

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz (6. Ausschuss)

- a) zu dem Gesetzentwurf der Abgeordneten Jens Maier, Stephan Brandner, Tino Chrupalla, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der AfD
– Drucksache 19/20589 –

Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Schonfristzahlung bei ordentlichen Kündigungen von Wohnraummietverträgen und zur Bekämpfung des Mietnomadentums

- b) zu dem Gesetzentwurf der Abgeordneten Canan Bayram, Christian Kühn (Tübingen), Tabea Rößner, weiterer Abgeordneter BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 19/23116 –

Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung mietrechtlicher und gewerbemietrechtlicher Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches
– Mietrechts- und Gewerbemietrechtsergänzungsgesetz –

- c) zu dem Antrag der Abgeordneten Pascal Meiser, Caren Lay, Fabio De Masi, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.
– Drucksache 19/16837 –

Kleingewerbe und soziale Einrichtungen vor Mietenexplosion und Verdrängung schützen

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

A. Problem

Zu Buchstabe a

Die Fraktion der AfD stellt fest, dass Wohnraummieter bislang nur eine außerordentliche fristlose Kündigung durch zeitnahe Befriedigung des Vermieters gemäß § 569 Absatz 3 Nr. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) abwenden können. Im Falle der ordentlichen Kündigung bestehe die Möglichkeit einer sogenannten Schonfristzahlung dagegen nicht, ohne dass diese Differenzierung sachlich gerechtfertigt sei. Daher solle die Regelung zur Schonfristzahlung durch die Schaffung eines § 569 Absatz 4 BGB auf die Fälle der ordentlichen Wohnraumkündigung erstreckt werden. Demgegenüber seien Mietnomaden, d.h. Personen, die von Anfang an keine Absicht besäßen, Miete zu entrichten und vor allem privaten Kleinvermietern jährlich einen beträchtlichen finanziellen Schaden verursachten, nicht schutzwürdig. Gerichtliche Räumungsverfahren blieben aufgrund einer langen Verfahrensdauer regelmäßig wirkungslos. Mietnomaden solle deshalb durch vereinzelte Anpassung der Bestimmungen zum Räumungsverfahren in der Zivilprozessordnung (ZPO) Einhaltung geboten werden, etwa einem möglichst frühen ersten Termin zur mündlichen Verhandlung und einer Verkürzung der Frist zur Wohnraumräumung.

Zu Buchstabe b

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN stellt fest, dass das deutsche Mietrecht mangels gesondertem Gewerbemietrecht den Veränderungen der tatsächlichen Gegebenheiten in diesem Bereich nicht mehr gerecht werde. Schon vor der Coronapandemie habe durch den rasanten Anstieg der Gewerbemieten vor allem in Innenstädten eine Verdrängungsentwicklung zulasten des inhabergeführten Einzelhandels, der Handwerksbetriebe sowie sozialer und kultureller Einrichtungen stattgefunden. Diese Entwicklung sei durch die Folgen der Pandemie noch verschärft, temporäre Kündigungsschutzinstrumente indes mittlerweile ausgelaufen und nicht verlängert worden. Vor diesem Hintergrund sieht ihr Gesetzentwurf die Stärkung besonders schutzwürdiger Gewerbemieterrinnen und Gewerbemietern in angespannten Gewerbemietmärkten vor. Dies solle im Mietrecht des BGB insbesondere durch die Einführung von Kündigungsschutzvorschriften, einem Verlängerungsrecht sowie einer sogenannten Mietpreisbremse gewährleistet werden. Zusätzlich solle das Bauplanungsrecht diesem Schutzzweck entsprechend punktuell angepasst werden.

Zu Buchstabe c

Auch nach Ansicht der antragstellenden Fraktion DIE LINKE. besteht im Bereich des Gewerbemietrechts erheblicher Handlungsbedarf. Kleine Gewerbebetriebe, aber auch Sozialeinrichtungen wie Kindertagesstätten litten in existenzgefährdendem Ausmaß vor allem in Großstädten unter der exorbitanten Gewerbemietentwicklung der vergangenen Jahre und unter den zunehmend kürzeren Vertragslaufzeiten. Die Mietvorschriften des BGB enthielten indes im Gegensatz zu den Rechtsordnungen einiger EU-Mitgliedstaaten bisher keine speziellen gewerberechtlichen Schutzvorschriften. Die Antragsteller fordern die Bundesregierung daher auf, einen Gesetzentwurf zur Regulierung von Gewerberäumen vorzulegen. Dieser solle insbesondere die Gewerbemietkündigung ohne besonderen Grund ausschließen, bei befristeten Mietverträgen einen Anspruch auf Verlängerung zu

den bisherigen Konditionen bzw. alternativ einen Schadensersatzanspruch konstituieren, eine wirksame Mietpreisbremse für Gewerberäume einführen sowie Instrumente des Milieuschutzes im Baugesetzbuch.

