

Wohnraummietrecht in Bewegung: Reform voraus?

Melina Pier

Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



STARTSEITE NEWS POLITIK REGIO UNTERHALTUNG KAUFBERATER SPORT FUSSBALL RATGEBER GESUNDHEIT SEX & LIEBE AUTO SPIELE

BILD - Politik - Inland - Ministerin Hubig legt sich fest: Mietrechtsreform bis Ende 2026

Ministerin Hubig legt sich fest



Handelsblatt

Startseite > Finanzen > Immobilien > Immobilien: Das steht in den neuen Plänen zur Mietrech

H+ Immobilien

Das steht in den neuen Plänen zur Mietrechtsreform

EKCLUSIV Vorschläge zum Mieterschutz
Wie Hubig gegen hohe Mieten vorgehen

Stand: 08.02.2026 • 16:51 Uhr

Wie können Mieter geschützt werden - etwa vor Kurzzeitverträgen oder teuren, möblierten Wohnungen? Justizministerin Hubig plant dazu eine Gesetzesänderung. Von Opposition und Verbänden kommt Kritik.

ENTWURF

"Überfällig" und "ungenügend": Lob und Kritik für geplante Mietrechtsreform

09. Februar 2026, 07:51 Uhr

Die BRAK Interessenvertretung Anwaltschaft

präzisere Leitplanken
Bundesjustizministerium
von Vermieter:innen
mahnt jedoch in

Worum geht es?

- Bundesjustizministerium (BMJV) hat am 8. Februar 2026 den Referentenentwurf des Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete vorgelegt.
- Politische Zielsetzung: Stärkung des Mieterschutzes in Ballungsgebieten; Transparenz bei der Mietpreisbildung; Verhinderung von Umgehungsmodellen
- spürbaren Folgen für genutzte Vermietungsmodelle

Die zentralen (mieterschützenden) Reformbereiche

- Vermieter müssen **Möbliierungszuschlag** ausweisen
- Gesetzliche **Einschränkungen** von **Kurzzeitvermietungen**
- Prozentuale **Begrenzung der Indexmieten** in angespannten Wohnungsmärkten
- **Schonfristheilung** auch für **ordentliche Kündigungen** geplant

I. Die Begrenzung von Möblierungszuschlägen §§556d ff BGB

I. Die Begrenzung von Möblierungszuschlägen

§§556d ff BGB

Bisher: Keine gesetzliche Obergrenze, keine Auskunftspflicht, keine einheitliche Berechnung der Möblierungszuschläge

1. Neuer § 556d Abs. 1a BGB-E: 5%-Pauschale

- Möblierungszuschlag soll am Zeitwert der Möbel orientiert sein
- Bei voll ausgestattetem Wohnraum: Maximal 5% der Nettokaltmiete
- Höhere Zuschläge nur bei besonders hochwertiger Möblierung mit Nachweis
- Teilmöblierung: individuelle Berechnung erforderlich

2. Neuer § 556g Abs. 1b BGB-E: Auskunftspflicht

- Vermieter muss **vor** Vertragsschluss unaufgefordert Auskunft über Möblierungszuschlag erteilen
- Rechtsfolge bei Verletzung: Wohnung gilt als unmöbliert → Möblierungszuschlag darf nicht berücksichtigt werden

I. Die Begrenzung von Möblierungszuschlägen

§§556d ff BGB

Was bedeutet das in der Vermieterpraxis?

- Anforderung an die Dokumentation steigen
- Transparente Vertragsunterlagen
- Umfassende Inventarlisten (wirtschaftlicher Wert der Möbel, Anschaffungskosten, Abnutzungsgrad etc.)

II. Die gesetzliche Einschränkung von Kurzzeitmietmodellen

II. Die gesetzliche Einschränkung von Kurzeitmietmodellen

Was definiert ein Mietverhältnis zum vorübergehenden Gebrauch nach § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB und welche Kriterien sind dafür maßgeblich? *(LG Berlin, Urteil v. 13.09.2023 Az. 67 S 51/22)*

- bisher keine Legaldefinition
- Vermietung für eine begrenzte Zeit und **keine** Einrichtung **des dauerhaften Lebensmittelpunktes**
- Bewertungskriterien: vereinbarte Vertragszweck, Dauer der Vermietung, spezifischer Bedarf des Mieters
- Die bloße Absicht des Vermieters, das Mietverhältnis kurz zu halten, reicht **nicht** aus
- Vielmehr: gemeinsame Zwecksetzung der Vertragsparteien, die sich im Mietvertrag widerspiegelt

