

HDMW ♦ Rechtsanwälte ♦ Seydelstraße 15 ♦ 10117 Berlin-Mitte

Deutscher Bundestag
Ausschuss für Recht und
VerbraucherschutzBerlin, 18.05.2021
Unser Zeichen: **17/00115**
(Bei Zahlungen und Schriftverkehr bitte stets angeben)**Zur öffentlichen Anhörung am 19. Mai 2021 vor dem Ausschuss
für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages
zum Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung mietrechtlicher
und gewerbemietrechtlicher Regelungen des Bürgerlichen
Gesetzbuches Mietrechts- und Gewerbemietrechts-
ergänzungsgesetz****Sachverständigenstellungsname**Von Rechtsanwalt Moritz Heusinger,
Rechtsanwälte und Fachanwälte HDMW**I. Ausgangslage**

Das im BGB angesiedelte und nicht einmal ausdrücklich geregelte deutsche Gewerbemietrecht stellt sich europaweit als eines der mietenunfreundlichsten gesetzlichen Regelungen dar. Wohl weitgehend anerkannt führt dieses neben weiteren Ursachen zu einer Verdrängung gerade kleinerer unter das Gewerbemietrecht fallender Unternehmer und Geschäfte aus deutschen Innenstädten.

Berlin - MitteSeydelstraße 15
10117 BerlinVerkehrsverbindung:
U-Bhf. SpittelmarktBürozeiten:
Mo.- Do. 9.30 - 18.00 Uhr
Fr. 9.30 - 15.30 Uhr und
nach VereinbarungTel: (030) 847 125 40
Fax: (030) 847 125 411
<http://www.hdmw.de>
mail to: post@hdmw.de**Moritz Heusinger**
RechtsanwaltFachanwalt für
Handels- und
Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für
Verwaltungsrecht
Fachanwalt für
Strafrecht**Stefanie Müller**
RechtsanwältinFachanwältin für
Arbeitsrecht
Fachanwältin für
Verwaltungsrecht**Sebastian Reimer**
RechtsanwaltFachanwalt für
Versicherungsrecht
Fachanwalt für
Erbrecht**Dr. Thomas Grabig**
RechtsanwaltFachanwalt für
Miet- und Wohnungs-
eigentumsrecht

Als Mieter*innen-Anwalt stellt der vorliegende Gesetzesentwurf eine dringend erforderliche Anpassung des bislang weitgehend unregulierten Gewerbemietrechts mit dem Ziel der Wiederherstellung des für den Markt wichtigen Gleichgewichtes zwischen Vermieter- und Mieterseite dar. Die Realität zeigt, dass ein unregelter Gewerbemietmarkt zu einer nicht gewollten Verdrängung besonders kleinerer auf Gewerbemietflächen angewiesener Unternehmen führt.

II. Umsetzung

1.

Der vorliegende Gesetzesentwurf ändert zunächst einige nicht unbedeutende Regelungen des BGB *Untertitel 2, Mietverhältnisse über Wohnraum*, neben dem Gewerbemietrecht auch Wohnraum betreffend.

Insoweit sind insbesondere Regelungen zu § 543 Abs. 2 BGB und § 569 BGB hervorzuheben, die der Mieterseite im Fall des Zahlungsverzuges die Beseitigung einer hierauf gestützten außerordentlichen und nun auch ordentlichen Kündigung durch eine befristete Zahlung erlauben.

Weiter werden in Bezug auf die Miethöhe moderate Regelungen zugunsten der Mieterseite aufgenommen bzw. geändert. Dieses beginnt bei § 556d und § 556e BGB hinsichtlich der Miethöhe bei Mietbeginn und wird fortgesetzt indem die Auskunftspflichten der Vermieterseite zur Kontrolle der zulässigen Miethöhe durch die Mieterseite in § 556d BGB erhöht werden. Schließlich werden die Rückforderungsmöglichkeiten der Mieterseite im Fall einer unzulässigen Miete durch die Streichung des § 556g Abs. 2 BGB erhöht und die Möglichkeiten der Mieterhöhung in § 558 BGB weiter begrenzt.

2.

Sodann passt der Gesetzesentwurf in den Regelungen der §§ 578 ff, im *Untertitel 3 Mietverhältnisse über andere Sachen* spezifische Regelungen des Gewerbemietrechts an, unter anderem dadurch, dass zunächst auf Teile der vorgenannten Regelungen des Wohnraummietrechtes, in größerem Umfang als es bisher durch § 578 Abs. 2 BGB erfolgte, verwiesen wird.

