

Antrag

der Abgeordneten Müntefering, Pfuhl, Vahlberg, Conradi, Dr. Jens, Dr. Kübler, Menzel, Paterna, Reschke, Reuschenbach, Bulmahn, Dr. Schnell, Bernrath, Kretkowski, Dr. Vogel und der Fraktion der SPD

Verbesserung des gewerblichen Mieterschutzes

Der Bundestag wolle beschließen:

Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf, folgende Initiativen zu ergreifen:

1. Schutz gewerblicher Mieter vor existenzgefährdenden Mietpreiserhöhungen

Kündigung von Mietverhältnissen über Geschäftsräume oder gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke zum Zweck der Mieterhöhung sollen künftig unwirksam sein, wenn die geforderte Miete die ortsübliche Miete für Geschäftsräume oder Grundstücke gleicher Art und Lage übersteigt. Diese Bestimmung soll sinngemäß auch bei Verlängerung von Zeitmietverträgen gelten.

2. Verlängerung der Kündigungsschutzfristen für gewerbliche Mieter

Die Kündigungsfrist für gewerbliche Mietverhältnisse ist auf ein Jahr zu verlängern, um dem Mieter die Möglichkeit einzuräumen, seine wirtschaftliche Lebensgrundlage in anderen Räumen fortzuführen. Dem Mieter soll dabei das Recht eingeräumt werden, das Mietverhältnis vor Ablauf der Kündigungsfrist zu beenden, wenn der Mieter einen geeigneten Nachmieter stellen kann.

3. Verbesserte Beratung für gewerbliche Nutzer in Mietvertrags- und Mieterschutzfragen

Die Bundesregierung wird aufgefordert, Beratungen über Mietverhältnisse im gewerblichen Bereich in die Förderung von Unternehmensberatungen einzubeziehen. Information und Beratung über die Rechtslage und Möglichkeiten der Vertragsgestaltung bei Mietverträgen werden bisher kaum angeboten. Verbände und Selbstverwaltungsorgane der gewerblichen Wirtschaft sind hier aufgerufen, ihre Bemühungen zu intensivieren.

Bonn, den 23. Oktober 1990

Müntefering
Pfuhl
Vahlberg
Conradi
Dr. Jens
Dr. Kübler
Menzel
Paterna

Reschke
Reuschenbach
Bulmahn
Dr. Schnell
Bernrath
Kretkowski
Dr. Vogel und Fraktion

Begründung

A. Allgemeines

Die Versorgungsfunktion und der Freizeitwert unserer Innenstädte hängt entscheidend davon ab, daß eine ausgewogene, vielseitige Unternehmensgrößenstruktur, insbesondere in den Kernbereichen, vorhanden ist. Vielzahl und Vielfalt kleiner und mittlerer Unternehmen sind für die Qualität der Versorgung unentbehrlich. Kleine und mittlere Unternehmen im Einzelhandel, Handwerk und sonstigen Dienstleistungsgewerbe sind wegen ihrer Anpassungsfähigkeit gegenüber Bedürfnis- und Angebotsveränderungen nicht nur ökonomisch wichtig, sie erfüllen zugleich eine wichtige gesellschaftliche und städtebauliche Aufgabe. Als Treffpunkt und Kommunikationsstätte für viele Bürgerinnen und Bürger tragen sie zusammen mit öffentlichen Infrastruktureinrichtungen, mit gastronomischen und kulturellen Angeboten zur Belebung unserer gewachsenen Ortskerne bei. Ziel einer sachgerechten Wirtschafts- und Städtebaupolitik muß es daher sein, eine ausgewogene, gemischte Unternehmensgrößenstruktur zu erhalten.

Eine wesentliche Ursache für die Verdrängung kleiner und mittlerer Unternehmen aus Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe aus den Innenstädten sind drastische Mietpreiserhöhungen für Gewerbeflächen. Nach Untersuchungen des Rings Deutscher Makler sind allein 1989 die Preise für Neuanmietungen für Gewerbeflächen in den Innenstädten um rund 20 Prozent gestiegen. Diese Durchschnittswerte sind jedoch nur die Spitze eines Eisberges. Änderungskündigungen zum Zwecke der Mieterhöhung von bis zu 300 Prozent in Großstädten wie Berlin und München sind keine Einzelfälle. Eine rechtstatsächliche Untersuchung des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik zur Kündigungsfrist bei Geschäftsraummieten vom Juli 1989 hat ergeben, daß knapp die Hälfte aller Kündigungen bzw. Drohungen mit Kündigung allein das Ziel hatte, eine höhere Miete durchzusetzen. Ähnliche Erfahrungen wurden auch bei Umfragen örtlicher Mietervereine erzielt. Für den überwiegenden Teil der betroffenen Mieter führen diese drastischen Mieterhöhungen zum Verlust der wirtschaftlichen Existenz. Um die Angebotsvielfalt zu erhalten, die Existenz kleiner und mittlerer Selbständiger zu sichern und die Lebensqualität unserer Innenstädte zu fördern, ist deshalb ein besserer Schutz gegen Mieterhöhungen, eine Verlängerung der Kündigungsfristen und verstärkte Beratung erforderlich.

