

Gesetzentwurf

der Abgeordneten Canan Bayram, Christian Kühn (Tübingen), Tabea Rößner, Daniela Wagner, Claudia Müller, Luise Amtsberg, Britta Haßelmann, Katja Keul, Sven-Christian Kindler, Monika Lazar, Dr. Irene Mihalic, Dr. Konstantin von Notz, Lisa Paus, Filiz Polat, Dr. Manuela Rottmann, Stefan Schmidt, Markus Tressel, Dr. Julia Verlinden und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

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

A. Problem

Gewerbemieterrinnen und -mieter (es sind selbstverständlich stets alle Geschlechter gemeint und angesprochen) stehen unter Druck. Zum einen führen langjährige Gentrifizierungsprozesse nicht nur mit Blick auf Wohnraummieterinnen und -mieter, sondern auch bei Gewerbemieterrinnen und -mietern, etwa dem kleinen inhabergeführten Einzelhandel, Handwerksbetrieben und sozialen oder kulturellen Einrichtungen, zur Verdrängung. Zum anderen werden diese Entwicklungen durch die anhaltende COVID-19-Pandemie weiter beschleunigt und zuge-spitzt, weil Umsätze wegbrechen. Stadtforscher stellen insoweit fest: Die Pandemie „lässt die ohnehin kriselnden deutschen Innenstädte veröden“. Es räche sich jetzt, dass „die Innenstädte Jahrzehnte lang nur nach dem Prinzip der Mietenmaximierung bewirtschaftet wurden“ (vgl. SPIEGEL ONLINE, „Wenn wir jetzt nichts tun, ist die Party vorbei“ v. 02.08.2020, abrufbar unter <https://www.spiegel.de/wirtschaft/corona-und-die-krise-der-innenstaedte-wenn-wir-jetzt-nichts-tun-ist-die-party-vorbei-a-5d501054-9476-4a4e-957f-8a5f9a4a600e>, abgerufen am 16.09.2020).

Auch kurzfristig eingesetzte Kündigungsschutzinstrumente für (Gewerbe-)Mieterinnen und -mieter sind mittlerweile ausgelaufen: Das Zeitfenster der in Artikel 240 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) angelegten „Kündigungsbeschränkung“ für COVID-19-bedingte Mietschulden endete am 30.06.2020. Die Bundesregierung hat von der insoweit in Artikel 240 § 4 Abs. 1 Nr. 2 EGBGB vorgesehenen Verlängerungsoption keinen Gebrauch gemacht.

Hintergrund der auch schon vor der Pandemie zu beobachtenden Verdrängungsentwicklung ist der teilweise rasante Anstieg der Gewerbemieten in den vergangenen Jahren. Dies ist ein Phänomen, das deutschlandweit zu beobachten ist. Das bestätigte auch die Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (BT-Drucksache 19/7410 v. 28.01.2019), in

der die entsprechenden Daten für die 40 größten Städte der Bundesrepublik Deutschland abgefragt wurden. In Berlin sind hiernach die Gewerbemieten zwischen 2009 und 2018 in den sogenannten 1B-Lagen um 266 Prozent für größere Ladenflächen und um 200 Prozent für kleinere Ladenflächen gestiegen. In den 1A-Lagen stiegen sie um etwa 50 Prozent.

Auch in Frankfurt am Main stiegen die Gewerbemieten in den 1A-Lagen um über 60 Prozent, in den 1B-Lagen um über 30 Prozent. Ebenso ist in Erfurt bei kleinen Flächen in 1B-Lagen ein Anstieg um über 200 Prozent zu beobachten. In Bonn ist bei diesen Flächen ein Anstieg von über 190 Prozent zu konstatieren, in Chemnitz von rund 100 Prozent. In Hamburg bewegen sich die Mietsteigerungen zwischen 30 und 50 Prozent in den verschiedenen Lagen.

Diese Prozesse stellen sich in einzelnen Stadtteilen und Regionen konkret jeweils anders dar, aber die Bilder ähneln sich: Dort, wo sich früher Handwerkerinnen oder Handwerker befanden, sind diese verschwunden. Die Metzgerei, die Bäckerei, aber auch Künstlerateliers und kleine Theater müssen schließen.

Hohe Gewerbemieten einerseits und das niedrige Schutzniveau des Gewerbemietrechts andererseits können auch für junge Unternehmen in der Anfangsphase ihres Geschäfts eine zusätzliche Belastung und Unsicherheit für die weitere Entwicklung darstellen. Für alteingesessene Betriebe sieht es nicht besser aus. Eine Geschäftsaufgabe oder -verlagerung in unattraktivere Außenbezirke bringt nicht nur für die Geschäftsinhaberinnen und -inhaber, die oftmals mit ihrem ganzen Herzblut und bisweilen ihrer gesamten Familie am Betrieb hängen, einen großen Einschnitt mit sich: Auch den Anwohnerinnen und Anwohnern wird zunehmend erschwert, ihre sozialen Bezüge zu erhalten. Wo früher beispielsweise gesellschaftlicher Austausch in den ortsansässigen Fachgeschäften oder beim Handwerker möglich war, finden sich heute vielfach Niederlassungen von Systemgastronomen, aber auch Spielhallen, Wettbüros, Franchiseketten oder Büros.

Diese Entwicklungen und ihre gesellschaftliche Relevanz wurden beispielhaft dargestellt im Dossier der Zeitung „DIE ZEIT“ vom 8. Februar 2019 zur Kreuzberger Oranienstraße (Coen/Henk, DIE ZEIT v. 08.02.2018, Seite 13, „Wem gehört Kreuzberg?“).

Es droht damit einhergehend eine Entwicklung hin zu „aussterbenden Innenstädten“. Bewohnt von wohlhabenden Single- oder Familienhaushalten und gewerblich durchdrungen von anonymen Ladenlokalen oder Büros dienen sie nur noch als Kulisse für Touristen und deren Bedürfnisse. Diese Dynamik wird von Stadtsoziologen – insbesondere in anderen westeuropäischen Metropolen – derzeit noch als wesentlich weiter fortgeschritten beobachtet als in den deutschen Großstädten. Die Stichworte „Paris und London“ stehen beispielhaft dafür (vgl. dazu Häußermann, in: Frey/Koch [Hrsg.], Die Zukunft der europäischen Stadt, Wiesbaden 2011, S. 23 bis 35).

Das deutsche „Gewerbemietrecht“ ist nicht dazu geeignet, die oben bezeichnete Entwicklung aufzuhalten. Es erachtet kleine Gewerbetreibende sowie kulturelle und soziale Betriebe bisher als kaum schutzwürdig und lässt – jedenfalls in angespannten Mietmärkten, insbesondere in deutschen Innenstadtlagen – die Diversität verschwinden. In Deutschland existiert – gerade für kleine Gewerbemieterrinnen und -mieter – schlicht kein gesondertes „Gewerbemietrecht“, das ihnen gegenüber eine Schutzfunktion einnehmen würde. Gewerbemieterrinnen und -mieter würden, anders als Mieterinnen oder Mieter von Wohnraum, als Marktteilnehmer mit dem Vermieter oder der Vermieterin „auf Augenhöhe“ agieren und verhandeln können. Diese Annahme ist jedenfalls in angespannten Gewerbemietmärkten nicht mehr zeitgemäß.

B. Lösung

Stärkung von als besonders schutzwürdig erachteten Gewerbemieterrinnen und -mietern, die in – durch Rechtsverordnung bestimmten – angespannten Gewerbemietmärkten mieten oder nach entsprechenden Räumlichkeiten suchen. Der Gesetzentwurf zielt hierbei insbesondere auf Kleingewerbemieterrinnen und -mieter sowie soziale oder kulturelle Zwecke verfolgende Einrichtungen in Ballungszentren.

Es werden Kündigungsschutzvorschriften sowie ein Verlängerungsrecht für Kleingewerbemieterrinnen und -mieter eingeführt. Die im Wohnbereich geltende sog. „Mietpreisbremse“ wird entsprechend auch für Kleingewerbemieterrinnen und -mieter anwendbar gestellt. Um die „Mietpreisbremse“ zu einem wirkungsvollen Instrument werden zu lassen, werden in einschlägigen Vorschriften dazu wichtige Nachjustierungen vorgenommen. Daneben werden Instrumente geschaffen, die dazu beitragen, die ortsübliche Vergleichsmiete auch mit Blick auf Gewerbemieteinheiten bestimmen zu können. Neubau wird von der Anwendbarkeit der „Mietpreisbremse“ auch im Gewerbebereich ausgenommen, sodass Investitionen in Neubau insoweit nicht behindert werden.

Neben den hier vorgeschlagenen Maßnahmen bedürfen auch die im Bauplanungsrecht zum Schutz insbesondere von kleineren Gewerbemieterrinnen und -mietern bestehenden Instrumente einer Überprüfung. Um das Angebot an entsprechenden Räumlichkeiten zu vergrößern, sind ferner Anreize für Immobilienentwicklerinnen und -entwickler, Planerinnen und Planer sowie Investoren zu schaffen, weiterhin auch kleinere Gewerbeeinheiten in ihren Projekten einzuplanen. Diese Vorhaben müssen weiteren gesetzgeberischen Schritten überlassen bleiben.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Es sind Steuermindereinnahmen bei Vermietern zu erwarten.

E. Weitere Kosten

Keine.