II. Die gesetzliche Einschränkung von Kurzzeitmietmodellen

Neuer § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB

- Vorübergehender Gebrauch nur noch bis zu **max.** 6 Monaten
- Voraussetzung: Besonderer Bedarf des Mieters muss weiterhin zwingend vorliegen
- Verlängerung: 6-Monats-Grenze gilt **insgesamt** (z.B. 4-Monats-Vertrag kann nur um 2 Monate verlängert werden)
- Kettenverträge werden zusammengerechnet und Missbrauchskontrolle durch Gerichte

II. Die gesetzliche Einschränkung von Kurzzeitmietmodellen

Was bedeutet diese geplante Gesetzesänderung für die Vermieterpraxis?

Gar nicht mal so viel. Rechtslage bleibt im Kern gleich.

- Rechtsprechung wendet schon lange die Kriterien bei der Beurteilung von Mietverträgen zum „vorübergehenden Gebrauch“ an.
- Vorübergehender Gebrauch wird legaldefiniert

III. Einschränkungen der Indexmieten in angespannten Wohnungsmärkten § 557b BGB

III. Einschränkungen der Indexmieten in angespannten Wohnungsmärkten

§ 557b BGB

Bisher:

- Indexmieten folgen direkt der Entwicklung des Verbraucherpreisindex
- Keine Begrenzungsinstrumente (Kappungsgrenze; Mietspiegel etc.) wie bei klassischen Mieterhöhungen nach § 558 BGB
- Schnellere Umsetzung von Mieterhöhungen als im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren

III. Einschränkung der Indexmieten in angespannten Wohnungsmärkten

§ 557b BGB

Neuer § 557b Abs. 4 BGB

- Indexmieterhöhungen auf jährlich **3,5%** begrenzt; Übersteigt der Index 3,5%, bleibt der übersteigende Teil unberücksichtigt
- Nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt
- Gilt auch bei Deflation (spiegelbildlich)
- Auch für Bestands-Indexmietverträge anwendbar
- Prüfung, ob Indexmieten weiterhin vollständig außerhalb der Mietpreisbremse stehen sollen

IV. Schonfrist auch bei ordentlicher Kündigung § 573 BGB

IV. Schonfrist auch bei ordentlicher Kündigung

§ 573 BGB

Bisher: Schonfristzahlung nur auf die fristlose Kündigung anwendbar (LG Berlin mehrfach durch BGH korrigiert)

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(...)

(3) *Ergänzend zu § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 gilt:*

(...)

2. Die Kündigung wird auch dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a Abs. 1 befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist.

IV. Schonfrist auch bei ordentlicher Kündigung

§ 573 BGB

Neuer § 573 Abs. 4 BGB

- Die Heilungsmöglichkeit soll nun auch auf die **ordentliche** Zahlungsverzugskündigung anwendbar werden
- **Sowohl die fristlose als auch die (meist hilfsweise erklärte) ordentliche Kündigung** sollen durch einen vollständigen Ausgleich des Rückstandes bis zwei Monate nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage unwirksam werden
- Dem Mieter soll die Heilungsmöglichkeit der **ordentlichen Kündigung** jedoch **nur ein einziges** Mal pro Mietverhältnis zu Gute kommen

Die zentralen ("vermieterfreundlichen") Reformbereiche

- Anhebung der Wertgrenze für die Berechnung von Modernisierungsmieterhöhungen
- Temporärer Minderungsausschluss für Mieter bei Modernisierungsmaßnahmen

V. Erleichterungen bei Modernisierungen

§ 559c Abs. 1 BGB

Bisher:

§ 559c Vereinfachtes Verfahren

(1) *Übersteigen die für die Modernisierungsmaßnahme geltend gemachten Kosten für die Wohnung vor Abzug der Pauschale nach Satz 2 **10 000 Euro** nicht, so kann der Vermieter die Mieterhöhung nach einem vereinfachten Verfahren berechnen. Als Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären (§ 559 Absatz 2), werden pauschal 30 Prozent der nach Satz 1 geltend gemachten Kosten abgezogen. § 559 Absatz 4 und § 559a Absatz 2 Satz 1 bis 3 finden keine Anwendung; dies gilt im Hinblick auf § 559 Absatz 4 nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme auch die Voraussetzungen des § 555b Nummer 1 oder Nummer 1a erfüllt und mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt wurde.*

(...)

