

Expertengruppe Mietrecht

Protokoll Auftaktsitzung am 16. September 2025

Zu Beginn der ersten Sitzung der Expertengruppe Mietrecht am 16. September 2025 hielt Frau Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz ein Grußwort, in dem sie den Expertinnen und Experten dankte und auf die Bedeutung der Aufgabe hinwies.

Einführung:

Anschließend wurden die neben den Expertinnen und Experten anwesenden Zuhörer durch die Sitzungsleitung (Frau Abteilungsleitung I BMJV) vorgestellt. Neben den Expertinnen und Experten und Vertreterinnen und Vertretern des BMJV waren Zuhörende der Ressorts (BMWE, BMF, BKAmT sowie BMWSB), Vertreterinnen und Vertreter der Fraktionen der SPD und CDU/CSU sowie der Länder (Bayern und Niedersachsen) anwesend.

Arbeitsweise der Expertengruppe:

Die Expertengruppe wird zunächst an folgenden Terminen erneut zusammenkommen:

Ort:

BMJV, Gustav-Heinemann-Saal, Anton-Wilhelm-Amo-Straße 37, 10117 Berlin

Datum:

2. Sitzung	Freitag, 5. Dezember 2025
3. Sitzung	Donnerstag, 29. Januar 2026
4. Sitzung	Donnerstag, 26. März 2026
5. Sitzung	Donnerstag, 21. Mai 2026

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, hier insbesondere das für das Mietrecht federführende Referat I B 5, nimmt für die Expertengruppe eine unterstützende Funktion ein und steht der Expertengruppe sowohl organisatorisch als auch in fachlicher Hinsicht zur Verfügung.

Die Teilnehmer haben sich auf folgende Eckpunkte der Arbeitsweise geeinigt:

Die Sitzungsleitung wird auch künftig das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz übernehmen.

Vertraulichkeit:

Die Mitglieder der Expertengruppe haben sich darauf geeinigt, keine internen Details der Beratungen in verfänglicher Weise (beispielsweise namentliche Zitierungen) an die Öffentlichkeit zu tragen. So soll ein offener Gedankenaustausch gefördert werden.

Die Zuhörenden wurden gebeten, sich ebenfalls an die Vereinbarung zu halten.

Redeverhalten:

Die Expertinnen und Experten haben sich darauf verständigt, das Redeverhalten während der Sitzungen kurz zu halten und Ausführungen auf das Wesentliche zu beschränken.

Sitzungsvorbereitung und -nachbereitung

Die Sitzungsvorbereitung und -nachbereitung übernimmt das BMJV. Zur Vorbereitung werden eine Tagesordnung und Arbeitspapiere zwei Wochen vor den jeweiligen Sitzungen an die Mitglieder der Expertengruppe übersandt. Hier wird auch das BMJV fachlichen Input leisten. Spätestens zwei Wochen nach einer Sitzung wird das Protokoll versandt. Es erfolgt keine detaillierte Abstimmung - Änderungsbitten bzgl. wesentlicher Punkte sind binnen einer Woche nach Übersendung des Protokolls anzubringen.

Vorbereitende Unterlagen, die seitens der Expertinnen und Experten geteilt werden sollen, sind spätestens vier Wochen vor der jeweiligen Sitzung an BMJV zu übermitteln. Die Verteilung erfolgt durch BMJV.

Schriftliche Beiträge und mündliche Ausführungen in den jeweiligen Sitzungen werden gleichermaßen berücksichtigt.

Unterarbeitsgruppen und Hinzuziehung weiterer Fachleute:

Die Expertengruppe kann bei Bedarf auch Unterarbeitsgruppen bilden und weitere Fachleute hinzuziehen; die Organisation übernimmt das BMJV. Zudem ist es denkbar, zusätzlich zu den bereits angekündigten Sitzungen weitere Sitzungen anzuberaumen.

Abschlussbericht:

Die Gruppe wird einen Abschlussbericht vorlegen. Ziel ist es, weitgehenden Konsens zu erreichen. Sollte dies nicht gelingen, wird das Meinungsbild in den Abschlussbericht einfließen. Der Abschlussbericht wird von BMJV vorbereitet. Zwischenberichte sind nicht vorgesehen. Ggf. könnte nach Themenblöcken ein Fazit oder vorläufiges Ergebnis bereits vorab abgestimmt werden; dies könnte dann anschließend in den abzustimmenden Abschlussbericht einfließen.

Der Abschlussbericht soll bis spätestens 31. Dezember 2026 fertiggestellt werden.

Besetzung:

Die Gruppe ist durch von Verbänden benannte Expertinnen und Experten sowie durch zusätzliche Expertinnen und Experten aus Wissenschaft und Praxis zusammengesetzt. Eingewandt wurde seitens eines Vertreters im Hinblick auf die Besetzung der Expertengruppe, dass die private Vermieterseite zwei Drittel der vermieteten Wohnungen in Deutschland zur Verfügung stelle und daher in der Expertengruppe unterrepräsentiert sei. Er schlägt vor, zwei oder drei weitere Expertinnen und Experten, die Interessen der privaten Vermieterseite vertreten, nachzuladen.

Inhalte:

Die Expertengruppe hat mit dem Koalitionsvertrag für die 21. Legislaturperiode konkrete Arbeitsaufträge erhalten (vgl. KoA V 779 ff.):

- Präzisierung des Bußgeldtatbestands der Mietpreisüberhöhung
- Bußgeldbewehrung bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse
- Harmonisierung mietrechtlicher Vorschriften

Nicht Teil der Arbeitsaufträge sind die weiteren im Koalitionsvertrag vereinbarten Maßnahmen (vgl. KoA V Zeile 779, 783 ff., 1140 ff.).

Sonstiges:

Öffentlichkeitsarbeit und parlamentarische Anfragen:

Es wurde seitens der Sitzungsleitung darauf hingewiesen, dass das vorab aufgenommene Foto für die Öffentlichkeitsarbeit des BMJV (u.a. Website und Social-Media) verwendet wird. Zudem wird eine Liste der seitens der Verbände benannten Expertinnen und Experten veröffentlicht.

Außerdem wurde darauf aufmerksam gemacht, dass eine schriftliche Frage einer Abgeordneten nach den Namen und Institutionen der Expertinnen und Experten vorliegt. BMJV erklärte, dass man diesem Anliegen nachkommen werde.

Nächste Sitzung:

Die zweite Sitzung am 5. Dezember 2026 wird sich thematisch mit § 5 WiStG und ggf. der Bußgeldbewehrung bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse befassen.

Hinzuziehung weiterer Fachleute:

Die Gruppe hat sich darauf verständigt, für die zweite Sitzung die folgenden externen Fachleute hinzuzuziehen:

- Prof. Dr. Wolfgang Mitsch im Hinblick auf bußgeldrechtliche Fragestellungen
- Katharina Wagner vom Amt für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt a.M., um von den praktischen Erfahrungen im Umgang mit § 5 WiStG zu berichten
- Einen noch zu benennenden Vertreter oder eine Vertreterin von Haus & Grund Frankfurt a.M., um die Sicht der Vermieterseite im Umgang mit § 5 WiStG näher zu beleuchten.

Zahlen, Daten, Fakten:

Eine fachlich fundierte Diskussion bedarf einer validen Datengrundlage. Daher wollen zunächst Herr Dr. Kholodilin, Herr Prof. Dr. Voigtländer und Herr Klöppel in der nächsten Sitzung je höchstens 10 Minuten insbesondere zu den folgenden Punkten vortragen:

- Entwicklung der Nettokaltmieten insbesondere in Großstädten
- Entwicklung in Abgrenzung zu den Nebenkosten
- Auswirkung mietrechtlicher Regulierungen auf den Wohnungsmarkt

Die Darstellung und Aufbereitung soll sich vor dem Hintergrund des Arbeitsauftrags auf das insofern Wesentliche beschränken.

Die genannten Experten werden die Unterlagen – soweit möglich – entsprechend dem vereinbarten Regelwerk fristgerecht an BMJV übersenden.

Hierbei wird auch angegeben, woher die Daten stammen und in wessen Auftrag die Ermittlung erfolgt ist.

Themenblock 1:

Präzisierung des Bußgeldtatbestands der Mietpreisüberhöhung

– erster Gedankenaustausch –

Anschließend folgte ein erster Gedankenaustausch zu den im Koalitionsvertrag (KoaV) vorgesehenen Aufträgen. Begonnen wurde mit einem Austausch zur Präzisierung der Mietwucher-Vorschrift im Wirtschaftsstrafgesetz. Gemeint ist der Bußgeldtatbestand der Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStG). Einführend wurde seitens BMJV darauf hingewiesen, dass dieser seit längerer Zeit Gegenstand rechtspolitischer Diskussionen ist. Zuletzt fand zu einer Initiative des Bundesrates eine Sachverständigenanhörung im Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages statt. Es wurde angeregt, den Austausch jedoch losgelöst von bisherigen Gesetzentwürfen zu führen, um neue Ansätze und Kompromisse zu finden.

Die Expertinnen und Experten hatten jeweils die Gelegenheit, sich zu dem Themenblock zu äußern, um ein Meinungsbild zu entwickeln, an Hand dessen die Folgesitzungen strukturiert und aufgebaut werden können.

Dabei soll die Diskussion an der Sache und ergebnisorientiert erfolgen. Erneut wurde darauf hingewiesen, dass eine fundierte Datenbasis Grundlage des Austauschs sein sollte.

Mietrechtssystem:

Bereits an dieser Stelle wurden, insbesondere seitens der Vertreter der Wissenschaft und der Justiz, grundlegende Fragestellungen aufgeworfen. Vertreter der Mieterseite und der Wissenschaft hoben die besondere gesellschaftliche Bedeutung des Wohnens hervor und sprachen von einem „Grundrecht auf Wohnen“. Daher müsse das Mietrecht und seine Systematik insgesamt, so ein Vertreter der Wissenschaft, auf den Prüfstand gestellt und das Recht auf Wohnen gestärkt werden.

Der ausgeprägte Bestandsmieterschutz im derzeitigen Mietrecht führe – auch – dazu, dass Markt- bzw. Neuvertragsmieten und Bestandsmieten immer weiter auseinanderdriften. Dieser Umstand habe negative Effekte auf den Wohnungsmarkt als solchen. Unter anderem wurde die Verkrustung des Mietmarktes angesprochen. Auch das Vergleichsmietensystem sei daher zu überdenken. Eine Vertreterin der Mieterseite wies allerdings darauf hin, dass auch die Bestandsmieten stark ansteigen würden.

Wohnungsmarktlage:

Einig waren sich die Expertinnen und Experten weitestgehend darin, dass die derzeitige Lage auf dem Wohnungsmarkt insbesondere auch durch Neubaumaßnahmen entschärft werden müsse. Mieterseits wurde noch hinzugefügt, dass es vor allem bezahlbaren Wohnraums bedürfe. Die derzeitige Lage habe auch weitergehende Auswirkungen u.a. auf den Arbeitsmarkt. Beispielsweise Auszubildende fänden teilweise keine bezahlbaren Wohnungen mehr und könnten daher Ausbildungsverhältnisse nicht eingehen.

Nicht verkannt werden dürfe jedoch, dass es nicht *den einen* Wohnungsmarkt gibt. Dieser sei vielmehr heterogen geprägt. In bestimmten Regionen müsse – so eine Vertreterin der Justiz – vor einer Verschärfung etwaiger Vorschriften beispielsweise an der Leerstandsproblematik angesetzt werden. In Betracht käme ein Ansetzen bei den Zweckentfremdungsverboten.

Auswirkungen auf Bau- und Investitionsentscheidungen:

Insbesondere die Vermieterseite, aber auch die Wissenschaft warnten jedoch vor - ggf. nicht in Gänze absehbaren – Folgeeffekten einer erweiterten Regulierung.

Bereits eine Diskussion über eine Verschärfung miethpreisregulierender Vorschriften führe zur Unruhe im Markt. Das habe auch die Diskussion über eine Verschiebung des Zeitpunkts für die Neubausausnahme bei der Mietpreisbremse gezeigt. Verschärfungen und erweiterte Regulierungen hätten negative Effekte auf Neubau- und Investitionsentscheidungen sowie auf die Mobilität von Mietenden (Lock-in-Effekte). Auch die Bildung von Wohnungseigentum, das ein Mittel zur Entschärfung der Marktlage sein könne, würde an den Rand gedrängt werden; wirtschaftliche Anreize, Wohnraum und Wohneigentum zu schaffen, könnten verloren gehen. Die Gruppe der „Kleinvermieter“ könnte sich weiter zurückziehen. Es wurde auch die These vertreten, dass bei einer Verschärfung, beispielsweise entsprechend der Bundesratsinitiative, der Neubau faktisch zum Erliegen komme.

Transformation/Dekarbonisierung des Gebäudebestands:

Der Vermieterseite war es zum großen Teil ein Anliegen, in den Blick zu nehmen, dass auch die notwendige Transformation des Gebäudebestands und die damit einhergehenden Verpflichtungen für Vermieterinnen und Vermieter in diesem Zusammenhang eine Rolle spielen. Klima- und gesellschaftspolitische Ziele stellen Akteure, insbesondere Vermieterinnen und Vermieter, vor große Herausforderungen. Bei starker Mietpreisregulierung seien diese kaum bis nicht stemmbar. Es bedürfe daher einer wirtschaftlichen Folgebetrachtung. Klimaschutz müsse so umgesetzt werden, dass Mieten bezahlbar bleiben.

Adressaten der Bußgeldandrohung:

Angesprochen wurde sowohl von Vertretern und Vertreterinnen der Mieter- als auch Vermieterseite sowie der Justiz die Frage, welche Zielgruppe mit einer etwaigen Verschärfung erreicht werden sollte.

Ein Vertreter der kommunalen Seite führte hierzu aus, dass empirische Ansätze darauf hinweisen, dass Mietpreisüberhöhungen vorbehaltlich des Vorliegens etwaiger Ausnahmen, keine Einzelfälle seien. Eine bemerkenswerte Anzahl von Fällen könnte, wenn § 5 WiStG gangbar gemacht würde, in dessen Anwendungsbereich fallen.

Auch die Mieterseite berichtet über entsprechende Anhaltspunkte aus der Praxis: Ein Großteil der Fälle, in denen gegen die Mietpreisbremse verstoßen wird, würde auch, zumindest prozentual gesehen, in den Anwendungsbereich des § 5 WiStG fallen.

Eingewandt wurde hier, dass Vermietende nicht generell pönalisiert werden dürften. Insbesondere müsse in der Diskussion zunächst die Vermieterseite differenziert betrachtet werden. Die vielfältigen Vermietergruppen, zu denen Kleinvermietende, Genossenschaften und kirchliche Träger auf der einen Seite und auf der anderen Seite auch ausländische Investoren mit in Teilen dubiosen Geschäftsgebaren gehörten, könnten nicht über einen „Kamm geschert werden“. Hier müsse zielorientiert angesetzt werden. Von Mieterseite wurde dagegen vorgebracht, dass es in allen Vermieterschichten zu Verstößen gegen die Mietpreisbremse komme.

BR-Initiative:

Vereinzelt wurde zur Bundesratsinitiative zur Anpassung des § 5 WiStG als solcher Stellung genommen.

Aus Mietersicht sei das Merkmal des „Ausnutzens“ zu streichen, um § 5 WiStG praxistauglich zu machen. Denn auch mit hohem Aufwand, das zeige das Beispiel Frankfurt a.M., würden Fälle auf Grund der hohen Anforderungen oftmals ins Leere laufen. Außerdem müssten – unabhängig von der BR-Initiative – die §§ 9 ff. WiStG (Rückerstattung bzw. selbständige Abführung des Mehrerlöses) einer vertiefteren Betrachtung unterzogen werden. Vorteil des §

§ 5 WiStG sei insbesondere, so eine Vertreterin der Mieterseite, dass dieser weniger Umgehungsmöglichkeiten und Ausnahmen als die Mietpreisbremse vorsehe.

Eingewandt wurde, dass die Initiative auf eine unbefristete und bundesweite Mietpreisbremse hinauslaufe. Das könne – zumindest aus Vermietersicht – nicht gewollt sein. Auch seien Anpassungen lediglich eine „Symptombehandlung“. Nötig sei ein Ansetzen an der Ursache. Auch sei der Vorschlag, wie auch die Mietpreisbremse in ihrer derzeitigen Ausgestaltung, sozial nicht ausgewogen.

Präzisierung des § 5 WiStG – Durchsetzung und Schutzrichtung:

Vertreter der Wissenschaft und Justiz führten aus, dass im Ausgang die Frage zu klären sei, wessen Aufgabe die Überwachung der Einhaltung der mietpreisregulierenden Vorschriften – namentlich des § 5 WiStG und der Mietpreisbremse – sei. Wenn Ziel sei, nicht nur einen reinen Individualschutz zu gewährleisten, sondern einen Schutz des Marktes insgesamt, sei der Zivilprozess nicht die richtige Verfahrensart. Denn die ZPO sei nicht auf Massenverfahren ausgelegt. Dann müsste über andere Rechtswege nachgedacht werden. Vertreter der Vermieterseite befürchteten, dass Instrumente auch missbräuchlich genutzt werden könnten und Wohnungsunternehmen neue Abteilungen wegen ggf. über Plattformen initiierte Bußgeldverfahren bräuchten. Ein Vertreter der Wissenschaft stellte die Grundsatzfrage auf, ob es sinnvoll sei, dass Mietende „Wächter des Mieterschutzes“ seien oder ob diese Aufgabe dem Staat zukomme.