Als Herzstück der Änderung können schließlich die neuen Regelungen der §§ 578a – c BGB angesehen werden. In § 578b BGB wird analog zum Wohnraummietrecht als Voraussetzung für eine vermietetseitige Kündigung ein berechtigtes Interesse verlangt.

Die Ausgewogenheit des Gesetzesentwurfs zeigt sich in der Beschränkung des Erfordernisses eines berechtigten Interesses an der Kündigung indem in § 578a BGB nur bestimmte von diesem Vorteil profitierende, besonders schutzwürdige und von Verdrängung bedrohte Gewerbemieter definiert werden.

Hierzu zählen in § 578a Absatz 1 BGB Gewerbemieter mit einer Fläche von nicht mehr als 250m², deren Mieträume in einem angespannten Gewerbemietmarkt-

Gebiet liegen. In § 578a Abs. 2 BGB erfolgt eine Begrenzung der schutzwürdigen Gewerbemietler unabhängig von der Größe der Mietfläche durch die Größe des Gewerbebetriebes. Geschützt sind Unternehmer mit bis zu 9 Beschäftigten und einem Jahresumsatz von nicht mehr als 2 Millionen Euro, sowie anerkannte private Träger der Wohlfahrtspflege, juristische Personen des öffentlichen Rechts und privat betriebene soziale Einrichtungen.

III.

Einzelne Änderungen

1. §§ 556d – 556g (Mietpreisbremse)

a. Änderung des § 556d BGB

Die Vorliegende Änderung von § 556d Absatz 1 begegnet keinen systematischen oder dogmatischen Bedenken. Durch eine numerische Anpassung der bisherigen Regelung von 10 % auf 5 % ergibt sich weder systematisch noch rechtsdogmatisch eine Veränderung zur vorhergehenden Regelung. Auch die tatsächliche Umsetzbarkeit der Regelung birgt keine größeren Schwierigkeiten, als die bisherige Regelung mit einer Begrenzung von maximal 10 %.

Gleichermaßen begegnet die zeitliche Erweiterung von 5 auf 10 Jahren in § 556d Abs. 2 keinen Bedenken.

Aufgrund der in Artikel 1 Nr. 2. B) Änderungsgesetzes wiedergegebenen neuen Fassung des abschließenden Absatzes 2 wird im Folgenden davon ausgegangen, dass § 556d Abs. 2 im weiteren, also Satz 4, 5 und 6 ersatzlos gestrichen werden. Entsprechendes ergibt sich auch aus der Begründung, wo erklärt wird, die zusätzlichen Hürden für die Gestaltung der Mietpreisbremse beseitigen zu wollen.

Diese Streichung begegnet zunächst keinen rechtssystematischen oder rechtsdogmatischen Bedenken. Bezüglich der Verfassungsgemäßheit bestehen keine tragenden Bedenken, da der Bestimmtheitsgrundsatz des Artikel 80 Absatz 1 Satz 2 Grundgesetz durch diese Änderung und Verkürzung weiterhin beachtet bleibt. Unter Beachtung der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts vom 18.07.2019 (1BvL1/18,1BvL 4/18,1BvR 1595/18 und der hier genannten weiteren Entscheidungen, sowie der Entscheidung des Landgerichts Berlin vom 25.04.2018 zum Aktenzeichen - 65 S 238/17 – entsprach auch die bisherige Regelung den Anforderungen des Artikel 80 Abs. 1 Satz 2 Grund-

gesetz, da Inhalt, Zweck und Ausmaß der erteilten Ermächtigung hinreichend im Gesetz bestimmt wurden.

So wird die Verfassungsgemäßheit durch das Landgericht in vorgenannter Entscheidung unter anderem dadurch begründet, dass das Kriterium des „angespannten Wohnungsmarktes“ in der Verordnungsermächtigung benannt und definiert wird (Unterstreichungen vom Unterzeichner, i.ü. Randzeichen 27 der genannten Entscheidung des Landgerichts Berlin)

Gleichermaßen stellt auch die Entscheidung des ersten Senats, 3. Kammer des Bundesverfassungsgerichts vom 18.07.2019 zum vorgenannten Aktenzeichen unter Randzeichen 113 der Entscheidung auf die vier Kriterien des § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB ab, um die Verfassungsgemäßheit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung an der Regelung des § 556d Absatz 2 beurteilen zu können.