V. Erleichterungen bei Modernisierungen

§ 559c Abs. 1 BGB

Geplante Neuerung:

§ 559c Vereinfachtes Verfahren

- (1) *Übersteigen die für die Modernisierungsmaßnahme geltend gemachten Kosten für die Wohnung vor Abzug der Pauschale nach Satz 2 **20 000 Euro** nicht, so kann der Vermieter die Mieterhöhung nach einem vereinfachten Verfahren berechnen. Als Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären (§ 559 Absatz 2), werden pauschal 30 Prozent der nach Satz 1 geltend gemachten Kosten abgezogen. § 559 Absatz 4 und § 559a Absatz 2 Satz 1 bis 3 finden keine Anwendung; dies gilt im Hinblick auf § 559 Absatz 4 nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme auch die Voraussetzungen des § 555b Nummer 1 oder Nummer 1a erfüllt und mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt wurde.*
- (2) (...)

VI. Minderungsausschluss bei Modernisierungsmaßnahmen

Bisher:

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

(1) Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. (...)

*(1a) Für die Dauer von drei Monaten bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese auf Grund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung **nach § 555b Nummer 1** dient.*

(...)

VI. Minderungsausschluss bei Modernisierungsmaßnahmen

Neu:

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

(1) Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. (...)

(1a) Für die Dauer von drei Monaten bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese auf Grund einer Maßnahme eintritt, die einer Modernisierung nach § 555b Nummer 1 und 1a dient (...)

Fazit

Bereits in der Rspr. angewandte Grundsätze werden zunehmend präziser **gesetzlich** verankert

Der Gesetzgeber wird versuchen,

- Vertragsmodelle stärker zu **regulieren**
- Die **Umgehung der Mietpreisbremse** zu verhindern
- Den **Mieterschutz gesetzlich weiter zu verankern** um die Gerichte stärker daran zu binden

Handlungsempfehlung

- Don't panic
- Gestaltung klarer Mietvertragsurkunden
- Saubere Dokumentation im laufenden Mietverhältnis
- Bleiben Sie informiert (zum Beispiel mit Schulungen zur Mietrechtsreform Ihrer Kanzlei)

Und das wichtigste ..

Sprechen Sie uns an – Team (Wohnraum-) Mietrecht!





Wir freuen uns auf Ihre Fragen!

Wanderer und Partner
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB

Bürocenter am Lützowplatz
Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 24
10785 Berlin

Telefon: +49 30 405 994-0
Telefax: +49 30 405 994-16
E-Mail: info@wir-wanderer.de

DISCLAIMER

Liebe Hörerinnen und Hörer,

im Rahmen unseres heutigen Beitrages haben wir uns nach Kräften bemüht, die Rechtslage und Mietrechtsprechung der letzten Jahrzehnte zugrunde zu legen und zu berücksichtigen. In Ansehung der Fülle sich ändernder gesetzlicher Grundlagen und des abermals gehäuften Anfalls an Einzelfallentscheidungen der Judikatur des als „Case Law“ zu bewertenden Mietrechts ist es jedoch unvermeidbar, dass nicht alle im Zusammenhang mit dem Beitrag maßgeblichen Grundlagen berücksichtigt werden.

Die begleitende Präsentation ist auch nicht darauf angelegt, sämtliche in Betracht kommenden Aspekte abschließend darzustellen. Vielmehr ist zum Verständnis und zur Systematisierung nicht selten eine Verkürzung und Auslassung rhetorisch sinnvoll und den Lernerfolg fördernd.

Bitte verzeihen Sie daher vereinfachte Darstellungen ebenso, wie etwa nicht berücksichtigte gesetzliche Veränderungen oder gerichtliche Entscheidungen.

Ohnehin kann und soll unser Beitrag nicht dazu führen, dass Sie diesen als Ihre alleinige Quelle zur Entscheidungsfindung und täglichen Praxis nutzen.

Wir können eine juristisch kompetente oder sonst anwaltliche Begleitung nicht ersetzen und nur empfehlen.

Vor diesem Hintergrund übernehmen wir keine Gewähr für den Inhalt und für die Richtigkeit unseres Beitrages.

Wanderer und Partner Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB, Berlin