

By PwC Deutschland | 30 June 2026

Änderungen im Wohn- und Geschäftsraummietrecht 2026

Hinweis: Der nachfolgend dargestellte Inhalt basiert auf dem Gesetzesentwurf der Bundesregierung „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete“ (Stand: 29. April 2026, bislang unverändert). Das Gesetz befindet sich derzeit noch im parlamentarischen Verfahren und ist noch nicht verabschiedet. Änderungen im weiteren Gesetzgebungsverlauf sind möglich.

Content

A. Änderungen im Geschäftsraummietrecht	4
B. Änderungen im Wohn- und Geschäftsraummietrecht	4
C. Änderungen im Wohnraummietrecht	5

Der Gesetzesentwurf „Mietrecht II“ verfolgt das Ziel, den Mieterschutz im Wohnraum zu stärken und Umgehungsmöglichkeiten der Mietpreisbremse zu schließen. Im Fokus stehen insbesondere Regelungen zu Indexmieten, möbliertem Wohnen, Kurzzeitvermietungen sowie der Kündigung bei Zahlungsverzug. Für das Geschäftsraummietrecht ergeben sich nur punktuelle Auswirkungen.

Rechtlich wird im Einzelfall zum jeweiligen Mietverhältnis zu prüfen sein, ob

- Prozesse im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen angepasst werden müssen (z.B. Kommunikation zu Mietminderungsausschlüssen),
- interne Abläufe bei Kündigungen wegen Zahlungsverzugs angepasst werden sowie
- Standardvertragsmuster überarbeitet werden sollten.

Die nachfolgende Tabelle stellt dar, welche der vorgesehenen Änderungen wann und auf welche Mietverhältnisse Anwendung finden. Im Anschluss werden die einzelnen Regelungen im Detail erläutert.

	Regelung	Anwendung auf bestehende Mietverhältnisse	Zeitlicher Anknüpfungspunkt	Anwendbar im Wohnraummietrecht	Anwendbar im Geschäftsraummietrecht
1	Digitalisierung Betriebskosten (§§ 556 Abs. 4, 578 Abs.1 BGB)	Ja	-	Geltung bereits vor Gesetzesänderung	Ja
2	„Kauf bricht nicht Miet“ (§ 566 BGB)	Ja	-	Ja	Ja
3	Erweiterung Minimierungsbeschränkungen (§ 536 Abs. 1a BGB)	Ja	Zeitpunkt der Beeinträchtigung	Ja	Ja
4	Indexmieterhöhung (§ 557b Abs. 4 BGB)	Ja	Zugang der Mieterhöhungserklärung nach Inkrafttreten	Ja	Nein
5	Möblierter Wohnraum (§§ 556d Abs. 1a, 556g Abs. 1b BGB)	Nein	Nur auf neue Mietverträge nach Inkrafttreten	Ja	Nein
6	Kurzzeitvermietung (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB)	Nein	Nur auf neue Mietverträge nach Inkrafttreten	Ja	Nein
7	Kündigung/	Ja	Zeitpunkt der	Ja	Nein

	Schonfrist (§ 573 Abs. 4 BGB)		Pflichtverletzung		
8	Mietspiegel/ Datennutzung	Mittelbar	Wirkt über zukünftige Vergleichsmieten	Ja	Nein
9	Anhebung vereinfachtes Verfahren (§ 559c BGB)	Ja	Zeitpunkt der Ankündigung der Modernisierun gs-maßnahme	Ja	Nein

A. Änderungen im Geschäftsraummietrecht

Zu 1:

Digitalisierung Betriebskosten (§ 578 Abs. 1 BGB)

- Was ändert sich?

Der Geschäftsraumvermieter ist künftig auch berechtigt, die Belege elektronisch bereitzustellen

§ 556 Abs. 4 BGB gilt ausschließlich für Wohnraummietverträge und findet auf Gewerbemietverträge keine Anwendung. Nach § 578 BGB werden nur bestimmte Vorschriften des Wohnraummietrechts auf Gewerberaummietverträge entsprechend angewendet, § 556 BGB (einschließlich Abs. 4) gehört nicht dazu.

Die Rechtsprechung und Literatur betonten bisher, dass eine analoge Anwendung des § 556 Abs. 4 BGB auf Gewerbemietverträge ausgeschlossen ist, da der Gesetzgeber bewusst keine entsprechende Regelung für Gewerberäume geschaffen hat und keine planwidrige Regelungslücke bestehe. Bei Gewerbemietverträgen besteht daher grundsätzlich Vertragsfreiheit hinsichtlich der Betriebskosten und deren Abrechnung, wobei lediglich allgemeine Schranken wie § 242 BGB und § 315 BGB zu beachten sind. § 578 BGB wird dahin gehend angepasst, dass die Vorschriften zur Belegeinsicht aus dem Wohnraummietrecht ausdrücklich auch auf Geschäftsraummietverhältnisse erstreckt werden.

B. Änderungen im Wohn- und Geschäftsraummietrecht

Zu 2:

Erweiterung von „Kauf bricht nicht Miete“ (§ 566 BGB)

- Was ändert sich?

