

**Verteiler:**  
Konferenz der Verbände  
GdW Vorstand  
GdW Verbandsrat  
FA Recht  
alle Bundesarbeitsgemeinschaften  
GdW alle

27.06.2023 He/Ru  
Telefon: +49 30 82403-141  
Telefax: +49 30 82403-22141  
E-Mail: herlitz@gdw.de

## Gesetzentwurf gegen Umgehung der Mietpreisbremse

### Das Wichtigste:

Der Bundesrat hat einen Gesetzentwurf gegen Umgehung der Mietpreisbremse auf den Weg gebracht.

Bei Anwendung der Regelungen über die Mietpreisbremse sollen zwei Regelungen eingeführt werden:

1. Bei Vermietung einer Wohnung mit Mobiliar soll der für die Vermietung der Möbel erhobene Zuschlag gesondert ausgewiesen werden.
2. Künftig soll nicht von einem "Mietverhältnis über Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist" ausgegangen werden, wenn der Zeitraum des Mietverhältnisses über den Wohnraum insgesamt sechs Monate oder mehr beträgt. Die Regelungen über die Mietpreisbremse finden auch in diesen Fällen Anwendung.

Das Bundeskabinett plant eine Stellungnahme für den 26. Juli 2023.

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Deutsche Bundesrat hat den Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung des Mieterschutzes bei der Vermietung von möbliertem Wohnraum und bei der Kurzzeitvermietung von Wohnraum in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt auf den Weg gebracht.

Der Entwurf des Bundesrates sieht folgende Regelungen vor:

### 1. Transparente Ausweisung des Möblierungszuschlags

In Gebieten, in denen die sog. Mietpreisbremse greift, sind Vermieterinnen und Vermieter berechtigt, zusätzlich zur Nettokaltmiete einen Möblierungszuschlag zu verlangen.

Nach dem Beschluss des Bundesrates soll der Zuschlag jedoch separat ausgewiesen werden.

Sofern ein sog. Mietspiegel die Vermietung des Mobiliars nicht berücksichtigt, darf der Möblierungszuschlag monatlich höchstens 1 % des Zeitwertes der überlassenen Möbel zum Zeitpunkt der erstmaligen Überlassung an den jeweiligen Mieter betragen. Der Zeitwert soll nach dem Entwurf der Anschaffungspreis der Möbel abzüglich eines Betrags von 5 % für jedes abgelaufene Jahr betragen.

Wird kein Zuschlag für die Möblierung gesondert ausgewiesen, gilt die Wohnung als unmöbliert vermietet, ein Zuschlag für Mobiliar darf daher nicht genommen werden.

## **2. Einführung einer Regelvermutung bei Kurzzeitverträgen**

Die Regelungen über die sog. Mietpreisbremse gelten nicht für Mietverhältnisse über Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist.

Der Bundesrat geht von der Praxis aus, dass diese Lücke zum Anlass genommen wird, die Regelungen über die sog. Mietpreisbremse zu umgehen und Mietverträge "zum vorübergehenden Gebrauch" abzuschließen, obwohl dies in Wirklichkeit nicht der Absicht der Parteien entspricht.

Um diese vermeintliche Lücke zu schließen, soll eine Vermutung eingeführt werden, dass in der Regel nicht von einem "Mietverhältnis über Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist" auszugehen ist, wenn der Zeitraum des Mietverhältnisses über den Wohnraum insgesamt sechs Monate oder mehr beträgt. Diese Vermutung können Vermieter widerlegen. Ausdrücklich nennt der Entwurf hier die Konstellation, dass etwa arbeitsbedingt ein von vornherein begrenzter Aufenthalt von bspw. zehn Monaten beabsichtigt ist.

Der Gesetzentwurf wird zunächst der Bundesregierung zugeleitet, die hierzu eine Stellungnahme verfasst. Die Stellungnahme soll am 26. Juli 2023 vom Bundeskabinett verabschiedet werden. Im Anschluss daran soll der Entwurf dem Bundestag zur Entscheidung vorgelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen



RA Carsten Herlitz