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

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches

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

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
 - a) Nach der Angabe zu § 578 werden die folgenden Angaben eingefügt:
 - „§ 578a Mietverhältnisse in angespannten Gewerbemietmärkten
 - § 578b Ordentliche Kündigung eines auf unbestimmte Zeit geschlossenen Mietverhältnisses
 - § 578c Verlängerungsrecht des Mieters bei auf bestimmte Zeit eingegangenen Mietverhältnissen
 - § 578d Die außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund
 - § 578e Miethöhe“.
 - b) Die bisherige Angabe zu § 578a wird wie folgt gefasst:
 - „§578f Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe“.
2. § 556d wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 1 wird die Angabe „10“ durch die Angabe „5“ ersetzt.
 - b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens zehn Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

 1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
 2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt übersteigt,
 3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
 4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Bei Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarkts soll eine Verordnung nach Satz 1 erlassen werden, soweit anderweitige bereits eingeleitete oder zu ergreifende wohnungspolitische Abhilfemaßnahmen noch keine Wirkung zeigen.“

3. § 556e wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 wird aufgehoben.
 - b) Die Absatzbezeichnung „(2)“ wird gestrichen.
4. § 556f wird wie folgt geändert:
 - a) Der Wortlaut wird Absatz 1.
 - b) Satz 2 wird aufgehoben.
 - c) Folgender Absatz 2 wird angefügt:

„(2) Die Miete, die bei erstmaliger Nutzung und Vermietung einer Wohnung nach Absatz 1 vereinbart wird (Erstmiete), darf in nachfolgenden Mietverhältnissen nicht überstiegen werden. Sie darf in nachfolgenden Mietverhältnissen überstiegen werden, solange die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) nicht um mehr als 5 Prozent übersteigt.“
5. § 556g wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1a Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Soweit die Zulässigkeit der Miete auf § 556e oder § 556f beruht, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärung über Folgendes unaufgefordert Auskunft zu erteilen:

 1. im Fall des § 556e darüber, dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden,
 2. im Fall des § 556f darüber, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde.“
 - b) Absatz 2 wird aufgehoben.
 - c) Absatz 3 wird Absatz 2 und wird wie folgt gefasst:

„(2) Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter bei Vertragsschluss unverzüglich Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind. Der Vermieter hat dem Mieter die dafür erforderlichen Belege in anonymisierter Form zu übermitteln. Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen (§ 556e) gilt § 559b Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.“
 - d) Absatz 4 wird Absatz 3 und die Angabe „bis 3“ wird durch die Angabe „und 2“ ersetzt.
6. § 558 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 2 Satz 1 wird das Wort „sechs“ durch die Angabe „20“ ersetzt.
 - b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 2 wird die Angabe „15“ durch die Angabe „9“ ersetzt.
 - bb) In Satz 3 wird das Wort „fünf“ durch das Wort „zehn“ ersetzt.
7. § 573 wird wie folgt geändert:
 - a) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 eingefügt:

„(3) § 543 Absatz 2 Satz 2 und 3 sowie § 569 Absatz 3 gelten entsprechend.“
 - b) Die bisherigen Absätze 3 und 4 werden die Absätze 4 und 5.

8. Nach § 578 werden die folgenden §§ 578a bis § 578e eingefügt:

„§ 578a

Mietverhältnisse in angespannten Gewerbemietmärkten

(1) Die Vorschriften der §§ 578b bis 578e gelten für Mietverhältnisse über Räume, die

1. keine Wohnräume sind,
2. eine Mietfläche von 250 m² nicht überschreiten oder von einem oder einer der in Absatz 2 Satz 2 Nummer 1 und 2 genannten Unternehmen oder Einrichtungen genutzt werden, und
3. in einem nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Gewerbemietmarkt liegen.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Gewerbemietmärkten für die Dauer von jeweils höchstens zehn Jahren durch Rechtsverordnung zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Gewerbemietmärkten liegen insbesondere vor, wenn für

1. Unternehmer mit bis zu 9 Beschäftigten und einem Jahresumsatz von nicht mehr als 2 Millionen Euro oder
2. anerkannte private Träger der Wohlfahrtspflege sowie sonstige von juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder privat betriebene soziale Einrichtungen, insbesondere Kindertagesstätten und Kinderbetreuungseinrichtungen oder Pflegeeinrichtungen,

die besondere Gefahr besteht, dass es ihnen als Mieter von Räumen oder als Mietinteressenten für Räume im Sinne des Absatzes 1 nicht möglich ist, einen Gewerbemietvertrag zu angemessenen Bedingungen zu schließen. Bei Vorliegen eines angespannten Gewerbemietmarkts soll eine Verordnung nach Satz 1 erlassen werden, soweit anderweitige bereits eingeleitete oder zu ergreifende gewerbemietmarktpolitische Abhilfemaßnahmen noch keine Wirkung zeigen.

§ 578b

Ordentliche Kündigung eines auf unbestimmte Zeit geschlossenen Mietverhältnisses

(1) Der Vermieter kann ein Mietverhältnis im Sinne des § 578a nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn

1. der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat, oder
2. der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde; die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung eine höhere Miete zu erzielen, bleibt außer Betracht; der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, dass er die Mieträume veräußern will.

(3) Als berechnete Interessen des Vermieters werden nur die Gründe berücksichtigt, die in dem Kündigungsschreiben angegeben sind, soweit sie nicht nachträglich entstanden sind. In den Fällen des Absatzes 2 Nr. 2 kann sich der Vermieter auf ein berechtigtes Interesse nicht berufen, wenn der Kündigungsgrund bei Abschluss des Mietverhältnisses bestand oder erkennbar war und der Mieter nicht darauf hingewiesen wurde.

(4) Der Mieter kann der Kündigung des Vermieters widersprechen. Die §§ 574 bis 574c finden entsprechende Anwendung.

(5) § 543 Absatz 2 Satz 2 und 3 sowie § 569 Absatz 3 und Absatz 5 gelten entsprechend.

§ 578c

Verlängerungsrecht des Mieters bei auf bestimmte Zeit eingegangenen Mietverhältnissen

(1) Ist ein Mietverhältnis im Sinne des § 578a auf bestimmte Zeit, aber für einen über 6 Monate hinausgehenden Zeitraum eingegangen worden, so kann der Mieter spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zu einer Gesamtmietdauer von bis zu zehn Jahren verlangen (Verlängerungsrecht). Das Recht nach Satz 1 besteht auch, soweit die Vertragsparteien mehrfach hintereinander befristete Mietverhältnisse eingehen, die sich insgesamt über einen Zeitraum von mehr als 6 Monaten erstrecken. Bis zum Erreichen der Gesamtmietdauer von 10 Jahren kann das Recht nach Satz 1 nicht mehr als drei Mal ausgeübt werden. Die Erklärungsfrist nach Satz 1 verlängert sich bei Mietverhältnissen, die über einen Zeitraum von mehr als

1. 12 Monaten eingegangen sind, auf 4 Monate,
2. 24 Monaten eingegangen sind, auf 6 Monate,
3. 36 Monaten eingegangen sind, auf 12 Monate.

(2) Der Vermieter kann einer Verlängerung nach Absatz 1 binnen eines Monats nach Zugang der Erklärung nach Absatz 1 schriftlich widersprechen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. § 578b Absatz 2 gilt entsprechend.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Regelung ist unwirksam.

§ 578d

Die außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

Für die außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund gelten die Vorschriften des § 569 Absatz 1 und 2 sowie 3 bis 5 entsprechend.

§ 578e

Miethöhe

Auf einen Mietvertrag im Sinne des § 578a findet § 556d Absatz 1 sowie die §§ 556e bis 556g entsprechende Anwendung. Außerdem finden die §§ 558 bis 559 sowie § 561 entsprechende Anwendung.“

9. Der bisherige § 578a wird § 578f.
10. Dem § 580a Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:

„Nach fünf Jahren seit der Überlassung der Geschäftsräume verlängert sich die Kündigungsfrist nach Satz 1 um sechs Monate, soweit es sich bei dem Mietverhältnis um ein solches nach § 578a Absatz 1 im Geltungsbereich einer Rechtsverordnung nach § 578a Absatz 2 handelt.“

Artikel 2**Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche**

Dem Artikel 229 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel ... des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...) geändert worden ist, wird folgender § ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung] angefügt:

„§ ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung]

Überleitungsvorschrift zum Gesetz zur Ergänzung mietrechtlicher und gewerbemietrechtlicher Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches

(1) Die §§ 556d, 556e, 556f, 556g, 558 und 573 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gelten für Mietverhältnisse, die vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geschlossen worden sind, in der bis dahin geltenden Fassung fort.

(2) Zur Vermeidung unbilliger Härten, die durch die am ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes] in Kraft getretenen Änderungen der §§ 556e und 556f des Bürgerlichen Gesetzbuches hervorgerufen werden, kann eine höhere als die nach § 556d zulässige Miete vereinbart werden, soweit dies aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich des Vermieters liegen, erforderlich ist. Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die Beibehaltung der nach §§ 556e und 556f des Bürgerlichen Gesetzbuches in der am ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes] in Kraft getretenen Fassung auf Dauer zu Verlusten für den Vermieter oder zur Substanzgefährdung der maßgeblichen Wirtschaftseinheit führen würde.

(3) Rechtsverordnungen, die auf Grundlage des § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung erlassen worden sind, gelten nach dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] fort.

(4) Auf Mietverhältnisse, die vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] wirksam geschlossen worden sind, sind die Vorschriften der §§ 578a bis 578e des Bürgerlichen Gesetzbuchs bis einschließlich 31. Dezember ... [einsetzen: Jahreszahl des fünften Jahres nach Inkrafttreten dieses Gesetzes] nicht anzuwenden. Satz 1 gilt nicht für befristete Mietverhältnisse, die nach dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] und nach Ablauf der vertraglichen Befristung fortgesetzt werden.“

Artikel 3

Evaluation

Über die Wirkungen dieses Gesetzes hat die Bundesregierung dem Deutschen Bundestag bis zum ... [einsetzen: Datum des letzten Tages des sechsendreißigsten auf den Erlass einer Rechtsverordnung nach Artikel 1 Nummer 8 – § 578a Absatz 2 – dieses Gesetzes folgenden Kalendermonats] unter Beachtung der Grundsätze der Wissenschaftlichkeit, Objektivität und Transparenz, unter Beteiligung unabhängigen und neutralen Sachverständigen sowie unter Beteiligung der Fachkreise schriftlich zu berichten.