B. Lösung

Zu Buchstabe a

Ablehnung des Gesetzentwurfs auf Drucksache 19/20589 mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der AfD.

Zu Buchstabe b

Ablehnung des Gesetzentwurfs auf Drucksache 19/23116 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

Zu Buchstabe c

Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/16837 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten

Wurden im Ausschuss nicht erörtert.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

- a) den Gesetzentwurf auf Drucksache 19/20589 abzulehnen,
- b) den Gesetzentwurf auf Drucksache 19/23116 abzulehnen,
- c) den Antrag auf Drucksache 19/16837 abzulehnen.

Berlin, den 23. Juni 2021

Der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz**Dr. Heribert Hirte**

Stellvertretender Vorsitzender

Dr. Jan-Marco Luczak

Berichterstatter

Dr. Johannes Fechner

Berichterstatter

Jens Maier

Berichterstatter

Katharina Willkomm

Berichterstatterin

Niema Movassat

Berichterstatter

Canan Bayram

Berichterstatterin

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Bericht der Abgeordneten Dr. Jan-Marco Luczak, Dr. Johannes Fechner, Jens Maier, Katharina Willkomm, Niema Movassat und Canan Bayram

I. Überweisung

Zu Buchstabe a

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 19/20589** in seiner 170. Sitzung am 2. Juli 2020 beraten und an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung sowie an den Ausschuss für Arbeit und Soziales und an den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen zur Mitberatung überwiesen.

Zu Buchstabe b

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 19/23116** in seiner 183. Sitzung am 8. Oktober 2020 beraten und an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung sowie an den Ausschuss für Wirtschaft und Energie und an den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen zur Mitberatung überwiesen.

Zu Buchstabe c

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 19/16837** in seiner 143. Sitzung am 30. Januar 2020 beraten und an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung sowie an den Ausschuss für Wirtschaft und Energie und an den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen zur Mitberatung überwiesen.

II. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Zu Buchstabe a

Der **Ausschuss für Arbeit und Soziales** hat die Vorlage auf Drucksache 19/20589 in seiner 134. Sitzung am 23. Juni 2021 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der AfD die Ablehnung des Gesetzentwurfs.

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat die Vorlage auf Drucksache 19/20589 in seiner 82. Sitzung am 23. Juni 2021 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der AfD die Ablehnung des Gesetzentwurfs.

Zu Buchstabe b

Der **Ausschuss für Wirtschaft und Energie** hat die Vorlage auf Drucksache 19/23116 in seiner 124. Sitzung am 23. Juni 2021 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Gesetzentwurfs.

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat die Vorlage auf Drucksache 19/23116 in seiner 82. Sitzung am 23. Juni 2021 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Gesetzentwurfs.

Zu Buchstabe c

Der **Ausschuss für Wirtschaft und Energie** hat die Vorlage auf Drucksache 19/16837 in seiner 124. Sitzung am 23. Juni 2021 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat die Vorlage auf Drucksache 19/16837 in seiner 82. Sitzung am 23. Juni 2021 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags.

III. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat in seiner 131. Sitzung am 24. Februar 2021 beschlossen, zu den Vorlagen auf den Drucksachen 19/20589, 19/23116 und 19/16837 eine öffentliche Anhörung durchzuführen. Der Ausschuss hat diese Anhörung in seiner 135. Sitzung am 24. März 2021 auf den 19. Mai 2021 terminiert und in seiner 157. Sitzung am 19. Mai 2021 durchgeführt. An dieser Anhörung haben folgende Sachverständige teilgenommen:

