

Mietrechts- und Gewerbemietrechtsänderungsgesetz
Stellungnahme des Deutschen Städtetags zur Anhörung im
Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen
Bundestages am 19. Mai 2021

- a) zum Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung mietrechtlicher und gewerbemietrechtlicher Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches – Mietrechts- und Gewerbemietrechtsergänzungsgesetz; BT-Drucksache 19/23116 sowie
- b) zum Antrag der Fraktion DIE LINKE – Kleingewerbe und soziale Einrichtungen vor Mietenexplosion und Verdrängung schützen; BT-Drucksache 19/16837.
- c) Zum Gesetzentwurf der Fraktion der AfD - Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Schonfristzahlung bei ordentlichen Kündigungen von Wohnraummietverträgen und zur Bekämpfung des Mietnomadentums; BT-Drucksache 19/20589

I. Zu den Mietrechtsänderungen im Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung mietrechtlicher und gewerbemietrechtlicher Regelungen des BGB

Der Trend steigender Mietpreise in den Städten hält – trotz Pandemie – an. Die Wohnraumversorgung großer Teile der Bevölkerung ist in den angespannten Wohnungsmärkten einer wachsenden Anzahl von Städten gefährdet. Gleichzeitig ist eine Zunahme der Intensität bis hin zur extremen Polarisierung der Debatten „über das Thema Wohnen“ unverkennbar.

Der Deutsche Städtetag blickt mit Sorge auf diese Entwicklungen und fordert neben einer dringenden Versachlichung der Debatten eine Weiterentwicklung des Wohnraummietrechts mit Bedacht.

Bereits existierende „atmende Mietendeckel“ im Bundesrecht

Im Bundesrecht existieren bereits fünf (!) Regelungen zur Mietpreisbegrenzung. Voraussetzung dafür sind gute, insbesondere qualifizierte Mietspiegel, welche die ortsüblichen Vergleichsmieten bestimmen. Sie bilden die

Anwendungsgrundlage für die existierenden Instrumente zur Mietenbegrenzung. Gleichzeitig sichert die Konstruktion der ortsüblichen Vergleichsmiete ein „Atmen“ des Deckels: Die Entwicklung des Marktes spiegelt sich in deutlich abgeschwächter und zeitlich verzögerter Form in den ortsüblichen Vergleichsmieten wider.

Auf Grundlage transparent und nach wissenschaftlichen Standards erstellter Mietspiegel sind Mieten in laufenden Mietverträgen bereits heute nach Bundesrecht vor übermäßiger Erhöhung geschützt – die ortsübliche Vergleichsmiete darf nicht überschritten werden! Bei Mieten in laufenden Mietverträgen, die bislang unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, greift die Kappungsgrenze. Erhöhungsspielräume zur maximal möglichen Angleichung an die ortsübliche Vergleichsmiete sind in angespannten Wohnungsmärkten auf maximal 20 % bzw. 15 % in drei Jahren gedeckelt.

Die Mietpreisbremse „deckelt“ die Neuvertrags- und Wiedervermietungsrenten auf höchstens zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Allerdings sieht das entsprechende Bundesgesetz Ausnahmen von der Mietpreisbremse vor, die geschärft weiter verlängert werden sollte.

Die beiden strengsten existierenden „Mietendeckel“ finden sich im Wirtschaftsstrafgesetz bzw. im Strafgesetzbuch: Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStG) und Mietwucher (§ 291 StGB). Beide heben zunächst ebenfalls auf eine Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete ab – mehr als 20 % (Mietpreisüberhöhung) bzw. mehr als 50 % (Mietwucher). In beiden Fällen ist aber die Beweisführung deutlich schwieriger, weil ein Mietspiegel allein nicht ausreicht.