Artikel 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Berlin, den 6. Oktober 2020

Katrin Göring-Eckardt, Dr. Anton Hofreiter und Fraktion

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Das Angebot von Kleingewerberäumen insbesondere in Ballungsgebieten und Großstadtlagen wie etwa München, Frankfurt/Main, Stuttgart, Hamburg oder Berlin verknappt sich seit Jahren. Gerade auch die Attraktivität von Immobilien in deutschen Städten für internationale Investoren hat dazu geführt, dass die Entwicklung der Gewerbemiete nur eine Richtung kennt: Nach oben. Kleine Gewerbetreibende und soziale Einrichtungen sind vor hohe Hürden gestellt, wenn es um das Stemmen der Miete gerade in angespannten Gewerbemietmärkten geht.

Zugleich beinhaltet das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) keinen eigenständigen Abschnitt zum Gewerbemietrecht, sodass Schutzvorschriften, die Kleingewerbetreibende, Freiberufler oder Betreiber von sozialen oder kulturellen Einrichtungen etwa vor Kündigungen oder uferlosen Mieterhöhungen schützen, fehlen. Vorschriften für das Gewerbemietrecht finden sich vielmehr innerhalb des Mietrechts, das in den §§ 535 bis 580a BGB geregelt ist. Die allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften der §§ 535 bis 548 BGB sind auf sämtliche Mietverträge anwendbar. Hierzu wird in den Vorschriften zu „Mietverhältnissen über Wohnraum“ (§§ 549 bis 577a BGB) zwar eine Reihe von Sonderregelungen getroffen. Diese sind aber nur ganz vereinzelt auf Gewerbemietträumlichkeiten anwendbar. Im Übrigen finden auf Gewerbemietverhältnisse („Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind“) neben den allgemeinen mietrechtlichen Regelungen der §§ 535 bis 548 BGB ergänzend die Vorschriften der §§ 578 und 579 bis 580a BGB Anwendung.

Hintergrund des grundsätzlichen Fehlens von Schutzvorschriften zugunsten von Kleingewerbemietern ist der bisherige gesetzgeberische Gedanke, dass sich im Gewerbemietrecht – anders als im Wohnmietrecht – zwei Parteien auf „Augenhöhe“ begegnen, die ihre Vertragsinhalte entsprechend frei gestalten können sollen. Gerade in Ballungsräumen mit angespannten Gewerbemietmärkten wie etwa Berlin, Hamburg oder auch Frankfurt ist diese Annahme indes nicht (mehr) zutreffend. Der Vermieter hat eine massiv überlegene Stellung. Selbst funktionierende Ladengeschäfte mit laufendem Geschäftsmodell werden an den Rand gedrängt, weil sie die Miete nicht stemmen können. Solche Mieten können vielfach nur von Großfirmen oder von mit Risikokapital ausgestatteten und auf Kurzfristigkeit ausgelegten Unternehmen gezahlt werden.

Kleine Gewerbetreibende sind darüber hinaus nach Auslaufen von befristeten Mietverträgen oftmals „gezwungen“, neue Mietverträge zu schlechteren Konditionen abzuschließen, weil sie ihr Stammkundenpotenzial nirgends anders mehr aufbauen können – und weil sie unter Umständen auch massiv in die Verkaufsräume investiert haben.

Die hohe Schutzbedürftigkeit von Wohnraummieter gründet sich nach gesetzgeberischer Ansehung ganz wesentlich auf der Überlegung, dass das aus dem Mietvertrag folgende Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung nach Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts „Eigentum“ im Sinne der Freiheitsgewährleistung des Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 des Grundgesetzes (GG) darstellt (BVerfG, Beschl. v. 26.05.1993 – 1 BvR 208/93 = BVerfGE 89, 1 = NJW 1993, 2035). Die Wohnung als Lebensmittelpunkt sei hiernach besonders schützenswert.

Zugleich ist jedoch auch das „Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb“ vom Schutzbereich des Artikels 14 GG umfasst, sodass auch eine schutzfähige und – in angespannten Lagen – auch vergleichbar schutzbedürftige Rechtsposition zu Gunsten von Kleingewerbetreibenden ins Feld geführt werden kann: Der „Gewerbebetrieb“ genießt nicht nur den Schutz der einfachen Rechtsordnung als „sonstiges Recht“ im Sinne des § 823 Absatz 1 BGB, sondern auch den des Eigentumsgrundrechts. Geschützt sind „nicht nur der eigentliche Bestand des Betriebs, nicht nur die Betriebsgrundstücke und -räume, die Einrichtungsgegenstände, Anlagen, Warenvorräte und Außenstände, sondern auch die geschäftlichen Verbindungen und Beziehungen, der Kundenstamm, also ‚alles das, was in seiner Gesamtheit den wirtschaftlichen Wert des konkreten Betriebes ausmacht‘.“ (Papier/Shirvani,

in: Maunz/Dürig, Kommentar zum GG, 90. EL Februar 2020, Art. 14, Rn. 200 m.w.N.) Gerade die hier als besonders schützenswert erachteten Kleinstunternehmen tragen im Übrigen häufig essentiell zur Existenzsicherung ganzer Familien bei.

Daneben folgt der insbesondere auch mit dem Gesetzentwurf beabsichtigte mietenrechtliche Schutz von sozialen Einrichtungen wie etwa Kindertagesstätten und Kinderbetreuungseinrichtungen, Pflegeeinrichtungen oder Nachbarschaftstreffs sowie Kunst- und Handwerksbetrieben oder Kultureinrichtungen Gemeinwohlüberlegungen: Der Erhalt der Diversität auch von Innenstadtlagen, die Ermöglichung von Durchmischung und die Schaffung eines Marktzugangs für nicht ausschließlich gewinn-, sondern auch gemeinwohlorientierte Gewerbemietler liegt im öffentlichen Interesse, da auf diese Weise die (soziokulturelle) Nahversorgung der ansässigen Wohnbevölkerung gesichert wird.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Mit dem Entwurf werden Kleingewerbemietler und soziale oder kulturelle Zwecke verfolgende Einrichtungen in Ballungszentren mit – durch Rechtsverordnung bestimmten – angespannten Gewerbemietmärkten gestärkt. Es sollen insbesondere Kleinstunternehmen sowie soziale Einrichtungen wie etwa Kindertagesstätten und sonstige Kinderbetreuungseinrichtungen, Pflegeeinrichtungen, aber auch Nachbarschaftstreffs und vergleichbaren Einrichtungen, Kunst- und Handwerksbetriebe sowie Kultureinrichtungen von den eingeführten Vorschriften geschützt werden.

Dies wird erreicht, indem zunächst solche Mieträumlichkeiten den Regelungen der §§ 578a ff. BGB-E unterworfen werden, die am Maßstab ihrer Mietfläche typischerweise für kleine Gewerbebetriebe oder für soziale- oder Kinderbetreuungseinrichtungen sowie Kulturstätten besonders in Frage kommen. Hierbei wird typisierend als nicht zu überschreitende Mietfläche auf eine Größe von maximal 250 m² abgestellt. Es wird insoweit davon ausgegangen, dass Flächen über 250 m² „große Gewerbemietflächen“ sind, die eher von umsatzstärkeren Gewerbetreibenden angemietet werden.

Mieter mit Mietflächen über 250 m² sind daher nur ausnahmsweise und nur am Maßstab des § 578a Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 578a Abs. 2 S. 2 Nr. 1 oder 2 BGB-E geschützt – also dann, wenn es sich bei ihnen um kleine Unternehmer mit bis zu 9 Beschäftigten und einem Jahresumsatz von nicht mehr als 2 Millionen Euro oder um anerkannte private Träger der Wohlfahrtspflege sowie sonstige von juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder privat betriebene soziale Einrichtungen, insbesondere Kindertagesstätten und Kinderbetreuungseinrichtungen oder Pflegeeinrichtungen handelt.

Es werden Kündigungsschutzvorschriften für Kleingewerbemietler eingeführt. Die für Mietverhältnisse über Wohnraum bereits geltende Mietpreisbremse wird entsprechend auch für Kleingewerbemietler anwendbar gestellt und daneben ihrerseits partiellen Verbesserungen unterworfen. Die auf diese Weise über die Verknüpfung mit der „Mietpreisbremse“ ermöglichte Miethöhenregulierung schneidet Preisspitzen auf angespannten Gewerbemietmärkten ab und kann damit zumindest die Voraussetzungen für einen Marktzugang umsatzschwächerer Mieter schaffen (vgl. entsprechend BGH NJW 2019, 3054, 3057).

Es sollen außerdem Instrumente wie etwa Gewerbemietpiegel geschaffen werden, um die ortsübliche Vergleichsmiete auch im Gewerbebereich bestimmen zu können.

