

# Gesetzentwurf Mietrecht II

## Übersicht der Änderungen

**Von:** Mona Heinrich

**Datum:** 6. Mai 2026

### I. Hintergrund

Am 29. April 2026 hat das Bundeskabinett den von Bundesjustizministerin Stefanie Hubig (SPD) vorgelegten Gesetzentwurf „Mietrecht II“ beschlossen. Dieser Gesetzentwurf sieht verschiedene Änderungen zur Stärkung des Mieterschutzes vor. Noch ist das Gesetz nicht in Kraft; der Gesetzentwurf befindet sich derzeit im parlamentarischen Verfahren.

### II. Wesentliche Änderungen des Mietrechts

Durch die Gesetzesänderung sollen insbesondere die steigende Mietbelastung wirksamer eingedämmt und bestehende Schutzmechanismen gestärkt werden. Im Mittelpunkt stehen dabei die Begrenzung stark steigender Indexmieten sowie Maßnahmen, die verhindern sollen, dass die Mietpreisbremse durch Kurzzeitvermietungen oder möblierte Vermietungen umgangen wird.

#### 1. Möblierter Wohnraum

##### 1.1 Aktuelle Rechtslage

Grundsätzlich dürfen Vermieter bei der Vermietung von möbliertem Wohnraum einen sogenannten Möblierungszuschlag erheben, d.h. einen Aufpreis für die Überlassung der Möbel zusätzlich zur Nettokaltmiete. Obwohl auch möblierter Wohnraum der Mietpreisbremse unterliegt, nutzen viele Vermieter diese Möglichkeit für eine Umgehung der Mietpreisbremse. Da die maßgeblichen Bewertungsgrundlagen der Möbel für Mieter oftmals nicht nachvollziehbar sind, ist eine Überprüfung des Möblierungszuschlags und damit ein rechtliches Vorgehen gegen die überhöhten Mieten erschwert. Bei der Bestimmung der Miete müsste zu der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Raumüberlassung noch die Miete für die Überlassung der Möbel addiert werden.<sup>1</sup> Hierbei sind für die Möbel der Zeitwert, die Restnutzungsdauer sowie das aktuelle Zinsniveau zu berücksichtigen.<sup>2</sup> Die konkrete Berechnung des Aufpreises für die Möbelmitvermietung ist bislang umstritten.<sup>3</sup> Aufgrund fehlender gesetzlicher Regelungen und verbindlicher Vorgaben, mangelt es in der Praxis häufig an Transparenz und Nachvollziehbarkeit hinsichtlich der Miethöhe.

##### 1.2 Änderungen durch den Gesetzentwurf

Der Gesetzentwurf setzt hier an und sieht vor, dass der Möblierungszuschlag künftig verpflichtend gesondert ausgewiesen werden muss. Wird er nicht separat angegeben, ist die Wohnung als

---

<sup>1</sup> *Börstinghaus*, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 2026, § 556d, Rn. 80.

<sup>2</sup> *Börstinghaus*, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 2026, § 556d, Rn. 80.

<sup>3</sup> *Börstinghaus*, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 2026, § 558a, Rn. 65.

unmöbliert zu werten.<sup>4</sup> Zudem soll sich der Zuschlag am Zeitwert der Möbel orientieren. Für voll möblierte Wohnungen wird dabei gesetzlich vermutet, dass ein pauschaler Zuschlag von bis zu 10 % der Nettokaltmiete angemessen ist.<sup>5</sup> Ziel ist es, mehr Transparenz zu schaffen und die Umgehung der Mietpreisbremse wirksam zu verhindern.

## 2. Höchstdauer für Kurzzeitmietverträge

### 2.1 Aktuelle Rechtslage

Gemäß § 549 Abs. 2 Nr. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**) gelten die Vorschriften über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten nicht für Mietverhältnisse über Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist. Sogenannte Kurzzeitmietverträge, die nur für kurze Dauer abgeschlossen werden, unterliegen damit insbesondere nicht der Mietpreisbremse; zudem finden auf sie bestimmte Kündigungsschutzvorschriften keine Anwendung.