Eine „Mietpreisüberhöhung“ (§ 5 WiStG) ist ab 20 % Überschreitung der ortsüblichen Entgelte als Ordnungswidrigkeit zu ahnden. Damit § 5 WiStG wieder seine marktdisziplinierende und generalpräventive Wirkung erzeugen kann, ist eine Änderung durch den Bundesgesetzgeber erforderlich und seit langem überfällig: Der objektive Aspekt „geringes Angebot an vergleichbarem Wohnraum“ muss zur Voraussetzung für die Anwendbarkeit der Vorschrift werden.

Bei einer Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 50 % droht der strafrechtliche Tatbestand des Mietwuchers (§ 291 StGB). Erfüllt ist dieser, wenn zudem der Vermieter die Zwangslage, den Leichtsinns oder die Unerfahrenheit des Mieters ausbeutet.

Das Mietrecht sollte auf Basis der Erfahrungen aus den vergangenen Jahren mit Bedacht und auf Basis der existierenden Instrumente weiterentwickelt

werden: Der Fortbestand bzw. die Präzisierung der Ausnahmen von der Mietpreisbremse sind zu überprüfen. Die Grenzen zwischen Wohnnutzung und zweckfremder gewerblicher Nutzung von Wohnraum verwischen immer mehr. Die gezielte Umgehung mietrechtlicher Regelungen unter Stichwörtern wie „Residenzwohnen“, „Co-Living“ oder „Möbliertes Wohnen“ in Kombination mit befristeten Mietverträgen muss sanktioniert werden.

Der Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN fordert:

Für das Instrument der Mietpreisbremse:

- Eine Verschärfung der Mietpreisbremse: Erlaubt wäre demnach bei Neuverträgen eine maximale Miethöhe von 105 % der ortsüblichen Vergleichsmiete (anstelle von max. 110 % im Status quo).
- Eine Ausweitung der Befristung der Mietpreisbremse von 5 auf 10 Jahre.
- Eine veränderte bzw. reduzierte Begründungspflicht der Rechtsverordnungen der Länder bei Einführung der Mietpreisbremse für angespannte Wohnungsmärkte.
- Die Abschaffung der gegenüber der Mietpreisbremse erhöhten Vormiete als Ausnahmetatbestand.
- Die Abschaffung des Ausnahmetatbestands „Erstvermietung nach umfangreicher Modernisierung“.
- Die Abschaffung der Rügepflicht des Mieters bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse.
- Die Präzisierung und Verschärfung der Auskunftspflichten des Vermieters bei Berufung auf Ausnahmetatbestände von der Mietpreisbremse.

Für die Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete:

- Die Ausweitung des Betrachtungszeitraum von heute 6 Jahre auf 20 Jahre.

Für die reduzierte Kappungsgrenze:

- Eine Verringerung des maximalen Erhöhungsspielraumes maximal bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb von 3 Jahren in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten von 15 % auf 9 %.
- Eine Ausweitung der Befristung entsprechender Landesverordnungen von 5 auf 10 Jahre.

Für das Kündigungsrecht des Vermieters bei Zahlungsverzug des Mieters:

- Kündigungen wegen Mietschulden (Zahlungsverzug) müssen durch Nachzahlung der offenstehenden Mieten innerhalb einer Schonfrist abgewendet werden können.

Bewertung der Forderungen durch den Deutschen Städtetag

Wir teilen die dem Gesetzentwurf zugrunde liegende Einschätzung, dass das Instrument der Mietpreisbremse weiter optimierungsfähig und -bedürftig ist. In den Städten mit stark angespannten Wohnungsmärkten ist aus den öffentlich inserierten Wohnungsanzeigen eindeutig ein strategisches Verhalten zahlreicher Vermieter abzulesen, die existierenden Regelungen der Mietpreisbremse zu umgehen.

Die Grenzsetzung der **Mietpreisbremse** bei Neuverträgen von maximal 10 % der ortsüblichen Vergleichsmieten beschreibt unseres Erachtens nicht das zentrale Problem der Umsetzung der Mietpreisbremse in der Praxis. Vor Ort misslingt vielmehr die „Übersetzung“ der konkreten **Ausnahmetatbestände** bei der Vertragsgestaltung zwischen Mieter und Vermieter. Inserate aus den Online-Portalen und Erhebungen zur Mietspiegelerstellung zeigen, dass zahlreiche Neuverträge der vergangenen Jahre – mit oder ohne Wissen einer oder beider Vertragspartner – gegen vor Ort geltende Regeln der Mietpreisbremse verstoßen haben.

