

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Hanna Steinmüller, Dr. Till Steffen, Helge Limburg, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 21/7523 –**

Halbzeit der Mietrechtskommission – Arbeitsweise, Zielerreichung und Zwischenergebnisse

Vorbemerkung der Fragesteller

Die Expertinnen- und Expertengruppe Mietrecht wurde von der Bundesregierung eingesetzt, um Vorschläge zur Weiterentwicklung des Mietrechts zu erarbeiten. Nach Kenntnis der Fragestellerinnen und Fragesteller verfolgt die Gruppe insbesondere zwei zentrale Reformziele: die Einführung einer Bußgeldbewehrung bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse, und die Überarbeitung des § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStrG).

Laut Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD sollen spätestens zum Ende des Jahres 2026 Ergebnisse vorgelegt werden. Zur Halbzeit wollen die Fragestellerinnen und Fragesteller wissen, wie die Kommission arbeitet, wie der weitere Zeitplan ist und ob es schon Zwischenstände gibt.

Vorbemerkung der Bundesregierung

Der Koalitionsvertrag für die 21. Legislaturperiode sieht vor, dass bis zum 31. Dezember 2026 eine Expertinnen- und Expertengruppe mit Mieter- und Vermieterorganisationen die Harmonisierung von mietrechtlichen Vorschriften, eine Reform zur Präzisierung der Mietwucher-Vorschrift im Wirtschaftsstrafgesetz und eine Bußgeldbewehrung bei Nichteinhaltung der Mietpreisbremse vorbereiten soll. Die Expertinnen- und Expertengruppe hat ihre Arbeit am 16. September 2025 aufgenommen und noch nicht abgeschlossen.

Die Kontrollkompetenz des Parlaments erstreckt sich grundsätzlich nur auf bereits abgeschlossene Vorgänge und umfasst nicht die Befugnis, in laufende Verhandlungen und Entscheidungsvorbereitungen einzugreifen. Die Expertinnen- und Expertengruppe stellt Überlegungen an, die Grundlage für weitere Entscheidungen der Bundesregierung darstellen sollen. Diese Beratungen erfolgen grundsätzlich vertraulich. Hierdurch soll ein offener Gedankenaustausch in der Gruppe gefördert werden.

Die Bekanntgabe näherer Inhalte, der konkreten Arbeitsweise, des aktuellen Stands der Arbeiten und fachlicher Wertungen könnte die Arbeit der Expertinnen- und Expertengruppe erheblich beeinträchtigen. Zu Verstößen gegen die vereinbarte Vertraulichkeit äußert sich die Bundesregierung nicht.

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) nimmt für die Expertinnen- und Expertengruppe in erster Linie eine unterstützende Funktion wahr und steht der Gruppe sowohl organisatorisch als auch in fachlicher Hinsicht zur Verfügung.

1. Wie viele Sitzungen der Expertinnen- und Expertengruppe Mietrecht sind nach Kenntnis der Bundesregierung insgesamt vorgesehen?
2. Welche konkreten Sitzungstermine wurden seit Einsetzung der Expertinnen- und Expertengruppe festgelegt?
3. Welche weiteren Sitzungstermine sind für die kommenden Monate geplant?
4. Nach welchen Kriterien erfolgt die Terminplanung (z. B. thematische Blöcke, monatlicher Rhythmus, Abhängigkeit von Zuarbeiten)?

Die Fragen 1 bis 4 werden aufgrund Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Zum jetzigen Stand sind insgesamt neun Termine der Expertinnen- und Expertengruppe Mietrecht vorgesehen (16. September 2025, 5. Dezember 2025, 29. Januar 2026, 26. März 2026 und 20. Mai 2026, 15. September 2026, 14. Oktober 2026 sowie 6. und 18. November 2026). Es wurden zunächst fünf Termine vereinbart und sodann aufgrund absehbarer Bedarfe nachträglich weitere Termine festgelegt. Daneben tagen regelmäßig Unterarbeitsgruppen zu verschiedenen Themen.

5. Wie viele Mitglieder der Expertinnen- und Expertengruppe haben an den bisherigen Sitzungen vollständig teilgenommen?
6. Welche Mitglieder konnten an einzelnen Terminen nicht teilnehmen, und aus welchen Gründen?
7. Wie bewertet die Bundesregierung, ob alle Mitglieder die geplanten Termine realistisch wahrnehmen können?
8. Welche Maßnahmen wurden ergriffen, um die Teilnahme aller Mitglieder sicherzustellen (z. B. frühzeitige Terminabstimmung, digitale Zuschaltung)?