Durch die Streichung des Merkmals „an einen Dritten“ gilt § 566 BGB künftig auch

bei Anteilsübertragungen zwischen Miteigentümern, sodass nun der Erwerber in das Mietverhältnis eintritt und der Veräußerer ausscheidet.

Nach bisheriger Rechtslage galt der Grundsatz des § 566 BGB - der Übergang des Mietverhältnisses auf den Erwerber („Kauf bricht nicht Miete“) - nur dann, wenn das Eigentum „an einen Dritten“ veräußert wurde. Der BGH hatte daraus gefolgert, dass dieser Grundsatz nicht gilt, wenn ein Miteigentümer seinen Anteil an einen anderen Miteigentümer veräußert. Dies führte dazu, dass der veräußernde Miteigentümer zwar sein Eigentum verlor, jedoch weiterhin Vermieter blieb, während der Erwerber nicht in das Mietverhältnis eintrat. Diese Rechtslage war in der Praxis mit erheblichen Unsicherheiten verbunden, insbesondere hinsichtlich der Wirksamkeit von Kündigungen sowie der Zuordnung von Rechten und Pflichten innerhalb des Mietverhältnisses.

Durch die Reform wird das Tatbestandsmerkmal „an einen Dritten“ gestrichen, sodass § 566 BGB künftig auch auf Veräußerungen zwischen Miteigentümern sowie im Rahmen von Erbauseinandersetzungen Anwendung findet. Dadurch tritt der Erwerber in das Mietverhältnis ein und der Veräußerer scheidet aus diesem aus. Die Änderung dient der Herstellung klarer und praktikabler Zuordnungsverhältnisse und beseitigt die bisher bestehenden systematischen Inkonsistenzen.

Zu 3:

Erweiterung Minderungsbeschränkungen (§ 536 Abs. 1a BGB)

- **Was ändert sich?**

Der Ausschluss der Mietminderung wird auf weitere Modernisierungsmaßnahmen ausgeweitet.

Nach bisheriger Rechtslage war die Mietminderung bei bestimmten Modernisierungsmaßnahmen für einen begrenzten Zeitraum ausgeschlossen. Allerdings waren nicht alle Modernisierungstatbestände erfasst, sodass es zu Inkonsistenzen kam.

Die Reform erweitert den Anwendungsbereich des Minderungsausschlusses auf weitere Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere solche im Zusammenhang mit energiepolitischen Vorgaben. Ziel ist es, die Durchführung solcher Maßnahmen zu erleichtern und rechtliche Unsicherheiten zu beseitigen.

C. Änderungen im Wohnraummietrecht

Zu 4:

Indexmieterhöhung (§ 557b Abs. 4 BGB)

- **Was ändert sich?**

Indexmieterhöhungen werden in angespannten Wohnungsmärkten künftig begrenzt werden, indem jährliche Preissteigerungen über drei Prozent nur noch zur Hälfte auf die Miete durchschlagen.

Nach bisheriger Rechtslage konnten Indexmieten uneingeschränkt an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex gekoppelt werden. Dies führte insbesondere in Zeiten hoher Inflation zu erheblichen Mietsteigerungen innerhalb laufender Mietverhältnisse, da die Mietpreisbremse ausschließlich die Ausgangsmiete bei Vertragsschluss reguliert, nicht jedoch spätere Anpassungen. Dadurch bestand ein strukturelles Schutzdefizit zuungunsten der Mieterseite.

Die Reform sieht vor, dass Indexmieterhöhungen in angespannten Wohnungsmärkten begrenzt werden. Überschreitet die jährliche Preissteigerung drei Prozent, wird der darüberhinausgehende Anteil nur noch zur Hälfte berücksichtigt. Diese Regelung greift unmittelbar in bestehende Mietverträge ein und begrenzt die vertraglich vereinbarte Anpassungsmechanik. Ziel ist ein stärkerer Schutz der Mieter vor kurzfristigen inflationären Belastungsspitzen.

Zu 5:

Möblierter Wohnraum (§ 556d Abs. 1a, § 556g Abs. 1b BGB)

- **Was ändert sich?**
Möblierungszuschläge werden gesetzlich begrenzt, indem sie an den Zeitwert der Möbel geknüpft und zwingend transparent vor Vertragsschluss offengelegt werden müssen.

Bislang existierten keine klaren gesetzlichen Vorgaben zur Höhe und Ausweisung eines Möblierungszuschlags. Vermieter konnten Zuschläge faktisch frei festlegen, ohne diese transparent ausweisen zu müssen. Dies führte in der Praxis dazu, dass möblierte Vermietungen häufig genutzt wurden, um die Mietpreisbremse zu umgehen und höhere Gesamtmieten durchzusetzen. Für Mieter war kaum nachvollziehbar, welcher Anteil der Miete auf die Möblierung entfiel.