Eine entscheidende Rolle spielt dabei die rechtssichere und eindeutige Ermittlung des Referenzpunktes für die Anwendung der Mietpreisbremse – der ortsüblichen Vergleichsmiete im Einzelfall – die in vielen Fällen beiden Vertragsparteien schwerfällt. In diesem Punkt helfen vor allem gute qualifizierte Mietspiegel, aus denen sich auch für Laien eine bestimmte Miethöhe klar ablesen lässt. Die **Reform des Mietspiegelrechts** muss deshalb zügig beschlossen und in Kraft gesetzt werden.

Unsicherheiten haben in der Vergangenheit auch die stark voneinander abweichenden Begründungen zur **Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte auf Länderebene** hervorgerufen. Die unterschiedlichen gutachterlichen Begründungen zum methodischen Vorgehen in der Frage, wann die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, haben nicht nur Gerichte beschäftigt, sondern auch die Anwendungspraxis vor Ort geschwächt.

Die geforderte Erweiterung des **Betrachtungszeitraumes** von aktuell sechs Jahre auf 20 Jahre wäre fraglos ein mehr als deutliches politisches Signal zur Dämpfung der anhaltenden Mietpreisanstiege in vielen Städten. Denn auf diese Weise würden die bereits existierenden „Mietendeckel“ im Miethöherecht deutlich verschärft.

Wir warnen im Falle einer solch umfangreichen Ausweitung des Betrachtungszeitraumes allerdings vor drei möglichen Folgen:

- a) Das Instrument des qualifizierten Mietspiegels könnte durch dieses Vorhaben in seiner grundsätzlichen Akzeptanz der Akteure vor Ort massiv geschwächt werden. Als Resultat droht eine Abkehr vom qualifizierten Mietspiegel in Richtung einfacher Mietspiegel, dessen Rechtsfolgen gegenüber einem qualifizierten Mietspiegel stark eingeschränkt sind.
- b) Zudem könnte die vom Bundesverfassungsgericht genannte hinreichende Anbindung der ortsüblichen Vergleichsmiete an die Marktmiete (BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 - , Rn. (1-121) durch diese Maßnahme gefährdet sein.
- c) Schließlich droht die Frage des „Stichtagszuschlags“ mit jeder weiteren Entfernung der ortsüblichen Vergleichsmiete vom aktuellen Marktgeschehen an Bedeutung zu gewinnen. Ohne eine abschließende Klärung des Umgangs mit Stichtagszuschlägen wären massive Rechtsunsicherheiten bei einer solchen Ausweitung des Betrachtungszeitraumes zu befürchten.

Die **(reduzierte) Kappungsgrenze** spielt nach Einschätzung des Deutschen Städtetages im aktuellen Marktgeschehen vieler ohnehin bereits angespannter Wohnungsmärkte eine eher untergeordnete Rolle. Vermieter mit dem Ziel, die gesetzlich höchstmöglichen Mieten durchzusetzen, befinden sich bereits im Regelfall im Bereich der ortsüblichen Vergleichsmieten. Vermieter mit Wohnungsbeständen in angespannten Wohnungsmärkten und Mieten deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten entstammen oftmals dem Sektor der kommunalen, kirchlichen oder genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft und stellen im Regelfall nicht die Preistreiber dar.

Relevanz entfaltet die (reduzierte) Kappungsgrenze vor allem in Märkten, die – ausgehend von einem vergleichsweise geringen durchschnittlichen Mietniveau – eine hohe Mietendynamik aufweisen. Je nach Ausgestaltung der Landesverordnungen zur Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte sind aktuell genau diese Märkte regelmäßig nicht in den entsprechenden Geltungsbereichen der Gebietskulissen für die Mietpreisbremse oder die reduzierte Kappungsgrenze enthalten.

