

## **Beschlussempfehlung und Bericht**

### **des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz (6. Ausschuss)**

**zu dem Antrag der Abgeordneten Claudia Müller, Anja Hajduk, Dr. Manuela Rottmann, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Drucksache 19/22898 –**

### **Risikoverteilung bei Gewerbemieten klarstellen – Selbstständige, kleine und mittlere Unternehmen in der Corona-Krise unterstützen**

#### **A. Problem**

Die antragsstellende Fraktion weist auf erhebliche Auswirkungen der Corona-Pandemie für den Einzelhandel, das Gastgewerbe, das Handwerk und viele weitere kleine und mittlere Unternehmen hin. Sie hätten aufgrund von behördlichen Einschränkungen unter erheblichen Einnahmeausfällen zu leiden, während Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverhältnissen fortbeständen.

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sieht deshalb die Notwendigkeit einer gesetzgeberischen Klarstellung, dass coronabedingte behördliche Nutzungseinschränkungen für Gewerbeflächen einen Anspruch der Gewerbemieterrinnen und -mieter auf Vertragsanpassung oder auf Minderung der Pachtverpflichtungen sowie ein Sonderkündigungsrecht auslösen.

Der Deutsche Bundestag solle deshalb die Bundesregierung auffordern, einen Gesetzentwurf vorzulegen, der

- Betriebsschließungen und Nutzungsbeschränkungen aufgrund behördlicher Allgemeinverfügungen zur COVID-19-Bekämpfung als schwerwiegende Veränderung der die Vertragsgrundlagen bildenden Umstände im Sinne des § 313 Absatz 1 BGB definiert, sodass bei Vorliegen der weiteren Voraussetzungen des § 313 BGB ein Anspruch auf Vertragsanpassung bestünde,
- Vermieterinnen und Vermietern, die ihre vermietete Immobilie mit einem Darlehen finanzieren, im Fall einer COVID-19-bedingten Vertragsanpassung das Recht einräumt, eine Anpassung der Darlehensverträge vorzunehmen.

**B. Lösung**

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

**C. Alternativen**

Keine.

**D. Kosten**

Wurden im Ausschuss nicht erörtert.

### **Beschlussempfehlung**

Der Bundestag wolle beschließen,  
den Antrag auf Drucksache 19/22898 abzulehnen.

Berlin, den 18. November 2020

### **Der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz**

**Dr. Heribert Hirte**  
Stellvertretender Vorsitzender

**Dr. Jan-Marco Luczak**  
Berichterstatter

**Michael Groß**  
Berichterstatter

**Jens Maier**  
Berichterstatter

**Katharina Willkomm**  
Berichterstatterin

**Niema Movassat**  
Berichterstatter

**Canan Bayram**  
Berichterstatterin

## **Bericht der Abgeordneten Dr. Jan-Marco Luczak, Michael Groß, Jens Maier, Katharina Willkomm, Niema Movassat und Canan Bayram**

### **I. Überweisung**

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 19/22898** in seiner 190. Sitzung am 6. November 2020 beraten und an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung sowie an den Ausschuss für Wirtschaft und Energie, den Ausschuss für Tourismus und den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen zur Mitberatung überwiesen.

### **II. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse**

Der **Ausschuss für Wirtschaft und Energie** hat die Vorlage auf Drucksache 19/22898 in seiner 94. Sitzung am 18. November 2020 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktionen AfD und DIE LINKE. die Ablehnung des Antrags.

Der **Ausschuss für Tourismus** hat die Vorlage auf Drucksache 19/22898 in seiner 56. Sitzung am 18. November 2020 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und AfD gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktionen FDP und DIE LINKE. die Ablehnung des Antrags.

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat die Vorlage auf Drucksache 19/22898 in seiner 61. Sitzung am 18. November beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE. die Ablehnung des Antrags.

### **III. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss**

In seiner 112. Sitzung am 18. November 2020 hat der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** die Vorlage abschließend beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE. die Ablehnung des Antrags.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** begründete ihren Antrag mit der Notwendigkeit einer weiteren Debatte über die akuten Ungerechtigkeiten, die sich aus der Corona-Pandemie insbesondere für Mieterinnen und Mieter, aber teilweise auch für Vermieterinnen und Vermieter ergäben. Der Gesetzgeber mache es sich zu leicht, wenn er in diesen Fällen allein den Gerichten die Entscheidung überließe. Damit würde den Betroffenen, die ohnehin schon über Gebühr belastet seien, auch noch das Kostenrisiko eines Gerichtsverfahrens aufgebürdet. Deshalb bestehe dringender gesetzgeberischer Handlungsbedarf. Der bewusst offen formulierte Antrag schlage als eine Lösungsmöglichkeit vor, die Corona-Pandemie als einen Fall der Störung der Geschäftsgrundlage gesetzlich festzuschreiben, um einen Anspruch auf Vertragsanpassung zu schaffen. Auf dieser Grundlage könnten die Gerichte einzelfallangemessen, aber einheitlich entscheiden. Bislang werde die Frage, ob auf diese Fälle § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) Anwendung finde, von den Gerichten sehr unterschiedlich entschieden. Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN appellierte nachdrücklich an die Koalitionsfraktionen, zeitnah zu handeln, da jeder Tag die Schuldenlast für die betroffenen Kleingewerbetreibenden weiter in die Höhe treibe. Es bedürfe dringend eines Signals, dass die Betroffenen nicht allein gelassen würden.