Sebastian Bartels	Berliner Mieterverein e. V. Stellvertretender Geschäftsführer
Moritz Heusinger	Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht sowie für Verwaltungsrecht, Berlin
Dr. Ira Hörndler	Deutscher Anwaltverein e. V., Berlin Mitglied im Ausschuss Miet- und Wohnrecht Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Nürnberg
Sebastian Klöppel	Deutscher Städtetag, Köln
Prof. Dr. Carsten Kühl	Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH, Berlin Geschäftsführer, Wissenschaftlicher Direktor und Institutsleiter
Jürgen Michael Schick	Immobilienverband Deutschland - Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V., Berlin Präsident
Prof. Dr. Steffen Sebastian	Universität Regensburg International Real Estate Business School Lehrstuhl für Immobilienfinanzierung
Dr. Kai H. Warnecke	Haus & Grund Deutschland - Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohn- ungs- und Grundeigentümer e. V., Berlin Präsident

Hinsichtlich der Ergebnisse der öffentlichen Anhörung wird auf das Protokoll der 157. Sitzung vom 19. Mai 2021 mit den anliegenden Stellungnahmen der Sachverständigen verwiesen.

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat die Vorlagen auf den Drucksachen 19/20589, 19/23116 und 19/16837 in seiner 162. Sitzung am 23. Juni 2021 abschließend beraten. Er empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der AfD die Ablehnung des Gesetzentwurfs auf Drucksache 19/20589. Weiterhin empfiehlt er mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Gesetzentwurfs auf Drucksache 19/23116 und mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/16837.

Die **Fraktion DIE LINKE.** wies darauf hin, dass sich die rasant steigenden Mieten auch auf Gewerbemietnerinnen und -mieter auswirkten. Betroffen seien insbesondere kleine, inhabergeführte Betriebe und Sozialeinrichtungen in großen und mittleren Städten. In Berlin etwa seien die Mieten um 266 Prozent angestiegen. Während die Bundesregierung dieser Entwicklung bisher tatenlos zusehe, schlage die Fraktion DIE LINKE. in ihrem Antrag ver-

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

schiedene Schutzinstrumente für das Gewerbemietrecht vor. Hierunter fielen etwa die Verbesserung des Kündigungsschutzes, die Einführung von Mindestvertragslaufzeiten und eine Gewerbemietpreisbremse sowie die Ausweitung des Milieuschutzes.

Die Fraktion **BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** erklärte, dass ihr Gesetzentwurf ein soziales Gewerbemietrecht im deutschen Recht einführen wolle, das in vergleichbarer Form in EU-Mitgliedstaaten wie Frankreich und Österreich schon seit langem erfolgreich existiere. Nach ihrem Gesetzentwurf sollen in interessengerechter und verfassungskonformer Ausgestaltung des Bürgerlichen Rechts insbesondere Sozialeinrichtungen, wie Kitas und kleine Gewerbebetriebe, in Anlehnung an die Vorschriften des Wohnraummietrechts geschützt werden. Sie sollen bei einer genutzten Gewerbefläche von bis zu 250 qm oder wenn der Betrieb inhabergeführt ist, als schutzwürdig gelten. Da sich die Situation der Mieterinnen und Mieter in ländlichen und städtischen Regionen teils deutlich voneinander unterscheidet, solle es den jeweiligen Landesregierungen überlassen werden, ob die im Gesetzentwurf enthaltenen Gegensteuerungsinstrumente bei angespannten Mietmärkten zur Anwendung kommen. Der Gesetzentwurf sehe weiterhin vor, dass die aus dem Wohnraummietrecht bekannte Mietpreisbremse bei Neuvermietung von Kleingewerbebetrieben entsprechend angewendet werden, so dass die zulässige Miethöhe von derzeit 10 Prozent auf maximal 5 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete abgesenkt. Ferner sollen nach dem Gesetzentwurf unbefristete Gewerbemietverträge künftig nur bei berechtigtem Interesse des Vermieters gekündigt werden dürfen und befristete Mietverträge nach deren Ablauf auf Verlangen des Mieters bis zu zehn Jahre verlängert werden können. Ihre Enthaltung zum Antrag der Fraktion **DIE LINKE**. begründete die Fraktion **BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** damit, dass sie zwar dessen Zielsetzung begrüße, ihn jedoch für nicht ausreichend differenziert halte.