Der Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, sieht einen verbesserten **Kündigungsschutz** für Mieter im Falle des Zahlungsverzugs vor. Mieter sollen auch bei einer ordentlichen Kündigung wegen vorgeblicher Zahlungsrückstände durch eine Nachzahlung – wie bereits im Falle einer

außerordentlichen Kündigung möglich – die Unwirksamkeit der ausgesprochenen Kündigung herbeiführen können.

Um Mieter vor Obdachlosigkeit auch bei Zahlungsverzug im Rahmen der ordentlichen Kündigung zu schützen, erachten wir es als prüfenswert, den Ausschluss des Widerspruchs in § 574 Abs. 1 Satz 2 BGB aufzuheben. Allerdings sollten Wiederholungen dabei eingeschränkt werden, beispielsweise durch Begrenzung nur auf einen einmaligen Zahlungsverzug.

II. Zu den Gewerbemietrechtsergänzungen im Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung mietrechtlicher und gewerbemietrechtlicher Regelungen des BGB sowie im Antrag der Fraktion DIE LINKE – Kleingewerbe und soziale Einrichtungen vor Mietenexplosion und Verdrängung schützen

Das Bild der Innenstädte und Stadtteilzentren verändert sich

Innenstädte und Zentren sind seit jeher Orte des urbanen Lebens und werden mit Themen des Handels, des Wohnens, der Arbeit, der Kultur, des Tourismus und der Begegnung in Verbindung gebracht. Lebendigkeit und Nutzungsmischung bringen es mit sich, dass Innenstädte und Zentren sich in einem dauerhaften Prozess des Wandels befinden.

Im Zeitraffer stellt sich dieser Wandel so dar: In den Jahren der Industrialisierung waren Produktion und Wohnen die beiden prägenden Elemente in den Städten. Ab den 1920er Jahren waren es die Kaufhäuser, die die Innenstädte prägten. Sie wurden in der Nachkriegszeit städtebaulich, architektonisch und funktional zu konstituierenden Elementen der Innenstadtentwicklung und dominierten in Teilen auch den eingesessenen eigentümergeführten Einzelhandel. Mit den 1980er Jahren hielten die zunehmende Filialisierung des Einzelhandels und die Shoppingmalls verstärkt Einzug auch in die Innenstädte und Zentren. Die fortschreitende Digitalisierung, welche sich durch die aktuelle Corona-Pandemie nochmals beschleunigt hat, stellt einen weiteren Wendepunkt der Innenstadt- und Zentrenentwicklung dar. Zudem hat sich das Kaufverhalten verändert, Nachhaltigkeit spielt bei Kaufentscheidungen zunehmend eine Rolle. Dies spiegelt sich auch in einem vermehrten Produktangebot von regionalen und nachhaltig erzeugten Waren.

Zu diesen und weiteren Fragen zur Zukunft des Einzelhandels stehen wir seit mehreren Jahren im Dialog mit dem Handelsverband Deutschland und haben dazu bereits [2017 auch ein gemeinsames Positionspapier](#) vorgelegt. Eine

Aktualisierung und Erweiterung der Positionen ist ausgehend vom [Diskussionspapier zur Zukunft der Innenstadt 2021](#) in Vorbereitung.

Mehrwert der Innenstädte und Stadtteilzentren erkennen

Die Innenstädte und Zentren haben eine Vernetzungsfunktion in mehrfacher Hinsicht. Hier finden Menschen und Unternehmen zusammen, tauschen sich aus und vernetzen sich. Interessenten, Kunden und Käufer finden Waren und Dienstleistungen. Unternehmen finden Arbeitskräfte und kluge Köpfe. Touristen suchen Sehenswürdigkeiten, Gastronomie und öffentliche Räume auf. Diese sind auch konstitutives Merkmal der politischen Meinungsäußerung, von Kundgebungen und Protesten. Die Innenstädte und Zentren bringen auf unterschiedlichen Ebenen Nachfrage und Angebot, das Sehen und Gesehenwerden, das Hören und Gehörtwerden zusammen.

