

Gesetzentwurf

der Abgeordneten Dr. Till Steffen, Hanna Steinmüller, Lukas Benner, Dr. Lena Gumnior, Helge Limburg, Kassem Taher Saleh, Sylvia Rietenberg, Mayra Vriesema, Karoline Otte, Julia Schneider, Stefan Schmidt und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung des sozialen Mietrechts

A. Problem

Die Mietpreise sind in den letzten Jahren in vielen Regionen stark gestiegen und diese Entwicklung setzt sich fort. Dadurch drohen Menschen mit mittleren oder niedrigen Einkommen aus ihren Wohnungen verdrängt zu werden. Die aktuelle Situation belastet dabei besonders auch junge Menschen, die aufgrund der hohen Preise keinen Zugang zum Mietmarkt finden. Eine Ursache dieses Problems ist die geringe Wirksamkeit der Mietpreisbremse. Die geringe Wirksamkeit der Mietpreisbremse hat verschiedene Ursachen. Zum einen sind Wohnungen, die nach 2014 gebaut worden sind, von der Mietpreisbremse ausgenommen. Wohnungen, die vor über zehn Jahren gebaut wurden, sind heute aber keine Neubauten mehr. Seit der Einführung der Mietpreisbremse werden auch vermehrt möblierte Wohnungen und Kurzzeitmietverträge angeboten, um höhere Mieten durchsetzen zu können. Möblierte Wohnungen und Kurzzeitverträge sind meist deutlich teurer als normale Mietwohnungen.

Die unwirksame Regulierung wirkt sich auch auf die Bestandsmieten aus und treiben diese nach oben. Ursache hierfür ist, dass in die ortsübliche Vergleichsmiete zur Begründung von Mieterhöhungen die Mieten der letzten sechs Jahre Eingang finden - also immer die teuersten Mietpreise berücksichtigt werden.

B. Lösung

Die Mietpreisbremse wird entfristet. Die aktuell zu beobachtende Praxis der Umgehung der Mietpreisbremse durch möblierte Wohnungen wird durch eine explizite Regelung des sogenannten Möblierungszuschlags ausgeschlossen, ohne berechnete Interessen der Vermieterinnen und Vermieter zu gefährden. Die Ausnahme von der Mietpreisbremse wegen des sogenannten „vorübergehenden Gebrauchs“ soll in angespannten Mietmärkten nicht länger gelten. Der Ausnahmetatbestand für Neubau wird dynamisiert. Durch eine Änderung der Regelung in § 556g Absatz 1 Satz 2 gilt bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse zukünftig

nicht mehr die maximal zulässige, sondern die ortsübliche Vergleichsmiete als vereinbart.

Die Regelungen zur sogenannten Schonfristzahlung werden auf die ordentliche Kündigung übertragen, so dass Mieterinnen und Mieter Kündigungen durch Nachzahlung innerhalb der Schonfrist abwenden können.

C. Alternativen

Alternativen, mit denen das Regelungsziel in gleicher Weise erreicht werden kann, sind nicht ersichtlich. Insbesondere kann das Regelungsziel nicht allein durch staatlichen Wohnungsbau oder die Förderung von Wohnungsbau erreicht werden, angesichts der schwierigen Situation am Immobilienmarkt und den hohen Baukosten jedenfalls nicht schnell genug.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Auswirkungen auf die Haushalte des Bundes, der Länder oder der Kommunen sind durch die Rechtsänderung nicht zu erwarten.

E. Erfüllungsaufwand

Für die Bürgerinnen und Bürger sowie die Wirtschaft entsteht kein Erfüllungsaufwand.

F. Weitere Kosten

Weitere Kosten für die Wirtschaft, Kosten für soziale Sicherungssysteme, Auswirkungen auf Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, sind nicht ersichtlich.

Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung des sozialen Mietrechts

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Februar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 28) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 549 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Liegt der Wohnraum in einem durch Rechtsverordnung nach § 556d Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, so ist Absatzes 2 Nummer 1 nicht anzuwenden.“

2. § 556d wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird durch den folgenden Absatz 1 ersetzt:

„(1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen. Wird eine Wohnung mit Mobiliar vermietet, ist der für die Vermietung der Möbel erhobene Zuschlag neben der Miete gemäß Satz 1 gesondert auszuweisen, soweit nicht ein auf das Mietverhältnis anzuwendender Mietspiegel im Sinne der §§ 558c und 558d die Vermietung des Mobiliars bereits berücksichtigt. Der Möblierungszuschlag darf monatlich höchstens 1 Prozent des Zeitwertes der überlassenen Möbel im Zeitpunkt der erstmaligen Überlassung an den jeweiligen Mieter betragen. Der Zeitwert ist der Anschaffungspreis der Möbel abzüglich eines Betrags von 5 Prozent für jedes abgelaufene Jahr. Wird kein Zuschlag für die Möblierung gesondert ausgewiesen, gilt die Wohnung im Hinblick auf die zulässige Miethöhe im Sinne des Satzes 1 als unmöbliert vermietet. § 556g Absatz 2 bis 4 gilt entsprechend.“

- b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

- aa) Satz 4 wird gestrichen.