Die Fragen 5 bis 8 werden aufgrund Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Gruppe setzt sich gemäß dem Auftrag aus dem Koalitionsvertrag insbesondere aus von Mieter- und Vermieterorganisationen entsandten Expertinnen und Experten zusammen, die sich im Rahmen ihrer Organisation vertreten lassen können. Auch soweit Expertinnen und Experten aus Wissenschaft und Justiz persönlich zur Teilnahme an der Gruppe eingeladen wurden, besteht die Möglichkeit, für einzelne Termine Vertreterinnen oder Vertreter zu benennen, sofern die übrigen Mitglieder der Expertinnen- und Expertengruppe hiergegen keine Einwände erheben. Die Termine werden frühzeitig bekannt gegeben, so dass die Mitglieder der Gruppe bis auf einzelne Ausnahmen bei allen Sitzungen ver-

treten sind. Die Sitzungen der Unterarbeitsgruppen finden in einem hybriden Format statt.

9. Sind nach Auffassung der Bundesregierung in der aktuellen Expertinnen- und Expertengruppe die Perspektiven von Vermieterinnen und Mieterinnen gleichberechtigt vertreten?

Bei der Auswahl der Mitglieder der Expertinnen- und Expertengruppe wurde auf ein ausgewogenes Verhältnis von Mieter- und Vermieterperspektive geachtet.

10. Wie oft hat die Unterarbeitsgruppe zur Überarbeitung des § 5 WiStrG bereits getagt?
11. Wer ist Mitglied der Unterarbeitsgruppe zur Überarbeitung des § 5 WiStrG?
12. Welche Mitglieder konnten an einzelnen Terminen der Unterarbeitsgruppe zur Überarbeitung des § 5 WiStrG nicht teilnehmen, und aus welchen Gründen?
13. Inwiefern liegen der Bundesregierung Zwischenstände oder Zwischenergebnisse aus der Expertinnen- und Expertengruppe Mietrecht vor?
14. Inwiefern bewertet die Bundesregierung, ob der Arbeitsprozess bisher zielführend verläuft, und mit welchem Ergebnis?
15. Welche Indikatoren nutzt die Bundesregierung zur Bewertung der Zielerreichung (z. B. Zeitplan, Qualität der Beiträge, Konsensfähigkeit)?
16. Gab es im Sinne der Frage 15 Verzögerungen, und wenn ja, welche Gründe sind der Bundesregierung dafür bekannt?

Die Fragen 10 bis 16 werden gemeinsam beantwortet.

Es wird auf die Vorbemerkung der Bundesregierung verwiesen.

17. Auf welcher Ebene (z. B. Abteilungsleitung, Unterabteilungsleitung, Referatsleitung) erfolgt die Sitzungsleitung der Expertinnen- und Expertengruppe Mietrecht?
18. Welche Person führt aktuell die Sitzungsleitung?
19. Ist ein Wechsel der Sitzungsleitung vorgesehen oder bereits erfolgt?
20. Nach welchen Kriterien wird die Sitzungsleitung besetzt?

Die Fragen 17 bis 20 werden aufgrund Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Leitung der Sitzungen der Expertinnen- und Expertengruppe wird von der Leitung der im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz für das Mietrecht zuständigen Abteilung I – im Vertretungsfall durch die Leitung der Unterabteilung I B – wahrgenommen.

21. Welche Rolle spielt die Sitzungsleitung bei der inhaltlichen Steuerung der Expertinnen- und Expertengruppe?
22. Welche Protokolle, Ergebnisdokumente oder Arbeitsstände wurden bisher erstellt?

Die Fragen 21 und 22 werden gemeinsam beantwortet.

Es wird auf die Vorbemerkung der Bundesregierung verwiesen.

23. Welche dieser Dokumente plant die Bundesregierung dem Deutschen Bundestag zur Verfügung zu stellen?
24. Welche weiteren Transparenzmaßnahmen plant die Bundesregierung im Hinblick auf die Arbeit der Expertinnen- und Expertengruppe?
25. Welche Art der Dokumentation der Ergebnisse ist geplant, und werden diese nach bisheriger Planung und unter welchen Voraussetzungen veröffentlicht?
26. Inwiefern wird der Abschlussbericht kontroverse Themen, bei denen es gegebenenfalls keine Einigung gab, darstellen?

Die Fragen 23 bis 26 werden aufgrund Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Eine Veröffentlichung interner Arbeitsdokumente der Expertinnen- und Expertengruppe im Rahmen der laufenden Beratungen ist nicht vorgesehen. Ein Abschlussbericht wird dem Deutschen Bundestag zur Verfügung gestellt. Die Ausgestaltung des Abschlussberichts erfolgt in Absprache mit den Mitgliedern der Expertinnen- und Expertengruppe.

27. Welche Modelle zur Einführung einer Bußgeldbewehrung bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse wurden bisher diskutiert?
28. Welche Vor- und Nachteile der verschiedenen Sanktionsmodelle wurden benannt?