Die Vernetzungsfunktion geht weit über den bloßen Warenaustausch hinaus. Neue Innenstadtentwicklungskonzepte müssen daher wieder verstärkt auf die unterschiedlichen Funktionen der Innenstädte und Zentren eingehen. Nutzungen wie Produktion, Logistik, Wohnen, Dienstleistungen, Kultur, Bildung und Tourismus müssen bei der Erarbeitung von Zielbildern genauso berücksichtigt werden wie die Themen Gesundheit, Aufenthaltsqualität, Digitalisierung, Sauberkeit und Sicherheit.

Prozesse anstoßen und Akteure einbinden

Sowohl die Erarbeitung zukunftsfähiger Konzepte als auch deren Umsetzung sind langfristige Prozesse. Es gilt neue Akteursgruppen einzubinden, Netzwerke aufzubauen und die vielen Aktivitäten in einen strategischen Gesamtprozess zu überführen. Jede Stadt muss entsprechend ihrer Gegebenheiten eine maßgeschneiderte Strategie sowie ein einzigartiges Zielbild ihrer zukünftigen Innenstadt entwickeln – es wird keine einfachen allgemeingültigen Lösungen mehr geben.

Bei der Umsetzung sind Durchhaltevermögen und ein konsequentes Handeln über alle Fachbereiche hinweg erforderlich. Gleich ob Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaftsförderung, Umwelt, Stadtplanung und Bauwesen, City- und Stadtmarketing, die Hotellerie und Gaststätten, Tourismus und der interessierte Bürger – alle dürfen und müssen ihren Beitrag zu Konzepterstellung und zur Umsetzung liefern. Dies umfasst auch geänderte organisatorische Zuordnungen und Strukturen in der Verwaltung, um eine effiziente und zielorientierte Umsetzung zu ermöglichen.

Der Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Antrag der Fraktion DIE LINKE fordert:

- Die als besonders schutzwürdig erachteten Gewerbemieterrinnen und -mietern, die in – durch Rechtsverordnung bestimmten – angespannten Gewerbemietmärkten mieten oder nach entsprechenden Räumlichkeiten suchen, sollen gestärkt werden.
- Als besonders schutzwürdig erachtet der Gesetzentwurf Kleingewerbemieterrinnen und -mieter sowie soziale oder kulturelle Zwecke verfolgende Einrichtungen in Ballungszentren.
- Es sollen Kündigungsschutzvorschriften sowie ein Verlängerungsrecht für Kleingewerbemieterrinnen und -mieter eingeführt werden.
- Die im Wohnbereich geltende sog. „Mietpreisbremse“ soll entsprechend auch für Kleingewerbemieterrinnen und -mieter anwendbar gestellt werden.
- Um ortsübliche Vergleichsmieten auch für Gewerbemieteinheiten verbindlich bestimmen zu können, soll das Instrument des „Gewerbemietespiegels“ eingeführt werden.
- Die Instrumente des Milieuschutzes im Baugesetzbuch sollen auf die wohnortnahe gewerbliche und soziale Infrastruktur ausgeweitet werden.

Bewertung der Forderungen durch den Deutschen Städtetag

Der Deutsche Städtetag teilt die dem Gesetzentwurf wie auch dem Antrag zugrunde liegende Problemdarstellung in weiten Teilen:

Der inhabergeführte Einzelhandel, Handwerksbetriebe wie auch Träger kultureller und sozialer Einrichtungen stehen gerade in Innenstädten und Stadtteilzentren unter Druck, in denen auch eine besonders starke Anspannung der Wohnungsmärkte beobachtbar ist. In diesen Bereichen sind Verdrängungsprozesse durch Mietsteigerungen und gewinnmaximierende Verwertungslogiken auf der Eigentümerseite nicht von der Hand zu weisen.