Verfassungsrechtliche Bedenken:

Auch verfassungsrechtliche Bedenken wurden geäußert. Eine Verschärfung des § 5 WiStG würde bereits bestehende verfassungsrechtlich fragliche Eingriffe verschärfen. Vor diesem Hintergrund werden - teilweise – weitergehende Eingriffe zu Lasten der Immobilienbranche strikt abgelehnt.

Auswirkungen auf andere Rechtsbereiche:

Teils wurde vertreten, dass die Betrachtung nicht auf das Mietrecht – und dort auf eine einzelne Vorschrift – verengt werden sollte. Vielmehr sollten auch die großen Zusammenhänge in den Blick genommen werden.

Mieterseits sowie seitens der Wissenschaft wurde angeführt, dass auch Auswirkungen auf den Sozialstaat in den Blick genommen werden müssten. Mietpreisüberhöhungen führten auch zu höheren Kosten für den Staat (u.a. im Bereich des Wohn- und Bürgergelds).

Konkurrenz von § 5 WiStG und der Bußgeldbewehrung der Mietpreisbremse:

In der Diskussion zeigte sich, dass eine strikte Trennung des Themenblocks 1 (Präzisierung des Bußgeldtatbestands der Mietpreisüberhöhung) und des Themenblocks 2 (Bußgeldbewehrung bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse) nicht zielführend ist.

So wurde insbesondere seitens der Vertreter der Vermieterinteressen, aber auch durch Vertreter der Wissenschaft die Frage aufgeworfen, ob ein Nebeneinander eines ggf. verschärften § 5 WiStG und der Bußgeldbewehrung der Mietpreisbremse praktikabel und umsetzbar sei. Neben rechtlichen Fragestellungen wurde auch die Sinnhaftigkeit und Nachvollziehbarkeit eines solchen Vorgehens bezweifelt. Eine rein zivilrechtliche Lösung sei vor diesem Hintergrund zu befürworten.

Vertreter der Mieterinteressen vertraten die Auffassung, dass es eines Nebeneinanders von zivilrechtlichen- und bußgeldrechtlichen Regularien bedürfe. Insbesondere müssten die Kommunen in die Lage versetzt – und auch verpflichtet – werden, gegen Mietpreisüberhöhungen vorzugehen.

Seitens der Wissenschaft wurde eingewandt, dass Marktgesetze nicht wegreguliert werden könnten.

Dieser Punkt wurde im Themenblock 2 vertieft.

Ortsübliche Vergleichsmiete:

Ein weiterer Aspekt der nicht nur, aber auch im Zusammenhang mit einer etwaigen Verschärfung des § 5 WiStG mehrfach genannt wurde, ist die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Experten der Wissenschaft, Justiz und Vermieterseite brachten an dieser Stelle an, dass in der Praxis durchaus Schwierigkeiten bei der genauen Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bestünden. Andere verwiesen demgegenüber auf zuverlässige Ergebnisse bei zuverlässigen Mietspiegeln.

Reallabore:

Auch die Möglichkeit, die Länder verschiedene Ansätze ausprobieren zu lassen, wurde vereinzelt angerissen.

Themenblock 2:

Bußgeldbewehrung bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse

- erster Gedankenaustausch -

Die Expertinnen und Experten beschäftigten sich in ihrem ersten Gedankenaustausch unter anderem mit der Frage, wie und ob der Mietpreisbremse zu mehr Wirksamkeit verholfen werden kann und soll.

Arbeitsauftrag der Expertengruppe:

Mehrfach genannt wurden auch Themen, die gesondert im Koalitionsvertrag erwähnt sind und daher nicht vom Arbeitsauftrag der Expertengruppe umfasst sind (u.a. Indexmietverträge; Möblierung; vorübergehender Gebrauch; Entfristung der Mietspreisbremse; Neubausausnahmen).

Bußgeldbewehrung:

Die Ansichten, ob eine Bußgeldbewehrung bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse erforderlich bzw. praktikabel und umsetzbar ist, gingen bei den Expertinnen und Experten auseinander.

Notwendigkeit:

Teils wurde eine schärfere Sanktionierung mangels anderweitiger Konsequenzen für zwingend erforderlich erachtet. Mietende würden zum Teil aus Furcht vor Wohnungsverlust, zum Teil aus Kostengründen (mangelnder Rechtsschutz) nicht gegen Verstöße gegen die Mietpreisbremse vorgehen. Mittlerweile sei es Normalität, dass überhöhte Mieten verlangt werden. Dass Verstöße ungeahndet bleiben, sei unbefriedigend. Auch in anderen Rechtsbereichen, beispielsweise beim Mindestlohn, gäbe es daher mehr staatliche Kontrolle.

Teils wurde von der Vermieterseite ausgeführt, dass das Zivilrecht bereits mit der Rückforderung der zu viel bezahlten Mieten eine ausreichende Sanktionierung vorsehe und keine weiteren Konsequenzen nötig seien. Auch Mietende selbst würden zum Teil hohe Mieten für angemessen halten und deswegen nicht gegen etwaige Verstöße vorgehen.

Andere Teilnehmende sahen eine Bußgeldbewehrung nah an einem „Mietenstopp“. Dies würde dazu führen, dass nicht nur die „schwarzen Schafe“ in den Anwendungsbereich fallen würden. Sofern aber gewollt sei, nur gegen die „schwarzen Schafe“ vorzugehen, wäre die Bußgeldbewehrung nicht der richtige Weg.

Bereits bei der geltenden Mietpreisbremse fehle zudem die soziale Ausgestaltung (Schutz auch von gut gestellten Haushalten, die dieses Schutzes gar nicht bedürfen); die folgende Verschärfung der Konsequenzen für weniger gut gestellte Haushalte zeige, dass dies der falsche Weg sei.

Eine Bußgeldbewehrung von Verstößen gegen die Mietpreisbremse sei insbesondere nicht in Konkurrenz zu § 5 WiStG erforderlich; auch die jeweiligen Ausnahmetatbestände seien nicht aufeinander abgestimmt. Diese müssten vielmehr harmonisch zusammenwirken.

Verstöße gegen § 5 WiStG würden prozentual gesehen bereits Fälle von Verstößen gegen die Mietpreisbremse enthalten. Ein weiteres Bußgeld dort ergäbe keinen Sinn. Vorzugswürdig wäre eine Konzentration auf die Präzisierung des § 5 WiStG und das Thema der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Auch die kommunale Seite wies darauf hin, dass es zwar einer Abschreckungswirkung bedürfe. Ob ein Bußgeld allerdings der richtige Weg sei, sei fraglich.

Verfassungsmäßigkeit:

Während Vertreterinnen und Vertreter von Mieterinteressen, aber auch der Justiz, die Verfassungsmäßigkeit der Mietpreisbremse auch mit Verweis auf die Rechtsprechung des BVerfG und des BGH bejahten und teils auf Grund der Sozialbindung des Eigentums eine Verschärfung der Sanktionen sogar für geboten erachteten, wurde dies von Vertretern der Vermieterinteressen in Zweifel gezogen.

Bereits die Verfassungsmäßigkeit der Verlängerung der Mietpreisbremse sei aus der Sicht einzelner Expertinnen und Experten nicht zweifelsfrei; die Inflationsannahmen bei Einführung der Mietpreisbremse würden nicht mehr passen. Die Maßnahme sei ungeeignet, auch weil sie die Situation für Mietende mit geringem finanziellem Spielraum nicht verbessere. Diese einzelnen Experten regten daher eine verfassungsrechtliche Vorprüfung durch die Expertengruppe an. Auch wurde eingewandt, dass die Ausnahmen bei der Mietpreisbremse das Ziel verfolgten, die Mietpreisbremse verfassungskonform zu machen.

Mietendeckel Berlin:

Für eine Bußgeldbewehrung spreche, so eine Vertreterin der Justiz aber auch Vertreter von Mieterinteressen, ein Rückblick zum – aus kompetenzrechtlichen Gründen verfassungswidrigen – „Berliner Mietendeckel“. Dort war eine Bußgeldbewehrung vorgesehen. Dies habe gut funktioniert. Die Vermietenden hätten sich auf Grund des Sanktionsrisikos an die Vorschriften gehalten. Im Hinblick auf die Ausgestaltung könne man sich zudem an § 559d S. 1 Nr. 3 BGB i.V.m. § 6 WiStG orientieren.

Eingewandt wurde hier, dass man sich nicht von der „Berliner Diskussion“ blenden lassen solle und die Heterogenität des deutschen Mietmarkts nicht aus den Augen verlieren dürfe.

Seitens der Wissenschaft wurde im Hinblick auf den Mietendeckel zudem angeführt, dass die Bautätigkeit in diesem Zeitraum nachgelassen habe. Ob dies kausal auf den Mietendeckel und die Mietpreisbremse zurückzuführen sei, sei jedoch offen und könne nicht abschließend bewertet werden. Ungewiss sei daher, ob der Nutzen einer Bußgeldbewehrung in einem angemessenen Verhältnis zu den nicht gänzlich absehbaren Folgeeffekten stehe.

Ortsübliche Vergleichsmiete:

Vertreter von Vermieterverbänden, aber auch Vertreter der Wissenschaft und Justiz, sahen Schwierigkeiten einer Bußgeldbewehrung im Zusammenhang mit der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Sowohl private Vermieter oder Vermieterinnen als auch Unternehmen würden an der Ermittlung scheitern; dies führe auch zu verfassungsrechtlichen Bedenken bei einer Bußgeldbewehrung. Regionale Unterschiede bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, insbesondere wenn kein Mietspiegel vorliege, würden einen klaren Tatbestand zusätzlich erschweren. In der Praxis müsse daher zuvor stets im Einzelfall geklärt werden, was die ortsübliche Vergleichsmiete ist.

In diesem Zusammenhang wurde eingewandt, dass die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach geltendem Recht auch Mietenden im Rückforderungsprozess zugemutet würde. Dort werde keine vergleichbare Diskussion geführt. Die Ermittlung einer punktgenauen ortsüblichen Vergleichsmiete sei jedoch nicht möglich. Daher bedürfe es für eine Bußgeldbewehrung einer Toleranz; hier würde man nahe am Bereich des § 5 WiStG landen. Die Toleranz sei insbesondere auch für private Vermietende, so ein Vertreter der Vermieterseite, nötig. Denn gerade privaten Kleinvermietern bereite die Ermittlung erhebliche Schwierigkeiten.

Zu den Mietspiegeln wurde von der Mieterseite ausgeführt, dass sorgfältig erstellten Mietspiegeln große Akzeptanz zukomme. Ein Experte gab an, dass ca. zwei Drittel der Städte

mit mehr als 100.000 Einwohnern inzwischen qualifizierte Mietspiegel aufweisen. In Frankfurt beispielsweise gäbe es auf Grund des guten Mietspiegels vor Ort insofern keine Diskussion. Nur so seien Verfahren nach § 5 WiStG möglich.

Auch Vertreter der Wissenschaft und Justiz führten an, dass die im Einzelfall durchaus komplexe Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete insbesondere im Ordnungswidrigkeitenprozess zu Schwierigkeiten führen kann. Es sei auch zu berücksichtigen, dass in Mietspiegel auch diejenigen Mieten einfließen, die gegen die Mietpreisbremse verstoßen und damit die ortsübliche Vergleichsmiete zu Unrecht anheben.

Es handle sich daher um eine wichtige Vorfrage, bevor man sich mit der Bußgeldbewehrung von Verstößen gegen die Mietpreisbremse beschäftigen könne.

Ahndung und Folgeeffekte:

Auch die Höhe der möglichen Geldbuße wurde thematisiert. So wurde vermietetseits auch hier die Gefahr gesehen, dass allein die Diskussion sowie die tatsächliche Erhöhung des Bußgeldrahmens, unabhängig davon, in welchem Maße dieser im Bußgeldverfahren ausgeschöpft wird, negative Effekte für den Wohnungsmarkt nach sich ziehen könne. Insbesondere private Vermietende könnten veranlasst werden, sich vom Markt zurückzuziehen. Es müsse jedenfalls differenziert werden zwischen großen Wohnungsunternehmen und Kleinvermietern. Der Neubau werde schon mit den bestehenden Mietpreisregularien verhindert bzw. gebremst. Eine Geldbuße verschärfe diese Situation.

Alternativvorschläge:

Vertreter der Wissenschaft regten teils einen Blick in andere Rechtsordnungen an. So käme statt einer Bußgeldbewehrung beispielsweise eine an der Inflation orientierte Steigerungsgrenze für Mieten in Betracht (so in den USA).

Es wurde aber auch in diesem Zusammenhang allgemein gewarnt, dass verschärfte Regulierungen negative Auswirkungen und Ausweichbewegungen nach sich ziehen könnten.

Weiteres:

Seitens einer Vertreterin der Justiz wurde angemerkt, dass eine Bußgeldbewehrung auch zu einer erhöhten Belastung der Gerichte führen könne.

Eingewendet wurde jedoch, dass erhöhter Verwaltungs- und Justizaufwand bei einem so sensiblen Thema wie dem Wohnen kein Hinderungsgrund für Regulierung sein dürfe.

Themenblock 3:

Harmonisierung mietrechtlicher Vorschriften

– erster Gedankenaustausch –

Im dritten und letzten Themenblock der Auftaktsitzung befassten sich die Expertinnen und Experten mit der Harmonisierung mietrechtlicher Vorschriften.

BMJV regte auch hier zu Beginn an, sich auf nicht explizit im KoaV vorgesehene Arbeitsaufträge zu beschränken, auch wenn der Themenblock offen formuliert sei und einen gewissen Ermessensspielraum biete. In Betracht käme, wie in der Tagesordnung angekündigt, ein Austausch auch zu der Frage, wie es nach einem etwaigen Auslaufen der Mietpreisbremse weiter gehen könnte.

Eingewandt wurde zu letzterem Aspekt, dass ein entsprechender Arbeitsauftrag dem Koalitionsvertrag nicht explizit zu entnehmen sei.

Anschließend brachten die Expertinnen und Experten verschiedene Themen vor, mit denen sich die Expertengruppe aus ihrer Sicht befassen könne oder sollte.

Gesondert im KoaV aufgeführte Themen:

Genannt wurden einige Aspekte, die bereits im Koalitionsvertrag aufgeführt sind. So wurde mehrfach die Erstreckung der sog. Schonfristregelung auch auf die ordentliche Kündigung gefordert.

Auch das Thema der Betriebskostenabrechnung wurde aufgerufen. Hier müsse mehr Transparenz beispielsweise durch eine Überarbeitung des Betriebskostenkatalogs oder eine Differenzierung nach kalten und warmen Betriebskosten erfolgen.

Ebenfalls mehrfach erwähnt, sowohl von Vertretern der Mieter- als auch und insbesondere seitens einiger Vertreter von Vermieterverbänden, wurde das Thema der Sanierung des Gebäudebestands. Mieterseits wurde hier auf die noch nicht umgesetzte Vorgabe aus dem Koalitionsvertrag der letzten Legislaturperiode hingewiesen (u.a. Absenkung der Kappungsgrenzen; Umstieg auf Teilwarmmiete). Die Vermieterseite, aber auch ein Vertreter der Wissenschaft, führten aus, dass eine zukunftsorientierte Bewirtschaftung des Gebäudebestands mit den derzeitigen Regelungen und den in den §§ 559 ff. BGB vorgesehenen starren Kappungsgrenzen wirtschaftlich nicht möglich sei; es gäbe kaum bis keine Anreize zu sanieren.

Ergänzend hierzu wurde auch angeführt, dass § 556c BGB i.V.m. der Wärmelieferverordnung in der derzeitigen Fassung einer Umstellung auf Fernwärme entgegenstehe; hier bestünde dringender Handlungsbedarf.

Ebenfalls erneut aufgerufen wurde Anpassungsbedarf im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse. Insbesondere die Mieterseite bekräftigte den Anpassungsbedarf bzgl. der aus ihrer Sicht bestehenden Umgehungsmöglichkeiten und Ausnahmetatbestände. Neben den Umgehungsmöglichkeiten durch Möblierung und/oder beim vorübergehenden Gebrauch müssten auch Umgehungsmöglichkeiten durch teilgewerbliche Nutzung oder den sog. Kellertrick eingeschränkt werden.

Für Bürgergeldempfänger sei zudem die geltende Rechtslage unbefriedigend. Zwar könne der Rückforderungsanspruch zurück auf den oder die Mietende übertragen werden; die Durchsetzung abgetretenen Rechts sei in der Regel nicht vom (Rechtsschutz-) Versicherungsschutz umfasst. Dies erschwere es Mietenden zusätzlich Verstöße gegen die Mietpreisbremse geltend zu machen und auch durchzusetzen.

BMJV wies in diesem Zusammenhang erneut darauf hin, dass der KoAV klar zwischen Arbeitsaufträgen für die Expertengruppe und solchen, die gesondert umgesetzt werden sollen, differenziert.