Auch in der jetzt vorgeschlagenen Fassung des § 556d wird dementsprechend eine Regelung zu Inhalt, Zweck und Ausmaß getroffen.

b. Änderungen des § 556 e BGB

Die Streichung von § 556 e Abs. 1 und Anpassung des Absatzes 2 Satz 1 zu Abs. 1 und des Absatzes 2 Satz 2 zu einem Absatz 2 stellen sich grundsätzlich systematisch und dogmatisch nicht als problematisch dar. Der gestrichene Absatz 1 hob die Begrenzung der Ausgangsmiete gem. § 556 d bei einer Wiedervermietung für den Fall auf, dass die Vormiete höher, gleich hoch oder niedriger als die ortsübliche Miete mit dem Zuschlag von 10 % bei Mietbeginn lag (so auch die Auslegung in Palandt, Weidenkaff, BGB 78. Auflage, § 556 e Rdnr. 2). In den betroffenen Fällen durfte erneut eine Miete vereinbart werden, die höher als die in § 556d geregelte Miete liegt, aber nicht höher als die bisherige Miete ist.

Die Aufhebung dieser Ausnahmeregelung beinhaltet folglich keine systematischen oder dogmatischen Schwierigkeiten. Nunmehr kann im Fall einer Neuvermietung einer grundsätzlich unter die Regelungen der §§ 556d fallenden Wohnung nur noch bis zur Höhe von § 556d Abs. 1 eine Miete vereinbart werden, auch wenn zuvor bereits eine höhere Miete vereinbart war.

Da die Regelung die Beibehaltung einer Mieterhöhung über die nach § 556d BGB zulässige Miete hinaus für den Fall von Modernisierungen enthält, wird diese Änderung insgesamt zwar in einigen Fällen zu einer Minderung der zuvor überhöhten Miete führen können, aber dennoch nicht modernisierungsabschreckend wirken. Verfassungsrechtlich bestehen keine Bedenken.

c. Änderungen des § 556 f BGB

aa.

Die Streichung von Abs. 1 Satz 2 des § 556 f ist systematisch und dogmatisch verwendungsfähig und schafft Rechtsklarheit.

bb.

Die Einfügung des Abs. 2 in § 556f stellt sich zunächst als systematisch nachvollziehbar dar. Auch die sonstigen Regelungen des § 556f beinhalten Ausnahmen zur Regel des § 556d. Zwar beinhaltet auch § 556e Ausnahmen zur Miethöhe, insbesondere der gestrichene 556e Abs. 1 enthielt eine Ausnahme für eine zuvor vereinbarte Miete, diese galten aber unabhängig vom erstmaligen Nutzungs- oder Vermietungszeitpunkt. § 556f Abs. 1 regelt aber ausdrücklich eine klare Ausnahme für Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt oder vermietet werden, so dass die hierauf Bezug nehmende Regelung des neuen Abs. 2 zutreffend im § 556f angesiedelt wird. Verfassungsrechtlich bestehen hier keinerlei Bedenken, zumal der auch schon verfassungsgemäße § 556d als Eigentumsschranke hier seinerseits maßvoll zugunsten der Grundstückseigentümer und zur Förderung von Neubauaktivitäten eingeschränkt wird.

d. Änderung des § 556 g

aa. Änderung des Absatzes 1a

Die Änderungen sind folgerichtig, da die gestrichenen Nummern 1. und 4. durch die weiteren Gesetzesänderungen obsolet wurden.

bb. Streichung des Absatzes 2

Die Streichung des Absatzes 2 unterliegt zunächst keiner systematischen oder dogmatischen Problematik. Die Streichung bewirkt zu-

nächst lediglich, dass eine weitere Voraussetzung, nämlich die vorausgehende Rüge, für einen Rückforderungsanspruch des Mieters entfällt.

Die praktische Relevanz dieser Streichung ist nicht gering. Durch die Streichung kann nunmehr jeder Mieter eine von den Vorschriften der §§ 556 d f. zu seinem Nachteil abweichende Miete bis zur Höhe der zulässigen Miete zurückverlangen.

