



Rundschreiben Juni 2026

Nr. 3/2026

Verehrte Vereinsmitglieder

In diesem Rundschreiben gehen wir aus aktuellem Anlass auf die aktualisierten Pläne der Bundesregierung zur Wohnungsmiete ein.

Im dann nachfolgenden Kapitel stellen wir wieder einmal – also wie alle Jahre – unsere Grundsätze bei der Beratung unserer Mitglieder im Einzelnen dar. Diese »Grundsätze« finden sie dann allerdings –aus Platzgründen – nicht in der Papierfassung der Mieterzeitung, sondern nur auf unserer Internetseite www.mieterverein-erkner.de, dort unter »Rundschreiben«.

bezahlbar wohnen – Fehlanzeige II

Bereits im ersten Rundschreiben des Jahrs hatten wir von Plänen der Bundesregierung in einem Referentenentwurf berichtet. Der »überhitzte Markt der Wohnungsmiete« sollte wieder in eine – vom Mieter –bezahlbare Miete übergeleitet werden.

Nun liegt der Gesetzentwurf vor.

Was ist unter anderem vorgesehen?

1. Wie bekannt, soll die Mietpreisbremse bis Ende 2029 verlängert werden.

Das ist gut – und so erwartet worden

...

2. Die »Schonfristzahlung«, mit der bisher die Wirkungen einer fristlosen Kündigung des Mietvertrags wegen

nicht rechtzeitiger Zahlung der Miete oder der Mietkaution beseitigt werden konnten, werden auf die fristgemäße Kündigung im Grundsatz erweitert.

Aber Vorsicht: Die »Schonfristzahlung« auf die fristlose Kündigung musste erst bis zu zwei Monaten nach Zugang der Räumungsklage beim Vermieter eingehen. Das beseitigte die (nur die erste) fristlose Kündigung.

Die Miet- oder Kautionsrückstände, die nun zur ordentlichen Kündigung berechtigen sollen, müssen hingegen bereits vor Zugang der Kündigung ausgeglichen sein!

Das bringt im Vergleich zur gegenwärtigen – unbefriedigenden – Gesetzesfassung in der Praxis für den Mieter keinen Gewinn. Ein Vermieter, der seinen Mieter kündigt und loswerden will, wird das fast genau so leicht errei-

chen wie bisher. Er muss nur möglichst schnell die Kündigung aussprechen ...

3. Inzwischen kennen wir den Trick mit der Vermietung einer »möblierten Wohnung«. Eine Wohnung wird (notdürftig) mit den zum Wohnen notwendigen Möbeln ausgestattet. Und der Mieter, der an sich gar keine Möblierung will, lässt sich angesichts der allgemeinen Wohnungsnot auf den Mietvertrag mit Möblierung ein ...

Rechtlich ist die Vermietung möblierter Wohnraums eigentlich fast immer zulässig.

Das Problem ist der »Möbliierungszuschlag«, der auf die Wohnungsmiete aufgeschlagen wird. Er kann für den Mieter die Feststellung der zulässigen »Vergleichsmiete« und der Begrenzung der Miethöhe bei Neuvermietung, gerade in Gebieten mit der Mietpreisbremse erschweren oder sogar unmöglich machen. Und welcher Mieter will die angemessene Miethöhe vor Gericht erstreiten?

In angespannten Wohnungsmärkten will der Gesetzentwurf nun mehr Durchsicht schaffen:

Vermieter sollen den Zuschlag für Möbel gesondert ausweisen müssen. Wird der Möbliierungszuschlag nicht ausgewiesen, soll die Wohnung als unmöbliert vermietet gelten. Vermieter können die Ausweisung aber nachholen. Auch dann gilt die Wohnung noch weitere zwei Jahre als unmöbliert, so dass die Wohnungsmiete entsprechend geringer angesetzt wird.

Ein Möbliierungszuschlag muss auch

angemessen; er soll sich am Zeitwert der Möbel orientieren. Dafür schlägt der Gesetzentwurf eine Berechnungsmethode vor.

Für voll möblierte Wohnungen sollen Vermieter eine Pauschale von 10 % der Nettokaltmiete ansetzen können, ohne den Wert der Möblierung berechnen zu müssen, im Ausnahmefall auch mehr. Ist die Möblierung nicht angemessen, greift die Pauschale allerdings nicht.

Eine im Grundsatz vernünftige Idee, die hier Gesetz werden soll. Aber es gilt immer noch: Welcher Mieter ist bereit, zur Feststellung der angemessenen Miethöhe vor Gericht zu gehen?

4. Ein weiterer Schwerpunkt betrifft die »Indexmiete«.

Das ist die vereinbarte Miete, deren Erklärung zur Erhöhung aber auch Verringerung an die Lebenshaltungskosten gekoppelt wird.

In angespannten Wohnungsmärkten soll eine Steigerung der Indexmiete begrenzt werden.

Bei mehr als 3,0 % jährlich sollen die Steigerungen des für Indexmietverträge maßgeblichen Verbraucherpreisindex nur noch zur Hälfte mieterhöhend geltend gemacht werden dürfen. So soll verhindert werden, dass Mieter mit ohnehin hohen Mieten zu stark belastet werden, wenn der Verbraucherpreisindex rapide steigt.

