

Mietrechtsreform 2026 setzt engere Rahmenbedingungen für Vermieter

Die geplante Mietrechtsreform 2026 begrenzt Möblierungszuschläge, deckelt Indexmieten, schneidet Kurzzeitmietmodelle ab und verschärft die Pflichten für Vermieter. Damit sollen Schlupflöcher zur Umgehung der Mietpreisbremse geschlossen werden.

Das Bundesjustizministerium (BMJV) hat am 8. Februar 2026 den [Referentenentwurf](#) des Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete vorgelegt. Dieser zielt klar auf eine weitere Stärkung des Mieterschutzes in angespannten Wohnungsmärkten ab – mit spürbaren Folgen für vielfach genutzte Vermietungsmodelle.

Vermieter müssen Möblierungszuschlag ausweisen

Bei möblierten Wohnungen sollen Vermieter einen Möblierungszuschlag künftig ausweisen müssen. Dies betrifft nicht nur die Höhe des Zuschlags, sondern auch die Berechnungsgrundlage, die den Zeitwert der Möbel berücksichtigen muss. Für voll ausgestattete Einheiten ist grundsätzlich eine Fünf-Prozent-Pauschale der Nettokaltmiete vorgesehen. Nur in begründeten Ausnahmefällen darf der Zuschlag höher sein. Unterbleibt diese Auskunft, gilt die Wohnung für die Mietpreisbremse als unmöbliert. Bisher durften Vermieter einen Möblierungszuschlag verlangen, ohne diesen gesondert ausweisen zu müssen.

Einschränkungen von Kurzzeitvermietungen

Die Vermietung von Wohnungen „zum vorübergehenden Gebrauch“ soll nach dem Gesetzentwurf auf maximal sechs Monate begrenzt werden. Aufeinanderfolgende Kurzzeitmietverträge sollen zusammengerechnet werden und auch nur möglich sein, wenn der Mieter bzw. die Mieterin selbst einen nur temporären Bedarf an dem Mietobjekt hat. Damit sollen Kettenmodelle zur Umgehung mietpreisrechtlicher Vorgaben verhindert werden.

Indexmieten sollen in angespannten Märkten gekappt werden

Auch Indexmieten sollen bei der Vermietung von Wohnraum nicht mehr unbegrenzt möglich sein. Bisher muss sich nur die Ausgangsmiete am Mietspiegel orientieren. Anpassungen richten sich dann allein nach dem Verbraucherpreisindex. In von den Ländern durch Rechtsverordnung als angespannt ausgewiesenen Märkten sollen Indexmieten künftig eine jährliche Kappung von 3,5 Prozent erhalten. Dies betrifft auch Bestands-Indexmietverhältnisse, soweit den Mieter:innen eine entsprechende Änderungsmitteilung erst nach Inkrafttreten einer solchen Rechtsverordnung zugeht.

Schonfristheilung auch für ordentliche Kündigungen geplant

Eine weitreichende Einschränkung für Vermieter betrifft die Kündigungsmöglichkeit bei Zahlungsrückständen. Bisher hatten Mieter:innen nach einer außerordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs eine Schonfrist. Bei

Nachzahlung innerhalb der Frist wurde die außerordentliche Kündigung unwirksam. Eine ordentliche Kündigung des Mietvertrages blieb jedoch möglich. Das möchte das BMJV nun ändern: Zahlt der Mieter bzw. die Mieterin innerhalb der Schonfrist vollständig nach, sollen künftig sowohl die fristlose als auch die ordentliche Kündigung unwirksam werden. Dies allerdings nur ein einziges Mal pro Mietverhältnis.

Modernisierung und Mietspiegel

Eine Änderung soll Vermietern zugutekommen: Die Wertgrenze für die Berechnung von Modernisierungsmieterhöhungen nach dem vereinfachten Verfahren soll von 10.000 Euro auf 20.000 Euro je Wohnung angehoben werden. Damit soll den Preissteigerungen Rechnung getragen und gewährleistet werden, dass das vereinfachte Verfahren weiterhin bei kleineren Modernisierungsmaßnahmen zur Anwendung kommen kann.

Gleichzeitig sollen Mieter:innen für einen begrenzten Zeitraum die Miete nicht mindern können, auch wenn sie durch die Bauarbeiten beeinträchtigt werden. Dies soll Vermietern Planungssicherheit geben und verhindern, dass notwendige Modernisierungen durch sofortige Mietkürzungen erschwert werden. Die Regelung gilt jedoch nur für bestimmte Maßnahmen und ist zeitlich begrenzt. Vermieter müssen außerdem die Mieter:innen korrekt informieren und die bestehenden gesetzlichen Voraussetzungen einhalten.