Die Streichung wirft dabei nochmals die Rechtsfrage auf, für welchen Zeitraum ein Mieter eine nicht geschuldete Miete zurückverlangen kann. Nach der bisherigen Rechtslage, insbesondere unter Beachtung des Einführungsgesetzes zum BGB Art. 229, § 35 Abs. 1 ist § 556 g ausdrücklich nur auf solche Mietverträge anzuwenden, die abgeschlossen worden sind nachdem eine Rechtsverordnung nach § 556 d Abs. 2 beschlossen wurde.

Entsprechendes ergibt sich auch durch Auslegung von § 556 d Abs. 1, welcher die Zeitform Futur, „wird ein Mietvertrag abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung ...“, wählt.

Die Streichung des § 556 g Abs. 2 betrifft daher weiterhin lediglich Mieten, die nach Erlass einer Rechtsverordnung nach § 556 d Abs. 2 vereinbart wurden.

Eine zusätzliche Begrenzung des Rückforderungsanspruchs ergibt sich dabei aus der regelmäßigen dreijährigen Verjährungsfrist des § 195. Rückforderungen wären insoweit frühestens für eine Zeitraum ab dem Jahr 2017 denkbar.

Die Streichung des Abs. 2 bewirkt aber insoweit, dass alle Mieter in betroffenen Gebieten für den Zeitraum ab 2018 Miete (Ansprüche aus 2017 wären bereits verjährt) zurückfordern können, deren Miete die Grenze des 556d überschreitet und deren Mietverträge nach dem Inkrafttreten der §§ 556d ff alte Fassung geschlossen wurden. Die Wirkung und Bedeutung dieser Regelung sollte daher nicht unterschätzt werden. Aufgrund der Kenntnis der Vermieter von der Obergrenze des §556d bei Vertragsabschluss wird durch diese Änderung aber das gesetzgeberische Anliegen in noch verhältnismäßiger Weise umgesetzt, auch wenn die Streichung zu einer gewissen Rückbeziehung der Regelung führt.

Zu berücksichtigen bleibt natürlich, dass alle vor 2014 erstmals genutzten und vermieteten Wohnungen im Bereich einer Rechtsverordnung nach § 556 d Abs. 2 dann in den Anwendungsbereich der §§ 556 d-f. fallen, wenn sie neu vermietet werden. Durch die insoweit konsequente Streichung des § 556 f Satz 2 wird dieser Anwendungsbereich auch durch umfassende Modernisierungen einer Wohnung nicht mehr verändert. Die nachhaltige Wirkung der §§ 556d ff. wird vielmehr auch auf ältere Mietverträge bei Neuvermietungen gesichert.

Auf Dauer ist daher bei Neuvermietungen von einer Regulierung des gesamten Wohnungsmarktes auszugehen, der in dem Bereich einer Rechtsvorschrift nach § 556 d Abs. 2 BGB liegt.

cc. Änderung des alten Absatzes 3

Auch die Änderung des § 556 g Abs. 3 ist rechtssystematisch und dogmatisch unproblematisch, zumal sie eine gesetzlich bereits normierte Auskunftspflichtung des Vermieters lediglich vom Auskunftersuchen des Mieters entkoppelt. Die Regelung bleibt insbesondere verhältnismäßig, da der Vermieter nach wie vor lediglich Auskunft über solche Tatsachen zu erteilen hat, die für die Prüfung der Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach gesetzlichen Vorschriften erforderlich sind. Es besteht also per se ein berechtigtes Interesse des Mieters an diesen Informationen. Die Pflicht zur Auskunftserteilung ist dabei geeignet, dem legitimen Zweck nach einer gesetzmäßigen Miete zum Erfolg zu verhelfen. Die Auskunftspflichtung, insbesondere auch über Tatsachen, über welche der Vermieter nur schwer Auskunft geben kann, ist auch erforderlich, um dem Mieter eine Prüfung zu ermöglichen. In Anbetracht der überragenden Bedeutung des Art. 13 GG einerseits und der erheblichen Relevanz einer angemessenen Miete für Wohnraum andererseits ist die sich nunmehr ergebende selbständige Auskunftspflicht des Vermieters auch angemessen.