5. Neben den angesprochenen Punkten sieht der Entwurf des Gesetzes noch eine Begrenzung für Kurzzeit-

mietverträge auf sechs Monate, höchstens acht Monate, und ein vereinfachtes Verfahren bei wenig kostenintensiven Modernisierungen vor. Auf beide Punkte wird hier nicht näher eingegangen. Sie haben für unsere Mitglieder kein größere Bedeutung.

6. Ein Fazit: Die Vorschläge der Bundesregierung gehen an sich schon in die richtige Richtung eines Schutzes der Mieter von Wohnraum. Sie gehen indes an der Realität des wirklichen Zusammenwirkens von Mietern und Vermietern von Wohnraum vorbei, schaffen rechtliche Freiräume für Mieter, die in der Praxis entweder ohne Wirkung bleiben oder nur ausnahmsweise genutzt werden können. Eine unabhängige Stelle, die eine kostenfreie Durchsetzung der erweiterten Mieterrechte gewährleistet, fehlt.

Beratungsgrundsätze festgeschrieben

Wohl die wichtigste Aufgabe des Mietervereins für seine Mitglieder ist die Beratung zu den mietrechtlichen Problemen in den Sprechstunden. Deshalb – wie auch zuletzt vor fast einem Jahr – nun noch einmal die Grundsätze für die Beratungen in den Sprechstunden. Die sind aus der Praxis der Beratungen entstanden und zum Beispiel aus den Anforderungen der Rechtsschutzversicherung in der Vergangenheit entwickelt.

Um aber die Beratungspraxis für unsere Mitglieder durchsichtig und verständlich zu halten, hat der Vor-

stand für seine Berater in den Sprechstunden zunächst eine »Handreichung« entworfen.

Aus der gibt sich zugleich ein Bild, wie ich hoffe, des Beratungsangebots des Vereins.

Hier also die Übersicht:

1. Der Mieterverein kann und darf »Nichtmitglieder« allenfalls allgemein und nicht in Einzelfragen beraten. Die Berater sollten in diesen Fällen auf die Mitgliedschaft hinweisen – und die Mitgliedschaft gegebenenfalls anregen.

2. Die Berater des Mietervereins unterstützen das ratsuchende Mitglied bei der eigenständigen Lösung seines Problems.

Unser Berater geben dem Mitglied neben dem Aufzeigen der rechtlichen und/oder tatsächlichen Fragen gezielte Lösungsvorschläge und im Einzelfall auch Formulierungshilfen. Also: Formulierungshilfen und allgemein verständliche Hinweise auf die durchaus kontroverse Rechtsprechung.

Das ist wichtig! Sie als Mitglied sollten zunächst selbst die Sache in die Hand nehmen können.

Geht das, warum auch immer, nicht, oder hat das keinen Erfolg gebracht, kann der Mieterverein auch für Sie auftreten.

Aber erst dann ...

3. Ein »Vereins«-Berater ist zuständig für alle Fragen der Mitgliedschaft, einschließlich der Aufnahme, Ausstellen des Mitgliedsausweises, das Kas-

sieren der Aufnahmegebühr und des Erstbeitrags für das laufende Jahr.

4. Der »Mietfragen«-Berater berät das Mitglied in allen Fragen, die das Mietverhältnis, auch das Verhältnis der Mieter untereinander betreffen, soweit es nicht auf besondere rechtliche Fragen zur Lösung eines Problems im Einzelfall ankommt.

Dazu zählt auch das Erläutern von mietrechtlichen Begriffen und das Prüfen von Abrechnungen usw.

5. Der »rechtliche« Berater ist Volljurist mit hinreichender Erfahrung im Zivilprozess, meist Rechtsanwalt.

Er berät das Mitglied in allen Fragen des Mietverhältnisses, bei denen es maßgeblich auf die besondere rechtliche Materie im Einzelfall ankommt. Der rechtliche Berater entscheidet

über das weitere Vorgehen und weist das Mitglied – falls nötig – auch an die Vertretung durch einen Rechtsanwalt.

Das heißt, unsere Berater haben in der Sprechstunde insgesamt drei »Rollen«.

Die können so – wie über Jahre in Erkner – tatsächlich auf drei Personen aufgeteilt sein. Das macht die Besprechung mit dem einzelnen Mitglied natürlich im Prinzip auch schneller. Es fällt kaum Wartezeit an. Die drei Rollen können aber auch auf zwei, manchmal sogar auf nur ein Person beschränkt werden. Der oder die Beraterin erledigen dann alles von der Mitgliedsverwaltung bis zur Besprechung der anstehenden mietrechtlichen Klage vor dem Gericht ...

Wenn Sie, als Mitglied, nun dazu eigene Gedanken, Vorschläge oder Anregungen haben, schreiben Sie uns!

Ihr

Michael-E. Voges

Vorsitzender

Mieterverein Erkner und Umgebung e.V. • Postfach 5 • 15531 Erkner
Rechtsberatung, Mitgliederaufnahme, Beitragskassieren und Sprechzeiten:

Erkner Bildungszentrum Erkner e. V., Seestraße 39, Räume 160 und 161, 1., 2. und 3. Montag im Monat, 16.30–18.30 Uhr

Schöneiche Rathaus/Sitzungssaal, Dorfau 1, 2. und 4. Dienstag im Monat, 15–17.30 Uhr

Woltersdorf Alte Schule, Rudolf-Breitscheid-Straße 27, 2. und 4. Mittwoch im Monat, 15.30–17.30 Uhr

www.mieterverein-erkner.de • post@mieterverein-erkner.de