineswegs Vorreiter. Regulierte Mietmärkte mit Preisbindungselementen kennen etwa die Niederlande (Punktesystem/Wohnwertmietsystem, 2024 auf den mittleren Mietsektor ausgeweitet), Österreich (Richtwertmieten im Altbaubestand) und Frankreich (encadrement des loyers in Paris und weiteren Städten). Auch die Sonderbehandlung möblierter und befristeter Vermietung ist kein deutsches Unikat – Frankreich etwa hat den „bail mobilité“ als eigenes Kurzzeitregime, Irland und Spanien haben in den letzten Jahren die Befristungs- und Kündigungsregeln verschärft. Interessant ist der Befund, dass überall dort, wo eine Vertragsform reguliert wird, Ausweichbewegungen in die nächste unregulierte Form einsetzen – genau diese Schlupflöcher bei Möblierung, Befristung und Index will der deutsche Entwurf nun schließen.“

Wie entwickelt sich das Thema Ferienwohnungen, sind die Behörden hier wachsamer geworden?

Hier gibt es tatsächlich viel Bewegung. Auf europäischer Ebene gilt seit dem 20. Mai 2026 die EU-Kurzzeitvermietungsverordnung (EU) 2024/1028: Plattformen wie Airbnb und Booking.com müssen Buchungsdaten an Behörden melden und dürfen dort, wo lokale Registrierungsverfahren bestehen, nur noch Inserate mit Registrierungsnummer veröffentlichen. In Deutschland wird das durch das Kurzzeitvermietungs-Datenaustausch-Gesetz umgesetzt; die Bundesnetzagentur fungiert als zentrale Zugangsstelle, an die Plattformen monatlich unter anderem Nächtezahlen, Gästezahlen, die genaue Anschrift der Einheit und die Registrierungsnummer melden müssen. Das verändert die Vollzugsrealität grundlegend: Wo Behörden bisher mühsam einzelnen Inseraten hinter-

herrecherchieren mussten, verfügen die Kommunen nun über ein Datenraster, das verlässlich zeigt, was an einer Adresse tatsächlich passiert. Die Behörden sind also nicht nur wachsamer – sie sind erstmals strukturell in der Lage, flächendeckend zu kontrollieren.

Kombiniert mit den kommunalen Konstrukten zur Zweckentfremdung und Bußgeldern, die je nach Land empfindlich ausfallen, dürfte der Verfolgungsdruck gerade zur Ferienzeit spürbar steigen. Für die Branche bedeutet das eine Professionalisierung: Wer rechtskonform registriert und dokumentiert, gewinnt Rechtssicherheit; das Graumarktsegment gerät dagegen von zwei Seiten unter Druck.



Die Aufregung um die neue Ausweisungspflicht ist verständlich, aber teilweise fehlgeleitet

ANDREAS GRIEBEL

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht bei Rödl

Was bedeutet die geplante Deckelung von Mieterhöhungen bei Indexmietverträgen für die Wohnungswirtschaft?

Der Charme der Indexmiete lag immer in ihrer Einfachheit: Index abgelesen, Erhöhungserklärung raus, fertig. Genau dieser Automatismus wird in angespannten Wohnungsmärkten gekappt – Indexsteigerungen oberhalb von drei Prozent pro Jahr sollen nur noch zur Hälfte mieterhöhend wirken. Was auf dem Papier wie eine überschaubare Rechenkorrektur aussieht, ist für Verwalter ein handfestes Prozessthema. Wer heute

ein Portfolio mit Indexverträgen verwaltet, sollte demnach drei Dinge tun: erstens eine Bestandsaufnahme, welche Objekte in einer Gebietskulisse nach § 556d Abs. 2 BGB liegen. Künftig laufen nämlich zwei Rechenregime parallel, je nach Belegenheit des Objekts; zweitens prüfen, ob aufgelaufene Indexsteigerungen noch vor Inkrafttreten geltend gemacht werden können; drittens die Abrechnungssoftware und die Muster schreiben anpassen, denn die Erhöhungsberechnung wird zweistufig und damit fehleranfällig.

Bei Neuvermietung in angespannten Märkten dürfte nach meiner Einschätzung die Staffelmiete nach § 557a BGB zur ersten Wahl werden. Allerdings warne ich vor der verbreiteten Fehlvorstellung, das sei ein Freifahrtschein. Jede Staffel unterliegt ihrerseits der Mietpreisbremse (§ 557a Abs. 4 BGB). Wer als Verwalter jetzt reflexhaft alle Verträge auf Staffelmiete umstellt, ohne die Staffeln an der ortsüblichen Vergleichsmiete zu plausibilisieren, tauscht ein Problem gegen das nächste.

Welche Konsequenzen ergeben sich aus den geplanten Standards für den Möblierungszuschlag?

Die Aufregung um die neue Ausweisungspflicht ist verständlich, aber teilweise fehlgeleitet. Der Entwurf verbietet den Möblierungszuschlag nicht – er zwingt zur Transparenz. Vorgesehen ist eine gesetzliche Angemessenheitsvermutung bis zehn Prozent der Nettokaltmiete für vollständig möblierten Wohnraum; ein höherer Zuschlag bleibt möglich, wenn der tatsächliche Möbelwert ihn trägt.

Wer den Zuschlag nicht gesondert ausweist, dessen Wohnung wird mietpreisrechtlich als unmöbliert behandelt – mit voller Wirkung der Mietpreisbremse und entsprechendem Rückforderungsrisiko. Das ist, offen gesagt, ein kluger Regelungsmechanismus: Er trifft nicht den seriösen Anbieter, sondern das Geschäftsmodell, möblierte Vermietung als Umgehungsvehikel der Mietpreisbremse zu nutzen.

Für Verwalter heißt das konkret: Inventarlisten werden vom lästigen Anhang zum haftungsrelevanten Kerndokument. Wer möblierte Einheiten verwaltet, braucht ab sofort belastbare Unterlagen zu Anschaffungswert, Anschaffungszeitpunkt und Zustand der Möblierung.

Mein Rat an Verwalter: nicht auf das Inkrafttreten warten. Wer die Dokumentation jetzt aufbaut, hat bei Inkrafttreten einen Wettbewerbsvorteil gegenüber Eigentümern, deren Verwalter das Thema verschlafen haben.