Die Reform führt nun ein gesetzliches System zur Bestimmung des Möblierungszuschlags ein. Dieser soll sich grundsätzlich am Zeitwert der Möbel orientieren, wobei ein monatlicher Zuschlag von bis zu einem Prozent des Zeitwerts als angemessen gilt. Alternativ wird eine pauschale Obergrenze eingeführt. Zudem wird eine Pflicht zur Offenlegung des Möblierungszuschlags vor Vertragsschluss eingeführt. Erfolgt diese nicht, gilt die Wohnung im Rahmen der Mietpreisregulierung als unmöbliert. Ziel dieser Regelungen ist die Schaffung von Transparenz und die Verhinderung von Umgehungsstrategien.

Zu 6:

Kurzzeitvermietung (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB)

- **Was ändert sich?**

Künftig wird die Ausnahme für Mietverhältnisse zum vorübergehenden Gebrauch zeitlich begrenzt und an einen sachlichen Anlass geknüpft, sodass bei Überschreitung automatisch das soziale Mietrecht gilt.

Die Ausnahme für Mietverhältnisse zum vorübergehenden Gebrauch war bislang gesetzlich nicht eindeutig definiert, insbesondere fehlte eine klare zeitliche Grenze. Dies führte dazu, dass Vermieter diese Ausnahme weit auslegten und Kurzzeitvermietungen als Instrument nutzten, um sich den Beschränkungen des sozialen Mietrechts zu entziehen.

Die Reform konkretisiert diese Ausnahme nun durch eine feste zeitliche Grenze von grundsätzlich sechs Monaten mit einer Verlängerungsmöglichkeit auf maximal acht Monate. Zusätzlich wird klargestellt, dass ein besonderer Anlass für die kurzfristige Anmietung vorliegen muss. Wird diese Grenze überschritten, finden die Vorschriften des sozialen Mietrechts Anwendung. Die Regelung dient der Schließung von Umgehungstatbeständen und der Stärkung unbefristeter Mietverhältnisse als Regelfall.

Zu 7:

Kündigung/Schonfrist (§ 573 Abs. 4 BGB)

- **Was ändert sich?**

Künftig kann auch eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs durch eine einmalige Nachzahlung innerhalb der Schonfrist unwirksam werden.

Nach bisheriger Rechtslage führte eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs durch eine Nachzahlung innerhalb der Schonfrist nur bei fristlosen Kündigungen zu deren Unwirksamkeit. Wurde parallel eine ordentliche Kündigung ausgesprochen, blieb diese trotz Nachzahlung bestehen. Dies führte zu Wertungswidersprüchen und erheblicher Rechtsunsicherheit.

Durch die Reform wird die Schonfristregelung auf die ordentliche Kündigung übertragen. Künftig kann auch eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs durch vollständige Nachzahlung innerhalb der Schonfrist einmalig unwirksam werden. Damit wird das Kündigungsrecht systematisch vereinheitlicht und der Schutz des Wohnraummieters deutlich gestärkt.

Zu 8:

Mietspiegel/Datennutzung

- **Was ändert sich?**

Behörden dürfen künftig ausdrücklich auf im Rahmen der Grundsteuer erhobene Grundstücksadressen zurückgreifen, um die Datengrundlage für qualifizierte Mietspiegel zu verbessern.

Die Erstellung qualifizierter Mietspiegel war bislang teilweise dadurch erschwert, dass unklar war, in welchem Umfang Behörden auf steuerliche Daten, insbesondere Grundstücksadressen, zugreifen dürfen. Diese Unsicherheit führte zu praktischen Problemen bei der Datenerhebung und damit zu Einschränkungen bei der Qualität von Mietspiegeln.

Die Reform stellt nun klar, dass die zuständigen Behörden auch Grundstücksadressen verwenden dürfen, die im Rahmen der Grundsteuerverwaltung bekannt geworden sind. Dadurch wird die Datengrundlage verbessert und die Erstellung qualifizierter Mietspiegel erleichtert.

Zu 9:

Anhebung vereinfachtes Verfahren (§ 559c BGB)

- **Was ändert sich?**
Künftig wird die Wertgrenze für das vereinfachte Verfahren bei Modernisierungsmieterhöhungen auf 20.000 € angehoben.

Das vereinfachte Verfahren für Modernisierungsmieterhöhungen war bisher auf Maßnahmen bis zu einem Volumen von 10.000 Euro begrenzt. Aufgrund der in den letzten Jahren erheblich gestiegenen Bau- und Modernisierungskosten hatte diese Grenze an praktischer Relevanz verloren.

Die Reform hebt die Grenze auf 20.000 Euro an. Dadurch wird sichergestellt, dass das vereinfachte Verfahren weiterhin für kleinere Modernisierungen genutzt werden kann, insbesondere durch private Vermieter. Ziel ist eine Entlastung der Vermieterseite bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen.

Ihre Ansprechpartner

Dr. Stefan Schlimm

Senior Manager
PwC Frankfurt
Tel.: +49 170 4117818
[**stefan.schlimm@pwc.com**](mailto:stefan.schlimm@pwc.com)

Keywords

Gesetzgebung, Mietrecht