Allgemein:

Zunächst wurde allgemein vorgebracht, dass es wichtig sei, ein Gesamtbild und nicht lediglich einzelne Vorschriften zu beleuchten. Insbesondere dürfe durch etwaige Regelungen der Neubau nicht weiter gehemmt werden. Denkbar wäre es, so ein Vertreter eines Vermieterverbandes, weitere Einschränkungen für Vermietende daran zu knüpfen, ob in einer Kommune ausreichend Anstrengungen unternommen wurden, durch Neubaumaßnahmen den Wohnungsmarkt vor Ort zu entspannen. Auch sollte bei Regelungen und Vorschlägen die Schutzbedürftigkeit Mietender zielgenauer adressiert werden.

Im Hinblick auf den Wortlaut des KoAV und des insoweit darüberhinausgehenden Wortlauts der Tagesordnung wandte eine Expertin ein, dass der Fokus eng auf § 5 WiStG und die Bußgeldbewehrung von Verstößen gegen die Mietpreisbremse beschränkt sei. Es sei nicht Aufgabe der Expertengruppe, den Zeitraum nach einem etwaigen Auslaufen der Mietpreisbremse vorzubereiten. Unter Themenblock 3 sollten nur etwaige Widersprüche in den mietrechtlichen Vorschriften behandelt werden.

Nachfolgeregelung für ein etwaiges Auslaufen der Mietpreisbremse:

Vereinzelt wurde die Entfristung der Mietpreisbremse gefordert. Teils wurde auch gefordert, die Regelungen der Mietpreisbremse sozial orientiert auszugestalten oder ganz abzuschaffen. Andererseits wurden erneut verfassungsrechtliche Einwände gegen die Mietpreisbremse vorgebracht.

Vergleichsmietensystem und die ortsübliche Vergleichsmiete:

Wie bereits im Rahmen des Themenblocks 1 und teilweise auch im Rahmen des Themenblocks 2 erörtert, wurden von den Expertinnen und Experten, insbesondere den Vertretern der Wissenschaft, erneute Bedenken am bestehenden Vergleichsmietensystem angebracht.

Es wurde darauf hingewiesen, dass auch der Deutsche Juristentag 2026 in Erfurt sich mit dem Thema befassen wird; auch die Expertengruppe solle dieses zentrale Thema aufgreifen.

Weiter sei das geltende System dysfunktional. Es bedürfe daher einer von Grund auf anderen Systematik. Ein Vertreter der Wissenschaft führt aus, dass die Mietpreisregulierung flexibilisiert und marktorientiert ausgestaltet werden solle.

Vermieterseits wurde gemahnt: Wirtschaftliche Spielräume würden immer enger. Zu denken sei daher auch an ein neues gesondertes Gutachten, das sich mit der wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Vermietung auseinandersetzt. Die Expertengruppe könne ein solches beauftragen.

Andererseits wurde mehr Transparenz für Mietende bei der Ermittlung der Vergleichsmiete gefordert.

Untermiete:

Vertreter verschiedener Interessengruppen sehen bei der Untermiete Handlungs- und Harmonisierungsbedarf. Insbesondere wurde auch auf das derzeit beim Bundesgerichtshof anhängige Verfahren zur Zulässigkeit einer "gewinnbringenden" Untervermietung von Wohnraum" hingewiesen.

Kündigungsrecht:

Vertreter der Wissenschaft, der Justiz und von Mieterinteressen sehen allgemeinen Anpassungsbedarf beim bestehenden Kündigungsrecht.

Das Gutachten für den Deutschen Juristentag befasse sich auch mit dieser Thematik. Daher wurde durch einen Teilnehmer vorgeschlagen, den sich mit dieser Thematik vertieft beschäftigenden Gutachtensersteller für den Deutschen Juristentag zur Expertengruppe einzuladen.

Das Merkmal des berechtigten Interesses sollte konkretisiert werden. Ein Experte nannte die Möglichkeit, ein Abmahnungserfordernis auch für ordentliche Kündigungen einzuführen.

Eigenbedarfskündigung:

Beim Thema Kündigungsrecht differenzierten einige Experten und Expertinnen weiter. Vertreter der Wissenschaft, Justiz und von Mieterinteressen sehen Handlungsbedarf insbesondere im Zusammenhang mit den Eigenbedarfskündigungen. So würden vorgeschobene Eigenbedarfskündigungen zunehmen.

Kritik wurde vor allem zum dualen Kündigungsschutz geäußert. Dieser müsse überarbeitet werden. Die Interessenabwägung dürfe nicht auf die zweite Ebene, den Widerspruch nach § 574 BGB verlagert werden. Härtegründe müssten in einem früheren Stadium der Prüfung Berücksichtigung finden.

Es wurde jedoch auch vorgebracht, dass das Thema der Eigenbedarfskündigung nicht nur für Mietende, sondern auch für Eigentümer und Eigentümerinnen die einen Wohnbedarf haben von Bedeutung sei. Das eigentliche Problem sei die Beweislastverteilung im Zivilprozess.

Zu Bedenken gegeben wurde, dass bei der Eigenbedarfskündigung sowohl auf Mieter- wie auch auf Vermieterseite Verbraucher oder Verbraucherinnen stehen. Denkbar sei zwar eine an § 30 des Mietrechtsgesetzes (Österreich)¹ angelehnte Regelung. Dass es um private Vermietende geht, dürfe jedoch nicht verkannt werden.

Kappungsgrenze:

Angebracht wurde vereinzelt Anpassungsbedarf bei der in § 558 BGB vorgesehenen Kappungsgrenze. Einerseits müssten hier die Vorgaben des Koalitionsvertrags der letzten Legislaturperiode umgesetzt werden. Andererseits sei die Kappungsgrenze aus Sicht Vermietender wirtschaftlich nicht mehr tragbar.

¹ Abrufbar: <https://www.jusline.at/gesetz/mrg/paragraf/30> (Stand: 29.9.25);
Auszugsweise:

§ 30 Kündigungsbeschränkungen

- (1) Der Vermieter kann nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen.*
- (2) Als ein wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen, wenn*

...

Nr. 8. der Vermieter die gemieteten Wohnräume für sich selbst oder für Verwandte in absteigender Linie dringend benötigt und ihm oder der Person, für die der Mietgegenstand benötigt wird, aus der Aufrechterhaltung des Mietvertrags ein unverhältnismäßig größerer Nachteil erwüchse als dem Mieter aus der Kündigung; die Abwägung der beiderseitigen Interessen entfällt, wenn es sich um eine vom Wohnungseigentümer nach Wohnungseigentumsbegründung vermietete Eigentumswohnung handelt

Nr. 9. der Vermieter den Mietgegenstand für sich selbst oder für Verwandte in gerader Linie dringend benötigt und dem Mieter Ersatz beschaffen wird

...

Tod des Mieters oder der Mieterin:

Auch bestünde, so ein Vertreter von Vermieterinteressen, Anpassungsbedarf bei den gesetzlichen Regelungen im Fall des Todes des Mieters oder der Mieterin. Das Auffinden der Erben dauere viel zu lange. Zustimmend äußerte sich hierzu eine Vertreterin der Justiz.

Wohnungseigentumsgesetz:

Vereinzelt (so insbes. ein Vertreter kleinerer privater vermietender Wohnungseigentümer) wurde Harmonisierungsbedarf zwischen den mietrechtlichen Vorschriften des BGB und den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes gesehen.

BMJV wies darauf hin, dass das Wohnungseigentumsgesetz umfassend evaluiert wird und das Thema besser dort zu verorten sei.

Widerrufsrecht (Verbraucherrechterichtlinie):

Ein Experte führte an, dass das mit der Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie eingefügte Widerrufsrecht Mietender nicht erforderlich sei und daher abgeschafft werden könne.

Begriff des „Wohnens“:

Eine Expertin führte aus, dass im Zusammenhang mit dem vorübergehenden Gebrauch der Begriff des Wohnens zu prüfen und zu definieren sei. Vorübergehende Wohnbedarfe Mietender seien besser bei den Regelungen des Zeitmietvertrages zu verorten.

Differenzierung zwischen privaten und institutionellen Vermietenden:

Neben dem Plädoyer, in der Diskussion zwischen den Expertinnen und Experten die Gruppe der Vermietenden differenzierter zu betrachten, sollte sich die Differenzierung zwischen privaten und institutionellen Vermietenden auch im Gesetz wiederfinden so je ein Vertreter der Wissenschaft und der Vermieterseite.

Mietminderung:

Vereinzelt wurde auch Anpassungsbedarf im Zusammenhang mit Mietminderungen gesehen. Beispielsweise wurde aufgeführt, dass es für Mietminderungen auf Grund städtischer Baumaßnahmen, die ggf. zu lärmbedingten Minderung führen können, Entschädigungsansprüche für Vermietende bedürfe.

CO₂-Preis:

Kritisiert wurde seitens eines Experten zudem der zu hohe CO₂-Preis.

Ausblick:

Es folgten kurze Ausführungen seitens des BMJV:

Vorgesehen ist zunächst eine Abarbeitung der im KoaV konkret vorgesehenen Aufträge. BMJV regte an, Themenblock 1 und Themenblock 2 grundsätzlich zügig abzuarbeiten, um für die Harmonisierung mietrechtlicher Vorschriften ausreichend Zeit zu haben. Hierzu wird sich die zweite Sitzung der Expertengruppe am 5. Dezember 2025 schwerpunktmäßig sowohl mit dem Bußgeldtatbestand der Mietpreisüberhöhung als auch mit der Bußgeldbewehrung der Mietpreisbremse beschäftigen. Eingewandt wurde durch einen Experten, dass vorab das Problem mit der ortsüblichen Vergleichsmiete zu klären sei, das Ordnungswidrigkeitenrecht könne erst nachrangig kommen.

Im Hinblick auf die im letzten Tagesordnungspunkt (Themenblock 3) genannten vielfältigen Themen wies BMJV darauf hin, dass diese im Nachgang zur Auftaktsitzung sortiert werden. Dabei werden solche, die positiv und gesondert im Koalitionsvertrag genannt sind, nicht vom Arbeitsauftrag der Expertengruppe umfasst gesehen.

Bezüglich der weiteren Themen wurden die Expertinnen und Experten gebeten, je die zwei aus ihrer Sicht relevantesten Aspekte zu benennen.

Expertengruppe Mietrecht

Protokoll der zweiten Sitzung am 5. Dezember 2025

Themenschwerpunkte der zweiten Sitzung der Expertengruppe Mietrecht waren der Bußgeldtatbestand der Mietpreisüberhöhung und die Einrichtung von Unterarbeitsgruppen.

Zu Beginn der zweiten Sitzung wurden die Expertinnen und Experten, die neu hinzugekommenen externen Expertinnen und Experten (Frau Katharina Wagner [Amt für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt a.M.], Herr Weil [Vertreter von Haus & Grund Frankfurt a.M.] Frau Bundesanwältin Anke Hadamitzky und Herr Matthias Waltersbacher [BBSR]) sowie die Zuhörerinnen und Zuhörer durch die Sitzungsleitung begrüßt. Zudem waren Vertreterinnen und Vertreter des BMJV und Zuhörende der Ressorts (BMWE, BMF, BKAmT sowie BMWSB), Vertreterinnen und Vertreter der Fraktionen der SPD und CDU/CSU sowie der Länder (Bayern und Niedersachsen) anwesend.

Einführung der Sitzungsleitung:

1. Arbeitsweise der Expertengruppe:

Die Sitzungsleitung wies darauf hin, dass alle Themen der Expertengruppe aus arbeitsökonomischen Gründen in Unterarbeitsgruppen behandelt und deren Ergebnisse im Plenum vorgestellt werden sollten. Die Expertinnen und Experten wurden gebeten, sich im Laufe des Tages zunächst informell mit anderen Teilnehmenden über die Besetzung der Unterarbeitsgruppen zu verständigen. Im weiteren Verlauf solle noch auf die Themen der Unterarbeitsgruppen und deren Besetzung zurückgekommen werden.

2. Inhaltliche Einführung:

Anschließend erfolgte eine kurze inhaltliche Einführung durch die Sitzungsleitung: Die Rahmenbedingungen der Expertengruppe gebe der Koalitionsvertrag vor. Es dürfte in der Gruppe Konsens darüber bestehen, dass der Wohnungsmarkt in Ballungszentren dysfunktional sei. Dies zeige sich u.a. darin, dass das Angebot an freien Wohnungen abnehme, Lock-in-Effekte zu beobachten seien und Untervermietungen zunähmen. Das Angebot an Wohnraum nehme deshalb in regionalen Ballungszentren ab. Hinsichtlich der Ursachen für die Dysfunktionalität bestünden aber unterschiedliche Ansichten. Während auf der einen Seite die Meinung vertreten werde, dass die Regulierung zu weich sei – insbesondere gebe es zu viele Ausnahmen und Schlupflöcher –, werde auf der anderen Seite die Ansicht vertreten, dass Eingriffe in den Markt die Knappheit verschlimmert.

Reaktionen der Expertengruppe:

Ein Vertreter der Vermieterseite übte sowohl Kritik an der bisherigen Arbeitsweise als auch an den Einschätzungen zur Dysfunktionalität des Wohnungsmarktes:

- Der Vertreter äußerte, er sei mit dem Protokoll der Auftaktsitzung nicht einverstanden und werde daher in Zukunft seine Wortmeldungen ggf. explizit zu Protokoll geben.
- Er teile nicht die Einschätzungen zum Wohnungsmarkt; insoweit bestehe kein Konsens in der Gruppe.
- Sein im Vorfeld der zweiten Expertenrunde gemachter Vorschlag einer Einladung eines hessischen Landesministers sei nicht aufgegriffen worden. Er wiederholte die von ihm zuvor schriftlich übermittelte – und durch BMJV an die Mitglieder der Gruppe weitergeleitete Begründung. Der Vertreter äußerte die Bitte, die Einladung zum nächsten Termin nachzuholen.

- Zu diesem Vorbringen erwiderte die Sitzungsleitung, dass seinem Vorschlag nicht nachgekommen worden sei, weil es in diesem Termin um § 5 WiStG gehe und in der Expertengruppe Bundesrecht, nicht Landesrecht behandelt werde. Sein Vorschlag sei aus Transparenzgründen allen Beteiligten weitergeleitet worden. Bei dem im Anschluss eingeholten Stimmungsbild, wer es für sinnvoll erachten würde, den Minister einzuladen, war eine knappe Mehrheit dagegen. Der Vertreter der Vermieterseite wiederholte daraufhin seine Rüge aus der Auftaktsitzung, dass die Arbeitsgruppe nicht paritätisch besetzt sei, was auf das Abstimmungsergebnis durchschlage.
- Schließlich vertrat er die Ansicht, dass die vereinbarte Verschwiegenheitsregelung nicht eingehalten worden sei, und stellte die Frage, ob sie überhaupt noch gelte. Dies bejahte die Sitzungsleitung.
- Zum Arbeitsauftrag der Expertengruppe: Auf die Frage des Vertreters der Vermieterseite nach dem Auftrag der Expertengruppe und ob diese an einem Empfehlungspapier für die Bundesjustizministerin arbeite, erwiderte die Sitzungsleitung, dass ein Schlussbericht erstellt werde, der wahrscheinlich, wie in solchen Schlussberichten üblich, auch Empfehlungen für die Bundesregierung enthalten werde.

Vorträge zur Datengrundlage

Anschließend wurde der Tagesordnungspunkt „Vorträge zur Datengrundlage“ aufgerufen. In drei etwa zehnminütigen Vorträgen mit anschließender Gelegenheit zur Aussprache untermauerten die Experten verschiedene Aspekte des Wohnungsmarktes mit empirischen Daten.

I. Auswirkungen der Mietpreiskontrolle

Herr Dr. Kholodilin stellte Ergebnisse einer Metastudie vor (PPP – Anlage 1), in die etwa 200 Studien aus dem In- und Ausland eingeflossen sind. Danach führe die Mietpreiskontrolle zu 62 Effekten positiver und negativer Art. Mietpreiskontrollen seien komplex und hätten viele Auswirkungen. Im Ergebnis sei nicht klar, ob Mietpreiskontrollen die erwünschten Effekte für den Wohnungsmarkt ergeben.

Eine Expertin fragte nach, wer die Studien beauftragt habe. Es handele sich vor allem um wissenschaftliche Studien, so Herr Dr. Kholodilin, und keine Auftragsstudien. Dies wurde von weiteren Vertretern der Wissenschaft bestätigt: Es gebe seit 60 Jahren einen breiten Konsens über die Folgen von Mietbegrenzung. Dieser Konsens bestehe trotz verschiedener Ausgangslagen (Länder, Art der Maßnahmen, Intensität der Maßnahmen) der Studien.

II. Bestandsmieten vs. Neuvertragsmieten – Was sagt die Empirie?

Herr Prof. Voigtländer stellte folgende wesentliche Ergebnisse anhand einer PPP (Anlage 2) vor, die er im Vorfeld der zweiten Sitzung für die Expertinnen und Experten zur Verfügung gestellt hatte:

- Verhältnis von Nominallöhnen und Neuvertragsmieten
- Der Markt ist nicht homogen, es gibt große Spreizungen.
- Differenz zwischen Neuvertragsmieten und Bestandsmieten
- Sinkende Binnenmobilität
- Wohnnebenkosten steigen schneller als die Nettokaltmieten.