2. Änderung § 558 BGB

Vorliegend handelt es sich bei den Änderungen des § 558 BGB allein um quantitative Änderungen.

a. Änderung des § 558 Absatz 2

Die Änderung des Bezugszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete von 4 auf 20 Jahre stellt einen relevanten Zeitraum dar, der zu einer deutlichen Reduzierung der ortsüblichen Vergleichsmiete führen wird. Entsprechend wird sich die ortsübliche Vergleichsmiete in den nach § 558c aufzustellenden Mietspiegeln deutlich niedriger darstellen. An dieser Stelle sei der Hinweis erlaubt, dass die Bundesregierung bis zum heutigen Zeitpunkt von der Ermächtigung aus § 558c Absatz 5 zur Aufstellung einer Rechtsverordnung über den näheren Inhalt zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln keinen Gebrauch gemacht hat. Derzeit liegen allein Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln seitens des Bundesinstituts für Bau- Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung vor (www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/bauen/wohnen/arbeitshilfe-mietspiegel.pdf?__blob=publicationFile&v=3), in welchen derzeit unter anderem unter I. 2. b. (ab Seite 11) auf einen Bezugszeitraum für die Feststellung der ortsüblichen Miete von 4 Jahren hingewiesen wird.

Gesetzsystematisch oder gesetzesdogmatisch wird durch die quantitative Änderung des § 558 Absatz 2 keine Veränderung herbeigeführt. Die Änderung des Zeitraumes hat aber wohnungspolitisch eine nicht geringe Wirkung, da sie unter Berücksichtigung der Grundsätze zur Aufstellung der Mietspiegel unverzüglich zum Zeitpunkt der nächsten aufzustellenden Mietspiegel eine deutliche Herabsenkung der Miethöhe in den Mietspiegeln nach sich ziehen wird. Die hieraus auch abgeleitete Reduzierung der ortsüblichen Vergleichsmiete würde wiederum über § 558 Absatz 1 auch bei Altmieten zumindest zu einer deutlichen Stagnation der weiteren Erhöhungsmöglichkeiten führen. Unter Berücksichtigung der §§ 556d ff. und der hier geplanten Änderungen würde zudem Einfluss auch und besonders auf ab April 2015 (erstmaliges Inkrafttreten der §§ 556d ff) abgeschlossene Mietverträge genommen.

Da auch insoweit keine Rückwirkung für derzeit bestehende Mietverträge zu erwarten steht, bestehen keine Bedenken an der Verfassungsgemäßheit einer entsprechenden Änderung des Bezugszeitraums für die Ermittlung der ortsüblichen Miete.

b. Änderung des § 558 Absatz 3

Entsprechend verhält es sich bei der ebenfalls nur quantitativen Änderung des § 558 Absatz 3. Hier steht eine entsprechende Reduzierung im Ermessen des Gesetzgebers, der die Steigerung der Mieten auf 9 % innerhalb von 3 Jahren begrenzen kann. Insbesondere, da dieser Betrag unter der Inflationsrate seit Feststellung des Verbraucherpreisindexes liegt, besteht auch weiterhin für Eigentümer die Möglichkeit mit einer Mieterhöhung von 3 % pro Jahr einen zunehmend wachsenden Gewinn zu erzielen. Verfassungsrechtlich bestehen insoweit ebenfalls keine relevanten Bedenken.

Die ebenfalls in § 558 Absatz 3 enthaltene Ermächtigung der Landesregierung relevante Gebiete zu bestimmen, in welchen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung als besonders gefährdet angesehen wird, wurde systematisch konsequent ebenfalls auf 10 Jahre angepasst.

3. Änderung § 573 BGB

Die Bezugnahme des neu zu schaffenden § 573 Absatz 3 auf die Regelungen der außerordentlichen fristlosen Kündigung der §§ 543, 569, begegnet weder systematischen noch dogmatischen Bedenken. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die langjährigen gesetzgeberischen Regelungen zur Heilung von Pflichtverletzung bei einer außerordentlichen Kündigung erst recht für eine ordentliche Kündigung gelten können. Entsprechend der Anforderungen des BGH, der hier eine Rechtsfortbildung aufgrund des klaren Wortlautes des Gesetzes und lange unterbleibenden Gesetzesänderungen durch Richterrecht ablehnte (8. Zivilsenat des BGH in VIII ZR 6/04 Rz. 15 mwN.), erfolgt mit diesem Vorschlag eine sehr bedeutsame Gesetzesanpassung. Die hier formulierte Begründung ist Ausdruck des legitimen gesetzgeberischen Ermessens, so dass diese Änderung als unproblematisch anzusehen ist.

