

# Expertenkommission Mietrecht

## Ergänzende Informationen

### 1. Wie wird die Mietrechtskommission arbeiten?

Die Mietrechtskommission wird nach ihrer Auftaktsitzung am 16. September 2025 in einem Abstand von etwa acht Wochen Arbeitssitzungen im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz durchführen. Ziel ist es, über den Zeitraum von etwas über einem Jahr bis zum 31. Dezember 2026 konkrete Regelungsvorschläge zu erarbeiten und diese in einem Abschlussbericht festzuhalten. Die Vorschläge der Mietrechtskommission sollen dann in ein anschließendes Gesetzgebungsverfahren einfließen.

### 2. Was wird die Mietrechtskommission genau prüfen?

Die von der Mietrechtskommission vorzubereitenden Themen sind im Koalitionsvertrag für die 21. Legislaturperiode vereinbart. Die Mietrechtskommission nimmt ihren Auftrag in diesem Rahmen unabhängig wahr und legt selbst die Schwerpunkte ihrer Arbeit fest.

- **Reform zur Präzisierung der Mietpreisüberhöhung:** § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 (WiStG) regelt den Bußgeldtatbestand der Mietpreisüberhöhung, den sogenannten Mietwucher. Die Vorschrift sieht unter bestimmten Voraussetzungen Bußgelder für Fälle überhöhter Mieten vor. Die Vorschrift kommt aufgrund ihrer hohen Anforderungen kaum zur Anwendung. Die Mietrechtskommission wird daher mögliche Anpassungen der Vorschrift prüfen.
- **Bußgeld bei Verstoß gegen die Mietpreisbremse:** Bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse müssen die überzahlten Beträge gegebenenfalls zurückgezahlt werden. Darüber hinaus sind gesetzlich keine Sanktionen vorgesehen. Die Mietrechtskommission soll daher prüfen, ob und wie der Mietpreisbremse zu einer besseren Durchsetzbarkeit verholfen werden kann.
- **Harmonisierung mietrechtlicher Vorschriften:** Das Mietrecht umfasst zahlreiche Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Die Mietrechtskommission wird sich ganz grundsätzlich mit der Fortentwicklung des Mietrechts befassen.

### 3. Wer gehört der Mietrechtskommission an?

Bei Auswahl der Expertinnen und Experten wurde auf ein ausgewogenes Verhältnis von Vertreterinnen und Vertretern der Vermieter- und der Mieterseite geachtet. Auch Vertreterinnen und Vertreter aus Justiz, Wissenschaft und Praxis, etwa der kommunalen Ebene, sind Teil der Mietrechtskommission.

Die Gruppe besteht aus folgenden Expertinnen und Experten:

Name	Organisation
Prof. Dr. Markus Artz	Universität Bielefeld
Jost Emmerich	Oberlandesgericht München
Axel Gedaschko	Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Prof. Dr. Martin Häublein	Universität Innsbruck
Franco Höfling	Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.
Dr. Konstantin Kholodilin	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V.
Sebastian Klöppel	Deutscher Städtetag
Stefan Körzell	Deutscher Gewerkschaftsbund
Torsten Labetzki	Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Stella Majdandzic	Mieterschutzverein Frankfurt
Sabine Mederake	Deutscher Richterbund
Dr. Christian Osthus	Immobilienverband Deutschland e.V.
Stefan Schetschorke	Berliner Mieterverein e.V.
Helge Schulz	Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V.
Astrid Siegmund	Landgericht Berlin II
Prof. Dr. Michael Voigtländer	Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.
Fritz Vollrath	Mieterverein Heidelberg und Umgebung e.V.
Dr. Kai Warnecke	Haus & Grund Deutschland – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V.
Dr. Melanie Weber-Moritz	Deutscher Mieterbund e.V.
Prof. Dr. Kilian Wegner	Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg; benannt vom Sozialverband VdK Deutschland e.V.

In den Sitzungen der Mietrechtskommission nehmen auf Arbeitsebene außerdem passiv teil: Vertreterinnen und Vertreter des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV), das für das Wohnraummietrecht im BGB zuständig ist, sowie des für Wohnungswesen zuständige Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und das Bundesfinanzministerium (BMF), das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWE) und das Bundeskanzleramt. Auch Vertreterinnen und Vertretern der Koalitionsfraktionen und der Bundesländer soll im Hinblick auf das sich anschließende Gesetzgebungsverfahren auf Arbeitsebene eine Teilnahme als Zuhörende ermöglicht werden.

#### **4. Weshalb wird Mietwucher bislang nur selten sanktioniert?**

Nach geltendem Recht kann sogenannter Mietwucher nur unter strengen Voraussetzungen als Ordnungswidrigkeit sanktioniert werden. Für eine Sanktionierung reicht es danach nicht aus, dass die vereinbarte Miete erheblich (mehr als 20 Prozent) über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt und das Angebot an günstigerem Wohnraum gering ist. Eine Sanktion setzt zusätzlich voraus, dass die betroffenen Mieterinnen und Mieter mangels Alternativen auf die Anmietung der übersteuerten Wohnung angewiesen waren. Die Vermieterin oder der Vermieter muss diese Zwangslage ausgenutzt haben. Ein entsprechender Nachweis ist in der Praxis sehr schwierig.