Die Fragen 27 und 28 werden gemeinsam beantwortet.

Auf die Vorbemerkung der Bundesregierung wird verwiesen.

29. Welche Behörden sollen nach Auffassung der Bundesregierung nach einer möglichen Reform für die Verhängung und Durchsetzung von Bußgeldern im Bereich Mietrecht zuständig sein?
30. Welche rechtlichen Hürden sieht die Bundesregierung bei der Einführung einer Bußgeldbewehrung der Mietpreisbremse?

Die Fragen 29 und 30 werden aufgrund Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Ergebnisse der Expertinnen- und Expertengruppe sind zunächst abzuwarten. Im Übrigen wird auf die Vorbemerkung verwiesen.

31. Welche empirischen Grundlagen (z. B. Daten zu Verstößen, Vollzugsdefiziten) wurden der Expertinnen- und Expertengruppe seitens der Bundesregierung zur Verfügung gestellt?

Der Expertinnen- und Expertengruppe gehören sowohl Vertreterinnen und Vertreter von Mieter- und Vermieterorganisationen, als auch Expertinnen und Experten aus Wissenschaft und Praxis an. Die Expertinnen- und Expertengruppe verfügt damit über einen breiten Sachverstand.

Sofern sie dies für erforderlich erachtet, kann die Gruppe darüber hinaus externe Fachleute hinzuziehen. Im Übrigen wird auf die Vorbemerkung der Bundesregierung verwiesen.

32. Sofern dies nicht dem Beratungsgeheimnis unterliegt, da die Äußerungen bereits öffentlich geworden sind, welche Positionen vertreten die verschiedenen Mitgliedergruppen (z. B. Wissenschaft, Verbände, Praxis) zur Bußgeldbewehrung?
33. Welche Zwischenergebnisse liegen der Bundesregierung zu welchen Themenkomplexen vor?

Die Fragen 32 und 33 werden gemeinsam beantwortet.

Auf die Vorbemerkung der Bundesregierung wird verwiesen.

34. Welche Zeitplanung verfolgt die Bundesregierung für die Vorlage eines Regelungsvorschlags zur Bußgeldbewehrung der Mietpreisbremse?

Insofern sind zunächst die Ergebnisse der Expertinnen- und Expertengruppe abzuwarten.

35. Welche Reformoptionen für § 5 WiStrG wurden bisher erarbeitet oder diskutiert?
36. Welche Probleme des geltenden § 5 WiStrG sieht die Bundesregierung als besonders dringlich an?
37. Welche Alternativmodelle zur Regulierung überhöhter Mieten wurden geprüft (z. B. zivilrechtliche, ordnungsrechtliche oder strafrechtliche Ansätze)?
38. Welche internationalen Regelungen wurden als Vergleich herangezogen?

Die Fragen 35 bis 38 werden gemeinsam beantwortet.

Auf die Vorbemerkung der Bundesregierung wird verwiesen.

39. Welche Auswirkungen auf Vermieterinnen und Vermieter, Mieterinnen und Mieter sowie Behörden erwartet die Bundesregierung bei einer Reform von § 5 WiStrG?

Die Auswirkungen einer Reform hängen von deren Ausgestaltung ab. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe sind daher zunächst abzuwarten.

40. Welche Ressorts sind an der fachlichen Bewertung beteiligt, und wie erfolgt die Abstimmung?

An den Sitzungen der Expertinnen- und Expertengruppen nehmen neben BMJV als Sitzungsleitung das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, das Bundesministerium der Finanzen und das Bundeskanzleramt als Zuhörende teil. Die Ressorts haben im Rahmen der Expertinnen- und Expertengruppe keine bewertende Funktion. Maßnahmen auf der Grundlage der Ergebnisse der Expertinnen- und Expertengruppe werden zu gegebener Zeit mit allen fachlich betroffenen Ressorts abgestimmt werden.

41. Welche Zwischenergebnisse liegen der Bundesregierung zu diesem Themenfeld vor?

Es wird auf die Vorbemerkung der Bundesregierung verwiesen.

42. Welche Zeitplanung verfolgt die Bundesregierung für die Vorlage eines Reformvorschlags zu § 5 WiStrG?

Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe sind zunächst abzuwarten. Die Zeitplanung für ein Reformvorhaben hängt von seiner konkreten Ausgestaltung ab.

43. Bei wie vielen der bisher stattgefundenen Gesamtsitzungen der Expertinnen- und Expertenkommission stand die Beratung der Kernthemen Mietwucher und Bußgeldtatbestände (Sanktionierung von Verstößen gegen die Mietpreisbremse) im Zentrum der Tagesordnung?
44. Wie verteilt sich der zeitliche Anteil der bisherigen Beratungen (gemessen in Sitzungsstunden oder prozentual) schätzungsweise auf die beiden genannten Kernthemen im Vergleich zu den übrigen, neu eingebrachten oder sekundären Reformthemen?
45. In wie vielen Sitzungen der jeweiligen Unterarbeitsgruppen wurden die Themen Mietwucher und Bußgelder isoliert behandelt?

