

Mietrecht II: Der Gesetzentwurf auf einen Blick

Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz Dr. Stefanie Hubig:



© Bundesregierung/Sandra Steins

„Wer eine bezahlbare Wohnung sucht, hat es an vielen Orten heute extrem schwer. Das liegt auch am Mietrecht. Unser soziales Mietrecht ist gut – aber sein Schutz hat Lücken. Wir wollen diese Probleme gezielt beheben. Es geht uns zum einen um möblierte Wohnungen und Kurzzeitvermietungen: Wir wollen fair und transparent regeln, was hier erlaubt ist und was nicht. Das erspart Rechtsstreitigkeiten – und verhindert Umgehungen der Mietpreisbremse. Mieterinnen und Mieter sollen außerdem eine Chance bekommen, eine ausgesprochene Kündigung wegen verspäteter Zahlung noch einmal abzuwenden. Denn jede und jeder hat eine zweite Chance verdient. Und auch das Thema Indexmietverträge gehen wir an. Indexmietverträge dürfen nicht zur Kostenfalle werden, wenn die Inflation steigt. Deshalb wollen wir hier die Mieterhöhungen deckeln – jedenfalls dort, wo Mieten ohnehin besonders teuer sind. Unser Gesetz hat einen wirkungsvollen Schutz von Mieterinnen und Mietern zum Ziel – und behält zugleich die Interessen der Vermieterseite im Blick. Wir setzen auf passgenaue Maßnahmen gegen die Mietenexplosion.“

Probleme	Die Mieten in Deutschland sind vielerorts so teuer wie nie und sie steigen weiterhin an. Das hat auch mit Schwächen des Mietrechts tun – zum Beispiel: • Es fehlen klaren Regeln für möblierte Wohnungen und Kurzzeitvermietungen; deshalb wird die Mietpreisbremse hier oft nicht eingehalten. • Es fehlen Vorschriften, die Mieterinnen und Mietern mit Indexmietverträgen vor plötzlichen Kostenschocks schützen.
Vorschläge	Wir wollen das Mietrecht anpassen. Mieterinnen und Mieter sollen besser geschützt werden. Gleichzeitig sollen die berechtigten Interessen von Vermieterinnen und Vermietern gewahrt bleiben. Konkret schlagen wir vor:

	• Möbliertes Wohnen: Vermieterinnen und Vermieter sollen in angespannten Wohnungsmärkten den Zuschlag für Möbel gesondert ausweisen müssen. Der Zuschlag muss sich am Zeitwert der Möbel orientieren und angemessen sein. Für voll möblierte Wohnungen soll eine Pauschale von 5 Prozent der Nettokaltmiete angesetzt werden können. • Ein Deckel für Steigerungen von Indexmieten: Indexmietsteigerungen sollen in angespannten Wohnungsmärkten auf 3,5 Prozent jährlich gedeckelt werden. • Höchstgrenze für Kurzzeitmietverträge: Kurzzeitmietverträge sollen einmalig für maximal 6 Monate abgeschlossen werden können. Der Abschluss eines Kurzzeitmietvertrags soll nur möglich sein, wenn ein besonderer Anlass für die Kurzzeitvermietung beim Mieter vorliegt. • Schonfristzahlung: Mieterinnen und Mieter, denen wegen Mietrückständen gekündigt wurde, sollen eine ordentliche Kündigung einmalig beseitigen können, indem sie ausstehende Beträge bezahlen. • Kleinmodernisierungen: Die Wertgrenze für Modernisierungsmieterhöhungen nach dem vereinfachten Verfahren soll von 10.000 auf 20.000 Euro angehoben werden.
Verfahrensstand	Der Gesetzentwurf wird innerhalb der Bundesregierung abgestimmt. Er wurde außerdem an die Länder und Verbände versandt. Interessierte Kreise haben nun Gelegenheit, bis zum 6. März 2026 Stellung zu nehmen.
Weitere Maßnahmen	Der vorgelegte Gesetzentwurf ist Teil eines Maßnahmenpakets zum Mietrecht. Als erstes wurde die Mietpreisbremse verlängert. Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz wird im Laufe der Legislaturperiode neben dem nun vorgelegten Gesetzentwurf weitere Maßnahmen zum Schutz von Mieterinnen und Mietern vorschlagen.

Weitere Informationen finden Sie [hier](#).