Eine Vertreterin der Mieterseite erwiderte, dass die Nominallöhne nicht die Kaufkraft widerspiegeln und die Daten teilweise durch pandemiebedingte Nachholeffekte zu erklären seien. Ein Vertreter der Wissenschaft gab zu bedenken, dass die Inseratsmieten nicht mit den Marktmieten gleichzusetzen seien. Eine Vollerhebung sei über ein Wohnungsregister möglich, zu dem es bereits 2013 Überlegungen gegeben habe.

Ein weiterer Experte wies darauf hin, dass auf den Folien nicht hinreichend zwischen Bestands- und Vergleichsmieten unterschieden werde. Auf Seite 4 der Folien würden Vergleichsmieten ausgewiesen, tatsächlich seien aber wohl Bestandsmieten gemeint. Prof. Voigtländer stimmte dem zu.

Die Sitzungsleitung erfragte, wieso die Mietpreisbremse zu einer Spreizung zwischen Neu- und Bestandsmieten führen könne. Prof. Voigtländer antwortete, die Ursachen für die Spreizung seien vielfältig und nicht sicher abzubilden. Faktisch werde die Mietpreisbremse häufig wohl nicht beachtet, was einen Anstieg der Neuvertragsmieten erklären könne. Zudem wies Prof. Voigtländer darauf hin, dass es keine große Klagewelle gegen Mieten gebe. Darauf erwiderte eine Vertreterin der Justiz, das Problem liege darin, dass Mieterinnen und Mieter die Wächter der Mietpreisbremse seien und sie deshalb häufig nicht wirke. Ein externer Experte führte aus, es handele sich um Mieten auf den Plattformen; auch der GdW stelle Mieten zur Verfügung, andere Vermieterverbände könnten dies jedoch nicht leisten. Mietspiegel seien das beste Mittel die Empirie.

Ein weiterer Vertreter der Wissenschaft äußerte die Meinung, dass die Neubaumieten so hoch seien, weil die Mietpreisbremse existiere, denn sie verändere die Angebotsseite. Im deregulierten Markt würde es womöglich weniger möblierten Wohnraum geben. Auch würden aktuell gegebenenfalls Neubauten zur Querfinanzierung von Wohnungen genutzt, die der Mietpreisbremse unterlägen. Solche Effekte seien im stark überregulierten Markt zu beobachten.

Prof. Voigtländer erläuterte, dass man die Bestandsmieten stärker steigen lassen müsse, sonst lebten Bestandsmieter immer günstiger im Verhältnis zu den stärker steigenden Löhnen. Es solle auf die Marktsteuerung vertraut werden, außer wenn soziale Unterstützung nötig wäre. Nicht richtig sei es, dass bei einem bestehenden Mietverhältnis Wohnen im Vergleich zum Einkommen immer günstiger werde; schließlich sei Wohnen ein normales Konsumgut, das mit Zeitablauf immer teurer werden müsse. Eine Vertreterin der Mieterseite erwiderte, dass der Mietmarkt dysfunktional sei.

III. Ortsübliche Vergleichsmieten

Herr Klöppel hatte ebenfalls im Vorfeld der zweiten Sitzung eine PPP (Anlage 3) zur Verfügung gestellt. Im Ergebnis zeigten Mietspiegel, so Herr Klöppel, dass es keinen Mietendeckel gebe. In den Mietspiegeln seien 40 bis 50 % Neuvertragsmieten enthalten. Damit würde auch die Marktentwicklung abgebildet werden. Inserierte Angebotsmieten seien demgegenüber weniger aussagekräftig als die ortsübliche Vergleichsmiete.

Im Anschluss an die Präsentation schloss sich eine rege Diskussion an, in der die Frage der Aussagekraft der ortsüblichen Vergleichsmiete und des Marktbezugs von Mietspiegeln eine wichtige Rolle spielten. Eine Vertreterin der Justiz wies darauf hin, dass der Marktbezug durch den Vergleichszeitraum gewährleistet werde. Ein Vertreter der Wissenschaft vertrat dagegen die Meinung, dass die Marktdynamik bei der ortsüblichen Vergleichsmiete nur bedingt abgebildet werde. Bei einem kürzeren Betrachtungszeitraum würde das aktuelle Marktgeschehen besser abgebildet werden. Ein Vertreter der Vermieterseite stellte die Frage, ob die ortsübliche Vergleichsmiete die richtige Bezugsgröße für § 5 WiStG sei. Die ortsübliche Vergleichsmiete gebe zwar einen Anhaltspunkt, sei aber mit enormen Unsicherheiten verbunden. Herr Klöppel räumte ein, dass es Fälle gebe, in denen die ortsübliche Vergleichsmiete nicht geeignet sei.

Der Vertreter der Wissenschaft gab weiter zu bedenken, dass Untersuchungen für Mietspiegel nicht repräsentativ sein könnten und Genossenschaftsmieten in den Mietspiegeln überrepräsentiert seien, die sich nach anderen Logiken zusammensetzten, und Extremwertbereinigungen problematisch seien.

Dem entgegnete Herr Klöppel, dass eine repräsentative Abbildung von Genossenschaftswohnungen jedenfalls seit der Mietspiegelreform erfolge und die Extremwertbereinigung eine alte Diskussion sei, die jedenfalls bei Regressionsmietspiegeln nicht mehr relevant sei.

Ein Experte merkte an, dass die ortsübliche Vergleichsmiete nicht als Basis für § 5 WiStG geeignet sei, weil Mietspiegel nicht bundesweit vorliegen. Eine Expertin aus der Justiz erwiderte, dass es in Gemeinden ohne Mietspiegel vermutlich kaum Anwendungsfälle gebe und diese ggf. im Ordnungswidrigkeitsverfahren lösbar seien.

Auf die Frage eines weiteren Vertreters der Vermieterseite, ob es eine Differenzierung gebe, in welchem Wohnungssegment mehr Mietüberschreitungen zu beobachten seien, etwa auch im Hinblick auf Transferleistungen, entgegnete Herr Klöppel, dass man die vorliegenden Daten im Hinblick auf die Wohnungssegmente näher untersuchen könnte. Das Merkmal „Empfänger von Transferleistungen“ werde aber nicht erfasst.

Ein Vertreter der Vermieterseite wandte ein, dass die ortsübliche Vergleichsmiete für Vermieter im Vorfeld auch wegen des sog. Stichtagszuschlags schwierig zu bestimmen sei. Eine Expertin aus der Justiz entgegnete, dass der Stichtagszuschlag in der Praxis nicht relevant sei und nur bei exorbitanten Anstiegen von über 10 % eine Rolle spiele.

Ein Vertreter der Mieterseite gab zu bedenken, dass Mieten im Bereich von 30 – 35 Euro/qm vorkämen und es um ganz erhebliche Überschreitungen der ortsüblichen Vergleichsmiete gehe.

Table-Briefings

Einblicke aus der Praxis zu § 5 WiStG

Die Sitzungsleitung führte zunächst mit einigen Überlegungen zu den rechtlichen Voraussetzungen in den § 5 WiStG ein. In dem Zusammenhang wurde auch darauf hingewiesen, dass sich neben den im Vorbereitungspapier insoweit aufgeführten Vermieterverbänden auch ZIA und IVD gegen die Streichung des Passus „infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots“ in § 5 Absatz 2 Satz 1 WiStG positioniert haben. Im Anschluss an die Einleitung folgten Berichte aus der Praxis zu § 5 WiStG.

I. **Amtsleiterin des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt a.M.**

Frau Wagner gab einen Überblick über das Verfahren des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt a.M. bei der Überprüfung, ob eine Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete gegeben ist (Anlage 4). In ihrem Vortrag und in der anschließenden Aussprache wies sie insbesondere auf Folgendes hin:

- Mit den Mietenden werde im persönlichen Gespräch ein 30 Seiten umfassender Fragebogen ausgefüllt, in dem u.a. abgefragt werde, auf welche Stadtteile sich die Wohnungssuche erstreckt habe, wie viele Bewerbungen die Mieterin oder der Mieter geschrieben und wie viele Absagen sie oder er erhalten habe. Die Mitwirkungsbereitschaft von Personen, die Transferleistungen erhalten, sei dabei nicht besonders hoch.
- Bei einem Drittel der Meldungen erhärte sich der Verdacht auf Mietpreisüberschreitung nicht.
- In zahlreichen anderen Fällen werde das Verfahren ebenfalls eingestellt, z. B., wenn zwar eine Mietpreisüberschreitung vorliege, aber Mietende über ein hohes Einkommen verfügten. Auch bei Haushalten mit Transferleistungen werde eingestellt, weil das Merkmal des Ausnutzens einer individuellen Notlage der Mieter nicht gegeben sei.
- Fälle mit einem geringen Überhöhungsgrad würden ebenfalls nicht verfolgt.
- Es werde in jedem Fall eine gütliche Erledigung durch Einigung mit der Vermieterseite angestrebt.
- Rechtsunsicherheit führe dazu, dass § 5 WiStG kaum zur Anwendung komme.
- Überhöhte Neuvermietungen in Neubauten würden aktuell nicht verfolgt werden.
- Es liege keine Auswertung darüber vor, welchen Kategorien sich Vermietende zuordnen lassen. Es sei jedoch erkennbar, dass es Vermieter gebe, die den Frankfurter Wohnungsmarkt nicht kennen würden, insbesondere ausländische Firmen.

II. **Herr Weil (Geschäftsführer von Haus und Grund Frankfurt)**

Herr Weil trug aus der Sicht von Haus und Grund Frankfurt a.M. vor (Anlage 5). Schwerpunkte des Vortrags waren die aus seiner Sicht problematischen Konstellationen, die aus der Präsentation deutlich werden.

Aussprache zu § 5 WiStG

In der sich anschließenden Aussprache zu § 5 WiStG wies ein Vertreter der Wissenschaft darauf hin, dass Mietpreisregelungen sich nicht an wirtschaftlich besonders schwachen Haushalten orientieren dürften. Diesem Personenkreis müsse auf andere Weise gezielt geholfen werden, beispielsweise durch sozialen Wohnungsbau. Die Mietpreisbremse helfe hingegen nicht punktuell, sondern wirke wie ein Rasenmäher.

Ein Vertreter der Vermieterseite äußerte, dass es ein Vollzugsdefizit gebe und man die Hürden senken müsse, um die schwarzen Schafe zu treffen. Der Unrechtsgehalt der überhöhten Vermietung müsse herausgearbeitet werden, wenn das Tatbestandsmerkmal des „Ausnutzens“ gestrichen werde, denn ansonsten erhalte man nur eine Mietpreisbremse mit

Bußgeldbewehrung. Außerdem stelle sich die Frage, wie die Verantwortlichkeit und Zurechnung in Unternehmen aussehe, wenn etwa ein Sachbearbeiter überhöhte Mieten festlege.

Ein weiterer Vertreter der Vermieterseite meinte, dass womöglich kein Gesetzesdefizit vorliege, weil bei größerem Aufwand der Behörden offenbar eine Wirkung erzielt werden könne. Kritisch zu betrachten sei außerdem, dass auf einer unsicheren Datenbasis ein Verfahren betrieben werden solle, das auf dem Schuldprinzip beruhe.

Ein Vertreter der Vermieterseite stellte in Frage, ob die Zahl der Ermittlungsverfahren im Vergleich zu der hohen Anzahl der Wohnungen in Frankfurt wirklich auf ein strukturelles Problem hindeute. Sowohl ein hohes Einkommen von Mietenden, eine fehlende Suche im gesamten Stadtgebiet sowie eine unzureichende Anzahl an Bewerbungen stellten seines Erachtens nach gute Gründe für eine Einstellung des Verfahrens dar; Reformbedarf sei nicht zwingend zu erkennen. Seine Nachfrage, ob Mitarbeiter des Wohnungsamtes der Stadt Frankfurt a.M. Wohnungen zur Ermittlung des Wohnwertes betreten, ohne dass die Vermieterseite darüber informiert werde, bejahte Frau Wagner. Daraufhin fragte er Frau Bundesanwältin Hadamitzky, ob dieses Vorgehen des Wohnungsamtes in Ordnung sei. Frau Hadamitzky entgegnete, dass die Bußgeldbehörde vor Einleitung eines Ordnungswidrigkeitenverfahrens zunächst einen Anfangsverdacht prüfe. Schließlich bat der Vertreter der Vermieterseite Frau Wagner, dass ihm das Schreiben der Stadt Frankfurt a.M. an Vermietende zur Verfügung gestellt werde.

Eine Vertreterin der Mieterseite wollte wissen, wie viele Fälle der Mietüberhöhung bei einer energetischen Modernisierung es gebe. Frau Wagner entgegnete, dass solche Verfahren in der Praxis eingestellt würden. Eine Vertreterin der Justiz wies darauf hin, dass viele energetische Maßnahmen im Berliner Mietspiegel als wohnwerterhöhendes Merkmal abgebildet seien.

Ein weiterer Vertreter der Mieterseite widersprach, dass die Ermittlung der überhöhten Miete durch die Gerichte zu aufwändig sei. Vielmehr würden Strafgerichte bei der Prüfung von Verstößen immer eine Einzelfallprüfung durchführen. Das BVerfG habe 1995 in einer Entscheidung klargestellt, dass die Ermittlung konkreter Werte der ortsüblichen Vergleichsmiete für das Strafrecht nicht untypisch sei. Dies sei nichts, wodurch man ein Amtsgericht überfordere.

Ein weiterer Vertreter der Vermieterseite meinte, es sei zu wenig, nur das Merkmal des Ausnutzens eines geringen Angebots in § 5 Absatz 2 Satz 1 WiStG zu streichen. Dagegen könnte sich ein Vertreter der Wissenschaft vorstellen, das Merkmal des Ausnutzens in § 5 Absatz 2 Satz 1 WiStG zu streichen. Er äußerte zudem die Einschätzung, dass die 20%-Grenze in § 5 Absatz 2 Satz 1 WiStG zu niedrig bemessen sei. Es müsse darum gehen, Vermietende abzuschrecken, die bei der Miethöhe übertreiben würden.

Bildung von Unterarbeitsgruppen

Die Sitzungsleitung führte nunmehr in die Bildung von Unterarbeitsgruppen ein, um die Effizienz der Expertengruppe zu steigern. Die wichtigen Ergebnisse sollten allen Teilnehmenden im Plenum vorgestellt und dort erörtert werden.

1. Unterarbeitsgruppe zu § 5 WiStG

Ein Vertreter der Vermieterseite sprach sich dafür aus, dass die Präzisierung des § 5 WiStG im Plenum und nicht in einer Unterarbeitsgruppe behandelt werde. Diese Ansicht werde auch von den anderen Vertretern der Vermieterseite geteilt, die die Bildung einer Unterarbeitsgruppe für dieses zentrale Thema der Expertengruppe ablehnten. Andere Themen wie die Harmonisierung mietrechtlicher Vorschriften könnten nach Einschätzung der Vermieterseite dagegen zunächst in Unterarbeitsgruppen besprochen werden. Andere Expertinnen und Experten sowie ein Vertreter der Wissenschaft konnten sich dagegen auch die Erörterung des § 5 WiStG in Unterarbeitsgruppen vorstellen.

Ein Meinungsbild unter den Experten ergab, dass die Mehrheit für die Einrichtung von Unterarbeitsgruppen war. Folgende Expertinnen und Experten wollen darin mitarbeiten:

Herr Emmerich, Herr Herlitz, Herr Klöppel, Herr Höfling, Herr Labetzki, Herr Dr. Osthus, Frau Schuhrmann, Herr Schetschorke, Herr Schulz, Frau Siegmund, Frau Storm, Herr Prof. Wegner.

Frau Bundesanwältin Hadamitzky hat sich auf Wunsch der Expertengruppe zur Teilnahme an der Unterarbeitsgruppe als externe Expertin bereiterklärt.

Weitere Unterarbeitsgruppen

2. Unterarbeitsgruppe Preisregulierung/Miethöhe

In dieser Arbeitsgruppe, in der das Vergleichsmietensystem und die ortsübliche Vergleichsmiete behandelt werden sollen, wollen folgende Expertinnen und Experten mitarbeiten:

Herr Prof. Artz, Herr Prof. Häublein, Herr Herlitz, Frau Jensen, Herr Höfling, Herr Dr. Kholodilin, Herr Klöppel, Herr Labetzki, Herr Osthus, Herr Schetschorke, Herr Schulz, Frau Siegmund, Herr Vollrath, Frau Storm, Herr Prof. Voigtländer.

3. Unterarbeitsgruppe Kündigungsrecht

Teilnehmende: Herr Prof. Artz, Herr Prof. Häublein, Herr Herlitz, Herr Höfling, Herr Klöppel, Herr Labetzki, Frau Schuhrmann, Frau Siegmund, Herr Vollrath, Vertreter von Haus & Grund.

Ein Vertreter der Wissenschaft wiederholte seinen Vorschlag aus der Auftaktsitzung, dass Herr Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter als externer Experte zur Teilnahme an den Unterarbeitsgruppen 2 und 3 eingeladen wird. Ein Vertreter der Vermieterseite lehnte diesen Vorschlag ohne nähere Begründung ab. Da aus der Expertengruppe keine weiteren Einwände gegen die Teilnahme von Prof. Lehmann-Richter erhoben wurden, soll dieser zu den Unterarbeitsgruppen eingeladen werden.