Die insoweit gewählte Verweisung auf § 543 Absatz 2 Satz 2 und 3 erfolgt § 569 Absatz 3 rechtstechnisch einwandfrei.

4. Änderungen §§ 578a – 578f

Mit Einfügung der §§ 578a ff. wird systematisch in zweierlei Hinsicht Neuland betreten: Einerseits wird die bislang im BGB vorhandene Unterglie-

derung im Mietrecht über immobile Sachen um die neue Gattung „Nicht zu Wohnzwecken genutzte Räume bis zu einer Größe von 250m²“ erweitert und unter weiteren Voraussetzungen besonderen Rechtsfolgen unterworfen. Andererseits wird auf Seiten des Mieters selbst eine weitere Unterscheidung vorgenommen. Nachdem durch den Gesetzgeber und die Rechtsprechung bereits eine Unterscheidung zwischen natürlichen und juristischen Personen im Mietrecht vorgenommen wurde - juristische Personen können etwa kein Wohnraummietverhältnis begründen -, wird in der jetzt vorliegenden Gesetzesinitiative die mit besonderen Schutzrechten ausgestattete Gattung der neu definierten Kleinunternehmer, Träger der Wohlfahrtspflege sowie sonstige soziale Einrichtungen, Kunst- und Handwerksbetriebe oder Kultureinrichtungen geschaffen.

Wohl unterschied der Gesetzgeber bislang in § 549 BGB die Gattung der Mieter „juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege“ und privilegierte diese. Die jetzt vorliegende Gesetzesinitiative erweitert insoweit die Gattung der besonders schutzwürdigen Mieter, was zunächst ein vollumfänglich legitimes gesetzgeberisches Ziel darstellt und als solches keinen verfassungsrechtlichen Bedenken begegnet.

Die systematische Einordnung im BGB erfolgt, da es sich nicht um Wohnraummietverhältnisse handelt, konsequent im Untertitel 3, Mietverhältnis über andere Sachen, seinerseits unter Titel 5 Mietvertrag Pachtvertrag.

Die systematische Positionierung des neuen § 578a vor dem bisherigen „§ 578a Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe“ und nach dem „§ 578 Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume“ ist als ein eigene Gattung der Mieträume, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, ebenfalls einleuchtend.

Da die §§ 578b – d ausschließlich allgemeine Regelungen für die Mietverhältnisse des neuen § 578a BGB beinhalten, ist es auch nachvollziehbar, diese Regelungen unmittelbar an § 578a folgend und vor § 578f aufzunehmen, auch wenn in den §§ 579 – 580a grundsätzlich auch für diese Mietverhältnisses geltende Regelungen enthalten sind.

a. Eingefügter § 578a

§ 578a BGB ist von großer Relevanz, da hier die Gewerbeflächen und Gewerbemieten begrenzt werden, die sofern die Flächen in einem besonders gefährdeten Gebiet liegen, einen besonderen Kündigungsschutz aus § 578b genießen.

Die Systematik des § 578a benennt zunächst im Absatz 1 die für § 578a in Betracht kommenden Räume. In § 578a Abs. 1 Nr. 3 wird sodann die Voraussetzung festgehalten, dass diese Räumlichkeiten in einem nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Gewerbemietmarkt liegen müssen.

In Absatz 2 wird nun definiert, dieses hält nach hiesiger Beurteilung den Anforderungen des Artikel 80 Abs. 1 Satz 2 GG an eine Verordnungsermächtigung stand, welche Voraussetzungen vorliegen müssen, um ein Gebiet mit angespannten Gewerbemietmärkten ausweisen zu können.

Insoweit wird maßgeblich auf eine besondere Gefahr abgestellt, die die in Absatz 2 genannten Mietergruppen betreffen muss. Die in Betracht kommenden Mieter werden abgrenzungsscharf in den Nummern 1. und 2. genannt.