Durch das ebenfalls eingeführte Verlängerungsrecht des Mieters (§ 578c BGB-E) auf eine Vertragsdauer von bis zu 10 Jahren steht kleineren Gewerbemietern ein Instrument zur Verfügung, das ihnen, insbesondere angesichts ggf. getätigter Investitionen in die Mietimmobilie, ein angemessen langfristiges Zeitfestes eröffnet, in dem sie ihren Tätigkeiten nachgehen können. Individualvertraglich kann auch über die maximal aufgrund der Ausübung des Verlängerungsrechts mögliche Vertragsdauer von 10 Jahren hinaus das Mietverhältnis verlängert werden (Privatautonomie). Der Verlängerungsmechanismus ermöglicht das Erproben eines Geschäftsmodells am Markt, ohne dabei unkalkulierbare Risiken durch ein langfristig abgeschlossenes Mietverhältnis eingehen zu müssen. Vielmehr steht es kleinen Gewerbemietern hiernach frei, zunächst einen kurzfristigen (aber länger als 6 Monate laufenden) Mietvertrag abzuschließen, und diesen bei nicht funktionierendem Geschäftsmodell entweder auslaufen zu lassen, um so Verschuldung zu vermeiden, oder aber – umgekehrt – bei funktionierendem Geschäftsmodell entsprechend zu verlängern. Durch die Regelung wird das Geschäftsrisiko des (potenziellen) Mieters auch nicht

einseitig auf den Vermieter verlagert. Dieser kann nach § 578c Absatz 2 BGB-E – als dann im Zweifel beweislasterlastete Partei – ein „berechtigtes Interesse“ an der Beendigung des Mietverhältnisses geltend machen. Diese Beweislastverteilung ist angesichts des Umstands, dass § 578c BGB-E ohnehin nur in Gebieten mit angespannten Gewerbemietmärkten greift und Vermieter in diesen bereits in einer sehr starken Marktposition sind, sachgerecht. Mögliche gesetzgeberische Maßnahmen der Länder werden durch den Gesetzentwurf nicht beschränkt.

III. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes beruht auf Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 GG (Bürgerliches Recht).

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

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

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 Nr. 1 (Ergänzung der Inhaltsübersicht)

Die Inhaltsübersicht ist an die durch diesen Gesetzentwurf neu einzufügenden §§ 578a bis 578e BGB-E anzupassen.

Zu Artikel 1 Nr. 2 a) und b) (Änderung § 556d)

Mit der – entsprechend für Gewerbemietnehmer anwendbar gestellten – Miethöhenregulierung in § 556d Abs. 1 BGB wird das Ziel verfolgt, durch die Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen und Gewerbemietnehmer aus stark nachgefragten Quartieren entgegenzuwirken. Die Miethöhenregulierung schneidet „Preisspitzen“ auf angespannten Wohnungs- und Immobilienmärkten ab und „kann damit zumindest die Voraussetzungen für einen Marktzugang einkommensschwächerer Mieter schaffen“. Sie ist geeignet, erforderlich und angemessen, das gesetzgeberische Ziel des Verdrängungsstopps zu erreichen (vgl. zur Miethöhenregulierung in § 556d Abs. 1 BGB entsprechend BVerfG, Beschluss vom 18.07.2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18 = NJW 2019, 3054, 3057 [Rn. 60 ff.])

Die Vorschrift des § 556d BGB ist indes überarbeitungsbedürftig, damit sie wirksam zu Gunsten von Wohnraummieterinnen wie auch zu Gunsten von kleineren Gewerbemietnehmern ihre Wirkung entfalten kann.

Im Einzelnen:

Die Mietpreisbremse soll genutzt, aber zu einem wirksamen Instrument gemacht werden, indem sie in den Gebieten mit Wohnraumangel die zulässige Miethöhe von derzeit 10 Prozent auf maximal 5 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete abgesenkt.

Der Wohnungsmarkt in Deutschland bleibt unverkennbar in einzelnen Gebieten, insbesondere in Ballungsräumen und Universitätsstädten, weiterhin angespannt. Dies wird auf unabsehbare Zeit so bleiben. Deshalb ist die zeitliche Befristung in § 556d Absatz 2 Satz 1 auf zehn Jahre anzuheben.

Die Kriterien in § 556d Absatz 2 Satz 3 Nr. 1 bis 4 BGB werden mit Blick auf den Bestimmtheitsgrundsatz des Artikels 80 Absatz 1 Satz 2 GG und die einschlägige Rechtsprechung (vgl. nur BVerfG, Beschluss v. 18.07.2019, 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvL 1595/18 = NJW 2019, 3054, 3063 [Rn. 113]; ferner LG Berlin, 65 S 238/17 = BeckRS 2018, 11478, dort Rn. 28) nur geringfügig präzisiert. So wird es nunmehr in § 556d Absatz 2 Nr. 2 BGB-E als ausreichend betrachtet, wenn die „durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt übersteigt“. Auf ein „deutliches“ Übersteigen kommt es demnach nicht mehr an.

Die Befristung in § 556d Absatz 2 Satz 4 BGB ist hingegen aufzuheben. Das Instrument der Mietpreisbremse soll so auf Dauer in das Bürgerliche Gesetzbuch integriert und die Befristung der Geltungsdauer der Verordnung auf

10 Jahre ausgedehnt werden. Auch die nach § 556d Absatz 2 Satz 5 bis 7 BGB derzeit geltende Begründungspflicht mit der daraus abgeleiteten Veröffentlichungspflicht ist zu streichen, da sie unnötig weitere Hürden für eine wirkungsvolle Mietenregulierung aufbaut. Rechtsverordnungen unterliegen grundsätzlich keiner verfassungsrechtlichen Begründungspflicht, die unmittelbar aus Artikel 80 Absatz 1 GG erwachsen würde (vgl. Remmert, in: Maunz/Dürig, Kommentar zum GG, 90. EL Februar 2020, Art. 80 GG, Rn. 131). Dass eine in der Ermächtigungsgrundlage genannte Begründungspflicht für einen ausreichenden Grundrechtsschutz der Vermieterseite demnach nicht unabdingbar ist, zeigt sich u.a. auch daran, dass weitere bundesrechtliche Ermächtigungen zum Erlass mieterschützender Landesverordnungen – insbesondere Regelungen zur Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach § 558 Absatz 3 Satz 2 und 3 BGB, zur Verlängerung der Kündigungssperrfrist bei der Umwandlung von vermieteten Wohnräumen in Wohnungseigentum nach § 577a Absatz 2 BGB oder zum Zweckentfremdungsverbot nach Artikel 6 § 1 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen – keine Verpflichtung des Verordnungsgebers enthalten, die Verordnungen zu begründen, ohne dass dies zu einem defizitären Grundrechtsschutz führen würde. Die derzeit geltende Begründungspflicht mit der daraus abgeleiteten Veröffentlichungspflicht ist nach alldem aufzuheben, sodass § 556d Absatz 2 Satz 5 bis 7 BGB mit der Neufassung des § 556d Absatz 2 BGB-E entsprechend gestrichen werden.

Mit dem neuen § 556d Absatz 2 Satz 4 BGB-E wird ebenfalls der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts Rechnung getragen (erneut BVerfG, Beschluss v. 18.07.2019, 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvL 1595/18 = NJW 2019, 3054, 3063 [Rn. 110-112]). Hiernach soll im Sinne einer gesetzgeberischen Programmentscheidung bei Vorliegen eines angespannten Gewerbemietmarkts eine Verordnung nach § 556d BGB erlassen werden, soweit anderweitige bereits eingeleitete oder zu ergreifende gewerbemietmarktpolitische Abhilfemaßnahmen noch keine Wirkung zeigen.

Zu Artikel 1 Nr. 3 a) und b) (Änderung § 556e)

Die Ausnahme von der Mietpreisbremse für bereits gegenwärtig über deren Niveau liegende Vormieten im § 556e Absatz 1 BGB soll abgeschafft werden. Zugleich wird die Möglichkeit, die Miete über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus im Falle von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen maßvoll zu erhöhen, erhalten. Für durch die Streichung des § 556e Abs. 1 BGB hervorgerufene Härtefälle enthält Artikel 2 dieses Gesetzentwurfs eine Härtefallklausel.

Zu Artikel 1 Nr. 4 a) bis c) (Änderung § 556f)

Nach der gegenwärtig geltenden Vorschrift des § 556f Satz 1 BGB ist § 556d BGB nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird. Auf diese Weise wird ein relevanter Anteil an Wohnungen von der Mietpreisbremse ausgenommen.

Dieser Mechanismus soll indes beibehalten – und über § 578e BGB-E für Gewerbemieter anwendbar gestellt – werden, damit Neubau nicht durch die Regelungen der Mietpreisbremse behindert wird. Der bisherige Satz 1 wird zu § 556f Absatz 1 BGB-E.

Nach § 556f Absatz 2 Satz 1 BGB-E darf bei nachfolgenden Vermietungen eine Miete bis zur Höhe der Erstmiete vereinbart werden. Die Miethöhe darf sich demgegenüber nach § 556f Absatz 2 Satz 2 BGB-E auch in nachfolgenden Mietverhältnissen steigern, solange die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) nicht um mehr als 5 Prozent übersteigt. Damit wird sichergestellt, dass ein Vermieter, der sich trotz Neubaus innerhalb oder gar unterhalb des Mietniveaus der ortsüblichen Vergleichsmiete bewegt, bis an die ortsübliche Vergleichsmiete zzgl. 5 Prozent heran erhöhen kann.

Sobald die Miethöhe, die sich aus der Erstvermietung ergibt, indes im Zeitverlauf von dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete überstiegen wird, ist sichergestellt, dass ein Vermieter an dieses Niveau heran erhöhen kann.

Die bisher in § 556f Satz 2 BGB enthaltene Ausnahme von der Mietpreisbremse für „umfassende Modernisierungen“ wird indes gestrichen, um dem Phänomen des „Herausmodernisierens“ an dieser Stelle zu begegnen. Für durch die Streichung des § 556f Satz 2 BGB hervorgerufene Härtefälle enthält Artikel 2 dieses Gesetzentwurfs eine Härtefallklausel.

Zu Artikel 1 Nr. 5 (Änderung § 556g)**Zu Nr. 5 a) (Änderung Absatz 1a Satz 1)**

Die in § 556g Absatz 1a Satz 1 BGB-E angelegte Änderung ergibt sich als Folgeänderung zu den Änderungsbeehlen in Artikel 1 Nr. 3 und Nr. 4 dieses Gesetzentwurfs (Änderungen in §§ 556e und 556f BGB).