B. Zu den einzelnen Forderungen

Zu 1.

Leistungsfähige, qualifizierte kleine und mittlere Betriebe, die sich unter anderen Mietpreisbedingungen erfolgreich im Wettbewerb behauptet haben, werden aus angestammten, günstigen Standorten verdrängt, weil sie die geforderten Mieten nicht mehr tragen können. Ihnen wird gekündigt, weil finanzstarke Großunternehmen wesentlich höhere Mieten für eine gewünschte Gewerbefläche anbieten oder weil Hausbesitzer willkürlich höhere Mieten verlangen. Diese Entwicklung führt für die meisten kleinen Gewerberaummieter zum Verlust ihrer wirtschaftlichen Existenz. Mieter von Geschäftsräumen müssen deshalb vor Kündigungen zum Zweck unangemessener Mieterhöhungen, die ihre Wirtschaftskraft überfordern, geschützt werden. Der Mieter soll künftig einer Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung widersprechen und eine Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen können, wenn der Vermieter eine höhere als die ortsübliche Miete für Gewerbeflächen gleicher Art und Lage fordert. Diese Bestimmung soll sinngemäß auch für Zeitverträge gelten, da sich nach Ablauf der Vertragsdauer ähnliche Probleme wie bei unbefristeten Verträgen ergeben.

Zu 2.

Die kurze Kündigungsfrist von nur drei Monaten bei gewerblichen Mietverhältnissen ist für den Aufbau einer wirtschaftlichen Existenz in neuen Geschäftsräumen zu kurz. In der kurzen Zeitspanne von der Mitteilung der Kündigung bis zum Verlassen der Geschäftsräume ist es in aller Regel nicht möglich, an anderer Stelle vergleichbare und angemessene Ersatzräume anzumieten. Diese unvertretbar kurzen Kündigungszeiten müssen verlängert werden, um gekündigten Mietern zeitlich hinreichende Gelegenheit zu geben, in anderen Geschäftsräumen tätig zu werden. Gleichzeitig soll dem Mieter das Recht eingeräumt werden, das Mietverhältnis vorzeitig zu beenden, wenn er einen geeigneten Nachmieter stellen kann. Damit soll dem Mieter die Möglichkeit gegeben werden, bei einer notwendig gewordenen Suche nach Ersatzräumen schnell handeln zu können. Lange Vorlaufzeiten zwischen Vertragsschluß und Mietbeginn sind nicht die Regel, so daß bei einer Einhaltung der Kündigungsfrist doppelte Mietzahlungen von einem halben Jahr oder länger die Finanzkraft des kleinen und mittleren Gewerberaummieters überschreiten würden. Mit der Forderung, einen geeigneten Nachmieter zu stellen, wird zugleich dem berechtigten wirtschaftlichen Interesse des Vermieters Rechnung getragen.

Zu 3.

Neben den vorgenannten materiellen Rechtsänderungen ist eine umfassende Information und Beratung über Fragen gewerblicher Mietverträge dringend erforderlich. Das Institut für Stadt- und Strukturforschung hat bei der o. g. Untersuchung festgestellt, daß es gravierende Mängel über die Kenntnisse von Mietrechtsfragen,

insbesondere hinsichtlich der Kündigungsfristen bei kleinen und mittleren Einzelhändlern und Handwerkern, gibt. Diese Feststellung wird von Vertretern aus Handel und Handwerk bestätigt. Hier ist erheblicher Beratungsbedarf gegeben, der von Verbänden, Kammern und Selbsthilfeeinrichtungen der Wirtschaft aufzuarbeiten und von der Bundesregierung durch Einbeziehung in ihre Beratungsförderung für kleine und mittlere Unternehmen zu unterstützen ist.