Allerdings sind dies – wie zuvor beschrieben – keine unmittelbar neuen und bislang unbekanntenen Prozesse. Die Konsequenzen der anhaltenden COVID-19-Pandemie verstärken die Probleme insbesondere der weniger kapitalstarken Gewerbe- und Kulturmieterinnen und -mieter, da Umsätze in massivem Umfang wegbrechen. Corona wirkt wie ein Brennglas – die beschriebenen Probleme der betroffenen Zielgruppen haben allerdings schon zuvor begonnen.

Wie der Zentralverband des Deutschen Handwerks (ZDH) auf Basis einer Umfrage 2019 ermittelte, verschwinden immer mehr Betriebe des Bäcker-, Fleischer-, Schuster- oder Schneiderhandwerks aus innenstadtnahen Quartieren,

weil sie sich die Miete der Geschäftsräume nicht mehr leisten können. Neben steigenden Miet- und Immobilienpreisen konstatierte der ZDH als weitere Verdrängungsgründe einen grundsätzlichen Mangel an geeigneten Flächen, Nachbarschaftskonflikte (insbesondere in Fragen mit Lärmbelastung) sowie Verkehrs- und Infrastrukturprobleme.

Neben steigenden Mieten existieren weitere Standortprobleme im Gewerbebereich:

- wachsende Konkurrenzen in den Innenstadtlagen durch Neubau (Wohnungsbauboom verdrängt klassische Gewerbe- und Mischgebietsflächen;
- wachsende Flächenknappheit insgesamt;
- zunehmende Sensibilität von Anwohnern gegenüber Emittenten;
- wachsende baurechtliche und umweltrechtliche Standards;
- Lageungunst durch Zufahrtsbeschränkungen (Innenstädte);
- unzureichende Infrastruktur (z.B. Breitbandanschluss).

Der Deutsche Städtetag teilt im Grundsatz die mit den Forderungen aus Gesetzentwurf und Antrag verbundenen Ziele. Dies gilt insbesondere im Falle schutzwürdiger Interessen von Trägern kultureller und sozialer Einrichtungen. Auch Kleingewerbe kann zum schützenswerten Bestand gehören. Allerdings fällt hier eine präzise und rechtssichere sachliche Abgrenzung schwer. Ob das definitorische Kriterium „Mietfläche von 250 m²“ dem formulierten Ziel gerecht wird, kann nicht abschließend beurteilt werden.

Auch die räumliche **Abgrenzung der „angespannten Gewerbemietmärkte“** dürfte – auch vor dem Hintergrund der Erfahrungen mit der Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte – mit Rechtsunsicherheiten behaftet sein. Insbesondere die Formulierung

„Gebiete mit angespannten Gewerbemietmärkten liegen insbesondere vor, wenn für [...] Unternehmer mit bis zu 9 Beschäftigten und einem Jahresumsatz von nicht mehr als 2 Millionen Euro [...] die besondere Gefahr besteht, dass es ihnen [...] nicht möglich ist, einen Gewerbemietvertrag zu angemessenen Bedingungen zu schließen.“

wirft zahlreiche Fragen zur rechtssicheren Identifizierung dieser Gebiete auf.

Ebenso große methodische Probleme in der praktischen Umsetzung sieht der Deutsche Städtetag bei der geforderten Erstellung lokaler **„Gewerbemietspiegel“ zur Abbildung „ortsüblicher Gewerbe-Vergleichsmieten“**. Unserer Einschätzung nach ist die methodisch rechtssichere Erfassung der Heterogenität des Marktes für Gewerbeimmobilien noch schwieriger als für Mietwohnraum.

Die Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete im Wohnraum-Mietrecht ist unmittelbar mit der Definition von „Wohnwertmerkmalen“ verknüpft und lässt sich daher nicht sinnvoll unmittelbar auf Gewerbeimmobilien übertragen.