Zu Nr. 5 b) (Aufhebung der Rügepflicht)

Der Rückzahlungsanspruch aus § 556g Abs. 2 BGB folgt den Regeln der §§ 812 ff. BGB, wie § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB deutlich macht. Der Anspruch unterliegt demnach an sich der „regelmäßigen Verjährung“ von 3 Jahren (§§ 194, 195 BGB).

Der Mieter kann allerdings erst ab der Rüge gemäß § 556g Abs. 2 BGB die Zahlung nicht geschuldeter Miete verweigern bzw. Rückzahlung verlangen. Rügt der Mieter einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse und macht er einen Rückzahlungsanspruch geltend, erfasste dieser bisher lediglich die Mieten, die zeitlich nach der Rüge fällig geworden waren. § 556g Abs. 2 S. 1 BGB a.F. schloss Ansprüche, die auf einen Verstoß gegen die §§ 556d und 556e BGB gestützt sind, für Zeiträume vor Ausspruch und Zugang einer qualifizierten Rüge des Mieters aus. Maßgeblich war der Zeitpunkt des Zugangs der Rüge beim Vermieter, da dieser erst dann Kenntnis davon erlangte, dass der Mieter die Miete zukünftig nicht mehr unbeanstandet zahlt. Durch das Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn v. 19.03.2020 (BGBl. 2020 I, S. 540) ist der Anspruch des Mietenden gegen den Vermietenden auf Rückzahlung zu viel gezahlter Mieten wegen Überschreitens der zulässigen Miete bei Mietbeginn zum 01.04.2020 bereits ein Stück erweitert worden. Der Mietende kann die gesamte seit Beginn des Mietverhältnisses zu viel gezahlte Miete zurückfordern, wenn er den Verstoß gegen die „Mietpreisbremse“ in den ersten 30 Monaten nach Beginn des Mietverhältnisses rügt (vgl. Theesfeld, in: BeckOK MietR, 21. Ed. 01.08.2020, BGB § 556g Rn. 9b - 9ac).

Damit besteht aber immer noch eine für überzahlende Mieter nachteilige Abweichung des § 556g Abs. 2 BGB von den üblichen Verjährungsregeln im Bereicherungsrecht. § 556g Abs. 2 BGB ist hiernach aufzuheben. Die nach dem dann allein stehenbleibenden § 556g Abs. 1 BGB bestehenden Rückzahlungsansprüche der zu viel gezahlten Miete unterliegen in Verbindung mit den §§ 812 ff., §§ 194, 195 BGB der regelmäßigen Verjährung von 3 Jahren. Dies ist rechtsdogmatisch konsequent.

Zu Nr. 5 c) (Auskunftsanspruch)

Der jetzige § 556g Absatz 3 wird zu § 556g Absatz 2 und zusätzlich neu gefasst.

§ 556g Absatz 3 BGB in derzeitiger Fassung bestimmt, dass Vermieterinnen und Vermieter „auf Verlangen der Mieterinnen und Mieter“ verpflichtet sind, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und die Vermieterinnen und Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben können.

Diese Ausgestaltung eines Auskunftsanspruchs bringt den Mieterinnen und Mietern kaum Vorteile. Denn ein solches Verlangen wird seitens der Mieterinnen und Mieter häufig ausbleiben, um das Mietverhältnis nicht zu belasten. Deswegen sollte für die Vermieterinnen und Vermieter die Pflicht bestehen, die betreffenden Daten zu übermitteln. Hierdurch werden sie nicht übermäßig belastet, da die betreffenden Nachweise in der Regel bereits bei den Vermieterinnen und Vermietern vorliegen, um die Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels berechnen zu können, oder sie zumindest leicht zu beschaffen sind.

Um das Mietverhältnis unbelastet beginnen zu können, sollen die Vermieterinnen und Vermieter die Auskunft unverzüglich „bei Vertragsschluss“ erteilen müssen. Falls bestimmte erforderliche Nachweise nicht vorliegen oder seitens der Vermieterinnen und Vermieter noch eingeholt werden müssen, ist der beschriebene Zeitpunkt flexibel gestaltet. Die Nachweispflicht für eine nicht schuldhaftige Verzögerung liegt bei den Vermieterinnen und Vermietern. Mieterinnen und Mieter müssen über das Auskunftsrecht hinaus ein Recht auf Belegeinsicht haben. Nur so können sie den Wahrheitsgehalt einer Auskunft der Vermieterinnen und Vermieter überprüfen. Ein Beleg-Einsichtsrecht entspricht – auch mit Blick auf § 259 BGB – der Rechtslage bei der Prüfung einer Betriebskostenabrechnung (Blank in: Blank/Börstinghaus, Miete, 5. Auflage 2017, § 556 BGB Rn. 184) oder einer Mieterhöhung wegen Modernisierung (Börstinghaus in: Blank/Börstinghaus, Miete, 5. Auflage 2017, § 559b BGB Rn. 10).

Beruft sich der Vermieter auf eine höhere Miete wegen Modernisierung nach § 556e BGB-E, sind weiterhin – neben der reinen Auskunft nach § 556g Absatz 1a Satz 1 Nr. 2 – die zusätzlichen Anforderungen des § 559b Absatz 1 Satz 2 und 3 zu erfüllen.

Zu Nr. 5 d) (Folgeänderungen)

Der jetzige Absatz 4 wird zu Absatz 3 und sprachlich angepasst.

Zu Artikel 1 Nr. 6 a) und b) (Änderung des § 558)

Eine Möglichkeit für Mieterhöhungen in Bestandsmietverhältnissen bildet die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB. In wachsenden Städten und Gemeinden sind Wohnungsmärkte von einer hohen Nachfrage und von Wohnungsmangel gekennzeichnet. Hier können höhere Mieten als in strukturschwachen Regionen durchgesetzt werden; hohe Neuvertragsmieten sind die Folge.

Da die Mieten der letzten sechs Jahre in die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete einbezogen werden, kann dies stetige Mieterhöhungen auch für Bestandsmietverträge zur Folge haben.

Um die daraus entstehende Mietpreisspirale zu dämpfen, sollen hiernach die Kappungsgrenze in Wohnraummanagementgebieten auf 9 Prozent reduziert und ferner die Mietentgelte der letzten 20 Jahre in die Bildung der Vergleichsmiete einbezogen werden.

Schließlich wird über die Verlängerung des Zeitlaufs von bisher höchstens fünf auf nunmehr höchstens jeweils zehn Jahre in § 558 Absatz 3 Satz 3 BGB-E Gleichlauf mit § 556d Absatz 2 Satz 1 BGB-E hergestellt.

Zu Artikel 1 Nr. 7 a) und b) (Änderung § 573)

Fristlose und ordentliche Kündigung folgen im Wohnungsmietrecht grds. unterschiedlichen Regelungen. Im Falle einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs sieht § 569 Absatz 3 BGB besondere Schutzvorschriften zugunsten von Mieterinnen und Mietern vor. Nach der sog. „Schonfristregelung“ des § 569 Absatz 3 Nr. 2 BGB wird eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs unwirksam, wenn die Vermieterin oder der Vermieter bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete befriedigt wird. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung (vgl. nur BGH, Beschluss vom 20.07.2016 – VIII ZR 238/15 = BeckRS 2016, 16914 = WuM 2016, 682) findet diese Heilungsregelung keine analoge Anwendung auf eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs, sodass eine ordentliche Kündigung bei Nachzahlung innerhalb der Schonfrist nicht nach § 569 Absatz 3 Nr. 2 BGB unwirksam wird. Auch die besondere Kündigungssperrfrist des § 569 Absatz 3 Nr. 3 BGB findet ausschließlich bei fristlosen Kündigungen Anwendung.

Die beschränkte Anwendbarkeit des § 569 Absatz 3 BGB auf die fristlose Kündigung hat zur Folge, dass die darin vorgesehenen besonderen Schutzvorschriften dadurch unterlaufen werden können, dass die Vermieterin bzw. der Vermieter bei Zahlungsverzug der Mieterin oder des Mieters – zumindest hilfsweise – ordentlich kündigt. Dies führt zu dem widersprüchlichen Ergebnis, dass die ordentliche Kündigung eher zur Beendigung des Mietverhältnisses führt als die fristlose Kündigung, obwohl Grundlage der Kündigung in beiden Fällen ein identischer Lebenssachverhalt ist und die fristlose Kündigung eine besonders gravierende Zerrüttung des Vertragsverhältnisses voraussetzt.

Die Änderung des § 573 BGB dient dazu, diese bekannten und bisher nicht behobenen Wertungswidersprüche auszuräumen.

Zu Artikel 1 Nr. 8 (Einfügung der §§ 578a ff. BGB-E)

Durch Artikel 1 Nr. 8 werden die §§ 578a bis 578e BGB-E in das BGB eingefügt:

Zu § 578a (Mietverhältnisse in angespannten Gewerbemietmärkten)

Zu Absatz 1

Absatz 1 regelt den Anwendungsrahmen der §§ 578a bis 578e BGB-E. Hiernach gelten diese Vorschriften nur für Mietverhältnisse über kleine Räume bis zu einer Mietfläche von 250 m² sowie im Übrigen – bei einer Mietfläche über 250 m² – für Räume, die von einem der in § 578a Absatz 2 Satz 2 Nummer 1 und 2 BGB-E genannten schutzwürdigen Unternehmen oder Einrichtungen gemietet werden. Es wird insoweit davon ausgegangen, dass

Flächen über 250 m² „große Gewerbemietflächen“ sind, die in der Regel für weniger schützenswerte Gewerbemietnehmer in Betracht kommen, soweit es sich nicht um die in § 578a Absatz 2 Satz 2 Nummer 1 und 2 BGB-E genannten schutzwürdigen kleineren Unternehmen oder Einrichtungen handelt. Die Räume müssen außerdem in einem nach § 578a Absatz 2 BGB-E bestimmten Gebiet mit einem angespannten Gewerbemietmarkt liegen.