Die Rechtsprechung verlangt für das Vorliegen eines Kurzzeitmietvertrags zwei wesentliche Voraussetzungen: Zum einen muss ein Sonderanlass für den Vertragsschluss gegeben sein<sup>6</sup> und zum anderen muss die kurze Vertragslaufzeit von vornherein für die Mietparteien feststehen.<sup>7</sup> Eine feste gesetzliche Höchstdauer existiert jedoch nicht; vielmehr erfolgt die Abgrenzung im Einzelfall anhand von entschiedenen Fällen durch die Gerichte. So wurden sieben<sup>8</sup> Monate als zu lang gewertet, vier<sup>9</sup> Monate hingegen akzeptiert.

### 2.2 Änderungen durch den Gesetzentwurf

Der Gesetzentwurf sieht vor, erstmals eine klare gesetzliche Höchstgrenze für Kurzzeitmietverträge einzuführen. Künftig soll eine Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch grundsätzlich auf maximal sechs Monate begrenzt sein, mit einer möglichen Verlängerung auf bis zu acht Monate unter bestimmten Voraussetzungen.<sup>10</sup> Zudem wird die bislang von der Rechtsprechung entwickelte Voraussetzung eines besonderen Anlasses auf Mieterseite ausdrücklich im Gesetz verankert.<sup>11</sup> Ziel der Neuregelung ist es, die bisherige Rechtsunsicherheit zu beseitigen, missbräuchliche Gestaltungen – insbesondere Kettenbefristungen – zu verhindern und die Umgehung des Mieterschutzes wirksam einzuschränken.

## 3. Begrenzung für Indexmietsteigerungen

### 3.1 Aktuelle Rechtslage

Vereinbaren die Mietvertragsparteien eine Indexmiete gemäß § 557b BGB, kann die Miete an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex gekoppelt werden. Dadurch hatte der Vermieter bislang den Vorteil, dass er die Miete jedes Jahr entsprechend dem Verbraucherpreisindex erhöhen konnte. Eine Obergrenze gab es hierfür nicht, sodass insbesondere in Zeiten hoher Inflation die Indexmiete dazu

---

<sup>4</sup> *BMJ, RegE*: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete, Stand: 04.05.2026, abrufbar unter: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete, S. 23.

<sup>5</sup> *BMJ, RegE*: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete, Stand: 04.05.2026, abrufbar unter: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete, S. 22 f.

<sup>6</sup> *OLG Hamm, Beschluß vom 31.10.1980, Az.: 4 RE-Miet 1/80, Rn. 15 ff. juris; Lehmann-Richter*; in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Auflage, 2026, Rn. 21.

<sup>7</sup> *OLG Hamm, Beschluß vom 31.10.1980, Az.: 4 RE-Miet 1/80, Rn. 15 ff. juris; Lehmann-Richter*; in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Auflage, 2026, Rn. 21.

<sup>8</sup> *LG Berlin, Urteil vom 18. Dezember 2019, Az.: 65 S 101/19, Rn. 8 f. juris.*

<sup>9</sup> *LG Berlin, Urteil vom 5. Juni 2020, Az.: 66 S 68/18, Rn. 26 juris.*

<sup>10</sup> *BMJ, RegE*: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete, Stand: 04.05.2026, abrufbar unter: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete, S. 19 f.

<sup>11</sup> *BMJ, RegE*: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete, Stand: 04.05.2026, abrufbar unter: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete, S. 20.

führt, dass die Mietpreise stark steigen. Die Mietanpassung muss lediglich der prozentualen Veränderung des Index entsprechen und muss mindestens ein Jahr unverändert bleiben, § 557b Abs. 1, 2 BGB. Während diese Regelung ursprünglich der Mieterentlastung dienen sollte, da sie für Mieter bei niedriger Inflation positiv ist, wirkt sie sich aktuell entsprechend negativ für die Mieter aus.

