

Mehr Mieterschutz bei möblierten Wohnungen, Indexmieten, Kurzzeitmietverträgen und Schonfristzahlungen: Bundesregierung beschließt Gesetzentwurf

29.4.2026 - | Bundesministerium der Justiz

Die Bundesregierung hat heute einen Gesetzentwurf zur Anpassung des sozialen Mietrechts beschlossen: Mit ihm soll der Schutz von Mieterinnen und Mietern verbessert und der Anstieg der Mieten in angespannten Wohnungsmärkten gebremst werden.

Bundesjustizministerin Stefanie Hubig hat den Gesetzentwurf vorgelegt. Der Entwurf sieht eine Begrenzung der Steigerung von Indexmieten vor: In angespannten Wohnungsmärkten sollen Steigerungen des Verbraucherpreisindexes oberhalb einer Grenze von 3,0 Prozent im Jahr nur noch zur Hälfte mieterhöhend geltend gemacht werden dürfen. Außerdem enthält der Entwurf neue Regeln für Kurzzeitvermietungen und die Vermietung von möbliertem Wohnraum: Mit diesen neuen Regeln sollen Rechtsunsicherheiten behoben und der Mietpreisbremse bessere Wirkung verliehen werden. Vorgesehen ist darüber hinaus eine Ausweitung der Regelung über die sogenannte Schonfristzahlung: Mieterinnen und Mieter, denen wegen Mietrückständen gekündigt wurde, sollen durch Nachzahlung der Miete eine Kündigung einmalig abwenden können. Im Interesse von Vermieterinnen und Vermietern sollen außerdem Kleinmodernisierungen erleichtert werden: Dazu soll die Wertgrenze für Modernisierungsmieterhöhungen angehoben werden.

Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz Dr. Stefanie Hubig erklärt dazu:

„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.“

Der heute beschlossene Gesetzentwurf ist der zweite Teil eines Maßnahmenpakets zum Mietrecht. In einem ersten Schritt wurde die Geltungsdauer der Mietpreisbremse bis zum 31. Dezember 2029 verlängert; sie wäre sonst Ende 2025 außer Kraft getreten. Neben dem Entwurf „Mietrecht II“ plant das BMJV weitere Maßnahmen zur Stärkung des sozialen Mietrechts vorzuschlagen. Insbesondere sollen die Ergebnisse der Expertenkommission Mietrecht Ausgangspunkt für einen weiteren Gesetzentwurf sein.

Im Gesetzentwurf „Mietrecht II“ werden folgende wesentliche Änderungen vorgeschlagen:

1. Begrenzung für Indexmietsteigerungen

In angespannten Wohnungsmärkten sollen Indexmietsteigerungen begrenzt werden. Oberhalb einer Grenze von 3,0 Prozent jährlich sollen die Steigerungen des für Indexmietverträge maßgeblichen Verbraucherpreisindex nur noch zur Hälfte mieterhöhend geltend gemacht werden dürfen. So soll verhindert werden, dass Mieterinnen und Mieter mit ohnehin hohen Mieten zu stark belastet werden, wenn der Verbraucherpreisindex – wie beispielsweise nach Beginn des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine – rapide steigt.

2. Neue Regeln für Möblierungszuschläge beim möblierten Wohnen

Für die Vermietung von möbliertem Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten sollen neue Regeln geschaffen werden: Vermieterinnen und Vermieter sollen den Zuschlag für Möbel gesondert ausweisen müssen. Wird der Möblierungszuschlag nicht ausgewiesen, soll die Wohnung als unmöbliert vermietet gelten. Vermieterinnen und Vermieter können die Ausweisung aber nachholen. Auch dann gilt die Wohnung noch 2 Jahre ab Nachholung als unmöbliert.

Außerdem soll erstmals klar gesetzlich geregelt werden, dass Möblierungszuschläge angemessen sein müssen. Vorgesehen ist, dass sie sich am Zeitwert der Möbel orientieren müssen. Dafür schlägt der Gesetzentwurf eine Berechnungsmethode vor.

Für voll möblierte Wohnungen sollen Vermieterinnen und Vermieter eine Pauschale von 10 Prozent der Nettokaltmiete ansetzen können, ohne den Wert der Möblierung berechnen zu müssen. Im Einzelfall soll ein höherer Zuschlag möglich sein, wenn der Wert der Möblierung höher liegt. Ist die Möblierung nicht angemessen, greift die Pauschale nicht.

Die Neuerungen sollen die Effektivität der Mietpreisbremse erhöhen: Derzeit ist es bei der Vermietung von möblierten Wohnungen regelmäßig schwierig, zu bestimmen, ob die Vorgaben der Mietpreisbremse eingehalten werden.

3. Höchstgrenze für Kurzzeitmietverträge

Für Kurzzeitmietverträge soll es erstmals eine fixe gesetzliche Höchstgrenze geben. Sie sollen für maximal sechs Monate abgeschlossen werden können und unter bestimmten Voraussetzungen auf insgesamt 8 Monate verlängerbar sein. So soll die Durchsetzung der Mietpreisbremse effektiviert werden: Denn Kurzzeitmietverträge sind von der Mietpreisbremse ausgenommen.

Auch künftig soll der Abschluss von Kurzzeitmietverträgen nur möglich sein, wenn ein besonderer Anlass für die Kurzzeitvermietung beim Mieter vorliegt. Davon zu unterscheiden sind befristete Mietverträge auf Grund von ausdrücklich geregelten Belangen des Vermieters: Sie unterliegen der Mietpreisbremse und hier soll es keine gesetzlichen Änderungen geben.

4. Schonfristzahlung auch bei ordentlicher Kündigung

Die Regelungen über die sogenannte Schonfristzahlung sollen ausgeweitet werden: Mieterinnen und Mieter, denen wegen Mietrückständen gekündigt wurde, sollen auch eine ordentliche Kündigung einmalig beseitigen können, indem sie die ausstehenden Beträge

bezahlen. Eine solche Möglichkeit gibt es derzeit nur für außerordentliche, sprich fristlose Kündigungen.

5. Vereinfachtes Verfahren bei Modernisierungen

Die Wertgrenze für Mieterhöhungen nach dem vereinfachten Verfahren soll von 10.000 auf 20.000 Euro angehoben werden. So soll gewährleistet werden, dass das vereinfachte Verfahren auch in Zukunft in Fällen kleinerer Modernisierungsmaßnahmen zur Anwendung kommen kann. Aufgrund der Preissteigerungen seit Inkrafttreten des vereinfachten Verfahrens ist die bislang geltende Wertgrenze inzwischen zu niedrig.

Den Gesetzentwurf sowie ein Informationspapier und Antworten auf häufige Fragen finden Sie [hier](#).

https://www.bmjb.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2026/0429_Miete_II.html