Landtag von Baden-Württemberg **Drucksache 18 / 678**

18. Wahlperiode **9.10.2026**

Antrag

der Abg. Alexsei Zimmer und Sebastian van Ryt u. a. AfD

und

Stellungnahme

des Ministeriums der Justiz und für Migration

Dauer und wirtschaftliche Folgen von Räumungsverfahren bei Gewerberaummietverhältnissen

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,

die Landesregierung zu ersuchen

zu berichten,

1. wie viele Verfahren auf Räumung und Herausgabe gewerblich genutzter Räume nach einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs in Baden-Württemberg in den Jahren 2021 bis 2025 sowie im Jahr 2026 bis zum jüngsten auswertbaren Stichtag eingegangen und erledigt worden sind, aufgeschlüsselt nach Jahr und Instanz;

2. wie sich die unter Ziffer 1 genannten Verfahren, soweit hierzu Erkenntnisse vorliegen, nach der bei Klageeingang vertraglich geschuldeten monatlichen Gesamtzahlung auf die Größenklassen unter 2 000 Euro, 2 000 Euro bis unter 4 000 Euro, 4 000 Euro bis unter 8 000 Euro sowie mindestens 8 000 Euro verteilen, wobei die Gesamtzahlung aus der Nettogrundmiete zuzüglich vereinbarter Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen beziehungsweise -pauschalen sowie einer gegebenenfalls geschuldeten Umsatzsteuer besteht;

3. wie lange es in den unter Ziffer 1 genannten Verfahren, soweit hierzu statistische oder sonstige Erkenntnisse vorliegen, durchschnittlich vom Eingang der Räumungsklage bis zur tatsächlichen Rückgabe oder zwangsweisen Räumung der Gewerberäume dauerte und wie viele Fälle eine Dauer von mehr als einem, zwei, drei, vier beziehungsweise fünf Jahren aufwiesen;

4. in wie vielen Fällen die Gewerberäume nach Beendigung des Mietverhältnisses während des laufenden Räumungsverfahrens weiterhin gewerblich genutzt wurden und in welchem Umfang Miet-, Nutzungsentschädigungs- oder Kostenerstattungsansprüche vollständig oder teilweise uneinbringlich blieben;

5. welche Erkenntnisse ihr zu Fällen vorliegen, in denen während eines laufenden Räumungsverfahrens ältere Zahlungsrückstände durch Teil- oder Nachzahlungen ausgeglichen wurden, während zugleich neue Rückstände entstanden;

Eingegangen: 9.10.2026 / Ausgegeben: 4.11.2026

Drucksachen und Plenarprotokolle sind im Internet abrufbar unter: www.landtag-bw.de/Dokumente

Der Landtag druckt auf Recyclingpapier, ausgezeichnet mit dem Umweltzeichen „Der Blaue Engel“.

6. wie viele Anträge auf Erlass einer Sicherungsanordnung nach § 283a der Zivilprozessordnung (ZPO) bei mit Zahlungsklagen verbundenen Räumungsverfahren im Sinne von Ziffer 1 gestellt wurden und wie vielen dieser Anträge vollständig oder teilweise stattgegeben wurde;

7. welche Erkenntnisse ihr zu Fällen vorliegen, in denen die Räumungsvollstreckung durch im Räumungstitel nicht genannte Untermieter oder sonstige Dritte verzögert wurde und in wie vielen dieser Fälle eine vorläufige Räumung im Wege einer einstweiligen Verfügung nach §§ 935, 940 ZPO erreicht werden konnte;

8. wie das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen die Wirksamkeit der bestehenden Regelungen zum Schutz von Gewerberaumvermietern vor fortlaufenden Forderungsausfällen und verzögerter Räumung bewertet, ob sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf im einstweiligen Rechtsschutz hinsichtlich einer besonderen Regelung für die Räumung von Gewerberäumen sieht und ob sie einen Bedarf an einer gesonderten statistischen Erfassung entsprechender Verfahren sieht;