Insgesamt führt diese Regelung zu einer sehr ausgewogenen Begrenzung des Gewerbemietrechts, die verhältnismäßig und andererseits verfassungsmäßig geboten ist, um die Grundrechtskollision zwischen dem Rechts am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebe aus Art. 14 I GG einerseits und dem Rechts am Grundstückseigentum aus Art. 14 I GG andererseits der verschiedenen Mitspieler auf dem Immobilienmarkt verhältnismäßig auszugleichen.

b. Eingefügter § 578 b

Die Norm ist in weiten Teilen der Regelung des § 573, Mietverhältnisse zum Wohnen betreffend, nachgebildet. Rechtssystematisch und dogmatisch bestehen keine Bedenken, insbesondere wird die Norm durch den Verweis auf § 569 Abs. 5 für unabdingbar erklärt.

Die Kündigungsschutzvorschrift des § 578 b ist mit der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG vereinbar ist. Wie bereits vom 1. Senat des Bundesverfassungsgerichts in der Entscheidung vom 08.01.1995 zum Aktenzeichen 1 BvR 792/83, 1 BvR 501/83 (in NJW

1985, 2633) festgestellt, steht der Gesetzgeber bei der Erfüllung des ihm in Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 GG erteilten Auftrags vor der Aufgabe, das Sozialmodell zu verwirklichen, dessen normative Elemente sich einerseits aus der grundgesetzlichen Anerkennung des Privateigentums durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG und andererseits aus der verbindlichen Richtschnur des Art. 14 Abs. 2 ergeben. Das Privateigentum im Sinne der Verfassung zeichnet sich in seinem rechtlichen Gehalt durch Privatnützigkeit und grundsätzliche Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand aus (BVerfGE 31,229 (240) mit weiteren Nachweisen). Sein Gebrauch soll aber zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dienen. Das vorliegende Gesetz, welches sich als Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums im Sinn des Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG darstellt, berücksichtigt aus hiesiger Sicht die Rechte der Eigentümer in hinreichender und verhältnismäßiger Art und Weise. Denn das Gesetz berücksichtigt einerseits generell und abstrakt die Verfügungsbefugnis des Eigentümers von vermieteten nicht dem Wohnraum dienenden Mietflächen. Andererseits berücksichtigt das Gesetz das sich ebenfalls aus Art. 14 Abs. 1 S. 1 ergebende Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb sowie insbesondere das zwingende Erfordernis von Mietflächen für die im Interesse der Allgemeinheit liegende Gewerbeausübung. Aufgrund dieses zwingenden Erfordernisses von Gebäudeflächen sowohl zum Wohnen als auch für die Gewerbeausübung hat das BVerfG nicht zuletzt auch Mietern für deren Besitz an der Mietsache einen eigentumsähnlichen Grundrechtsschutz aus Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG zugesprochen. Unter Berücksichtigung der besonderen Bedeutung der klein- und mittelständischen Unternehmen für die Wirtschaft der Bundesrepublik Deutschland und dem Gemeininteresse an den weiteren in § 578a Abs. genannten Gruppen ist unter der Voraussetzung des Vorliegens eines Gebietes mit angespanntem Gewerbemietmarkt die Begrenzung der gänzlich freien Kündigung solcher Mietverhältnisse geeignet und erforderlich, um die genannten Kleinstgewerbetreibenden sowie genannten Betriebe und Einrichtungen vor einer vollständigen Verdrängung aus angespannten Gewerbemietmärkten zu schützen.

In Anbetracht des erheblichen Interesses der Bevölkerung am Vorhandensein solcher Einrichtungen stellen sich die Voraussetzungen an eine ordentliche Kündigung des § 578 b als angemessen dar. Insbesondere werden entsprechend der Kündigungsrechte im Wohnraummietrecht Möglichkeiten zur Kündigung für den Fall des erweiterten Eigenbedarfs in der Norm eröffnet.

c. Eingefügter § 578c

Die Norm stellt sich als notwendige Ergänzung zur Regelung des § 578b die unbefristeten Mietverhältnisse betreffend dar. Denn ohne eine entsprechende Regelung bestünde für Vermieter die einfache Möglichkeit, weiterhin lediglich befristete Mietverhältnisse abzuschließen, um die Kündigungsproblematik des § 578b zu umgehen.

Die Norm stellt sich als systematisch und dogmatisch nachvollziehbar dar, insbesondere ermöglicht sie ausweislich der Begründung zum Gesetzesentwurf auch dem Vermieter bei länger andauernden Mietverhältnissen eine langfristige Planung, durch die Verlängerung der Fristen zur Ausübung.