Zu Absatz 2

Zu Satz 1

Über § 578a Absatz 2 Satz 1 BGB-E werden die Landesregierungen ermächtigt, diejenigen Gebiete durch Rechtsverordnung zu definieren, in denen aufgrund eines angespannten Gewerbemietmarkts Handlungsbedarf besteht. Durch den Mechanismus wird sichergestellt, dass auf Gewerbemietmärkten, auf denen keine Spannungssituation besteht – etwa in kleineren Städten und der ländlichen Region – keine Ergänzungen zum gegenwärtig bereits geltenden Gewerbemietrecht zur Anwendung kommen.

Zu Satz 2

Ein Gebiet mit angespannten Gewerbemietmärkten liegt nach § 578a Absatz 2 Satz 2 BGB-E insbesondere dann vor, wenn eine besondere Gefährdung dahin zu erkennen ist, dass es den in den Nummern 1 und 2 benannten, als schützenswert erachteten Kleinstunternehmen oder soziale/kulturelle Zwecke verfolgenden Einrichtungen nicht mehr möglich ist, Gewerbemietraum zu angemessenen Bedingungen anzumieten. Dies setzt voraus, dass das Angebot die Nachfrage in nennenswerter Größenordnung übersteigt. „Angemessene Bedingungen“ sind dann anzunehmen, wenn ein durchschnittlich umsatzstarkes Kleinstunternehmen (bzw. eine soziale oder kulturelle Zwecke verfolgende Einrichtung) die Miete aufbringen kann. Eine „einfache“ Gefährdung ist hiernach nicht ausreichend. Vielmehr muss eine „besondere Gefährdung“ vorliegen, wobei diese nicht verlangt, dass die Unterversorgung mit zur Verfügung stehendem Mietraum bereits eingetreten sein muss. Sie muss allerdings prognostisch zu erwarten sein.

Zu § 578a Absatz 2 Satz 2 Nr. 1 und 2 BGB-E im Einzelnen:

Nr. 1 (Unternehmen bis zu 9 Beschäftigte und 2 Millionen Euro Jahresumsatz)

Nach Nummer 1 liegt ein Gebiet mit „angespanntem Gewerbemietmarkt“ etwa vor, wenn für Unternehmer i. S. d. § 14 BGB mit bis zu 9 Beschäftigten und einem Jahresumsatz von nicht mehr als 2 Millionen Euro die besondere Gefahr besteht, dass es ihnen als Mieter von Räumen oder als Mietinteressenten für Räume im Sinne des Absatzes 1 nicht möglich ist, einen Gewerbemietvertrag zu angemessenen Bedingungen zu schließen. Die gewählte Typisierung orientiert sich dabei an dem Schwellenwert des Artikel 2 Absatz 3 der Empfehlung der Europäischen Kommission vom 06.05.2003 – 2003/361/EG – betreffend die Definition der „Kleinstunternehmen“ sowie der „kleinen und mittleren Unternehmen“ (bekanntgegeben unter Aktenzeichen K[2003] 1422, ABl. Nr. L 124 S. 36, Celex-Nr. 3 2003 H 0361).

Gemeint sind kleinere Unternehmensformen aller Art. Insbesondere umfasst sind u.a. Kunst- und Handwerksbetriebe, also zulassungspflichtiges sowie zulassungsfreies Handwerk. Handwerksähnliche Tätigkeiten sollen ebenfalls erfasst werden. Der Begriff des „Kunstbetriebs“ meint beispielsweise Bildhauer oder sonstige handwerklich tätige Kunstschaffende. Ebenfalls in den Schutzbereich einbezogen sein sollen Kultureinrichtungen. Das gesetzgeberische Ziel liegt insoweit auch im Erhalt künstlerischer (kultureller) Vielfalt. Gemeint sind etwa kleinere Museen, Archive, Bibliotheken, Kulturzentren oder -stätten, Theater, Opernhäuser, Konzerthäuser, sonstige Einrichtungen für Live-Aufführungen, Diskotheken, Clubs sowie weitere Einrichtungen vergleichbaren Charakters.

Nr. 2 (anerkannte private Träger der Wohlfahrtspflege sowie sonstige von juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder privat betriebene soziale Einrichtungen)

Nach Nummer 2 liegt ein Gebiet mit „angespanntem Gewerbemietmarkt“ ferner vor, wenn für „anerkannte private Träger der Wohlfahrtspflege sowie sonstige von juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder privat betriebene soziale Einrichtungen“ die besondere Gefahr besteht, dass es ihnen als Mieter von Räumen oder als Mietinteressenten für Räume im Sinne des Absatzes 1 nicht möglich ist, einen Gewerbemietvertrag zu angemessenen Bedingungen zu schließen.

Analog zu § 549 Absatz 2 Nr. 3 BGB wird auf Organisationen, die als private (freie) Träger der Wohlfahrtspflege anerkannt sind, abgestellt. Soziale Aufgaben werden zunehmend auch von privaten Einrichtungen der Wohlfahrtspflege wahrgenommen. Dabei bezieht sich das Erfordernis der „Anerkennung“ nicht auf die konkrete Institution,

ist also kein formaler Akt im Sinne z. B. eines Gemeinnützigkeitsbescheids, weil es nur auf die Vergleichbarkeit mit den schon nach dem GG oder dem kirchlichen Grundverständnis sozial verpflichteten Personen des öffentlichen Recht ankommt. Wohlfahrtspflege betreibt in der Regel, wer nicht aus Gewinnstreben, sondern zum Wohl der Allgemeinheit sozial benachteiligte Personen betreut. Es geht um helfendes Handeln durch soziale Dienstleistungsangebote, Wahrnehmung einer Anwaltsfunktion für Hilfebedürftige und Förderung ehrenamtlicher Mitarbeit (vgl. Bruns, in: BeckOK MietR, 20. Ed. 01.05.2020, § 549 BGB, Rn. 35).

Darüber hinaus werden auch „sonstige von juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder privat betriebene soziale Einrichtungen, insbesondere Kindertagesstätten und Kinderbetreuungseinrichtungen oder Pflegeeinrichtungen“ als besonders schützenswert erachtet. Das Gesetz privilegiert damit etwa Gemeinden, Landkreise, Kirchen und Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts, aber auch Privatunternehmen – etwa Eigenbetriebe der öffentlichen Hand –, die soziale Einrichtungen der genannten Art betreiben.

Die in Nr. 2 genannten Träger und Einrichtungen sind von herausgehobener gesamtgesellschaftlicher Bedeutung. Diese herausgehobene Bedeutung bringt in angespannten Mietmärkten gleichsam ein gesondertes Schutzbedürfnis dieses Mietertyps mit sich. Dem trägt § 578a Absatz 2 Satz 2 Nr. 2 BGB-E in besonderer Weise Rechnung.

Zu Satz 3

Mit § 578a Absatz 2 Satz 3 BGB-E soll der Ordnungsgeber bei Vorliegen eines angespannten Gewerbemietmarkts eine Verordnung nach § 578a Absatz 2 Satz 1 BGB-E erlassen, soweit anderweitige bereits eingeleitete oder zu ergreifende gewerbemietmarktpolitische Abhilfemaßnahmen noch keine Wirkung zeigen. Hierdurch soll es dem Ordnungsgeber ermöglicht werden, unter Berücksichtigung der mit diesen Maßnahmen verbundenen Kosten im Rahmen seines Prognose- und Beurteilungsspielraums über den Erlass der Verordnung zu entscheiden.

Zu § 578b (Ordentliche Kündigung eines auf unbestimmte Zeit geschlossenen Mietverhältnisses)

Zu Absatz 1

Zu Satz 1

Gemäß § 578b Absatz 1 Satz 1 BGB-E kann der Vermieter ein mit Unternehmen/Einrichtungen im Sinne des § 578a BGB-E eingegangenes Mietverhältnis nur ordentlich kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. § 578b Absatz 1 Satz 1 BGB-E bezweckt, dem vertragstreuen Gewerbemietler die angemieteten Gewerberäumlichkeiten als Mittelpunkt seiner Geschäftstätigkeit oder sozialen/kulturellen Tätigkeit zu erhalten und ihn vor willkürlichen Kündigungen zu schützen.

Zu Satz 2

Nach § 578b Absatz 1 Satz 2 BGB-E ist die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ausgeschlossen. Der Mieter soll vor ungerechtfertigter Kündigung und (damit einhergehender) unangemessener Mieterhöhung geschützt werden.

Zu Satz 3

§ 578b Absatz 1 Satz 3 BGB-E regelt die Schriftformbedürftigkeit einer Kündigung. Das Schriftformerfordernis dient der Rechtssicherheit sowie der Aufklärung des Mieters. Es soll insbesondere verhindert werden, dass die von § 578a BGB-E erfassten Mietverhältnisse unüberlegt durch Kündigung beendet werden (Warnfunktion). Die Vorschrift dient daneben der Rechtsklarheit und dem Schutz des Kündigungsempfängers (Klarstellungsfunktion).

Zu Absatz 2

§ 578b Absatz 2 BGB-E beinhaltet einen nicht abschließenden Katalog von Tatbeständen, bei deren Vorliegen regelmäßig ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses anzunehmen sein wird.

Zu Nr. 1

§ 578b Absatz 2 Nr. 1 BGB-E regelt den Fall, in dem der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. „Vertragspflicht“ im Sinne des Absatzes 2 Nr. 1 kann – angelehnt an die entsprechende Regelung in § 573 BGB zum Wohnraummietrecht – eine individualvertraglich oder formularvertraglich vereinbarte Haupt- oder Nebenpflicht und auch eine nicht mietvertragliche Nebenpflicht sein.