4. Unterarbeitsgruppe Untervermietung

Teilnehmende: Herr Prof. Artz, Herr Prof. Häublein, Herr Höfling, Herr Emmerich, Frau Majdandzic, Herr Labetzki, Herr Dr. Osthus, Herr Schetschorke, Herr Schulz, Frau Siegmund, Frau Storm, Herr Prof. Voigtländer.

5. Unterarbeitsgruppe Mietverhältnis nach Tod des Mieters

Teilnehmende: Frau Mederake (bei Verhinderung: Frau Siegmund), Herr Labetzki, Vertreter von Haus & Grund, vom GdW, des DMB.

Die Sitzungsleitung kündigte an, dass das BMJV zeitnah auf die Teilnehmenden wegen der Termine für die Unterarbeitsgruppen zukommen werde.

Weitere Aussprache zu § 5 WiStG

Nach Bildung der Unterarbeitsgruppen wurde die Aussprache zu § 5 WiStG fortgesetzt.

Ein Vertreter der Mieterseite griff den Vorschlag auf, das Merkmal der Ausnutzung zu streichen und im Gegenzug die 20-Prozent-Grenze heraufzusetzen. Dies müsse mit einer Diskussion über die Höhe des Bußgeldes und des subjektiven Tatbestandes verknüpft werden. Schließlich gelte es zu eruieren, wie man die Wohnraummangellage umschreibe und wie man mit Neubauten umgehe. Ein klares Verhandlungsmandat der beiden Blöcke sei dafür nötig.

Ein Vertreter der Vermieterseite äußerte, dass im Ordnungswidrigkeitsrecht nicht etwas geahndet werden dürfe, was im Zivilrecht zulässig sei (z. B. Miethöhe im Neubau). Wenn kein Verstoß gegen die Mietpreisbremse gegeben sei, könne auch keine Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Eine Vertreterin der Justiz forderte, dass in § 5 WiStG durch konkret bestimmte Tatbestände mehr Rechtssicherheit geschaffen werden müsse, und schlug vor, dass der Ordnungswidrigkeitstatbestand ins EGBGB aufgenommen werden könne, wie es bereits bei der Verletzung von Auskunftspflichten der Fall sei.

Ein Vertreter der Justiz meinte, dass § 5 WiStG an § 556d BGB anknüpfen müsse. Ein Vertreter der Wissenschaft wies darauf hin, dass § 5 WiStG dann bei Auslaufen der Mietpreisbremse neu gefasst werden müsse.

Organisatorisches

Am Ende der zweiten Sitzung wurden die kommenden Termine für die Expertengruppe besprochen. Um Kollisionen mit Ferienterminen zu vermeiden, wurden die Termine für die Sitzungen der Expertengruppe im Mai und Juni 2026 im Einvernehmen mit der Gruppe wie aus der nachstehenden Tabelle ersichtlich verlegt.

3. Sitzung	Donnerstag, 29. Januar 2026	
4. Sitzung	Donnerstag, 26. März 2026	
5. Sitzung	Mittwoch, 20. Mai 2026	verlegt vom 21. Mai 2026
6. Sitzung	Mittwoch, 24. Juni 2026	verlegt vom 26. Juni 2026
7. Sitzung	Dienstag, 15. September 2026	
8. Sitzung	Freitag, 6. November 2026	

Expertengruppe Mietrecht

Dritte Sitzung am 29. Januar 2026

Themenschwerpunkt der dritten Sitzung der Expertengruppe Mietrecht war nochmals der Bußgeldtatbestand der Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStG). Es wurde zunächst über die Diskussionsergebnisse aus der Unterarbeitsgruppe zu § 5 WiStG berichtet. Anschließend wurden diese in der großen Runde diskutiert. Zum Abschluss wurden organisatorische Punkte insbesondere mit Blick auf das weitere Vorgehen im Rahmen der Unterarbeitsgruppen erörtert.

Zu Beginn der Sitzung begrüßte die Sitzungsleitung die Expertinnen und Experten. Anwesend waren zudem Vertreterinnen und Vertreter des BMJV und Zuhörende der Ressorts (BMWE, BMF, BMWSB sowie BKAm), Vertreterinnen und Vertreter der Fraktionen der SPD und CDU/CSU sowie der Länder (Bayern und Niedersachsen). Wie bereits in der letzten Sitzung war Frau Bundesanwältin Hadamitzky anwesend.

Bericht aus der Unterarbeitsgruppe zu § 5 WiStG durch die Sitzungsleitung

Die Sitzungsleitung berichtete anhand von sechs unterschiedlichen Vorschlägen zur Anpassung des Bußgeldtatbestandes der Mietpreisüberhöhung aus den Sitzungen der Unterarbeitsgruppe zu § 5 WiStG.

Es wird insoweit zunächst auf die Arbeitsnotizen zu den drei Sitzungen der Unterarbeitsgruppe am 7., 14. und 21. Januar 2026 sowie den Gesetzentwurf des Bundesrates, den Vorschlag von Haus & Grund vom 10. November 2025 bzw. vom 20. Januar 2026, die beiden Vorschläge von RiOLG Emmerich, den gemeinsamen Vorschlag der Mieterverbände, den Vorschlag von VRi'inLG Siegmund und den gemeinsamen Vorschlag des BID Bezug genommen. Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die beiden letztgenannten Vorschläge in der Unterarbeitsgruppe noch nicht im Detail diskutiert werden konnten, da diese erst kurz vor deren letzter Sitzung am 21. Januar 2026 vorlagen.

Überblick über die angesprochenen Vorschläge:

1. Vorschlag des Bundesrates:

- Streichung des Tatbestandsmerkmals „Ausnutzen“
- Erhöhung der Bußgeldobergrenze

Diskussionsschwerpunkte:

- Hinreichender Unwertgehalt ohne „Ausnutzen“?
- Auswirkungen auf Investitionsanreize
- Koalitionsvertrag: nur „Präzisierung“
- Renditeerwartungen des Vermieters auf Basis des Verkehrswerts und nicht der historischen Anschaffungskosten – § 5 Absatz 2 Satz 2 WiStG
- Evtl. „Kompensation“ des Wegfalls des Ausnutzens (z.B. Erhöhung des Grenzwertes, Ermessen der Behörden, wirtsch. Verh. d. Mieters)
- Imageschädigungen für Unternehmen auch trotz eingestellter Verfahren
- Obergrenze zur Abschreckung anpassen oder nicht – da Rahmen in Praxis meist nicht ausgeschöpft
- Differenzierung des Bußgeldrahmens, z. B. zwischen natürlichen und juristischen Personen?

2. Vorschlag Haus & Grund vom 10. November 2025 bzw. 20. Januar 2026:

- Ermittlungsverfahren
- Angebots- /bzw. Marktmiete als Referenzgröße des § 5 WiStG
- Neubausausnahme
- Zivilrechtlich zulässige Mieterhöhungen

Diskussionsschwerpunkte:

- Begriff und Eignung der Marktmiete anstelle der ortsüblichen Vergleichsmiete
- Neubausausnahme (statisch oder dynamisch)
- Renditeerwartungen des Vermieters – § 5 Absatz 2 Satz 2 WiStG
- Inhalt und Umfang der Ermittlungspflichten de lege lata

3. Vorschläge RiOLG Emmerich

a) Zweistufiges-Modell

- Streichung des „Ausnutzens“
- Zweistufiges Modell
- Anknüpfung an Marktmiete (Überschreitung um 30 %) bzw. Mietpreisbremse (20 %)

Diskussionsschwerpunkte:

- Marktmiete als zulässiger Bezugspunkt?
- Praktikabilität Marktmiete (dazu auch zusätzliche Ausführungen von Neitzel)
- 40 % als Grenzwert für unangemessen hohe Entgelte?

b) Alternativvorschlag: Einstufiges-Modell

- Streichung des „Ausnutzens“
- Einstufiges Modell
- Anknüpfung an 30 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete
- Wirtschaftliche Überforderung des Mieters als weiteres Tatbestandsmerkmal (40 % Haushaltsnettoeinkommen)

Diskussionsschwerpunkte:

- Handhabbarkeit der „wirtschaftlichen Überforderung“
- Gefahr der Mieterauswahl primär nach Bonität

4. Vorschlag Mieterverbände

- Vgl. BR-Vorschlag
- Einführung „Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt“ (eigenständig im WiStG definiert)

Diskussionsschwerpunkte:

- Eigenständige Definition sinnvoll?
- Teilssegmente innerhalb angespannter Wohnungsmärkte

5. Vorschlag VRi in LG Siegmund

- Streichung von „Ausnutzen“
- Klarstellung, dass auch Untermiete erfasst ist
- Regelbeispiel für geringes Angebot bei Landesverordnung
- Dynamische Neubausausnahme (5 Jahre)

6. Vorschlag BID (wobei BID grundsätzlich Festhalten am „Ausnutzen“ bevorzugen würde)

- Streichung von „Ausnutzen“
- Anknüpfung an 30 % über Marktmiete
- Missachtung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Mieters als neues objektives Tatbestandsmerkmal anstelle des „Ausnutzens“
- Ausnahmen der Mietpreisbremse übertragen
- Klarstellung, dass auch Untermiete erfasst ist

Die Sitzungsleitung fasste die Diskussionsergebnisse in der Unterarbeitsgruppe abschließend wie folgt zusammen:

Es sei intensiv über eine mögliche Streichung des Tatbestandsmerkmals des „Ausnutzens“ in § 5 Absatz 2 Satz 1 WiStG diskutiert worden. Einigkeit sei insoweit jedoch nicht erzielt worden. Einige Mitglieder der Unterarbeitsgruppe hätten für den Fall des Streichens eine Kompensation auf der Tatbestandsebene gefordert. Diskutiert habe man auf der objektiven Tatbestandsebene in diesem Zusammenhang: eine Erhöhung des Grenzwertes, ein Abstellen auf die Überforderung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Mietenden als neues Tatbestandsmerkmal sowie eine Berücksichtigung legitimen Renditeinteresses des Vermietenden durch Anpassung des § 5 Absatz 2 Satz 2 WiStG. Auf Ebene des subjektiven Tatbestandes sei die Möglichkeit einer Beschränkung auf Vorsatz angesprochen worden. Zudem seien Optionen im Rahmen des Ermittlungsverfahrens zur Sprache gekommen, insbesondere mit Blick auf den Spielraum für Opportunitätseinstellungen.

Auch das Verhältnis zwischen den Regelungen zur sogenannten Mietpreisbremse und § 5 WiStG sei intensiv erörtert worden, insbesondere vor dem Hintergrund der Ausnahmen im Rahmen der Mietpreisbremse. Die Unterarbeitsgruppe habe die Frage diskutiert, ob es sich bei § 5 WiStG ggf. um eine lex specialis zur Mietpreisbremse handele bzw. wie das Verhältnis zwischen Zivilrecht und Bußgeldrecht im Rahmen einer Reform des § 5 WiStG ausgestaltet werden sollte.

Weiterer Schwerpunkt der Diskussion sei das Sonderproblem einer möglichen Anknüpfung an eine Marktmiete im Verhältnis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gewesen. Die Unterarbeitsgruppe habe insbesondere die Fragen der Ermittlung und Praktikabilität der Marktmiete erörtert.

Ergänzungen durch die Mitglieder der Unterarbeitsgruppe:

Sodann ergänzten einzelne Mitglieder der Unterarbeitsgruppe weitere aus ihrer Sicht wesentliche ebenfalls in der Unterarbeitsgruppe behandelte Aspekte.

Eine Vertreterin aus der Richterschaft führte aus, dass mit Blick auf die Diskussion zur Marktmiete die Frage gestellt worden sei, ob insoweit auch die rechtswidrigen Mieten miterfasst würden oder nicht. Zudem sei darauf hingewiesen worden, dass die ortsübliche Vergleichsmiete aufgrund des Betrachtungszeitraums von sechs Jahren bereits jetzt eine marktorientierte modifizierte Durchschnittsmiete darstelle.

Eine Vertreterin der Mieterseite wies darauf hin, dass eine ausführliche Erörterung dazu stattgefunden habe, warum es wichtig sei, das Tatbestandsmerkmal des Ausnutzens zu streichen. Insoweit seien auch die Probleme in Zusammenhang mit den Kosten der Unterkunft zur Sprache gekommen.

Ein Experte ergänzte, dass Herr Waltersbacher vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Rahmen der Unterarbeitsgruppe sehr erhebliche Bedenken gegen ein Anknüpfen an eine Marktmiete geäußert habe, nicht nur aus Praktikabilitätsgründen.

Reaktionen der Expertengruppe und Erörterung der Diskussionsergebnisse der Unterarbeitsgruppe

Im Anschluss hatten die übrigen Expertinnen und Experten Gelegenheit, Fragen an die Mitglieder der Unterarbeitsgruppe zu stellen. Dies mündete in eine weitere inhaltliche Diskussion.

- **Diskussion zum Verständnis des Auftrags aus dem Koalitionsvertrag (Begriff der „Präzisierung“):**

Zunächst bat ein Vertreter der Vermieterseite die Sitzungsleitung um Erläuterung, wie das BMJV den Arbeitsauftrag der Expertengruppe im Koalitionsvertrag hinsichtlich der „Präzisierung der Mietwucher-Vorschrift im Wirtschaftsstrafgesetz“ verstehe und welche Erwartungen insoweit an die Gruppe bestünden. Er wies darauf hin, dass es für die weitere Arbeit der Expertengruppe einer klaren (Ziel-)Vorgabe bedürfe. Er selbst verstehe den Begriff der Präzisierung so, dass sich am Wesensgehalt der Vorschrift nichts ändern und keine Erweiterung des Unrechtsgehalts der Vorschrift vorgenommen werden solle. In der Expertengruppe müsse ein Konsens dazu gefunden werden, was Ziel der Anpassung des § 5 WiStG sei und welcher Personenkreis von der künftigen Regelung erfasst sein solle.

Die Sitzungsleitung stellte klar, dass dem BMJV nicht die alleinige Autorität obliege, den Koalitionsvertrag auszulegen, zumal es nicht zu den Verhandlungspartnern des Koalitionsvertrages gehöre. Ziel müsse jedenfalls sein, dass § 5 WiStG in der Praxis einen Anwendungsbereich habe und ausgelegt werden könne.

Eine Vertreterin der Mieterseite schloss sich der Forderung nach einer Zielvorgabe für die Arbeit der Expertengruppe (seitens BMJV) an.

Verschiedene Experten vertraten die Auffassung, dass es Ziel der Expertengruppe sein müsse, den § 5 WiStG rechtssicherer, anwendbar und praxistauglich zu machen. Ein Vertreter der Wissenschaft führte aus, dass eine Sanktionierung von Mietpreisüberhöhungen über § 5 WiStG wieder möglich werden müsse.

Es gehe darum, die „schwarzen Schafe“ zu erfassen, so ein Vertreter der Vermieterseite. Er bat zudem darum, die Vorschläge zur Anpassung des § 5 WiStG auch an ihren wirtschaftlichen Auswirkungen – insbesondere auf Investitionen – zu messen. Ein weiterer Vertreter der Vermieterseite forderte klare Vorgaben für die Verwaltung für die Sanktionierung nach § 5 WiStG. Die Regelung müsse zielgenau ausgestaltet sein.

Ein Experte verwies auf die Formulierung im Koalitionsvertrag, aus der sich seines Erachtens die Zielvorgabe für die Gruppe klar aus dem Koalitionsvertrag ergebe – ebenso wie aus der Begrüßungsrede der Ministerin im Rahmen der Auftaktsitzung. Dabei seien stets auch die wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Mietenden sowie in der Folge auch auf die Tarifpolitik und Tarifforderungen in Deutschland zu berücksichtigen. Die Höhe der Mietforderungen spiele eine erhebliche Rolle bei den Tarifverhandlungen.

Eine Vertreterin der Richterschaft berichtete, dass es mit Blick auf die Anwendung in der Praxis Ziel sein müsse, die Regelung frei von unbestimmten Rechtsbegriffen zu halten. Sie sprach sich dagegen aus, neue unklare Begriffe, wie den der Marktmiete aufzunehmen.

Die Sitzungsleitung sagte der Gruppe eine schriftliche Klarstellung – auch unter Berücksichtigung von Stellung und Systematik – des Auftrags im Koalitionsvertrag zu. Ziel sei es jedenfalls auf der abstrakten Ebene hierzu einen Konsens zu erlangen.

- **Zur inhaltlichen Diskussion:**

Im Rahmen der inhaltlichen Diskussion wies eine Vertreterin der Mieterseite darauf hin, dass der Eindruck entstehe, der Vermieterseite gehe es allein darum, die Tatbestandsmerkmale des § 5 WiStG weiter aufzuweichen. Insbesondere ein neues Tatbestandsmerkmal, das auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Mietenden abstelle, widerspreche dem Zweck des § 5 WiStG und setze falsche Anreize. So würden weniger leistungsfähige Mieter weiter benachteiligt. Mit Blick auf das von einigen Experten geforderte Hochsetzen des Grenzwerts für unangemessen hohe Entgelte müsse berücksichtigt werden, dass für die Belastung der Mietenden nicht nur die Bruttokaltmiete, sondern insbesondere auch die Heizkosten relevant seien. Zudem habe auch die ortsübliche Vergleichsmiete aufgrund des Betrachtungszeitraums von sechs Jahren einen Marktbezug und im Rahmen der Mietspiegelerstellung werde ein großer Anteil an Neuvertragsmieten erfasst.