Die **Fraktion DIE LINKE.** bestätigte die Feststellung einer sehr uneinheitlichen Rechtsprechung und führte als Beispiele an, dass etwa das Landgericht München § 313 BGB bejaht habe, nicht jedoch die Landgerichte in Heidelberg, Frankfurt und Saarbrücken. Die Fraktion DIE LINKE. unterstützte den Ansatz des Antrags der Fraktion

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Sie kritisierte aber, dass die dort aufgezeigte Lösung die Fälle eines Teilnutzungsausfalls nicht umfasse. Die Frage, inwieweit es sich um einen Fall der Störung der Geschäftsgrundlage handele, stelle sich aber auch, wenn ein Restaurant auf erlaubte Take-away-Angebote umstelle. Die vorgeschlagene Lösung helfe auch nicht den kleinen Gewerbetreibenden in Ballungszentren – wie dem Blumenladen oder dem Imbiss –, deren Kündigung dem Vermieter nicht weh tue und sich deshalb als Drohpotential bei mangelnder Anpassungsbereitschaft nicht anbiete. Die Fraktion DIE LINKE. enthalte sich deshalb der Stimme.

Die **Fraktion der FDP** zeigte Verständnis für die Motivation des Antrags der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Eine gesetzliche Klarstellung sei jedoch überflüssig, da § 313 BGB ausreichend weit gefasst sei und damit die Vielfalt der Schuldverhältnisse berücksichtige. Wenn die Gerichte diese Vorschrift als nicht einschlägig erachteten, dann könne das im Einzelfall auch der richtige Weg sein. Grundsätzlich entspreche es der herrschenden Meinung in der juristischen Fachliteratur, dass § 313 BGB auf die Fälle eines coronabedingten Vertragsungleichgewichts anwendbar sei. Die Fraktion der FDP stimme dem Antrag deshalb nicht zu.

Die **Fraktion der SPD** begrüßte die Debatte und sprach sich ausdrücklich für die Anwendung des § 313 BGB als Rechtsgrundlage zur Lösung der durch die Corona-Pandemie ins Ungleichgewicht geratenen Vertragsverhältnisse aus. Nur so könnten die – branchen- wie regionalbedingt – großen Unterschiede Berücksichtigung finden. Besondere Sorgen mache sich die Fraktion der SPD um die kleinen Gewerbetreibenden, die sozialen Einrichtungen und die Kulturprojekte als Mieter in einer Innenstadtlage, die ohne sie zu veröden drohe. Auch die Fraktion der SPD sei deshalb für eine Rechtssicherheit schaffende, gesetzliche Klarstellung und stelle in Aussicht, dass das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz hierzu zeitnah einen Gesetzesentwurf vorlegen werde.

Die **Fraktion der AfD** sprach sich ebenfalls für eine Klarstellung aus, dass § 313 BGB grundsätzlich auf die coronabedingten Fälle einer Vertragsungleichheit Anwendung finde. Diese Frage den Gerichten zu überlassen, käme einer Arbeitsbeschaffungsmaßnahme gleich. Denn die Gerichte seien mit unzähligen Fällen konfrontiert, darunter auch mit solchen, in denen sich missbräuchlich auf § 313 BGB berufen werde. Die Fraktion der AfD betonte, dass die Gewerbetreibenden durch die staatlichen Corona-Schutzmaßnahmen in die wirtschaftlich missliche Lage gebracht worden seien. Deshalb müsse vor allem der Staat die Betroffenen durch Hilfsprogramme unterstützen. Das Problem auf die Mieter und Vermieter zu verlagern, sei rechtspolitisch der falsche Weg.

