



Mietrecht II: Der Gesetzentwurf auf einen Blick

Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz Dr. Stefanie Hubig:



© Photothek/Felix Zahn

„Mit unserem Gesetzentwurf ‚Miete II‘ verbessern wir den Mieterschutz spürbar und ganz konkret: Wohnungssuchende und Mieterinnen und Mieter profitieren von mehr Fairness, mehr Transparenz und besserem Schutz vor überhöhten Kosten. Wir schließen gezielt Schutzlücken im sozialen Mietrecht, die bislang vielen Menschen das Leben schwer machen. Künftig regeln wir klar und nachvollziehbar, was bei möblierten Wohnungen und Kurzzeitvermietungen erlaubt ist – und setzen damit wirksame Grenzen gegen die Umgehung der Mietpreisbremse. Gleichzeitig begrenzen wir Mieterhöhungen bei Indexmietverträgen wirksam. Gerade in Zeiten steigender Inflation gilt: Wohnen zur Miete darf nicht zur Kostenfalle werden. Diese Verständigung in der Bundesregierung war nicht einfach, aber zur Demokratie gehört der Kompromiss. Und der lohnt sich für alle. Denn ‚Miete II‘ ist ein wichtiger Schritt für mehr Sicherheit auf dem Wohnungsmarkt – mit zielgenauen Maßnahmen gegen explodierende Mieten und einem fairen Ausgleich zwischen Mieterschutz und den berechtigten Interessen der Vermieterseite. Jetzt kommt es darauf an, diesen Weg entschlossen weiterzugehen: Bezahlbares Wohnen muss für alle Menschen in Deutschland geschützt und gesichert werden.“

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:

Vorschläge

- 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.

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. Dafür soll eine Berechnungsmethode im Gesetz festgelegt werden. Für voll möblierte Wohnungen soll eine Pauschale von 10 Prozent der Nettokaltmiete angesetzt werden können.
- **Begrenzung von Indexmietsteigerungen:** Indexmietsteigerungen sollen in angespannten Wohnungsmärkten oberhalb einer Grenze von 3,0 Prozent jährlich nur noch zur Hälfte mieterhöhend geltend gemacht werden dürfen.
- **Höchstgrenze für Kurzzeitmietverträge:** Kurzzeitmietverträge sollen für maximal 6 Monate abgeschlossen werden können und unter bestimmten Voraussetzungen auf insgesamt 8 Monate verlängert 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.

| | |
|---------------------------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Kleinmodernisierungen: Die Wertgrenze für Modernisierungsmieterhöhungen nach dem vereinfachten Verfahren soll von 10.000 auf 20.000 Euro angehoben werden. |
| <p>Verfahrensstand</p> | <p>Der Gesetzentwurf wurde am 29. April 2026 im Bundeskabinett beschlossen. Er befindet sich nun im parlamentarischen Verfahren.</p> |
| <p>Weitere Maßnahmen</p> | <p>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 heute beschlossenen Gesetzentwurf weitere Maßnahmen zum Schutz von Mieterinnen und Mietern vorschlagen.</p> |

Weitere Informationen finden Sie [hier](#).