Ein Vertreter der Wissenschaft führte aus, dass ein Abstellen auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Mietenden im Rahmen des § 5 WiStG einen ganz anderen Tatvorwurf und damit einen Systemwechsel zur Folge hätte. Bei der in der Unterarbeitsgruppe diskutierten Marktmiete handele es sich um einen unbestimmten Begriff. Es bleibe unklar, was hier konkret gemeint sei und wie sie ermittelt werden solle. Die Begriffe Angebots-, Markt- und Neuvertragsmiete seien in ihrer Abgrenzung zueinander problematisch. Er verwies auch auf die Schwierigkeiten in der Praxis bezüglich des Begriffs der „Miete, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist“ in § 546a BGB. Auch im Rahmen einer Marktmiete seien jedenfalls nur die zulässigen Mieten zu berücksichtigen.

Ein Vertreter der Mieterseite problematisiert die Einführung einer Marktmiete als Bezugsgröße. Bei Abstellen auf eine Marktmiete, unter Hinzurechnung der sodann über § 5 Absatz 2 Satz 2 WiStG zulässigen Beträge und bei Berücksichtigung einer angemessenen Eigenkapitalrendite erhalte man Nettokaltmieten, die sich kaum ein Haushalt leisten könne. Eine Berücksichtigung legitimer Renditeinteressen im Rahmen des § 5 Absatz 2 Satz 2 WiStG hätte ein Paradigmenwechsel vom Kostenprinzip hin zum Wertprinzip zu Folge. Auch im Falle eines leistungslosen Erwerbs, wie bei einer Erbschaft, solle keine anderen Ausnahmetatbestand als die Kosten geltend gemacht werden können. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Mieters anstelle des Ausnutzungserfordernisses sei kein taugliches Tatbestandsmerkmal. Die Streichung des Ausnutzungserfordernisses sei nicht durch die Einführung eines anderen Tatbestandsmerkmals zu kompensieren.

Ein Vertreter aus der Richterschaft mahnte an, dass das Verhältnis des § 5 WiStG zu anderen Regelungen – sowohl im BGB als auch im StGB – zu berücksichtigen sei. Es bestehe ein Spannungsverhältnis insbesondere zwischen dem Rückforderungsregime der Mietpreisbremse in § 556g BGB und § 812 BGB i. V. m. § 134 BGB, § 5 WiStG. Gesetzeszweck des § 5 WiStG sei es, den Missbrauch des Marktes zu sanktionieren. Es sei möglich, aus § 5 WiStG eine bundesweite Mietpreisbremse im Ordnungswidrigkeitenrecht ohne die Ausnahmen der Mietpreisbremse zu machen. Dies sei jedoch nicht systemgerecht.

Ein Experte gab zu bedenken, dass auch der Bundesrat sich mit seinem Vorschlag einstimmig für ein Streichen des Tatbestandsmerkmals des Ausnutzens ausgesprochen habe.

Der Leiter des Fachreferats für Straf- und Ordnungswidrigkeitenrecht in Nebengesetzen des BMJV betonte, dass der Tatbestand des § 5 WiStG sich nicht zu sehr der Strafvorschrift des Individualwuchers (§ 291 StGB) annähern dürfe. Das von einigen Experten vorgeschlagene Anknüpfen an die Leistungsfähigkeit des Mietenden könne insbesondere in Verbindung mit

der Tathandlungsvariante des „Annehmens“ problematisch werden, beispielsweise wenn sich das Haushaltseinkommen des Mietenden im Laufe des Mietverhältnisses verschlechtere. Die Einführung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Mieters in § 5 WiStG würde die Vorschrift hin zum Individualwucher verschieben. Er wies auch auf die Möglichkeit einer Verschärfung auf Ebene des subjektiven Tatbestands hin, etwa durch Streichen der Leichtfertigkeit bzw. Fordern eines absichtlichen oder wissentlichen Handelns des Vermieters. Aus Sicht des Ordnungswidrigkeitsrechts müsse die Bußgeldregelung jedenfalls hinter dem Zivilrecht stehen. Was zivilrechtlich zulässig sei, könne nicht ordnungswidrig sein. Frau Hadamitzky schloss sich diesen Ausführungen an.

Ein Vertreter der Mieterseite zeigt anhand eines Rechenbeispiels, dass die Berücksichtigung einer angemessenen Eigenkapitalrendite im Rahmen des § 5 Absatz 2 Satz 2 WiStG aufgrund der hohen zulässigen Miethöhe dazu führen würde, dass die Vorschrift kaum einen realen Anwendungsbereich hätte. Zudem würde auch eine praxistaugliche Anpassung des § 5 WiStG nicht dazu führen, dass die Ordnungswidrigkeit effektiv verfolgt würde, da den Wohnungsämtern dafür das Personal fehle. Er sprach sich gegen eine Erhöhung der aktuellen 20 % Grenze auf 30 % oder mehr aus. Aufgrund der ohnehin dynamischen Entwicklung des Mietmarkts steige die zulässige ortsübliche Vergleichsmiete stetig.

Eine Vertreterin der Mieterseite plädierte dafür, dass bei der Bewertung der Vorschläge die wirtschaftliche Lage der Mietenden zu berücksichtigen sei. Jeder dritte Mieterhaushalt sei heute durch die Wohnkosten überlastet. In der unteren Einkommensgruppe seien es sogar 50 Prozent. 13 Mio. Mietende hätten heute schon Angst, ihre Wohnung zu verlieren. Aus Angst vor Eigenbedarfskündigungen trauten sich die Menschen nicht, die Mietpreisbremse zu ziehen. Zudem steige die Anzahl der Eigenbedarfskündigungen. Es bedürfe daher eines wirksamen Schutzes im Rahmen des § 5 WiStG. Bei einem zu niedrigen Bußgeldrahmen sei keine abschreckende Wirkung vorhanden. Hinsichtlich der Marktmiete wies sie darauf hin, dass mit einem Steigen des Anteils der Wohnkosten am Einkommen auch die Kaufkraft sinke. Bei einem Abstellen auf die Marktmiete steige aufgrund von Transferleistungen auch die Belastung für die öffentliche Hand.

Ein Vertreter der Vermieterseite wies darauf hin, dass die Regelungen zur Mietpreisbremse die einzigen zivilrechtlichen Vorgaben für Preise bei Neuvertragsmieten seien. Außerhalb des Anwendungsbereichs der Mietpreisbremse seien als preisliche Obergrenze § 5 WiStG und § 291 StGB zu beachten. Für generellen Schutz des Mieters im angespannten Wohnungsmarkt Sorge die Mietpreisbremse. § 5 WiStG hingegen solle nur dazu dienen, die schwarzen Schafe zu adressieren. Es sei nicht realistisch, dass § 5 WiStG beide Regelungsziele verwirkliche. Er schlug daher vor, zunächst die Bußgeldbewehrung der Mietpreisbremse zu behandeln und danach mit dem § 5 WiStG fortzufahren.

Ein weiterer Vertreter der Vermieterseite ergänzte, dass das gesamte Mietrecht in den Blick genommen werden müsse, eine isolierte Betrachtung des § 5 WiStG sei problematisch. Er bat um wissenschaftliche Erkenntnisse dazu, ob Mietpreisregulierung negative Effekte auf Investitionstätigkeit habe.

Ein Vertreter der Wissenschaft wies darauf hin, dass aus ökonomischer Perspektive die Gesamtheit der Aspekte auf dem Markt betrachtet werden müsse und damit auch die enorme Fehlallokation auf dem Markt und das Auseinanderklaffen von Bestands- und Neuvertragsmieten, was zu einem Lock-In-Effekt führe. Es gebe eine schwache Investitionsneigung aufgrund hoher Baukosten und Mietregulierung. Eine Verbesserung der Investitionslage sei mit der Signalwirkung einer Verschärfung des § 5 WiStG nicht zu erwarten. Es sei aber wichtig, Klarheit zu schaffen und insbesondere das Verhältnis von § 5 WiStG zur Mietpreisbremse zu klären. Die Hauptfrage müsse sein, was mit dem Neubau geschehe, auch mit Blick auf die Mietpreisbremse. Zudem seien komplizierte Regelungen problematisch. Dies

betreffe zum einen zusätzliche Merkmale zur ortsüblichen Vergleichsmiete und zum anderen auch ein Anknüpfen an die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Mietenden. Auf Nachfrage ergänzte er, dass es keine empirischen Studien zu § 5 WiStG bzw. einer etwaigen Schärfung der Norm gebe. Die Frage nach dem Neubau stelle sich in diesem Zusammenhang dennoch.

Ein Experte sprach sich für ein Festhalten an der Grundkonstellation der ortsüblichen Vergleichsmiete aus. Die Frage nach einer konkreten Definition des Begriffes der Marktmiete sei auch in der Unterarbeitsgruppe nicht beantwortet worden.

Hinsichtlich der seitens eines Vertreters der Vermieterseite angesprochenen Bußgeldbewehrung der Mietpreisbremse wies ein Vertreter der Wissenschaft darauf hin, dass nicht jeder Verstoß gegen die Mietpreisbremse bußgeldbewehrt sein sollte. Klar sei aber, dass ein Zusammenhang zu § 5 WiStG bestehe.

Ein Experte wies darauf hin, dass eine Bußgeldbewehrung der Mietpreisbremse angesichts deren Auslaufen 2029 nur im Falle einer Entfristung der Regelungen überhaupt Sinn ergebe.

Zivilrechtlich rechtmäßige Mieterhöhungen nach Modernisierung dürften nicht in Verdacht stehen, ordnungswidrig nach § 5 WiStG zu sein, so ein Vertreter der Vermieterseite. Eine rechtmäßige Mieterhöhung dürfe nicht in den Anwendungsbereich des § 5 WiStG fallen. Es sei nicht sinnvoll, den Neubau vom Anwendungsbereich des § 5 WiStG zu erfassen, weil dies Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit habe, denn Wirtschaftsberechnungen seien langfristig. Es sei unumstößlich, dass der Mieter mit der besten Bonität die Wohnung bekomme. Dies werde sich nicht durch die Einführung oder Streichung von Tatbestandsmerkmalen verändern. Er äußerte Zweifel daran, ob über das Mietrecht eine Lösung für die aktuellen Probleme des Marktes gefunden werden könne und warnte davor die Mietpreise durch Regulierung dem freien Markt zu entziehen.

Eine Vertreterin der Richterschaft führte aus, dass aufgrund des § 5 Absatz 2 Satz 2 WiStG eine zivilrechtlich zulässige Miete auch nach der aktuellen Rechtslage nicht Gefahr laufe ordnungswidrig zu sein. § 5 Absatz 2 Satz 2 WiStG umfasse auch die Fälle der Mieterhöhung nach umfassender Modernisierung. Der Gesetzgeber habe diesen Punkt bereits gesehen. Es gebe keine Kollisionsfälle der Mietpreisbremse mit § 5 WiStG.

Eine Vertreterin der Mieterseite wies darauf hin, dass aufgrund der unterschiedlichen Grenzwerte von 10 % im Zivilrecht und 20 % im Ordnungswidrigkeitsrecht keine Widersprüche zwischen den beiden Regelungssystemen bestehen dürften. Falls solche dennoch bestünden, könne das Problem durch eine Klarstellung im Zivilrecht gelöst werden. Zudem sei es nicht nachvollziehbar, eine Ausnahme für Neubauten in § 5 WiStG aufzunehmen, da diese Ausnahme bei der Mietpreisbremse geschaffen worden sei, um den laufenden Neubau nicht zu beeinträchtigen. Dieses Problem bestehe bei § 5 WiStG gerade nicht.

Eine weitere Vertreterin der Mieterseite erklärte, dass eine dynamische Neubauklausel jedenfalls der aktuellen Regelung im Rahmen der Mietpreisbremse vorzuziehen sei. Die Anknüpfung an eine Zeitspanne von fünf Jahren sei jedoch zu lange. Sie wies zudem auf die unterschiedlichen Zielsetzungen von Mietpreisbremse und § 5 WiStG hin, erstere sei eine Preisregelung, zweitere eine Regelung gegen Marktmissbrauch. Mit Blick auf eine etwaige Streichung der Leichtfertigkeit im subjektiven Tatbestand wies sie auf mögliche Auswirkungen auf zivilrechtliche Rückforderungsansprüche der Mietenden hin.

Ein Experte wies auf Schwierigkeiten mit dem diskutierten Merkmal der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Mieters vor dem Hintergrund von schwankenden Löhnen hin.

Fazit der Sitzungsleitung:

Abschließend zog die Sitzungsleitung das Fazit, dass es einer zielgenauen Regelung und rechtsicherer Lösungen für die bestehenden Probleme bedürfe. Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Vorschläge seien mit in den Blick zu nehmen. § 5 WiStG sollte mit der Mietpreisbremse zusammengedacht werden um Kompromisse zu finden.

Table-Briefings

Organisatorisches

Abschließend wurde unter dem Tagesordnungspunkt Organisatorisches insbesondere das Vorgehen hinsichtlich der weiteren Unterarbeitsgruppen besprochen:

- Die bisherige Unterarbeitsgruppe zu § 5 WiStG wird sich nun auch mit der Bußgeldbewehrung der Mietpreisbremse befassen (daher nun: Unterarbeitsgruppe Ordnungswidrigkeitenrecht).

Als weitere Mitglieder haben sich Frau Jensen und Herr Prof. Artz gemeldet.

- Zudem gab es folgende Nachmeldungen für die weiteren bereits bestehenden Unterarbeitsgruppen:

Unterarbeitsgruppe Kündigungsrecht: Herr Schetschorke, Frau Majanczic, Herr Schulz, Herr Osthus (Frau Schuhmann hatte sich zuvor schriftlich bereits nachgemeldet)

Unterarbeitsgruppe Mietverhältnis nach Tod des Mieters: GdW wird noch zwei Personen melden, Herr Schulz; Frau Mederake kündigte zudem an, einen Nachlasspfleger für die UAG anzufragen

Unterarbeitsgruppe Untervermietung: Frau Schuhmann, Vertreter von GdW

Unterarbeitsgruppe Preisregulierung: DMB

- Die Sitzungen der Unterarbeitsgruppen werden von nun an dienstags von 13 bis 17 Uhr (hybrid) stattfinden. Zunächst wird am 17. Februar 2026 die Unterarbeitsgruppe zum Ordnungswidrigkeitsrecht tagen. Im Anschluss werden die Unterarbeitsgruppen zu den Themen Kündigungsrecht, Untervermietung und Tod des Mieters ihre Arbeit aufnehmen.
- Die Mitglieder der Unterarbeitsgruppen wurden gebeten, – sofern möglich – im Vorfeld der jeweiligen Sitzungen bereits vorbereitende Unterlagen oder auch Vorschläge zu übersenden.

Zudem bat eine Vertreterin der Mieterseite, klarzustellen, wie mit den Diskussionsergebnissen umgegangen werden solle; insbesondere wann eine Verdichtung hin zu Kompromissvorschlägen geplant sei. Das Verfahren – auch hinsichtlich der Protokolle der Sitzungen – sei zu klären.

Die Sitzungsleitung wies darauf hin, dass den Protokollen zu den Sitzungen der Expertengruppe keine Beweiskraft zukomme. Anmerkungen hierzu würden der Gruppe – wie bisher – zur Kenntnis übersandt und als Anlagen zum Protokoll genommen.

Ein Vertreter der Wissenschaft regte an, sobald die Gruppe erste Themen abgeschlossen habe, hiermit ggf. bereits an die Öffentlichkeit zu gehen. Ein Vertreter der Vermieter gab jedoch die politische Ebene der in der Expertengruppe behandelten Themen zu bedenken und wies darauf hin, dass es auch mit Blick auf möglichen Kompromisslösungen vorzugswürdig sei, erst am Ende ein Gesamtpaket vorzulegen.

Expertengruppe Mietrecht

Protokoll der vierten Sitzung am 26. März 2026

Themenschwerpunkte der vierten Sitzung der Expertengruppe Mietrecht waren die Bußgeldbewehrung bei Nichteinhaltung der Mietpreisbremse, Mietverhältnisse nach Versterben der Mieterin oder des Mieters und die Untervermietung. Unter dem Tagesordnungspunkt Organisatorisches wurden darüber hinaus das Vorgehen hinsichtlich der weiteren Unterarbeitsgruppen sowie der Abschlussbericht thematisiert.

Zu Beginn der Sitzung begrüßte die Sitzungsleitung die Expertinnen und Experten. Anwesend waren zudem Vertreterinnen und Vertreter des BMJV und Zuhörende der Ressorts (BMWE, BMF sowie BMWSB), Vertreterinnen und Vertreter der Fraktionen der SPD und CDU/CSU sowie der Länder (Bayern und Niedersachsen). Wie bereits in der letzten Sitzung war Frau Bundesanwältin Hadamitzky anwesend.