In der dargestellten Form hält der Deutsche Städtetag die geforderte Übertragung mietpreisregulierender Instrumente aus dem Wohnraum-Mietrecht aktuell nicht für rechtssicher umsetzbar. Bevor derartige Rechtsfolgen für das Gewerbe-Mietrecht definiert werden, müssten zunächst die Grundlagen geschaffen bzw. zahlreiche methodische Fragen geklärt werden: Dies insbesondere zur Identifizierung angespannter Gewerbe-Mietmärkte, zur Ausgestaltung einer „ortsüblichen Gewerbemiete“ und zur Erstellung von Gewerbemietenspiegeln.

Weil wir das Ziel des Erhalts „bunter“,utzungsgemischter und lebendiger Innenstädte und städtischer Quartiere unterstützen, empfehlen wir zunächst die wissenschaftliche Klärung der aufgeworfenen Fragen, bspw. im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und Forschungseinrichtungen in Zusammenarbeit mit Handels- und Handwerkskammern.

Hinsichtlich der Forderungen aus Gesetzentwurf und Antrag in Richtung eines **verstärkten Kündigungsschutzes** erkennen wir ebenfalls eine im Grundsatz unterstützenswerte Zielrichtung. Wir weisen aber darauf hin, dass Ausweitungen des Kündigungsschutzes und ein Mieteranspruch auf Vertragsverlängerung dort unerwünschte Wirkungen zeigen könnte, wo Wandel ausdrücklich gewollt ist. Verlängerungsrechte nicht zulasten beispielsweise von Konzepten erwünschte Zwischennutzungen etc. gehen dürfen. So sind beispielsweise Zwischennutzungen ein beliebtes und zielführendes Instrument zur Ausgestaltung von Transformationsprozessen in der Stadtentwicklung. Verstärkter Bestandsschutz erscheint durch aus erstrebenswert, gleichzeitig geben wir aber zu bedenken, dass die Attraktivität lebendiger Innenstadtquartiere auch aus dynamischen Wandlungspotenzialen und Flexibilität resultiert.

Innenstädte zu multifunktionalen urbanen Quartieren weiterentwickeln

Spätestens seit der Leipzig Charta aus dem Jahr 2007 ist das Thema Nutzungsmischung als übergeordnetes Leitbild in Deutschland etabliert. Die Neue Leipzig Charta aus dem Jahr 2020 greift die Transformationsprozesse der Städte auf und bekräftigt die Forderung nach einer nachhaltigen Mischung im Sinne des Gemeinwohls.

So einfach die Forderung nach mehr Nutzungsmischung ist, so schwierig ist deren Umsetzung. Unterschiedliche Nutzungen haben unterschiedliche Anforderungen an Gebäude, öffentlichen Raum, Nutzende und die Menschen, die in den Innenstädten wohnen. Mehr Wohnungen in den Innenstädten erfordern auch mehr Wohnfolgeeinrichtungen wie Schulen, Kindergärten oder Lebensmitteleinzelhandel. Viele dieser Nutzungen wurden in den vergangenen Jahren aus den Innenstädten und Zentren verdrängt.

Zudem stehen die Anforderungen der Wohnnutzung nach Ruhe und gesunden Lebensverhältnissen den Lärm-, Geruchs- und anderen Emissionen anderer Nutzungen, insbesondere zur Nachtzeit, gegenüber. Nicht alle Nutzungen sind gleichermaßen gut zu mischen. Daher bedarf es bei der Konzeption einer Betrachtung über den Tages- und Nachtverlauf hinweg. Wann und wo sollen welche Nutzungen betrieben werden?

Gemeinsam mit den Kommunen, den Immobilieneigentümern, den Nutzenden und den Bewohnerinnen und Bewohnern müssen Konzepte weiter- und neu entwickelt werden. Neben den Standortfaktoren, wie beispielsweise Erschließung, Lagegunst, städtebauliche Qualität von Bebauung und öffentlichen Räumen, sind die hohen Mieten eines der entscheidenden Kriterien bei der Standortwahl. Es muss das Ziel sein, keine großräumige Teilung mehr von Arbeiten, Einkaufen, Dienstleistungen, Produktion und Freizeitgestaltung zu erzeugen, sondern den Innenstädten über den Handel deutlich hinaus ergänzende Funktionen zuzuweisen und kleinräumige Durchmischungen zu erreichen.