### 3.2 Änderungen durch den Gesetzentwurf

Der Gesetzentwurf beabsichtigt, derartig steigende Indexmieten zu begrenzen. Künftig sollen jährliche Indexänderungen oberhalb von 3,0 % nur noch zur Hälfte mieterhöhend berücksichtigt werden können.<sup>12</sup> Im Falle einer Inflation von 5 % dürften die 2 %, die die 3 %-Grenze übersteigen, demnach nicht voll berücksichtigt werden, sondern nur zur Hälfte. Damit wäre in diesem Beispiel nur eine Mieterhöhung von 4 % anstatt von 5 % möglich. Ziel dieser Neuerung ist, eine Belastung der Mieter durch extreme Mieterhöhungen zu verhindern.

## 4. Schonfristzahlung bei ordentlichen Kündigungen

### 4.1 Aktuelle Rechtslage

Die Schonfristzahlung ist in § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB geregelt. Sie ermöglicht den Mietern, eine außerordentliche Kündigung aufgrund Zahlungsverzugs gegenstandslos zu machen, indem die Mietrückstände innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit vollständig beglichen werden. Dadurch entfällt die Gestaltungswirkung der fristlosen Kündigung rückwirkend.<sup>13</sup> Diese Regelung galt bislang ausschließlich für die außerordentliche Kündigung; nicht jedoch auch für die ordentliche Kündigung.<sup>14</sup> Spricht der Vermieter nun aber neben der außerordentlichen Kündigung hilfsweise eine ordentliche Kündigung aus, hat dies zur Folge, dass die Schonfristzahlung lediglich die außerordentliche Kündigung und nicht auch die ordentliche Kündigung abwehrt.

### 4.2 Änderungen durch den Gesetzentwurf

Der Gesetzentwurf sieht vor, die Schonfrist auch auf ordentliche Kündigungen wegen Mietrückständen zu erstrecken.<sup>15</sup> Mieter haben dann also die Möglichkeit, auch eine ordentliche Kündigung einmalig innerhalb der gesetzlichen Frist durch Begleichen der Mietrückstände abzuwenden. Während dies den Mieterschutz erweitert, belastet die geplante Änderung die Vermieter deutlich, da diese künftig ein höheres Risiko bei Zahlungsverzug des Mieters tragen.

## 5. Wertgrenze für Kleinmodernisierungen

### 5.1 Aktuelle Rechtslage

Vermieter können bei kleineren Modernisierungsmaßnahmen – d.h., wenn die Kosten den Betrag von 10.000 EUR nicht übersteigen – nach § 559c BGB das sogenannte vereinfachte Verfahren nutzen. Dieses Verfahren dient insbesondere Kleinvermietern, da es eine einfachere Berechnung der Kosten ermöglicht: Anstatt berechnen zu müssen, welche Kosten für die Modernisierung und welche für die Instandhaltung angefallen sind, kann der Vermieter eine einfache Pauschale von 30 % der

---

<sup>12</sup> *BMJ, RegE*: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete, Stand: 04.05.2026, abrufbar unter: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete, S. 24.

<sup>13</sup> *BGH, Urteil vom 19. September 2018, Az.: VIII ZR 231/17, Rn. 15 ff. juris.*

<sup>14</sup> *BGH, Urteil vom 23. Oktober 2024, Az.: VIII ZR 106/23, Rn.27 ff. juris.*

<sup>15</sup> *BMJ, RegE*: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete, Stand: 04.05.2026, abrufbar unter: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete, S. 27 f.

Kosten abziehen.<sup>16</sup> Von dem übrig gebliebenen Betrag kann der Vermieter dann 8 % auf die Miete aufschlagen.