Die Sitzungsleitung bedankte sich für die Einsendung weiterer Unterlagen seitens IW und DIW und stellte kurz die Tagesordnung vor.

Bericht aus der Unterarbeitsgruppe zur Bußgeldbewehrung bei Nichteinhaltung der Mietpreisbremse

Sodann berichtete die Sitzungsleitung aus der Unterarbeitsgruppe (UAG) zur Bußgeldbewehrung bei Nichteinhaltung der Mietpreisbremse und fasste einleitend die wesentlichen Punkte der dortigen Diskussion zusammen (vgl. auch die Arbeitsnotizen zu der UAG-Sitzung am 17. Februar 2026):

Z.T. sei die Erforderlichkeit einer Bebußung der Mietpreisbremse in Frage gestellt worden. Thematisiert worden sei des Weiteren die Rechtmäßigkeitskontrolle von landesrechtlichen Verordnungen zur Mietpreisbremse und die Frage, ob im Falle einer Bußgeldbewehrung ein zivilrechtliches Vorverfahren erforderlich sei. Mit Blick auf den Grenzwert für einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse sei die Notwendigkeit eines Sicherheitspuffers diskutiert worden. Zudem sei neben der Höhe eines möglichen Bußgeldes und der Frage, ob es ermessensleitender Kriterien für die Behörde bei der Verhängung eines solchen bedürfe, (insoweit habe Frau Hadamitzky auf § 17 Absatz 3 OWiG hingewiesen und dies verneint) auch erörtert worden, ob ggf. ein Mitverschulden des Mieters zu berücksichtigen sei. Auch die Frage, ob der Bundesgesetzgeber die kommunale Praxis bei der Verfolgung von Verstößen vereinheitlichen könne, sei aufgeworfen worden.

Ergänzungen seitens der Mitglieder der Unterarbeitsgruppe gab es nicht, die Diskussion in der großen Runde schloss sich daher unmittelbar an:

Eine Vertreterin aus der Richterschaft verwies mit Blick auf das in der UAG diskutierte zivilrechtliche Vorverfahren auf die jüngste Entscheidung des BVerfG zur Mietpreisbremse. Das BVerfG habe dort den Fokus auch auf das Interesse der Allgemeinheit am sozialen Zusammenhalt in der Gesellschaft gelegt. Dies spreche gegen die Notwendigkeit eines solchen Vorverfahrens und für ein Einschreiten der Behörden – anstatt einer Pflicht des Mieters, zunächst selbst tätig zu werden.

Ein Vertreter der Wissenschaft führte aus, dass ein hartes Bußgeld bereits bei geringer Überschreitung der zulässigen Miete ein sehr scharfes Signal sei, das gerade kleine Vermieter abschrecken könnte. Aufgrund der Unschärfe des Mietspiegels bedürfe es zwingend eines hoch angesetzten Puffers, um versehentliche Verstöße nicht zu erfassen. Vermieter, die bei

10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete evtl. selbst einen Puffer einberechneten, müssten andernfalls noch weiter nach unten gehen. Alternativ müsse der Prozentsatz für das Überschreiten der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden.

Ein Vertreter der Mieterseite wies darauf hin, dass auch im Rahmen eines Bußgeldverfahrens zunächst eine Anzeige seitens des Mieters erforderlich sei.

Ein Vertreter der Vermieterseite gab zu bedenken, dass eine Bußgeldbewehrung der Mietpreisbremse zu einer größeren Unsicherheit auf dem Markt und einem weiteren Widerstreit zwischen Vermietern und Mietern führen würde. Er sprach sich daher gegen eine Bebußung und stattdessen für eine hinreichende Anpassung des § 5 WiStG aus.

Die Sitzungsleitung bat auch eine ersatzlose Streichung der Rügeanforderungen sowie der zeitlichen Grenze für die Rückforderung in den Regelungen zur Mietpreisbremse in diese Überlegungen mit einzubeziehen.

Ein Vertreter der Mieterseite wies darauf hin, dass die Mietpreisbremse ohne Bußgeldbewehrung letztlich ins Leere laufe. 70 % der inserierten Mietpreise lägen über der Mietpreisbremse. Es bedürfe hier einer Abschreckung. Ein hoher Bußgeldrahmen bedeute nicht, dass dieser ausgeschöpft werden müsse. Die Behörde habe insoweit einen Ermessensspielraum. Jedenfalls systematische Verstöße müssten geahndet werden.

Bevor überhaupt klar sei, ob die Mietpreisbremse entfristet werde, sei eine Diskussion über deren Bebußung wenig zielführend, so ein Vertreter der Richterschaft. Sofern es zu einer Bußgeldbewehrung komme, bedürfe es aber jedenfalls eines Puffers.

Ein Vertreter der Vermieterseite wies darauf hin, dass die Inserate in den Portalen nicht die Realität auf dem Mietmarkt abbildeten. Der Großteil von Vermietungen finde außerhalb der Portale statt. Es sei ein Puffer einzuziehen, um den Unterschied zwischen Zivilrecht und Ordnungsrecht zu verdeutlichen. Insoweit habe es nach seinem Eindruck in UAG fast einen Konsens gegeben.

Ein Vertreter der Wissenschaft führte aus, dass durch die Mietregulierung v.a. die kleinen und privaten Vermieter getroffen würden. Aufgrund von Instrumenten, die die Preise drücken, würde nicht genug Geld erwirtschaftet und die ständig steigenden Bau- und Bodenpreise könnten nicht mehr finanziert werden. Der Vorschlag einer Streichung der Rügeanforderung im Rahmen der Mietpreisbremse sei zu begrüßen. Während eine Bußgeldbewehrung neue Bürokratie darstelle, könne hierdurch Bürokratie abgebaut und die private Durchsetzung durch den Mieter erleichtert werden.

Ein kausaler Zusammenhang zwischen der Mietpreisbremse und einem sinkenden Angebot sei nicht nachgewiesen, so ein Experte. Es gebe in Deutschland nur zwei Studien zur Mietpreisbremse. Zudem sei insoweit auch das Bilden von hinreichenden Vergleichsgruppen praktisch nicht möglich.

Ein Vertreter der Vermieterseite mahnte an, dass eine Bußgeldbewehrung negative Signale an den Markt senden und Investitionen hemmen würde. Auch ein Bußgeldverfahren, das begonnen und dann wieder eingestellt werde, binde Ressourcen und führe mitunter zur Berichterstattung in der Presse. Einer solchen Stigmatisierung der Unternehmen müsse entgegengetreten werden. Unbeabsichtigte Fehler dürften nicht zu einem Bußgeldverfahren führen. Er wies auf Vollzugsprobleme auf kommunaler Ebene hin. Es müsse berücksichtigt werden, was durch Behörden überhaupt geleistet werden könne.

Ein Vertreter der Mieterseite stellte klar, dass man in der Diskussion zu der Frage des Puffers in der UAG seiner Auffassung nach noch sehr weit auseinander gewesen sei. Zu beachten sei, dass das Vorsehen eines Puffers bei der Bebußung der Mietpreisbremse auch

unmittelbare Auswirkungen auf § 5 WiStG habe. Hinsichtlich der Berichterstattung in der Presse wies er darauf hin, dass es in Berlin mehrere tausend Verfahren im Zusammenhang mit Mietüberhöhung gebe und nur zwei davon öffentlich bekannt geworden seien – nämlich nur diejenigen, die vor dem Amtsgericht Tiergarten überprüft worden seien. Der Vorschlag, die Rügeanforderungen in den Regelungen zur Mietpreisbremse zu streichen, sei ein diskussionswerter Ansatz.

Eine Vertreterin der Richterschaft verwies darauf, dass seitens privater Kleinvermieter tatsächlich kaum bzw. kein Neubau zu Vermietungszwecken erfolge. Die Argumentation, dass es insoweit zu einer Hemmung des Neubaus komme, verfange daher nicht. Dem Vorschlag, die Regelungen zur Mietpreisbremse zu entschlacken und das Rügeerfordernis zu streichen, sei zuzustimmen.

Eine Vertreterin der Vermieterseite führte aus, dass das Ziel, Vermieter abzuschrecken, bereits jetzt erreicht werde. Jedoch dergestalt, dass kleine/ private Vermieter sich immer mehr aus dem Wohnungsmarkt zurückziehen würden. Diese zögen es vor, ihre Immobilien zu verkaufen, anstatt sie weiterhin zu vermieten. Es handle sich um Privatpersonen, die häufig nur eine Wohnung hätten und denen die Vermietung zu kompliziert und zu schwer kalkulierbar werde.

Ein Vertreter der Wissenschaft erläuterte, dass die Bildung von Vergleichsgruppen in der Wirtschaftswissenschaft zwar deutlich schwieriger als z.B. in der Medizin sei, aber dennoch möglich. Staatliche Regulierung habe eine negative Auswirkung auf die Bautätigkeit. Seit ca. 2011 sinke in Berlin die private Bautätigkeit. Zuvor habe diese noch einen Anteil von mehr als 50 % gehabt. Inzwischen habe der Anteil kommunaler Bauträger deutlich zugenommen. Es sei zwar keine Aussage dazu möglich, ob dies an der Mietpreisregulierung liege, es sei jedoch zumindest auffällig. Auch die Bautätigkeit von Privaten zur Selbstnutzung habe eine entlastende Auswirkung auf den Mietmarkt.

Ein weiterer Vertreter der Wissenschaft wies mit Blick auf eine mögliche Bußgeldbewehrung der Mietpreisbremse darauf hin, dass Regelungen so abgefasst werden sollten, wie sie auch angewendet werden sollen. Die Behörden in Berlin seien bei der Anwendung des § 5 WiStG schon jetzt sehr strikt. Negative Auswirkungen der Mietpreisbremse seien nicht zu bestreiten: Seit 2014 komme es zu einer Abnahme der Angebote, Preise steigen und die Vermietung möblierter Wohnungen sei häufiger geworden.

Eine Vertreterin der Mieterseite äußerte sich ablehnend bezüglich eines Puffers zusätzlich zu der Überhöhungsgrenze der Mietpreisbremse. Wie auch der Bericht aus Frankfurt gezeigt habe, setzten die Behörden selbst bereits einen Puffer an. Ein gesetzlich geregelter Puffer verschiebe die Grenze daher noch weiter nach oben und lade zur Ausnutzung durch die Vermieter ein. Zudem habe eine Bußgeldvorschrift immer auch einen subjektiven Tatbestand, so dass eine Bebußung bei versehentlichem Verrechnen ausgeschlossen werden könne. Mit Blick auf den Vorschlag, die Rügeanforderung i.R.d. Mietpreisbremse zu streichen, wies sie auf die Reform des SGB II hin und die dort vorgesehene Rügepflicht im Sozialrecht. Es sei darauf zu achten, dass es hier nicht zu Wertungswidersprüchen komme.

Die Investitionsbereitschaft der Unternehmen in seinem Verband gehe aufgrund der Mietpreisregulierung massiv zurück, so ein Vertreter der Vermieterseite.

Ein Vertreter der Wissenschaft verwies auf die internationalen Erfahrungen mit Mietpreisregulierungen. Auch diese seien zu berücksichtigen. So habe beispielsweise die Regulierung in Großbritannien dazu geführt, dass private Vermieter aus dem Markt herausgetrieben worden seien. Knappheit könne nicht verboten werden. Diese Fehler sollten in Deutschland nicht wiederholt werden.

Ein Vertreter der Vermieterseite bekräftigte, dass private Vermieter sich aufgrund der schwierigen Kalkulation vermehrt aus der Vermietung zurückzögen und ihre Wohnungen verkauften. Bei einer möglichen Bußgeldbewehrung seien zudem die Ungenauigkeiten/Unschärfen bei der Flächenberechnung zu berücksichtigen. Eine Lösung über den subjektiven Tatbestand sei unzureichend.

Ein weiterer Vertreter der Vermieterseite führte aus, dass die 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen der Mietpreisbremse kein Puffer seien, sondern eine Begrenzungsregelung. Es gehe hier daher nicht um einen zusätzlichen Puffer. Er wies erneut auf die abschreckende Wirkung von Regulierung für den Neubau hin.

Die Sitzungsleitung appellierte abschließend nochmals an die Expertinnen und Experten, auf einander zuzugehen und Korridore für einen möglichen Kompromiss auszuloten.

Bericht aus der Unterarbeitsgruppe zu Mietverhältnissen nach Versterben der Mieterin oder des Mieters

Anschließend berichtete die Sitzungsleitung aus der UAG zu Mietverhältnissen nach Versterben der Mieterin oder des Mieters (vgl. auch die Arbeitsnotizen zu der UAG-Sitzung am 11. März 2026):

In der UAG seien folgende Probleme diskutiert worden: Die fehlende Kenntnis des Vermieters vom Tod des alleinlebenden Mieters, die fehlende Kenntnis des Vermieters vom Erben als Erklärungsempfänger einer Kündigungserklärung und die fehlende Kenntnis vom Erben als Passivlegitimierter der Räumungsklage. Zunächst sei eine mögliche Benachrichtigung des Vermieters über den Tod des Mieters durch das Standesamt diskutiert worden, wobei insoweit auf praktische Probleme hingewiesen worden sei. Zudem habe man sich insbesondere mit dem Vorschlag befasst, § 564 BGB anzupassen und das Mietverhältnis mit dem Tod des Mieters enden zu lassen – bzw. alternativ hierzu ein Enden-Lassen mit Ablauf einer bestimmten Frist nach dem Tod, sofern der Erbe nicht seinen Eintritt in das Mietverhältnis erklärt. Auch ein mögliches vereinfachtes und beschleunigtes Verfahren zur Einsetzung eines Nachlasspflegers mit beschränktem Aufgabenkreis (für die Abwicklung von Mietverhältnissen) sei erörtert worden. Zu den letzten beiden Punkten habe das BMJV eine weitere fachliche Prüfung zugesagt, deren Ergebnisse noch nachgereicht würden.

Eine Vertreterin der Richterschaft schlug vor, Familienangehörige, die nicht Ehegatten, Lebenspartner oder Kinder des Mieters sind, sowie sonstige Personen, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen, aus der automatischen Privilegierung des § 563 BGB herauszunehmen. Anstatt des aktuell geregelten automatischen Eintritts könne für diese Personen bei Versterben des Mieters ein Eintrittsrecht in das Mietverhältnis geregelt werden. Die aktuelle Überschrift des § 563 BGB sei insoweit ohnehin fehlerhaft, da hier die Rede von einem Eintrittsrecht sei. Es sei den zuvor genannten Personen zuzumuten, ein Eintrittsrecht aktiv auszuüben und den Vermieter damit auch über das Versterben des Mieters in Kenntnis setzen zu müssen. Die aktuellen §§ 563 f. BGB funktionierten in der Praxis nicht. Auch § 564 BGB bekäme bei Regelung eines Eintrittsrechts des Erben eine eigenständige Legitimation, weil dies dann eine Ausnahme zu § 1922 BGB darstelle. Das Gesellschaftsrecht kenne die Auflösung der Gesellschaft nach dem Tod des Gesellschafters, an dieser Regelung könne man sich orientieren. Sie äußerte zudem Bedenken, ob ein Herantreten an die Landesjustizverwaltungen mit dem Ziel der Vereinheitlichung der Rechtsanwendung sinnvoll sei.

Ein Vertreter der Vermieterseite sprach sich im Rahmen des § 564 BGB für eine zeitliche Begrenzung eines Eintrittsrechts der Erben aus. Denkbar sei hier beispielsweise eine Frist von

drei Monaten. Die Erfahrung aus der Praxis zeige, dass sich nach Ablauf dieser Zeit in der Regel niemand mehr melde. Zudem müsse die zeitliche Begrenzung des Eintrittsrechts mit § 1960 BGB verzahnt werden.

Die Vertreterin der Richterschaft warf die Frage auf, wie schutzwürdig der Erbe sei, wenn er mit dem Erblasser keinen gemeinsamen Haushalt führe. Zudem schlug sie vor, im Rahmen einer Räumung anstatt des Nachlasspflegers ggf. die Gerichtsvollzieher einzubinden.

Ein Vertreter der Vermieterseite erwiderte, dass fraglich sei, ob seitens eines Gerichtsvollziehers eine solche Inventarisierung leistbar sei.

Ein Experte warf die Frage auf, ob das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum eine Relevanz im Zusammenhang mit dem Leerstand infolge des Todes des Mieters habe.

Eine Vertreterin der Vermieterseite erwiderte, dass in einem solchen Fall keine Zweckentfremdung vorliege, da ein Mietverhältnis bestehe. Der Mieter sei nicht verpflichtet, die Wohnung auch zu nutzen, es handle sich daher nicht um Leerstand.

Der Erbe sei unabhängig davon, ob er schutzwürdig sei oder nicht, zur Räumung der Wohnung verpflichtet, so eine Vertreterin der Mieterseite.

Ein Vertreter der Vermieterseite betonte nochmals, dass eine Frist für die Ausübung eines Eintrittsrechts zu begrüßen wäre, weil dies Rechtsklarheit schaffe.