9. welche Erkenntnisse ihr dazu vorliegen, welche Umstände bei den unter Ziffer 1 genannten Verfahren maßgeblich zu einer Verfahrensdauer von mehr als einem Jahr beigetragen haben, insbesondere Terminverlegungen, Beweiserhebungen, Rechtsmittel, Säumnis einer Partei oder Schwierigkeiten bei Zustellungen;

10. in welchem Umfang sich bei den unter Ziffer 1 genannten Verfahren die offenen Miet-, Nutzungsentschädigungs- und Nebenkostenforderungen zwischen Eingang der Räumungsklage und tatsächlicher Rückgabe beziehungsweise Räumung der Gewerberäume erhöht haben, soweit hierzu Erkenntnisse vorliegen;

11. wie lange es in den unter Ziffer 1 genannten Verfahren durchschnittlich zwischen dem Vorliegen eines vollstreckbaren Räumungstitels und der tatsächlichen Rückgabe beziehungsweise zwangsweisen Räumung der Gewerberäume dauerte und welche wesentlichen Ursachen für darüber hinausgehende Verzögerungen bekannt sind.

9.10.2026

Alexsei Zimmer, van Ryt, Tsoulopoulos,
Stein, StephanSchwarz AfD

Begründung

Bei Gewerberaummietverhältnissen können länger anhaltende vollständige oder teilweise Zahlungsausfälle bei fortgesetzter gewerblicher Nutzung der Räume erhebliche wirtschaftliche Folgen für die Vermieter haben. Neben Mietausfällen entstehen regelmäßig erhebliche Gerichts- und Vollstreckungskosten. Bislang ist unklar, in welchem Umfang entsprechende Konstellationen in Baden-Württemberg tatsächlich auftreten.

Veröffentlichte Gerichtsentscheidungen zeigen, dass wiederholte verspätete oder ausbleibende Zahlungen, während des laufenden Verfahrens neu auflaufende Rückstände sowie nicht im Räumungstitel genannte Nutzer die Durchsetzung von Räumungsansprüchen massiv erschweren oder verzögern können. Aus einzelnen veröffentlichten Urteilen lässt sich jedoch kein empirischer Überblick über die tatsächliche Belastung der Gerichte und der Betroffenen im Land ableiten.

Der vorliegende Antrag soll deshalb dazu dienen, verlässliche Erkenntnisse über Fallzahlen, Verfahrensdauern, wirtschaftliche Folgen und die praktische Wirksamkeit der bestehenden Instrumente des Sicherungs- und Eilrechtsschutzes zu gewinnen sowie einen etwaigen gesetzgeberischen oder justizstatistischen Handlungsbedarf aufzuzeigen.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 30. Oktober 2026 Nr. JUMRI-JUM-1440-29/6/1 nimmt das Ministerium der Justiz und für Migration im Einvernehmen mit dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen zum dem Antrag wie folgt Stellung:

Der Landtag wolle beschließen,

die Landesregierung zu ersuchen

zu berichten,

1. wie viele Verfahren auf Räumung und Herausgabe gewerblich genutzter Räume nach einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs in Baden-Württemberg in den Jahren 2021 bis 2025 sowie im Jahr 2026 bis zum jüngsten auswertbaren Stichtag eingegangen und erledigt worden sind, aufgeschlüsselt nach Jahr und Instanz;

Nach der bundeseinheitlichen Anordnung zur Erhebung von statistischen Daten in Zivilverfahren (ZP-Statistik) werden statistische Merkmale, die für eine Beantwortung der Frage erforderlich wären, nicht erfasst. Die erfragten Daten liegen mithin nicht vor.

2. wie sich die unter Ziffer 1 genannten Verfahren, soweit hierzu Erkenntnisse vorliegen, nach der bei Klageeingang vertraglich geschuldeten monatlichen Gesamtzahlung auf die Größenklassen unter 2 000 Euro, 2 000 Euro bis unter 4 000 Euro, 4 000 Euro bis unter 8 000 Euro sowie mindestens 8 000 Euro verteilen, wobei die Gesamtzahlung aus der Nettogrundmiete zuzüglich vereinbarter Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen beziehungsweise -pauschalen sowie einer gegebenenfalls geschuldeten Umsatzsteuer besteht;

Nach der bundeseinheitlichen Anordnung zur Erhebung von statistischen Daten in Zivilverfahren (ZP-Statistik) werden statistische Merkmale, die für eine Beantwortung der Frage erforderlich wären, nicht erfasst. Die erfragten Daten liegen mithin nicht vor.