Die **Fraktion der AfD** verwies auf ihren Antrag und sprach sich dafür aus, die Möglichkeit einer Schonfristzahlung bei Kündigung wegen Mietrückstandes auch auf ordentliche Kündigungen auszuweiten. Die Mehrzahl der Sachverständigen in der öffentlichen Anhörung habe sich für diesen Vorschlag ausgesprochen und auch ein Großteil der Anwälte und Richter in der Praxis unterstützt dieses Anliegen. Auch der redliche Mieter müsse geschützt werden und bei temporärem, erstmaligem Zahlungsausfall eine Gelegenheit erhalten, die ordentliche Kündigung abzuwehren. Nach der Konzeption ihres Gesetzentwurfes entfalte eine Schonfristzahlung dabei nur dann kündigungsausschließende Wirkung, wenn der Mieter zuvor nicht schon einmal von dieser Möglichkeit gebraucht gemacht habe. Grundsätzlich schließe ihr Antrag Mietnomaden aus der schützenswerten Personengruppe aus, da sie insbesondere für Kleinvermieter schmerzhaft Schäden anrichteten, und fordere insoweit eine entsprechende Anpassungen der ZPO.

Die **Fraktion der CDU/CSU** kritisierte den Gesetzentwurf der Fraktion **BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**. Der vom Gesetzentwurf verfolgte Zweck der Wahrung einer lebendigen, von kleinen Gewerbebetrieben geprägten Innenstadt sei zwar dem Grunde nach gutzuheißen. Inhaltlich offenbare der Gesetzentwurf aber gravierende Mängel. So beträfen die darin enthaltenen Änderungen der Mietpreisbremse etwa auch die Abschaffung einiger hiervon geltender Ausnahmetatbestände, wie etwa den Aspekt der umfassenden Modernisierungsmaßnahmen. Fielen diese Ausnahmen jedoch weg, so dass allein der Vermieter die Kostenlast der Modernisierung zu tragen hätte, liefe dies mittelbar dem Klimaschutzziel zuwider. Ferner ließen sich strukturelle Probleme nicht allein durch normative Regulierung lösen. Vielmehr seien stattdessen Gewerbeflächen zu sichern und auszuweisen, um das Angebot auf dem Mietmarkt zu erhöhen. Im Übrigen sei die Übertragung der Bestimmungen des Wohnraummietrechts auf das Gewerbemietrecht auch unter systematischen Gesichtspunkten abzulehnen. Sie verkenne die unterschiedlichen Interessenlagen der am Mietverhältnis beteiligten Parteien. Der Schaffung eines einheitlichen Gewerbemietpiegels wiederum stünden ob der sachlichen Unterschiedlichkeit der einzelnen Gewerbearten praktische Schwierigkeiten entgegen. Die Fraktion der **CDU/CSU** lehne auch die Bestimmung der Schutzwürdigkeit eines Gewerbetreibenden nach der Größe der genutzten Gewerbefläche ab, da gerade die weniger schutzwürdigen Franchisenehmer großer Konzerne in Innenstädten nicht selten weniger als 250 qm Ladenfläche nutzten. Auch den Gesetzentwurf der Fraktion der **AfD** lehne sie ab. Insbesondere wenn es sich auf Vermieterseite um private Kleinvermieter handele, die auf eine vertragsgemäße Mietzahlung dringend angewiesen seien, verschiebe die Ausweitung der Regelungen zur Schonfristzahlung das Mietverhältnis zulasten des Vermieters.

Die **Fraktion der FDP** pflichtete der Fraktion der **CDU/CSU** bei, den Vorschlag der **AfD** abzulehnen, die Regelungen zur Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung auszuweiten, da beide Kündigungsformen bewusst unterschiedliche Schutzniveaus aufwiesen. Ferner lasse eine einmalige Nichtleistung regelmäßig auch einen weiteren Ausfall in der Zukunft befürchten. Auch den Gesetzentwurf der Fraktion **BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** lehne sie ab, da der Vorschlag, den Betrachtungszeitraum zur Erstellung des Mietpiegels auf 20 Jahre zu erwei-

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

tern, dessen Aussagekraft entwerte, faktisch der Forderung nach einem Mietendeckel gleichkomme und die lokalen Unterschiede auf den Mietmärkten ignoriere. Im Gewerbemietrecht, das eine Vielzahl individueller Vertragsgestaltungsmöglichkeiten biete, sei ein Mietspiegel auch nicht nötig. Aus denselben Gründen lehne die Fraktion der FDP im Übrigen den Antrag der Fraktion DIE LINKE. ab.

Berlin, den 23. Juni 2021

Dr. Jan-Marco Luczak
Berichtersteller

Dr. Johannes Fechner
Berichtersteller

Jens Maier
Berichtersteller

Katharina Willkomm
Berichterstellerin

Niema Movassat
Berichtersteller

Canan Bayram
Berichterstellerin

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.