Die **Fraktion der CDU/CSU** stimmte zu, dass es sich um ein wichtiges Thema handele, erinnerte aber daran, dass es bereits ausführlich im Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz und im Plenum debattiert worden sei. Sie appellierte, keine Schaufensterpolitik zu betreiben und einfache Lösungen zu propagieren, die es hier nicht gebe, da je nach Region oder Branche die Betroffenheit und das Stärkeverhältnis von Vermieterinnen und Vermietern einerseits und Mieterinnen und Mietern andererseits sehr unterschiedlich seien. Ein Vermieter im ländlichen Raum, der froh sei, überhaupt vermieten zu können, sei grundsätzlich zu größeren Kompromissen hinsichtlich einer Vertragsanpassung bereit, als ein Vermieter im Stadtzentrum von Berlin. Deshalb bedürfe es differenzierter Lösungen, die am Einzelfall des jeweiligen Vertrags orientiert sein müssten. Die Fraktion der CDU/CSU wies darauf hin, dass die unterschiedlichen Entscheidungen zu § 313 BGB von erstinstanzlichen Gerichten getroffen worden seien und obergerichtliche Entscheidungen bislang nicht vorlägen. Kein Gericht habe die Anwendung von § 313 BGB bislang ausgeschlossen, im Gegenteil: Das Landgericht München habe § 313 BGB ausdrücklich für anwendbar erklärt. Das sei auch die Position des Gesetzgebers. § 313 BGB sei nicht durch spezielle Regelungen im Rahmen der Corona-Pandemie ausgeschlossen worden. Dennoch sehe auch sie den Bedarf nach Rechtsklarheit. Die Koalitionsfraktionen seien im Gespräch, wie eine entsprechende Klarstellung der grundsätzlichen Anwendbarkeit des § 313 BGB auf coronabedingte Vertragsunwuchten im Mietrecht aussehen könne. Eine pauschale Kürzung der Mietschuld um 50 Prozent – wie es in der Debatte vorgeschlagen wurde – werde der Risikoverteilung des § 313 BGB nicht gerecht. Auch eine pauschale Festschreibung eines Rechts auf Vertragsanpassung halte sie angesichts von mannigfaltigen Vertragsgestaltungen nicht für den richtigen Weg. Es gehe nicht nur um das „Ob“ der Vertragsanpassung, sondern auch um das „Wie“. Auch bei einer gesetzlichen Klarstellung sei das „Wie“ nicht geklärt. Deswegen sollten darüber hinaus prozessuale Regelungen geschaffen werden, die verhinderten, dass Vermieterinnen und Vermieter – wie etwa große Vermietungsgesellschaften mit Sitz im Ausland – sich nicht grundsätzlich einem Vertragsanpassungsgespräch verweigern könnten und die schnell zu einer gerichtlichen Klärung führten.

Der Parlamentarische Staatssekretär bei der Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz Christian Lange betonte, dass auch die **Bundesregierung** die Notwendigkeit sehe, die Gewerbetreibenden zu entlasten und

erinnerte in diesem Zusammenhang an die zahlreichen Hilfen in Form von erweiterten Sozialleistungen oder spezifischen Wirtschaftsförderungen, die insbesondere auch den Gewerbetreibenden zu Gute kommen sollten. Zum Ausgleich der staatlich auferlegten temporären Gewerbeschließungen seien Ausfallentschädigungen gezahlt worden. Diese Hilfsmaßnahmen sollten nun verlängert werden, wobei die Konditionen für besonders betroffene Branchen verbessert werden sollten – Stichwort Überbrückungshilfe 3. Dies umfasse insbesondere die Kultur- und Veranstaltungswirtschaft und die Soloselbstständigen. Darüber hinaus könne ein KfW-Schnellkredit nun auch für Betriebe mit weniger als zehn Beschäftigten in Anspruch genommen werden. Schließlich habe die Bundesregierung die Rechtsunsicherheit über die Anwendung des § 313 BGB zur Kenntnis genommen. Sie strebe deshalb eine gesetzliche Klarstellung an, dass die Corona-Pandemie grundsätzlich eine Störung der Geschäftsgrundlage für ein Mietverhältnis bedeute. Daraus folge nicht grundsätzlich ein Anspruch auf Mietminderung. Vielmehr komme es auf den Einzelfall und die konkrete vertragliche Vereinbarung an. Für die Fälle, in denen eine gerichtliche Auseinandersetzung dennoch unausweichlich sei, solle eine Regelung geschaffen werden, die zu einer Beschleunigung der Verfahren führe.

Berlin, den 18. November 2020

**Dr. Jan-Marco Luczak**  
Berichtersteller

**Michael Groß**  
Berichtersteller

**Jens Maier**  
Berichtersteller

**Katharina Willkomm**  
Berichterstellerin

**Niema Movassat**  
Berichtersteller

**Canan Bayram**  
Berichterstellerin



