

Gesetzesentwurf Mietrecht II der Bundesregierung vom 29.04.2026

Der am 29.04.2026 vorgestellte Gesetzesentwurf Mietrecht II enthält zum Teil wichtige Reformansätze. Die vorgesehenen Änderungen greifen wesentliche und auch durch den Mieterschutzbund e.V. in der Vergangenheit mehrfach thematisierte Problemfelder des Wohnraummietrechts auf.

1. Begrenzung der Indexmietverträge

Als erstes zu benennen sind die geplanten Neuregelungen zu den Indexmietverträgen. Die Indexmieten haben in Zeiten hoher Inflation für viele Mieter zu erheblichen Mietsteigerungen geführt. Künftig soll gelten: Steigt der Verbraucherpreisindex um mehr als 3 % jährlich, darf die darüberhinausgehende Steigerung nur noch zur Hälfte auf die Mieter umgelegt werden.

2. Strengere Regeln für möblierten Wohnraum

Ein weiterer wesentlicher Punkt betrifft die Vermietung möblierten Wohnraums. In der Praxis wurde dieses Modell vielfach genutzt, um die Mietpreisbremse zu umgehen. Künftig soll der Zuschlag für die Möblierung transparent ausgewiesen werden müssen. Maßstab soll dabei der tatsächliche Zeitwert der Möbel sein. Für vollständig möblierte Wohnungen ist zudem vorgesehen, den Möblierungszuschlag auf höchstens 10 % der Kaltmiete zu begrenzen.

3. Neuregelung bei Kurzzeitmietverträgen

Auch Kurzzeitmietverträge, die über nur wenige Monate laufen, wurden bislang zur Umgehung der mietrechtlichen Schutzvorschriften im Hinblick auf die Mietpreisbremse genutzt. Nach dem jetzigen Entwurf soll zukünftig eine Höchstdauer von sechs Monaten gelten, die nur im Einzelfall bei besonderer Begründung auf acht Monate verlängert werden kann. Die im Gesetz geregelten Zeitmietverträge bleiben davon unberührt und haben weiterhin Bestand, bieten zudem auch keine Ausnahme zur Mietpreisbremse.

4. Anpassung des vereinfachten Modernisierungsmieterhöhungsverfahrens

Neuerungen soll es ebenfalls bei dem vereinfachten Verfahren für Modernisierungsmieterhöhungen geben. Bislang konnte dieses Verfahren nur bei Maßnahmen bis zu 10.000,00 € angewandt werden. Angesichts gestiegener Material- und Handwerkerkosten soll diese Grenze nun auf 20.000,00 € angepasst werden.

5. Erweiterung der Schonfristzahlung

Bislang hatten Mieter, die aufgrund eines Mietrückstandes eine fristlose Kündigung, hilfsweise fristgerechte Kündigung erhalten haben, in bestimmten Fällen die Möglichkeit die fristlose Kündigung durch den Ausgleich des Zahlungsrückstands zu heilen. Die fristgerechte Kündigung blieb jedoch bestehen. Künftig sollen Mieter durch die vollständige Zahlung des Rückstands auch die Möglichkeit haben, die fristgerechte Kündigung unter bestimmten Voraussetzungen zu heilen.

„Viele der nunmehr im Gesetzesentwurf Mietrecht II enthaltenen Vorschläge begrüßen wir ausdrücklich, da sie die immer weiter angespannte finanzielle Lage in vielen Haushalten von Mietern Rechnung tragen. Es ist ausdrücklich zu hoffen, dass dieser Mietrechtsentwurf im Bundestag auch so verabschiedet wird.“ betont Claus O. Deese, Vorstand des Mieterschutzbund e. V.

Wenn Sie Fragen rund zum Thema Mietrecht haben, helfen Ihnen die Mietrechtsexperten des Mieterschutzbund e. V. gerne weiter.

3.109 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

Der Mieterschutzbund e.V. (www.mieterschutzbund.de) hat über 68.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbund e.V. ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dortmund und Herne.