Die Transformation der Innenstädte erfordert das Zusammenführen der Akteure mit ihren unterschiedlichen Interessenlagen und den vielfältigen Ansprüchen der Bürgerinnen und Bürger an die Innenstadt. Dabei gilt es, neben dem Konsum auch Handwerk, Produktion, Bildung, Kultur und Kommunikation als Innenstadt prägende Elemente zu stärken und multifunktionale Stadtstrukturen zu ermöglichen. Die derzeitige Lage ist nicht allein von Problemen geprägt, sondern bietet auch Chancen: Zum einen kann die großräumige Teilung von Arbeiten, Einkaufen, Dienstleistungen, Produktion und Freizeitgestaltung überwunden werden. Zum anderen ergibt sich auch als mögliches Szenario, das infolge der Handelsnutzungen hochgetriebene Preisniveau auf ein verträglicheres Maß leistbarer Erwerbs- und Mietbedingungen zurückzuführen. Das eröffnet eine Vielfalt an neuen Möglichkeiten für den privaten Sektor und die Städte selbst, neue Nutzungen in den Innenstädten zu ermöglichen. Das trägt zu der angestrebten Diversifizierung bei.

Insofern hat der Deutsche Städtetag die Einberufung eines „Beirats Innenstadt“ des Bundesministeriums des Innern im Herbst 2020 begrüßt, in dem alle Innenstadt relevanten Akteure mitwirken.

Steuerungsmöglichkeiten für Kommunen durch Zwischenerwerb unterstützen

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (MHKBG) in Nordrhein-Westfalen hat im Juli 2020 ein „Sofortprogramm zur Stärkung der Innenstädte und Zentren“ in Höhe von 70 Mio. Euro aufgelegt und wird dieses aktuell noch auf 100 Mio. Euro aufstocken. Das Sofortprogramm Innenstadt hat zum Ziel, alle von Leerstand und Schließungen in Handel und Gastronomie betroffenen Städte und Gemeinden zu unterstützen. Mit den Mitteln soll den Städten und Gemeinden ermöglicht werden, rasch zu handeln, neue Wege zu gehen und Perspektiven zu finden. Das Sonderprogramm umfasst Fördermöglichkeiten für die Anmietung leerstehender Ladenlokale, Beratungsangebote, den Aufbau eines Zentrenmanagements sowie die Kosten den Zwischenerwerbs. An diesem mit den kommunalen Spitzenverbänden in Nordrhein-Westfalen abgestimmten und fast mustergültigen Programm können sich Programme von Bund und weiteren Ländern orientieren.

Es wird deutlich, dass die Möglichkeit der Kommunen zum Zwischenerwerb von städtebaulich relevanten Schlüsselimmobilien eingeräumt und ausgeweitet werden muss. Das betrifft sowohl das Bodenrecht (Vorkaufsrecht der Kommunen) als auch ein revolvinges Finanzierungsinstrument. Beides soll den Städten schnelleres Agieren am Immobilienmarkt erlauben. Für die Umsetzung der Konzepte bedarf es Durchhaltevermögens von allen Beteiligten, denn schnelle Erfolge sind nicht zu erwarten.

III. Zum Gesetzentwurf der Fraktion der AfD - Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Schonfristzahlung bei ordentlichen Kündigungen von Wohnraummietverträgen und zur Bekämpfung des Mietnomadentums

Der Gesetzentwurf der AfD-Fraktion weist eine Reihe von Parallelen zum Antrag der anderen Fraktionen auf. Diese lassen sich den Ausführungen zu den umfanglicheren Anträgen entnehmen.