Eine Referentin aus dem Fachreferat Erbrecht des BMJV führte aus, dass eine referatsinterne Prüfung zu dem Ergebnis gekommen sei, dass einer Abänderung des § 564 BGB aus erbrechtlicher Sicht wohl grundsätzlich keine Bedenken entgegenstünden. Die §§ 563 ff. BGB regelten bereit jetzt eine Sonderrechtsnachfolge, bei der der Erbe hintenanstehende. Eine verfassungsrechtliche Prüfung stehe noch aus.

Mit Blick auf den Vorschlag zu § 563 BGB wies ein Vertreter der Mieterseite darauf hin, dass hierdurch beispielsweise auch Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft von einem automatischen Eintritt ausgenommen würden und im Gegensatz zu den Ehepartnern und Kindern nach dem Vorschlag lediglich ein Eintrittsrecht hätten. Eine Frist sollte jedenfalls erst nach Kenntnis des Todes zu Laufen beginnen.

Bericht aus der Unterarbeitsgruppe zur Untervermietung

Die Sitzungsleitung fasste die Diskussion in der UAG zur Untervermietung im Wesentlichen wie folgt zusammen (vgl. auch die Arbeitsnotizen zu der UAG-Sitzung am 18. März 2026):

Es sei die Erlaubnis der Untervermietung diskutiert worden und die Frage, wann ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 553 BGB vorliege. Die UAG habe sich mit Möglichkeiten zur Konkretisierung des berechtigten Interesses durch Aufnahme von Regelbeispielen oder Regelausnahmen befasst. Es habe Einigkeit bestanden, dass danach zu differenzieren sei, ob der Hauptmieter selbst auch in der Wohnung verbleibe oder dort lediglich persönliche Gegenstände belasse. Entscheidend sei die Definition des Begriffs „Teil des Wohnraums“. Unter dem Stichwort Transparenz sei erörtert worden, dass einerseits Untermieter und andererseits Vermieter Auskunftsansprüche bzgl. der Konditionen des Haupt- bzw. Untermietverhältnisses haben müssten. In diesem Zusammenhang sei diskutiert worden, ob es erforderlich sei, den gesamten Haupt- bzw. Untermietvertrag offenzulegen oder nicht. Mit Blick auf § 565 BGB sei erörtert worden, dass es vorzugswürdig sei, anstelle der „gewerblichen“ Weitervermietung auf die Vermietung „zum Zwecke der Weitervermietung“ abzustellen, und insoweit eine Anpassung der Regelung ratsam sei. Keine Einigkeit habe es

in der UAG hinsichtlich der Frage gegeben, ob im Falle einer Untervermietung, bei der nicht zuvor um Erlaubnis gebeten wurde, auch ohne vorherige Abmahnung eine außerordentliche Kündigung möglich sein sollte. Ein Kompromissvorschlag könne hier evtl. sein, dass dem Mieter (sofern er einen Anspruch auf Erlaubniserteilung habe) jedenfalls beim ersten Verstoß ein Nachholrecht zugestanden werde, dann bei weiteren Verstößen jedoch eine Kündigung möglich sei, so die Sitzungsleitung. Gegenstand der Beratungen in der UAG sei zudem eine Streichung des § 578 Absatz 3 BGB gewesen.

Ein Vertreter der Richterschaft ergänzte, dass in Zusammenhang mit § 565 BGB auch im Hinblick auf Werkmietwohnungen Probleme bestünden. Sofern ein Vermieter ggf. in zahlreiche vergünstigte Wohnraummietverhältnisse mit Arbeitnehmern eintrete, müsse er dann jedenfalls die Möglichkeit haben, außerordentlich die Miete zu erhöhen.

Ein Vertreter der Vermieterseite äußerte sich zum Thema Transparenz dahingehend, dass von einer Informationspflicht nur die wesentlichen Vertragsbestandteile erfasst sein sollten und damit nicht der gesamte Vertrag. Die Eckdaten des Vertrages seien ausreichend.

Ein weiterer Vertreter der Vermieterseite wies darauf hin, dass er noch keine abschließende Aussage zu dieser Frage treffen könne. Die Tendenz in seinem Verband gehe jedoch dahin, dass eine Vorlage des gesamten Vertrages abgelehnt und eine Auskunft nur über die Höhe der Miete als solches – bzw. ein an § 556g Absatz 3 BGB angelegter Auskunftsanspruch – befürwortet werde.

Ein Experte führte aus, dass er auf seine Anfrage zu § 578 Absatz 3 BGB bisher nur wenige Rückmeldungen zum Thema Trägerwohnungen erhalten habe. Die kommunale Seite ziehe wohl ohnehin das dauerhafte Wohnen den vorübergehenden Trägerwohnungen vor. Einzelne Städte vermieteten zudem eigene Wohnungen, wodurch sie gar nicht in den Anwendungsbereich der Vorschrift fielen. Mitunter sei auch Kritik an dem Konzept der Trägerwohnungen geäußert worden. Er werde hierzu noch etwas nachliefern.

Es folgte eine Diskussion zu den einzelnen Themenschwerpunkten in Zusammenhang mit der Untervermietung:

a) Zur Erlaubnis der Untervermietung:

§ 549 Absatz 2 Nummer 2 BGB bilde das Leitbild der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ab, welches auch das Leitbild des § 553 BGB sei, so ein Vertreter der Richterschaft. Es sei schwierig, Zeiträume für die zeitliche Begrenzung des berechtigten Interesses festzulegen, und es bedürfe daher anderer Kriterien.

Eine Vertreterin der Richterschaft führte aus, dass zwar Einigkeit bestanden habe, dass § 553 BGB stärker konturiert werden sollte. Es bedürfe jedoch einer weiteren Sitzung der UAG, um nun konkrete Formulierungsvorschläge zu erarbeiten. Sie äußerte zudem Zweifel daran, dass § 549 Absatz 2 Nummer 2 BGB das Leitbild sei.

Ein Vertreter der Mieterseite wiederholte, dass in der UAG zwei unterschiedliche Grundtatbestände formuliert worden seien: einerseits, die Situation, dass der Hauptmieter selbst ebenfalls in der Wohnung verbleibe, und andererseits die Situation, dass er dem Untermieter die gesamte Wohnung überlasse. Bei zeitlich beschränkter Ortsabwesenheit müsse die Untervermietung auch im letzteren Fall zulässig sein. Hierfür könnten abweichende Beweislastregeln formuliert werden, zeitliche Höchstgrenzen seien eher ungeeignet.

Ein Vertreter der Vermieterseite wies darauf hin, dass das Ergebnis nicht sein dürfe, dass der Vermieter faktisch einen anderen Vertragspartner bekomme. Die Regelung müsse daher am vorübergehenden Bedarf der Untervermietung ausgerichtet werden.

Sofern der Mieter auch selbst noch in der Wohnung wohne, sei das Thema Untervermietung unproblematisch, so ein Vertreter der Wissenschaft. Probleme bestünden im Zusammenhang mit der zweiten Gruppe. Insoweit sei ggf. eine zeitliche Befristung der Untervermietung bei Ortsabwesenheit des Hauptmieters bspw. auf 12 Monate denkbar. Auch vor dem Hintergrund, dass es darum gehe, die Fluktuation auf dem Mietmarkt zu ermöglichen, bestehe kein Interesse an einer längeren Untervermietung bei Ortsabwesenheit des Hauptmieters.

Ein Vertreter der Vermieterseite sprach sich dafür aus zu regeln, wann ein berechtigtes Interesse nicht vorliege. So könne das berechnigte Interesse mit wenig Regulierung präzisiert werden.

Eine Vertreterin der Mieterseite wies darauf hin, dass es viele berechnigte Interessen zur Untervermietung gebe – auch im Falle einer Einzimmerwohnung und bei einem Auslandsaufenthalt des Hauptmieters. Es müsse möglich bleiben, auch länger als ein Jahr unterzuvermieten. Das Kriterium der Erheblichkeit der Pflichtverletzung in § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 BGB müsse ebenfalls erhalten bleiben. Zu denken sei bspw. an eine Mieterin oder einen Mieter, der oder dem nicht bewusst sei, dass vor Einzug der Lebensgefährtin oder des Lebensgefährten die Erlaubnis des Vermieters eingeholt werden müsse. Sofern ein Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung bestehe, könne eine fehlende Anfrage keine erhebliche Verletzung darstellen.

Ein Vertreter der Vermieterseite führte aus, dass der Mieter dann ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung habe, wenn er die Wohnung andernfalls – ohne Untervermietung – aufgeben müsse.

Ein Vertreter der Wissenschaft wies darauf hin, dass der Mieter im Falle des § 549 Absatz 2 Nummer 2 BGB nicht zwingend Untermieter sein müsse. Entscheidend sei hier allein, dass Mieter und Vermieter in derselben Wohnung wohnten. In diesem Falle müsse für den Vermieter die Kündigung ohne große Hürden möglich sein. Er warnte zudem davor, eine starre Grenze von 12 Monaten für das Bestehen eines berechtigten Interesses bei Ortsabwesenheit des Hauptmieters einzuführen. Es gebe eine Vielzahl unterschiedlicher Fallgestaltungen, nach denen auch ein Bedürfnis für eine längere Untervermietung bestehen könne. Zudem sei zu erwarten, dass der Markt sich an solch einer Regelung orientieren würde und sodann Verträge i.d.R. über 12 Monate abgeschlossen würden.

Eine Vertreterin der Mieterseite plädierte dafür, dass der Mieter bei Bestehen eines berechtigten Interesses einen Anspruch auf Verlängerung der Erlaubnis zur Untervermietung haben müsse. Die weiteren Umstände, die das Bedürfnis an der Untervermietung begründeten, müssten berücksichtigt werden.

Es bedürfe hier einer differenzierten Betrachtung je nach Art des Vermieters, so ein Vertreter der Vermieterseite. Bspw. ein kommunales Unternehmen stehe hier anders da als ein privater Vermieter, der nur eine Wohnung habe. Letzterem werde durch die Untervermietung ein Recht auf Mieterhöhung abgeschnitten. Die Untervermietung stelle eine wirtschaftliche Einschränkung für den Vermieter dar.

Ein Vertreter der Mieterseite sprach sich dafür aus, sich mit Blick auf die Ortsabwesenheit des Hauptmieters auf dessen Rückkehrwillen zu konzentrieren. Denkbar sei hier bspw. eine Regelung, wonach der Rückkehrwille bei einer Abwesenheit des Hauptmieters von bis zu einem bestimmten Zeitraum vermutet werde. Regelhafte Fristen ermöglichten immer auch

Ausnahmen. So könne einem dauerhaften / unbegrenzten Erhalt der Wohnung entgegengewirkt werden.

Ein Vertreter der Wissenschaft führte aus, dass das Problem die Diskrepanz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten sei. Die Bestandsmieten müssten einfacher an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst werden können.

b) Zur Transparenz:

Ein Vertreter der Richterschaft stellte in Frage, ob es tatsächlich notwendig sei, dass der Untermieter Einsicht in den Hauptmietvertrag erhalte. Insoweit sei kein berechtigtes Interesse des Untermiters erkennbar. Denn die überhöhte Weitervermietung betreffe eine Störung des Haupt- und nicht des Untermietverhältnisses dar.

Ein Vertreter der Wissenschaft wies darauf hin, dass auch der Hauptmieter ein eigenes Interesse daran habe, den Hauptmietvertrag gegenüber dem Untermieter offenzulegen. Schließlich müsse er sich das Verschulden des Untermiters zurechnen lassen. Es sei daher in seinem Interesse, dass auch der Untermieter wisse, was er dürfe und was nicht. Mit Blick auf die BGH-Rechtsprechung habe der Untermieter insb. hinsichtlich der Miethöhe ein Interesse daran zu erfahren, ob es sich um eine unberechtigte Überlassung handle.

Ein Vertreter der Vermieterseite gab zu bedenken, dass die Verpflichtungen aus dem Hauptmietvertrag nur den Mieter und nicht in den Untermieter betreffen, daher bestehe auch kein Interesse des Untermiters an der Vorlage des gesamten Vertrags. Es handle sich hier um zwei unterschiedliche Vertragsverhältnisse. Der Hauptmieter müsse dem Untermieter nur die Miethöhe im Hauptmietverhältnis mitteilen. Auf die Frage, welche sensible Daten im Hauptmietvertrag ggf. gegen eine Einsicht des Untermiters in den Vertrag sprächen, verwies er auf mögliche Stundungsvereinbarungen über die Kautions.

Eine Vertreterin der Mieterseite hielt dem entgegen, dass es für den Untermieter von zentraler Bedeutung sei, einschätzen zu können, ob es sich um eine berechnete Untervermietung handle. Denn andernfalls drohe im Hauptmietverhältnis die Kündigung mit der Folge eines Herausgabeanspruchs des Vermieters auch gegen den Untermieter.

Eine weitere Vertreterin der Mieterseite schloss sich dem an und wies darauf hin, dass der Untermieter das schwächste Glied in der Kette sei.

Ein Vertreter der Vermieterseite führte aus, dass der Vermieter einen Auskunftsanspruch vor Vertragsabschluss benötige. Der Untermieter werde seinen Anspruch jedoch in der Regel erst nach Abschluss des Vertrags geltend machen wollen, da andernfalls das Risiko bestehe, dass er die Wohnung nicht bekomme.

Auch der Anspruch des Untermiters müsse bereits vor Vertragsschluss bestehen und geltend gemacht werden können, entgegnete ein Vertreter der Wissenschaft. Es sei jedenfalls kein Geheimhaltungsinteresse des Hauptmiters erkennbar.

Ein Vertreter der Richterschaft gab zu bedenken, dass der Untermieter, auch wenn er die Wohnung räumen müsse, einen Schadensersatzanspruch gegen den Hauptmieter habe.

Mit Blick auf einen Anspruch des Vermieters auf Vorlage des Untermietvertrages problematisierte ein Vertreter der Mieterseite, dass zahlreiche Untermietverträge mündlich abgeschlossen würden.

Eine Vertreterin der Mieterseite ergänzte, dass es ausreichend sein dürfte, wenn Auskunft über die wesentlichen Bestandteile des Vertrags erteilt werde.

Ein Vertreter der Richterschaft schlug vor zu regeln, dass die wesentlichen Vertragsbestandteile in Textform vorzulegen seien, ohne dass der gesamte Mietvertrag übermittelt werden müsse.

Eine Vertreterin der Richterschaft verwies auf § 556g Absatz 3 BGB. Sofern man sich hieran orientiere, müsse nicht explizit geregelt werden, wie die Auskunft zu erteilen sei.

c) Zur Beendigung des Mietverhältnisses:

Mit Blick auf den von der Sitzungsleitung erwähnten Kompromissvorschlag führte ein Vertreter der Vermieterseite aus, dass bei einer erstmaligen versehentlichen unberechtigten Untervermietung nicht zwingend eine fristlose Kündigung ohne Abmahnung erforderlich sei. Zudem müssten Wertungswidersprüche im Verhältnis zur ordentlichen Kündigung verhindert werden.

Ein Vertreter der Vermieterseite wies darauf hin, dass es einer für alle verständlichen Regelung bedürfe.

Eine Vertreterin der Mieterseite führte aus, dass die aktuelle gesetzliche Regelung völlig ausreiche. Problematisch seien in der Praxis auch die Fälle, in denen der Vermieter auf die Anfrage einer Erlaubnis zur Untervermietung gar nicht reagiere, obwohl ein Anspruch bestehe. Der anfragende Mieter sei insoweit schutzwürdig, ihm solle nicht gekündigt werden können. Diese Fälle würden aktuell über das Erheblichkeitskriterium in § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 BGB abgefangen und das müsse so bleiben.

Organisatorisches

a) Zum weiteren Vorgehen hinsichtlich der UAGs

Es wurden folgende weitere Termine für die Unterarbeitsgruppen festgelegt:

- **UAG Untervermietung:**
 - Mittwoch, 15. April 2026, 13 bis 17 Uhr
- **UAG Kündigungsrecht:**
 - Mittwoch, 29. April 2026, 13 bis 17 Uhr
 - Mittwoch, 6. Mai 2026, 13 bis 17 Uhr
- **UAG Preisregulierung / Miethöhe:**
 - Mittwoch, 27. Mai 2026, 13 bis 17 Uhr
 - Mittwoch, 10. Juni 2026, 13 bis 17 Uhr

Prof. Voigtländer meldete sich für die UAG Preisregulierung / Miethöhe nach.

Das Thema Versterben der Mieterin oder des Mieters wird vrsl. erst nach der nächsten „großen“ Expertenrunde nochmals aufgegriffen werden.

b) Zum Abschlussbericht

Im Anschluss wurde das weitere Vorgehen hinsichtlich des Abschlussberichts erörtert. Die Sitzungsleitung schlug vor, die Erstellung des Berichts nach Themen abzuschichten und frühzeitig mit der Abstimmung zu beginnen und erste vorläufige Zwischenergebnisse festzuhalten. Hierbei sei jedoch klar, dass mit Blick auf ein mögliches Gesamtergebnis eine Anpassung der einzelnen Teilergebnisse auch noch zu einem späteren Zeitpunkt möglich bleibe.

Ziel sei es, einen möglichst breiten Konsens zu erzielen. Andernfalls werde ein Meinungsbild dargestellt. Sofern erforderlich, seien auch Gegenstatements möglich.

Table Briefings