Zu Nr. 2

Ein berechtigtes Interesse liegt nach § 578b Absatz 2 Nr. 2 BGB-E vor, wenn der Vermieter an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Wie im Wohnungsmietrecht bleibt dabei die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung eine höhere Miete zu erzielen, unberücksichtigt. Ferner reicht es als berechtigtes Vermieterinteresse grundsätzlich nicht aus, dass bei dem Verkauf eines entmieteten Geschäftshauses ein höherer Verkaufserlös erzielt werden kann.

Zu Absatz 3

Nach der in Absatz 3 getroffenen Regelung können zum Schutz des Mieters als berechtigtes Interesse des Vermieters grundsätzlich nur die in seinem Kündigungsschreiben angeführten Gründe berücksichtigt werden. Nachgeschoben werden dürfen jedoch ausnahmsweise Gründe, die erst nach Abgabe der Kündigungserklärung entstanden sind, da sie bei der Kündigung noch nicht berücksichtigt werden konnten.

In den Fällen des § 578b Absatz 2 Nr. 2 BGB-E soll sich der Vermieter auf ein berechtigtes Interesse indes nicht berufen können, wenn der Kündigungsgrund bei Abschluss des Mietverhältnisses bereits bestand oder erkennbar war und der Mieter von ihm gleichwohl nicht darauf hingewiesen wurde.

Zu Absatz 4

Mit Absatz 4 werden die Vorschriften des § 574 BGB sowie der §§ 574a bis 574c BGB entsprechend anwendbar gestellt.

Zu Absatz 5

§ 578b Absatz 5 BGB-E beseitigt den aus dem Bereich des Wohnmietrechts bekannten Wertungswiderspruch für den Bereich der in § 578a BGB-E genannten Mietverhältnisse, die in einem durch Rechtsverordnung nach § 578a Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Gewerbemietmarkt liegen. Es wird hiernach Gleichlauf mit dem nach Artikel 1 Nr. 7 a.) und b.) dieses Gesetzentwurfs geänderten § 573 BGB hergestellt. Auf die dortige Begründung wird verwiesen.

Zu § 578c (Verlängerungsrecht des Mieters bei auf bestimmte Zeit eingegangenen Mietverhältnissen)**Zu Absatz 1 Satz 1**

Nach § 578c Absatz 1 Satz 1 BGB-E kann der Mieter im Rahmen eines auf bestimmte Zeit – aber für einen über 6 Monate hinausgehenden Zeitraum – eingegangenen Mietverhältnisses nach § 578a BGB-E bis spätestens zwei Monate vor der Beendigung dieses Mietverhältnisses durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter die Fortsetzung bis auf eine Gesamtmietdauer von längstens zehn Jahren verlangen. Mit der Vorschrift wird ein echtes Verlängerungsrecht von Mietern kleinerer Gewerbeeinheiten etabliert. Individualvertraglich kann auch über die maximal aufgrund des Verlängerungsrechts mögliche Vertragsdauer von 10 Jahren hinaus das Mietverhältnis verlängert werden (Privatautonomie). Der Anspruch greift nur bei Kurz-Mietverhältnissen von unter 6 Monaten Dauer nicht ein.

Zu Absatz 1 Satz 2 BGB-E

Das Verlängerungsrecht nach Satz 1 besteht auch, soweit mehrfach kürzer als 6 Monate befristete Mietverhältnisse hintereinander abgeschlossen werden, sodass sich letztlich doch ein Zeitraum von über 6 Monaten Mietdauer ergibt. Dadurch soll verhindert werden, dass Vermieter Kettenbefristungen durchsetzen, die das Mietverhältnis stets vor dem Ablauf von 6 Monaten im Sinne des Satzes 1 auslaufen lassen, sodass das Verlängerungsrecht des Mieters nicht entstände.

Zu Absatz 1 Satz 3 BGB-E

Nach Satz 3 ist die mehrfache – zum Schutz der Vermieterinteressen maximal dreimalige – Ausübung des Verlängerungsrechts durch den Mieter bis zum Erreichen der Gesamtmietdauer von 10 Jahren möglich.

Zu Absatz 1 Satz 4 BGB-E

Mit zunehmender Laufzeit des befristet abgeschlossenen Mietverhältnisses über Räume im Sinne des § 578a BGB-E ist es unter Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkten gerechtfertigt, vom Mieter eine langfristige Planung

zu verlangen, um dem Vermieter eine ebensolche zu ermöglichen. Daher wird in abgestufter Weise die Erklärungsfrist des Mieters i. S. d. Absatz 1 Satz 1 mit zunehmender Dauer der Laufzeit verlängert.

Zu Absatz 2

Nach § 578c Absatz 2 Satz 1 BGB-E kann der Vermieter der Verlängerung nach Absatz 1 binnen eines Monats nach Zugang der Erklärung nach Satz 1 schriftlich widersprechen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Für die Frage, ob ein berücksichtigungsfähiges berechtigtes Interesse des Vermieters vorliegt, stellt § 578c Absatz 2 Satz 2 BGB-E die Regelung des § 578b Absatz 2 BGB-E entsprechend anwendbar.

Zu Absatz 3

Durch die Regelung wird klargestellt, dass abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters unwirksam sind.

Zu § 578d (Die außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund)

Durch § 578d BGB-E ist sichergestellt, dass die Vorschriften des § 569 Absatz 1 und 2 sowie 3 bis 5 für die außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund der von § 578a BGB-E geschützten Mietverhältnisse entsprechende Anwendung finden.

Da auf § 569 Absatz 1 und 2 BGB für bestimmte Gewerbemietverhältnisse bereits über § 578 Absatz 2 Satz 1 und Satz 3 BGB verwiesen wird (für § 569 Absatz 1 BGB greift der dortige Verweis nur in dem Fall, in dem der Gewerbemietraum „zum Aufenthalt von Menschen bestimmt“ ist), hat der Verweis in § 578d BGB-E im Wesentlichen klarstellende Funktion.

Zu § 578e (Miethöhe)

Zu Satz 1

Durch die Regelung in § 578e Satz 1 BGB-E werden einzelne Regelungen der „Mietpreisbremse“ (§§ 556d ff. BGB) auch auf Mietverhältnisse im Anwendungsbereich des § 578a BGB-E erstreckt. Dadurch wird für die Regelung der sozialpolitisch gewollten Begrenzung von Mietsteigerungen für bestimmte Gewerbemietverhältnisse auf die vorhandene Struktur des BGB zurückgegriffen.

Wird danach ein Mietvertrag im Sinne des § 578a Absatz 1 BGB-E abgeschlossen, der in einem nach § 578a Absatz 2 BGB-E bestimmten Gebiet mit einem angespannten Gewerbemietmarkt liegt, darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses in entsprechender Anwendung des § 556d Absatz 1 BGB die ortsübliche Gewerbevergleichsmiete nach den in diesem Gesetzentwurf zu Artikel 1 Nr. 2 formulierten Änderungen des § 556d Absatz 1 höchstens um 5 Prozent übersteigen. Die Begrenzung soll dazu beitragen, der direkten und indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger, gleichwohl aber als besonders schutzwürdig erachteter Kleinunternehmen und sozialer Einrichtungen entgegenzuwirken.

§ 578e Satz 1 BGB-E in Verbindung mit § 556g BGB in entsprechender Anwendung regelt, dass Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters insoweit unwirksam sind, als dass die nach § 578e Satz 1 BGB-E in Verbindung mit § 556d Absatz 1 BGB zulässige Miete überschritten wird. Der Mieter hat dann einen Rückforderungsanspruch über die zu viel gezahlte Miete. Der Mietvertrag wird jedoch nicht unwirksam, sondern bleibt bis zur Höhe der preisrechtlich zulässigen Miete bestehen.

Durch die in Artikel 1 Nr. 5 dieses Gesetzentwurfs formulierte Änderung des § 556g Absatz 2 BGB, auf die über § 578e Satz 1 BGB-E Bezug genommen wird, wird erreicht, dass der Mieter i. S. d. § 578a BGB-E von dem Vermieter eine nach den § 578e BGB-E i. V. m. § 556d BGB nicht geschuldete Miete zukünftig für einen rückwirkenden Zeitraum von bis zu 36 Monaten zurückverlangen kann.

Zu Satz 2

Durch § 578e Satz 2 BGB-E wird erreicht, dass für die in § 578a genannten Mietverhältnisse, die in einem durch Rechtsverordnung nach § 578a Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Gewerbemietmarkt liegen, die §§ 558 bis 559 BGB entsprechende Geltung beanspruchen.

In § 558 BGB ist die „Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete“ geregelt. Die Norm stellt die zentrale Vorschrift des Rechts der Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem im Wohnraummietrecht dar. Aufgrund der hohen Schutzbedürftigkeit der von § 578a BGB-E in den Blick genommenen Mietverhältnisse sollen diese Vorschriften auch für sie zur Anwendung kommen. Durch die in Artikel 1 Nr. 6 a.) bis c.) dieses Gesetzentwurfs vorgesehenen Änderungen des § 558 BGB erfährt die Vorschrift Ergänzungen, die ihre Wirksamkeit – sowohl für Wohnungs- wie auch für Gewerbemieter – nachhaltig erhöhen werden.