Die Fragen 43 bis 45 werden aufgrund Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Themen „Reform zur Präzisierung der Mietwucher-Vorschrift im Wirtschaftsstrafgesetz“ und „Bußgeldbewehrung bei Nichteinhaltung der Mietpreisbremse“ stellen einen Schwerpunkt der bisherigen Sitzungen der Expertinnen- und Expertengruppe dar. Im Übrigen wird auf die Vorbemerkung der Bundesregierung verwiesen.

46. Welche weiteren Themenfelder werden in der Kommission beraten?
47. Wurde das in der Regierungsbefragung am 8. Juli 2026 angesprochene Thema einer Änderung des § 554 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), um Mieterinnen und Mietern das Anbringen von außen liegendem Sonnenschutz ohne Zustimmung des Vermieters zu ermöglichen, bereits in der Expertinnen- und Expertengruppe Mietrecht diskutiert – auf die Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz, Dr. Stefanie Hubig, in ihrer Antwort bezüglich der Einbringung solcher Themen verwies –, oder wird dies absehbar noch erfolgen?

48. Gibt es für das Einbringen solcher neuen Themen (vgl. Frage 47) durch Kommissionsmitglieder formelle Fristen oder ein definiertes Verfahren (z. B. Mehrheitsbeschlüsse im Gremium)?

Die Fragen 46 bis 48 werden aufgrund Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Expertinnen- und Expertengruppe hat sich zu Beginn ihrer Arbeit darauf verständigt, wie sie insbesondere den im Koalitionsvertrag genannten Auftrag zur Vorbereitung einer „Harmonisierung von mietrechtlichen Vorschriften“ auszufüllen gedenkt.

Es steht der Expertinnen- und Expertengruppe frei, sich innerhalb des vom Koalitionsvertrags vorgegebenen zeitlichen Rahmen mit weiteren Themen zu befassen. Das BMJV prüft unabhängig von der Expertinnen- und Expertengruppe derzeit eine Erweiterung des Anspruchs aus § 554 des Bürgerlichen Gesetzbuches um Hitzeschutzmaßnahmen. Im Übrigen wird auf die Vorbemerkung der Bundesregierung verwiesen.

49. Welche konkreten Pläne verfolgt die Bundesregierung hinsichtlich einer gesetzlichen Regelung zu den Themen „Entfristung der Mietpreisbremse“ und „Neubauregelung“, da diese laut dem in der Presse veröffentlichten Protokoll der Sitzung der Expertinnen- und Expertengruppe Mietrecht am 5. Dezember 2025 nicht Gegenstand der Expertinnen- und Expertengruppe sein sollen aufgrund der gesonderten Erwähnung im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, und bis wann ist hierbei mit entsprechenden Gesetzentwürfen zu rechnen?

Gemäß den Vorgaben des Koalitionsvertrags wurde die Mietpreisbremse mit Gesetz vom 17. Juli 2025 (Bundesgesetzblatt 2025 I Nummer 163) bis zum 31. Dezember 2029 verlängert. Über den Zeitraum danach macht der Koalitionsvertrag keine Angaben. Die Ergebnisse der Expertinnen- und Expertengruppe könnten auch Auswirkungen auf die Mietpreisregulierung ab dem 1. Januar 2030 haben; diese sind daher zunächst abzuwarten.

50. An wie vielen Sitzungsterminen wurde über die Bußgeldbewehrung bei der Mietpreisbremse gesprochen?
51. An wie vielen Sitzungsterminen wurde über die Überarbeitung des § 5 WiStrG gesprochen?

Die Fragen 50 und 51 werden gemeinsam beantwortet.

Es wird auf die Antwort zu den Fragen 43 bis 45 verwiesen.

52. Wie bewertet die Bundesregierung, ob die Expertinnen- und Expertengruppe bei beiden Hauptzielen im Zeitplan liegt?
53. Welche Meilensteine wurden für beide Themenkomplexe definiert?
54. Welche Risiken sieht die Bundesregierung für Verzögerungen oder Zielverfehlungen?

55. Welche Maßnahmen plant die Bundesregierung, falls die Expertinnen- und Expertengruppe die gesetzten Ziele nicht fristgerecht erreicht?

Die Fragen 52 bis 55 werden aufgrund Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Auf die Vorbemerkung der Bundesregierung wird verwiesen. Die Bundesregierung geht derzeit davon aus, dass die Expertinnen- und Expertengruppe ihre Arbeit bis Ende des Jahres beenden wird.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.