3. wie lange es in den unter Ziffer 1 genannten Verfahren, soweit hierzu statistische oder sonstige Erkenntnisse vorliegen, durchschnittlich vom Eingang der Räumungsklage bis zur tatsächlichen Rückgabe oder zwangsweisen Räumung der Gewerberäume dauerte und wie viele Fälle eine Dauer von mehr als einem, zwei, drei, vier beziehungsweise fünf Jahren aufweisen;

Nach der bundeseinheitlichen Anordnung zur Erhebung von statistischen Daten in Zivilverfahren (ZP-Statistik) werden statistische Merkmale, die für eine Beantwortung der Frage erforderlich wären, nicht erfasst. Die erfragten Daten liegen mithin nicht vor.

4. in wie vielen Fällen die Gewerberäume nach Beendigung des Mietverhältnisses während des laufenden Räumungsverfahrens weiterhin gewerblich genutzt wurden und in welchem Umfang Miet-, Nutzungsentschädigungs- oder Kostenerstattungsansprüche vollständig oder teilweise uneinbringlich blieben;

Nach der bundeseinheitlichen Anordnung zur Erhebung von statistischen Daten in Zivilverfahren (ZP-Statistik) werden statistische Merkmale, die für eine Beantwortung der Frage erforderlich wären, nicht erfasst. Die erfragten Daten liegen mithin nicht vor.

5. welche Erkenntnisse ihr zu Fällen vorliegen, in denen während eines laufenden Räumungsverfahrens ältere Zahlungsrückstände durch Teil- oder Nachzahlungen ausgeglichen wurden, während zugleich neue Rückstände entstanden;

Nach der bundeseinheitlichen Anordnung zur Erhebung von statistischen Daten in Zivilverfahren (ZP-Statistik) werden statistische Merkmale, die für eine Beantwortung der Frage erforderlich wären, nicht erfasst. Die erfragten Daten liegen mithin nicht vor.

6. wie viele Anträge auf Erlass einer Sicherungsanordnung nach § 283a der Zivilprozessordnung (ZPO) bei mit Zahlungsklagen verbundenen Räumungsverfahren im Sinne von Ziffer 1 gestellt wurden und wie vielen dieser Anträge vollständig oder teilweise stattgegeben wurde;

Nach der bundeseinheitlichen Anordnung zur Erhebung von statistischen Daten in Zivilverfahren (ZP-Statistik) werden statistische Merkmale, die für eine Beantwortung der Frage erforderlich wären, nicht erfasst. Die erfragten Daten liegen mithin nicht vor.

7. welche Erkenntnisse ihr zu Fällen vorliegen, in denen die Räumungsvollstreckung durch im Räumungstitel nicht genannte Untermieter oder sonstige Dritte verzögert wurde und in wie vielen dieser Fälle eine vorläufige Räumung im Wege einer einstweiligen Verfügung nach §§ 935, 940 ZPO erreicht werden konnte;

Nach der bundeseinheitlichen Anordnung zur Erhebung von statistischen Daten in Zivilverfahren (ZP-Statistik) werden statistische Merkmale, die für eine Beantwortung der Frage erforderlich wären, nicht erfasst. Die erfragten Daten liegen mithin nicht vor.

8. wie das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen die Wirksamkeit der bestehenden Regelungen zum Schutz von Gewerberaumvermietern vor fortlaufenden Forderungsausfällen und verzögerter Räumung bewertet, ob sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf im einstweiligen Rechtsschutz hinsichtlich einer besonderen Regelung für die Räumung von Gewerberäumen sieht und ob sie einen Bedarf an einer gesonderten statistischen Erfassung entsprechender Verfahren sieht;

Dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen liegen hierzu keine Erkenntnisse vor. Daher ist insoweit keine Bewertung möglich.