- bb) Der neue Satz 4 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

„Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss begründet werden.“

3. In § 556f wird Satz 1 durch den folgenden Satz ersetzt:

„§ 556d ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die seit höchstens einem Jahr genutzt und vermietet wird.“

4. In § 556g Absatz 1 wird Satz 2 durch den folgenden Satz ersetzt:

„Für Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn gilt dies nur, soweit die ortsübliche Vergleichsmiete überschritten wird.“

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

5. § 573 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 2 wird der folgende Absatz 3 eingefügt:

„(3) Besteht die Verletzung einer vertraglichen Pflicht nach Absatz 2 Nummer 1 darin, dass der Mieter mit der Entrichtung der Miete in Verzug ist, gelten § 543 Absatz 2 Satz 2 und 3 sowie § 569 Absatz 3 Nummer 2 und 3 entsprechend.“

b) Die bisherigen Absätze 3 und 4 werden zu den Absätzen 4 und 5.

Artikel 2

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag der Verkündung in Kraft.

Berlin, den 24. Februar 2026

Katharina Dröge, Britta Haßelmann und Fraktion

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Ziel des Gesetzentwurfs ist eine Anpassung des sozialen Mietrechts an die seit Jahren bestehende Situation am Mietmarkt. Insbesondere hat der Gesetzentwurf das Ziel, Umgehungen der Mietpreisbremse einzuschränken. Außerdem soll die Mietpreisbremse den Ländern solange zur Verfügung stehen, solange sie notwendig ist. Darüber hinaus besteht bei Schonfristzahlungen infolge der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs das Problem, dass diese nicht auf die ordentliche Kündigung angewandt werden können.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Es werden die Regelungen zu kurzfristigen Mietverträgen geändert und zu möbliert vermieteten Wohnungen ergänzt, um in diesem Bereich eine Umgehung der Mietpreisbremse zu erschweren. Zusätzlich wird die Mietpreisbremse entfristet, da sie auf absehbare Zeit erforderlich ist. Darüber hinaus wird die bestehende Regelung zur Schonfristzahlung auch für die ordentliche Kündigung anwendbar gemacht.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

III. Alternativen

Alternativen, mit denen das Regelungsziel in gleicher Weise erreicht werden kann, sind nicht ersichtlich. Insbesondere kann das Regelungsziel nicht allein durch staatlichen Wohnungsbau oder die Förderung von Wohnungsbau erreicht werden, angesichts der schwierigen Situation am Immobilienmarkt und den hohen Baukosten jedenfalls nicht schnell genug.

IV. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes ergibt sich aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes (Bürgerliches Recht und Strafrecht).

V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Der Entwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union und den völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland geschlossen hat, vereinbar.

VI. Gesetzesfolgen

Durch den Gesetzentwurf wird das soziale Mietrecht an die aktuelle Praxis angepasst. Der Gesetzentwurf stellt den Ländern das Instrumentarium der Mietpreisbremse dauerhaft zur Verfügung.

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Das Gesetz dient insofern der Rechts- und Verwaltungsvereinfachung, als kein neues Instrument geschaffen wird.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Der Entwurf entspricht der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung. Insbesondere wird die Ungleichheit in und zwischen Ländern verringert. Das Gesetz dämpft den Mietanstieg dort, wo die Mieten besonders schnell steigen, und hilft damit Mieten überall bezahlbar zu halten. Dies hat positive Auswirkungen auf Indikator 11.3 der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, der auf die Senkung des durch Wohnkosten überlasteten Anteils der Bevölkerung zielt. Die Erstreckung der Schonfrist auf ordentliche Kündigungen trägt dazu bei Obdachlosigkeit zu vermeiden, denn die Regelung trägt dazu bei Mieterinnen und Mietern ihre Wohnung zu erhalten. Die Regelung hilft auch Umzüge zu vermeiden. Insgesamt leistet der Entwurf einen Beitrag zur Erreichung von Ziel 11 „Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten“ der Agenda 2030, insbesondere zum in Zielvorgabe 11.1 verankerten Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum für alle Menschen.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Relevante Auswirkungen auf die Haushalte des Bundes, der Länder oder der Kommunen sind durch die Rechtsänderung nicht zu erwarten. Betroffen von den Rechtsänderungen sind diese nur, soweit sie als Vermietende auftreten.