§ 558 BGB gewährt dem Vermieter insoweit während des Bestehens des Mietverhältnisses unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch gegen den Mieter, einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zuzustimmen. Der Anspruch aus § 558 richtet sich nicht auf Zahlung der erhöhten Miete, sondern auf Abgabe einer Willenserklärung. In dem Recht des Vermieters, die Miete der ortsüblichen Vergleichsmiete anzugleichen, ist ein Anpassungsbestimmungsrecht zu sehen. Von einem solchen kann gesprochen werden, wenn dem Anpassungsberechtigten – dem Vermieter – die Möglichkeit eingeräumt wird, Vertragsbedingungen einseitig zu ändern, er dabei jedoch in Kauf nehmen muss, dass der Vertrag infolge der Änderung seinen Bestand verliert. Die Bestandsgefährdung folgt aus dem Sonderkündigungsrecht des Mieters nach § 561 BGB, der über § 578e Satz 2 BGB-E ebenfalls anwendbar gestellt wird (vgl. zu allem Vorstehenden nur Artz, in: Münchener Kommentar zum BGB, 8. Aufl. 2020, § 558 BGB, Rn. 1 und 2). Durch § 558 BGB wird dem Vermieter ein marktorientierter Ertrag garantiert. Mieterhöhungen werden zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes zugelassen. Damit wird ein Ausgleich zum Verbot der Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung (vgl. entsprechend § 578b Absatz 1 Satz 2 BGB-E) geschaffen. Andererseits gebietet es der Mieterschutz, den Mieter vor überhöhten Mieterforderungen des Vermieters zu schützen. Deshalb wird der Mieter nicht mehr als bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete belastet (vgl. Schüller, in BeckOK BGB, 54. Ed. 01.05.2020, § 558 BGB, Rn. 1)

Das Verfahren zur Mieterhöhung nach § 578e Satz 2 BGB-E in Verbindung mit § 558 BGB wird in den §§ 558a bis 558e BGB beschrieben. Insbesondere wird durch den von § 578e Satz 2 BGB-E mit umfassten Verweis auf § 558c Absatz 5 BGB erreicht, dass die Bundesregierung ermächtigt wird, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von (qualifizierten und einfachen) Gewerbemietenspiegeln zu erlassen. Auch die Etablierung von Mietdatenbanken nach § 558e BGB ist über den Verweis in § 578e Absatz 1 BGB-E für von § 578a BGB-E geschützte Mietverhältnisse möglich.

Die in § 559 BGB niedergelegte „Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen“ für die Fälle, in denen der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB durchgeführt hat, wird entsprechend anwendbar gestellt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass es mit Blick auf die in § 555b BGB beschriebenen Maßnahmen nicht zu einem Modernisierungstau in Gewerbemietverhältnissen kommt.

Zu Artikel 1 Nr. 10 (Ergänzung des § 580a Absatz 2 BGB-E)

Mit Artikel 1 Nr. 9 dieses Gesetzentwurfs wird dem § 580a Absatz 2 Satz 1 BGB ein Satz 2 angefügt, nach dem sich bei Mietverhältnissen gemäß § 578a BGB-E die Kündigungsfrist nach Satz 1 um sechs Monate auf dann ein Jahr verlängert, wenn es sich dabei um (Klein-)Geschäftsräume handelt und nach der Überlassung der Geschäftsräume 5 Jahre vergangen sind.

Nach § 580a Absatz 2 Satz 1 BGB ist die ordentliche Kündigung bei einem Mietverhältnis über Geschäftsräume spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres zulässig. Durch die Ergänzung des § 580a Absatz 2 Satz 2 BGB-E soll erreicht werden, dass sich die gesetzliche Kündigungsfrist für Geschäftsraum bei besonders schutzwürdigen Gewerbemieter, die bereits längerfristig Mieter der Gewerbeeinheit sind, um sechs Monate verlängert.

Die gegenwärtige Frist von sechs Monaten ist für den Mieter häufig zu kurz. Gerade langjährige Mieter werden häufig längere Fristen benötigen, um sich Ersatz zu beschaffen, und um die erforderlichen wirtschaftlichen Weichenstellungen vorzunehmen. Im Falle der Kündigung hat der Geschäftsraummieter zum Erhalt seines Betriebes zahlreiche Vorkehrungen und Maßnahmen zu treffen. Dazu gehört im Wesentlichen die Suche nach geeigneten Räumlichkeiten, in denen er seinen Betrieb fortsetzen kann. Die richtige Auswahl unter verschiedenen möglichen Standorten ist einer der wichtigsten Faktoren, die über den wirtschaftlichen Erfolg eines Unternehmens entscheiden. Die dazu erforderliche Standortanalyse sowie die Ermittlung des örtlichen Marktes wird in der Regel eine längere Zeitspanne als sechs Monate in Anspruch nehmen.

Ist ein neuer Standort gefunden worden, wird der Mieter in der Regel die neuen Geschäftsräume durch Renovierungen oder bauliche Veränderungen erst seinen Bedürfnissen anpassen müssen. Möglicherweise muss der Geschäftsinhaber parallel über diesen gesamten Zeitraum den Ausverkauf an seinem alten Standort organisieren. Anschließend muss er den Umzug bewerkstelligen und die neuen Räume einrichten.

Dem besonders schutzwürdigen Kleingeschäftsraummieter im Sinne des § 578a BGB-E, der länger als fünf Jahre Mieter in der betreffenden Einheit gewesen war, soll mit der Verlängerung der Kündigungsfrist genügend Zeit verschafft werden, seine Kundschaft auf die Ortsveränderung hinzuweisen und für den neuen Standort zu werben. Es besteht andernfalls die Gefahr, dass der Gewerbetreibende einen erheblichen Teil seiner Kunden auf Dauer verliert, wenn er innerhalb der sechs Monate keine geeigneten Räume gefunden hat und er während dieser Zeit den Kontakt zu seiner Kundschaft nicht halten kann.

Ordentliche Kündigungen von Mietverhältnissen i. S. d. § 578a BGB-E unterliegen im Übrigen den zusätzlichen Voraussetzungen des § 578b BGB-E.

Zu Artikel 2 (Änderung des EGBGB)

Zu Absatz 1

Nach Absatz 1 der Übergangsregelung im EGBGB sollen die §§ 556d, 556e, 556f, 556g, 558 und 573 des Bürgerlichen Gesetzbuchs für Mietverhältnisse, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes geschlossen worden sind, in der bis dahin geltenden Fassung fortgelten.

Zu Absatz 2

In Absatz 2 findet sich eine Regelung für die Fälle, in denen die mit diesem Gesetzentwurf vorgenommenen Änderungen an den §§ 556e und 556f BGB zu unbilligen Härten auf Vermieterseite führen.

Nach dem bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden § 556e Absatz 1 BGB darf eine Miete bis zur Höhe der „Vormiete“ vereinbart werden, wenn diese Vormiete „höher als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete“ ist bzw. war. Nach dem bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden § 556f Satz 2 BGB sind ferner die §§ 556d und 556e BGB nicht anzuwenden auf die erste Vermietung „nach umfassender Modernisierung“. Beide Regelungen werden mit Inkrafttreten dieses Gesetzes aufgehoben bzw. gestrichen. Zugleich ist denkbar, dass Vermieter und Vermieterinnen im Vertrauen auf diese Regelungen investiert haben. Die in Artikel 2 Absatz 2 vorgesehene Regelung dient der Vermeidung unbilliger Härten, die dadurch entstehen können. In Ausnahmefällen kann hiernach eine höhere als die nach § 556d BGB zulässige Miete vereinbart werden, soweit dies aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen, erforderlich ist.

Im Verantwortungsbereich des Vermieters können dabei Wertsteigerungserwartungen, Renditeerwartungen, Finanzierungskosten außerhalb des Marktüblichen, Ertragsersparungen, denen überhöhte Mieten zugrunde liegen, sowie Verluste, die durch die Aufteilung in Wirtschaftseinheiten entstehen, liegen.

Eine unbillige Härte liegt hiernach i. Ü. insbesondere vor, wenn ein Festhalten des Vermieters an der sich nach §§ 556e und 556f BGB-E ergebenden Miete auf Dauer zu Verlusten für den Vermieter oder zur Substanzgefährdung der maßgeblichen Wirtschaftseinheit führen würde. Ein Verlust liegt hiernach vor, wenn die laufenden Aufwendungen die Erträge für die maßgebliche Wirtschaftseinheit übersteigen. Eine Substanzgefährdung ist danach gegeben, wenn Erträge aus der Wirtschaftseinheit für ihre Erhaltung nicht mehr ausreichen.

Zu Absatz 3

Nach Absatz 3 gelten Rechtsverordnungen, die auf Grundlage des § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes geltenden Fassung erlassen worden sind, nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes fort.

Zu Absatz 4

Auf Mietverhältnisse, die vor dem Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes wirksam geschlossen worden sind, sollen die Vorschriften der §§ 578a bis 578e des Bürgerlichen Gesetzbuchs bis einschließlich 31. Dezember des fünften Jahres nach Inkrafttreten dieses Gesetzes nicht anzuwenden sein. Die mit diesem Gesetzentwurf einge-

fürten Vorschriften der §§ 578a bis 578e des Bürgerlichen Gesetzbuchs finden unter Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkten demnach für fünf Jahre ab Inkrafttreten des Gesetzes keine Anwendung auf solche Mietverhältnisse, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes wirksam geschlossen worden sind.

Auch findet sich hiernach eine Vorschrift für die Mietverhältnisse, die vor dem Stichtag befristet geschlossen und nach dem Stichtag verlängert worden sind: Ab dem Zeitpunkt der Verlängerung sind diese Mietverhältnisse den Regelungen der §§ 578a ff. BGB-E unterworfen.

Die Vorschrift dient insgesamt der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit.

Zu Artikel 3 (Evaluation)

Es ist eine Evaluation durchzuführen. Hiernach hat die Bundesregierung dem Deutschen Bundestag – unter Beachtung der Grundsätze der Wissenschaftlichkeit, Objektivität und Transparenz, unter Beteiligung unabhängigen und neutralen Sachverständigen sowie unter Beteiligung der Fachkreise – über die Wirkungen dieses Gesetzes innerhalb von drei Jahren nach Erlass einer Rechtsverordnung gemäß Artikel 1 Nr. 8 (dort: § 578a Absatz 2 BGB-E) dieses Gesetzes schriftlich zu berichten.

Zu Artikel 4 (Inkrafttreten)

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten.