## 5.2 Änderungen durch den Gesetzentwurf

Der Gesetzentwurf erhöht die Wertgrenze für das vereinfachte Verfahren von 10.000 EUR auf 20.000 EUR pro Wohnung. Dadurch sollen den gestiegenen Bau- und Modernisierungskosten Rechnung getragen werden.<sup>17</sup> Ziel der Anpassung ist es, das vereinfachte Verfahren auch künftig für typische kleinere Modernisierungsmaßnahmen nutzbar zu halten und dessen praktische Anwendbarkeit angesichts der allgemeinen Preisentwicklung zu sichern.<sup>18</sup>

## 6. „Kauf bricht nicht Miete“ zwischen Miteigentümern

### 6.1 Aktuelle Rechtslage

In § 566 Abs. 1 BGB ist gesetzlich verankert, dass bei Verkauf eines vermieteten Wohnraums an einen Dritten, dieser Dritte anstelle des Vermieters in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten eintritt. Dieser als „Kauf bricht nicht Miete“ bekannte Grundsatz dient in erster Linie dem Schutz des Mieters, indem er sicherstellt, dass die Veräußerung des Mietobjekts nicht zu dessen Verlust führt.<sup>19</sup>

Aufgrund des Wortlauts des § 566 BGB, der von einer Veräußerung an einen „Dritten“ spricht, ist die Vorschrift nach der Rechtsprechung des BGH nicht anwendbar, wenn ein Miteigentümer sein Miteigentum an einen anderen Miteigentümer veräußert. In diesem Fall sei der andere Miteigentümer nicht „Dritter“, da keine neue Person auf Vermieterseite auftrete.<sup>20</sup>

### 6.2 Änderungen durch den Gesetzentwurf

Der Gesetzentwurf sieht vor, den Anwendungsbereich des § 566 BGB zu erweitern. Der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ soll künftig auch bei einer Veräußerung des Miteigentumsanteils an einen anderen Miteigentümer gelten. Gleiches ist für Fälle der Erbauseinandersetzung vorgesehen. Dadurch sollen insbesondere Rechtsunsicherheiten bei Kündigungen vermieden werden, indem klar gestellt wird, wer auf Vermieterseite als Kündigungsadressat berücksichtigt werden muss bzw. wer als kündigende Partei beteiligt werden muss.<sup>21</sup>

## 7. Sonstige Änderungen

Neben den zuvor dargestellten Punkten enthält der Gesetzentwurf weitere Regelungen:

- ▶ Im Gewerberaummietrecht soll es künftig zulässig sein, Belege zur Betriebskostenabrechnung auch in elektronischer Form bereitzustellen.<sup>22</sup>

---

<sup>16</sup> *Börstinghaus*, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 2026, § 559c, Rn. 2.

<sup>17</sup> *BMJ, RegE*: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete, Stand: 04.05.2026, abrufbar unter: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete, S. 2.

<sup>18</sup> *BMJ, RegE*: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete, Stand: 04.05.2026, abrufbar unter: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete, S. 2.

<sup>19</sup> *Herrmann*, in: BeckOK BGB, 2026, § 566, Rn. 1.

<sup>20</sup> *BGH, Beschluss vom 9. Januar 2019, Az.: VIII ZB 26/17, Rn. 9 ff. juris*.

<sup>21</sup> *BMJ, RegE*: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete, Stand: 04.05.2026, abrufbar unter: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete, S. 26.

<sup>22</sup> *BMJ, RegE*: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete, Stand: 04.05.2026, abrufbar unter: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete, S. 30 f.

- ▶ Für einen Zeitraum von drei Monaten sollen Mietminderungen ausgeschlossen sein, soweit Beeinträchtigungen auf den Einbau einer neuen Heizungsanlage zur Umsetzung von § 71 Gebäudeenergiegesetz (**GEG**) zurückzuführen sind.<sup>23</sup>
- ▶ Darüber hinaus soll die Datenerhebung für Mietspiegel vereinfacht werden, indem die zuständigen Behörden künftig ausdrücklich befugt sind, die Grundstücksadressen von den Grundsteuerbehörden zu erheben und weiterzuverarbeiten.<sup>24</sup>

\* \* \*

---

<sup>23</sup> *BMJ, RegE*: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete, Stand: 04.05.2026, abrufbar unter: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete, S. 18.

<sup>24</sup> *BMJ, RegE*: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete, Stand: 04.05.2026, abrufbar unter: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete, S. 32.