4. Erfüllungsaufwand

Für die Bürgerinnen und Bürger sowie die Wirtschaft entsteht im Ergebnis kein zusätzlicher Erfüllungsaufwand, da die durch dieses Gesetz geänderten Regelungen gegenüber der geltenden Rechtslage im Ergebnis keinen Mehraufwand bedeuten.

5. Weitere Kosten

Weitere unmittelbare Kosten für die Wirtschaft, Kosten für soziale Sicherungssysteme, Auswirkungen auf Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, sind nicht ersichtlich.

6. Weitere Gesetzesfolgen

Das Gesetz trägt dazu bei, das soziale Gefüge in Mietquartieren auch bei einem angespannten Mietmarkt zu erhalten. Davon profitieren auch Verbraucherinnen und Verbraucher sowie der ansässige Handel und das ansässige Gewerbe. Das Gesetz wirkt sich daher positiv auf die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse aus.

VII. Befristung; Evaluierung

Eine Befristung ist nicht erforderlich, da die Regelung nur in angespannten Mietmärkten zur Anwendung kommt. Das Gesetz ist wie jedes Gesetz regelmäßig zu evaluieren.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs)

Durch die Änderungen wird das soziale Mietrecht an die aktuelle Entwicklung angepasst.

Zu Nummer 1 (§ 549)

Die Ausnahme von der Mietpreisbremse wegen des sogenannten „vorübergehenden Gebrauchs“ findet im Preisniveau angespannter Mietmärkte keine Rechtfertigung. Daher soll diese Ausnahme von der Mietpreisbremse in angespannten Mietmärkten nicht gelten. Ergänzend wird auf die Begründung auf Bundesratsdrucksache 657/25 bzw. 218/23 verwiesen.

Zu Nummer 2 (§ 556d)

Zu Buchstabe a

Die aktuell zu beobachtende Praxis der Umgehung der Mietpreisbremse durch möblierte Wohnungen wird durch eine explizite Regelung des sogenannten Möblierungszuschlags ausgeschlossen, ohne berechnete Interessen der Vermieterinnen und Vermieter zu gefährden. Der Bundesrat hat am 21. November 2025 bzw. am 16. März 2023 bereits eine entsprechende Regelung beschlossen (siehe Bundesratsdrucksache 657/25 bzw. 218/23).

Zu Buchstabe b

Die Mietpreisbremse wird entfristet, da das Instrument auf absehbare Zeit zur Verfügung stehen soll. Die Anwendung liegt in der Hand der Länder, die wie bisher befristete Rechtsverordnungen beschließen können, wenn ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Bei Bedarf kann eine neue Rechtsverordnung unmittelbar an die vorherige anschließen.

Zu Nummer 3 (§ 556f)

Eine Wohnung die seit 2014 genutzt wird, kann im Jahr 2026 nicht mehr als neu bezeichnet werden. Daher ist die geltende Rechtslage überholt. Neu ist nur eine Wohnung, die seit höchstens einem Jahr genutzt und vermietet wird. Die Regelung wird dynamisiert um ständige Anpassungen des Gesetzestextes zu vermeiden.

Zu Nummer 4 (§ 556g)

Durch die Änderung der Regelung in § 556g Absatz 1 Satz 2 gilt bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse zukünftig nicht mehr die maximal zulässige, sondern die ortsübliche Vergleichsmiete als vereinbart. Dadurch haben Vermieterinnen und Vermieter im Unterschied zur derzeitigen Rechtslage einen ökonomischen Anreiz, die Mietpreisbremse einzuhalten.

Zu Nummer 5 (§ 573)

Zu Buchstabe a

Die Regelungen zur sogenannten Schonfristzahlung werden auf die ordentliche Kündigung übertragen, so dass Mieterinnen und Mieter Kündigungen durch Nachzahlung innerhalb der Schonfrist abwenden können. Die Frage, wie die Schlechterstellung von Mieterinnen und Mietern nach Begleichung ihrer Mietschulden bei einer ordentlichen Kündigung gegenüber einer außerordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs beseitigt werden kann, hat den Bundesrat schon 2018 veranlasst eine entsprechende Prüfbitte an die Bundesregierung zu richten (siehe Bundesratsdrucksache 431/18, Nummer 4, Seite 6).

Zu Buchstabe b

Es handelt sich um Folgeänderungen.

Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)

Die Vorschriften des Artikels 1 treten am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.