Die derzeitige Rechtslage bietet Gewerberaumvermietern mit der außerordentlichen Kündigung bei Zahlungsverzug (§ 543 BGB), dem Beschleunigungsgebot für Räumungssachen (§ 272 Absatz 4 ZPO) und der Sicherungsanordnung (§ 283a ZPO) grundsätzlich wirksame Möglichkeiten, auf erhebliche Zahlungsrückstände zu reagieren und Räumungsansprüche durchzusetzen. Auch eine einstweilige Räumung von Gewerberäumen ist möglich. Zwar ist die Regelung des § 940a Absatz 2 ZPO nur auf Wohnraummietverhältnisse anwendbar, wonach die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung auch gegen einen Dritten angeordnet werden darf, der im Besitz der Mietsache ist, wenn gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vorliegt und der Vermieter vom Besitzerwerb des Dritten erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung Kenntnis erlangt hat. Die §§ 935, 940 ZPO ermöglichen aber auch die einstweilige Räumung gewerblich genutzter Räume, wenn ein Verfügungsanspruch und ein besonderer Verfügungsgrund vorliegen. Die obergerichtliche Rechtsprechung hat hierzu differenzierte Maßstäbe entwickelt und nimmt regelmäßig eine einzelfallbezogene Abwägung der widerstreitenden Interessen von Vermieter und Mieter vor. Dabei wird in Rechtsprechung und Schrifttum überwiegend die Ansicht vertreten, dass die gesetzgeberische Wertung des § 940a Absatz 2 ZPO über die Öffnungsklausel des § 940 ZPO auch im gewerblichen Mietrecht zu berücksichtigen ist. Vor diesem Hintergrund wird derzeit kein gesetzgeberischer Handlungsbedarf gesehen.

Die statistische Erfassung von Zivilverfahren erfolgt nach einer bundeseinheitlichen Anordnung. Derzeit wird kein Bedarf an einer gesonderten statistischen Erfassung entsprechender Verfahren gesehen.

9. welche Erkenntnisse ihr dazu vorliegen, welche Umstände bei den unter Ziffer 1 genannten Verfahren maßgeblich zu einer Verfahrensdauer von mehr als einem Jahr beigetragen haben, insbesondere Terminverlegungen, Beweiserhebungen, Rechtsmittel, Säumnis einer Partei oder Schwierigkeiten bei Zustellungen;

Nach der bundeseinheitlichen Anordnung zur Erhebung von statistischen Daten in Zivilverfahren (ZP-Statistik) werden statistische Merkmale, die für eine Beantwortung der Frage erforderlich wären, nicht erfasst. Die erfragten Daten liegen mithin nicht vor.

10. in welchem Umfang sich bei den unter Ziffer 1 genannten Verfahren die offenen Miet-, Nutzungsentschädigungs- und Nebenkostenforderungen zwischen Eingang der Räumungsklage und tatsächlicher Rückgabe beziehungsweise Räumung der Gewerberäume erhöht haben, soweit hierzu Erkenntnisse vorliegen;

Nach der bundeseinheitlichen Anordnung zur Erhebung von statistischen Daten in Zivilverfahren (ZP-Statistik) werden statistische Merkmale, die für eine Beantwortung der Frage erforderlich wären, nicht erfasst. Die erfragten Daten liegen mithin nicht vor.

11. wie lange es in den unter Ziffer 1 genannten Verfahren durchschnittlich zwischen dem Vorliegen eines vollstreckbaren Räumungstitels und der tatsächlichen Rückgabe beziehungsweise zwangsweisen Räumung der Gewerberäume dauerte und welche wesentlichen Ursachen für darüber hinausgehende Verzögerungen bekannt sind.

Nach der bundeseinheitlichen Anordnung zur Erhebung von statistischen Daten in Zivilverfahren (ZP-Statistik) werden statistische Merkmale, die für eine Beantwortung der Frage erforderlich wären, nicht erfasst. Die erfragten Daten liegen mithin nicht vor.

Oppelt

Minister der Justiz
und für Migration