Darüber hinaus sollen Behörden, die Mietspiegel erstellen, künftig auf zusätzliche Daten wie Grundsteuerdaten und Objektadressen zugreifen dürfen. Dadurch sollen Mietspiegel genauer und aussagekräftiger werden. Für Vermieter und Mieter:innen bedeutet das, dass die ortsübliche Vergleichsmiete besser und objektiver bestimmt werden kann. Individuelle Spielräume für Abweichungen werden hierdurch jedoch kleiner.

Schließlich soll § 566 BGB zukünftig auch beim Übergang von Mietverhältnissen unter Miteigentümern und bei Erbauseinandersetzungen Anwendung finden.

Ergänzungen im Gewerbemietrecht

Auch für die Geschäftsraummiete bringt der Referentenentwurf Neuerungen. Künftig dürfen Vermieter von Gewerbeimmobilien, die der Betriebskostenabrechnung zugrundeliegenden Belege ihren Mietern digital zur Verfügung stellen. Das heißt: Die Pflicht zur Vorlage von Originalbelegen in Papierform entfällt, was insbesondere für größere Portfolios und standortübergreifende Strukturen erhebliche organisatorische Vorteile bietet. Gleichzeitig wird das Belegeinsichtsrecht für Gewerbemieter gesetzlich klargestellt und auf ein vergleichbares Niveau wie im Wohnraummietrecht gehoben.

Die selektive Übertragung einzelner wohnraumspezifischer Vorschriften auf die Geschäftsraummiete soll weiterhin auf bestimmte Bereiche beschränkt bleiben; eine vollständige Angleichung an das Wohnraummietrecht ist nicht vorgesehen.

Für Vermieter bedeutet die Mietrechtsreform eine Einschränkung ihrer Gestaltungsspielräume

Gestaltungsspielräume werden nach dem Gesetzentwurf enger, formale Pflichten und Dokumentationsanforderungen steigen. Risiken liegen insbesondere in Formfehlern bei der Möblierungsauskunft. Diese können zu Erlösausfällen und Rückforderungsansprüchen führen. Kurzzeit- und Kettenvermietungsmodelle über sechs Monate werden rechtlich angreifbar und Indexmieterhöhungen in Ballungsräumen begrenzt. In Fällen von wiederholtem Zahlungsverzug werden Kündigungen schwieriger.

Mieterhöhungen infolge von Modernisierungen verlangen – trotz Erleichterung bei Kosten unterhalb von 20.000 Euro – auch weiterhin eine sorgfältige Planung und saubere Kostendokumentation. Präzisere Mietspiegeldaten dürften die Beweiskraft qualifizierter Mietspiegel zudem weiter stärken und Spielräume für oberhalb der Spannen liegende Mieten reduzieren.

Empfehlenswert ist ein frühzeitiger strukturierter Anpassungsprozess

Vermieter sollten sich frühzeitig auf die Reform vorbereiten, auch wenn der Gesetzentwurf noch Änderungen erfahren kann. Sie sollten Vertragsmuster überarbeiten, insbesondere, wenn sie möblierte Wohnungen vermieten oder von Index-, Staffel- und klassischen Mieterhöhungen Gebrauch machen. Parallel sind ein Portfolio-Screening und die Anpassung von ERP- und Abrechnungssystemen sinnvoll, um Möblierungszuschläge, Index-Deckelungen und Übergangsfristen rechtssicher abzubilden. Zudem sollten Mahn- und Forderungsmanagement geschärft, die Nutzung der einmaligen Schonfristheilung dokumentierbar gemacht und Modernisierungsvorhaben an der neuen Wertgrenze samt Minderungsausschluss ausgerichtet werden. Prozesse und IT-Systeme sollten darauf vorbereitet werden, Abrechnungsbelege rechtssicher digital bereitzustellen und die Einsichtsrechte effizient zu organisieren. Gerade für größere Bestandhalter und professionelle Gewerbevermieter empfiehlt sich daher eine rechtzeitige Überprüfung und Anpassung der internen Abläufe, um die neuen Anforderungen an die digitale Belegbereitstellung und die erweiterten Einsichtsrechte reibungslos umzusetzen.

Wer diese Weichen jetzt stellt, kann rechtliche Risiken begrenzen und die wenigen verbleibenden Chancen – etwa das vereinfachte Modernisierungsverfahren – gezielt nutzen.

Ansprechpartner:

Inke Reuter
Tel: +49 351 21294423
ireuter@kpmg-law.com

Carina Battefeld
Tel: +49 351 21294453
cbattefeld@kpmg-law.com