In § 578c Abs. 2 wird dem Vermieter bei Vorliegen eines berechtigten Interesses die Möglichkeit einer ordentlichen Kündigung nach § 578b für den Zeitpunkt eingeräumt, in welchem der Mieter seinen Verlängerungsanspruch nach Abs. 1 geltend macht. Auch insoweit berücksichtigt die Regelung die Vermieterinteressen.

Hinsichtlich der Ausgestaltung der Verlängerung verlangt § 578c Abs. 1 zunächst eine schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter. Die Erklärung hat die in Abs. 1 unter Nr. 1 bis 3 genannten Fristen zu wahren. Ein Mieter kann mittels schriftlicher Erklärung zunächst eine Verlängerung von z. B. 3 Jahren, sodann erneut unter Einhaltung der Erklärungsfrist des § 578c weitere Verlängerung bis zu insgesamt 10 Jahren verlangen. Maximal kann ein Mieter dabei dreimal eine Verlängerung verlangen.

Insgesamt stellt der § 578 c aus hiesiger Sicht eine elegante Lösung zur Wahrung der Rechte der privilegierten Mieter in angespannten Gewerbemietmärkten dar, ohne die Rechte der Vermieter außer Acht zu lassen.

d. Eingefügter § 578 d

Hier ist die Verweisung auf § 569 Abs. 1 und 2 sowie 3 bis 5 systematisch und dogmatisch nicht zu beanstanden und inhaltlich sehr gut nachvollziehbar.

e. Eingefügter § 578 e

Trotz der Kürze der Regelung weist diese Gesetzesänderung durch Verweise erhebliche Bedeutung auf und enthält wesentliche Änderungen des bisher in der Miethöhe völlig freien Gewerbemietrechts.

Im Einzelnen:

Verwiesen wird zunächst auf § 556d Absatz 1, sodass sich die Miethöhe künftig nach der ortsüblichen Vergleichsmiete des § 558 Absatz 2 richtet. Verwiesen wird sodann weiter auf §§ 556e bis 556g, sodass sich etwa aus Modernisierungen resultierende Erhöhungen der ortsüblichen Mieten ergeben können. Gleichermaßen werden nach wie vor Ausnahmen für Gebäude aufgenommen, die erstmals nach dem 01.10.2014 genutzt oder vermietet wurden. Von erheblicher Bedeutung ist der Verweis auf § 556g, da sich insoweit für den Fall der Festsetzung von Gebieten mit angespannten Gewerbemietmärkten je nach in Kraft treten der gesetzlichen Regelungen Rückforderungsansprüche der Mieter ergeben könnten. Ein hierfür zu bildender Gewerbemietpiegel wäre entsprechend auf die Vergleichsmieten der letzten 20 Jahre (§ 558 Absatz 2) zu beziehen. Hier wäre mit erheblichen Veränderungen der Höhe der Gewerbemieten im Fall von Neuvermietungen zu rechnen. Der Entwurf des Gesetzes zur Ergänzung mietrechtlicher und gewerberechtlicher Regelungen des BGB bekommt damit eine erhebliche Wirkung, da Gewerbemieten auf deutlich niedrigerem als jetzt bestehendem Niveau eingeordnet und im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften teilweise zurückgefordert werden könnten.

Die Regelung des Satzes 2 mit dem Verweis auf § 558 eröffnet, dabei auch im Gewerbemietrecht, fortlaufende Mieterhöhungen. Denn der Vermieter kann nun nach § 558 Abs. 1 die Zustimmung seines Mieters zu einer Mieterhöhung verlangen. Diese bislang ausschließlich dem Wohnraummietrecht vorbehaltene Mieterhöhungsmöglichkeit findet damit Einzug in das Gewerbemietrecht. Da § 558 im Untertitel 2 (Mietverhältnisse über Wohnraum) des Titels 5 (Mietvertrag, Pacht-

vertrag) im BGB geregelt ist, fand er bislang im Gewerbemietrecht keine Anwendung.

5. Änderung des § 580a Abs. 1 BGB

Die Einfügung des § 580a Abs. 2 Satz 2 ist rechtssystematisch und dogmatisch ohne weiteres nachvollziehbar.

Insgesamt ist der Entwurf aus meiner Sicht verfassungsgemäß und uneingeschränkt durch den Deutschen Bundestag verabschiedungswürdig.

Moritz Heusinger