

Antrag

der Abgeordneten Achim Großmann, Albert Pfuhl, Dr. Eckhart Pick, Hermann Bachmaier, Peter Conradi, Dr. Herta Däubler-Gmelin, Klaus Daubertshäuser, Dr. Nils Diederich (Berlin), Norbert Formanski, Iris Gleicke, Karl Hermann Haack (Extertal), Hans-Joachim Hacker, Manfred Hampel, Lothar Ibrügger, Gabriele Iwersen, Dr. Ulrich Janzen, Dr. Uwe Jens, Dr. Klaus Kübler, Dr. Christine Lucyga, Dieter Maaß (Herne), Dr. Jürgen Meyer (Ulm), Rudolf Müller (Schweinfurt), Franz Müntefering, Walter Rempe, Margot von Renesse, Otto Reschke, Günter Rixe, Siegfried Scheffler, Dieter Schloten, Ursula Schmidt (Aachen), Dr. Jürgen Schmude, Ernst Schwanhold, Erika Simm, Wieland Sorge, Ludwig Stiegler, Hans Georg Wagner, Gudrun Weyel, Dieter Wiefelspütz, Dr. Hans de With, Dr. Peter Struck, Dr. Hans-Jochen Vogel und der Fraktion der SPD

Verbesserung des Schutzes für gewerbliche Mieter

Der Bundestag wolle beschließen:

Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf, einen Gesetzentwurf vorzulegen, der Maßnahmen zur Verbesserung des Schutzes von Gewerbemietern vorsieht. Der Gesetzentwurf soll folgende Regelungen enthalten:

I. Regelungen für unbefristete Mietverhältnisse

1. Der Mieter kann bei Kündigung die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn dessen Beendigung eine erhebliche Gefährdung seiner wirtschaftlichen Lebensgrundlage mit sich bringt.

Der Vermieter kann einem Fortsetzungsverlangen des Mieters widersprechen

- wenn ein Grund vorliegt, der zur fristlosen Kündigung berechtigen würde, oder
- wenn der Mieter sich weigert, in eine angemessene Mieterhöhung einzuwilligen, oder
- wenn die Fortsetzung aus anderen wichtigen Gründen nicht zumutbar ist.

Eine Mieterhöhung ist angemessen, wenn die geforderte Miete die ortsübliche Miete, die für gewerbliche Räume gleicher Art und Lage besteht, nicht übersteigt. Willigt der

Mieter in eine angemessene Mieterhöhung ein, so kann sich der Vermieter nicht darauf berufen, daß er bei anderweitiger Vermietung eine höhere als die ortsübliche Miete erzielen könnte.

Die ortsübliche Miete wird durch einen Gewerbemietenspiegel festgestellt. Die Erstellung und Fortschreibung von Mietenspiegeln sowie die Mindestanforderungen an Mietenspiegel werden durch ein Rahmengesetz des Bundes geregelt.

Vertragliche Regelungen über Mietanpassungen entsprechend der Veränderung von Indices bleiben hiervon unberührt.

In den neuen Bundesländern soll für eine Übergangszeit die ortsübliche Vergleichsmiete aus einem angemessenen Mischwert aus Alt- und Neuverträgen ermittelt werden.

2. Die Kündigungsfrist für unbefristete Mietverträge wird auf sechs Monate verlängert. Dem Mieter ist in begründeten Fällen eine angemessene Räumungsfrist im Anschluß an den Ablauf der Kündigungsfrist von bis zu zwölf Monaten zu gewähren.

II. Regelungen für befristete Mietverträge

Für befristete Mietverträge gilt Ziffer I. 1. entsprechend bei Ablauf eines Mietverhältnisses, wenn der Mieter rechtzeitig eine Verlängerung verlangt.

III. Regelungen für den Neuabschluß von Mietverträgen

Bei Neuvermietung ist die Miethöhe grundsätzlich frei vereinbar. § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes („Wucher-Paragraph“) muß künftig auch beim Abschluß von Gewerbemietverträgen gelten.

IV. 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.

Bonn, den 6. November 1991

Achim Großmann	Rudolf Müller (Schweinfurt)
Albert Pfuhl	Franz Müntefering
Dr. Eckhart Pick	Walter Rempe
Hermann Bachmaier	Margot von Renesse
Peter Conradi	Otto Reschke
Dr. Herta Däubler-Gmelin	Günter Rixe
Klaus Daubertshäuser	Siegfried Scheffler
Dr. Nils Diederich (Berlin)	Dieter Schloten
Norbert Formanski	Ursula Schmidt (Aachen)
Iris Gleicke	Dr. Jürgen Schmude
Karl Hermann Haack (Extertal)	Ernst Schwanhold
Hans-Joachim Hacker	Erika Simm
Manfred Hampel	Wieland Sorge
Lothar Ibrügger	Ludwig Stiegler
Gabriele Iwersen	Hans Georg Wagner
Dr. Ulrich Janzen	Gudrun Weyel
Dr. Uwe Jens	Dieter Wiefelspütz
Dr. Klaus Kübler	Dr. Hans de With
Dr. Christine Lucyga	Dr. Peter Struck
Dieter Maaß (Herne)	Dr. Hans-Jochen Vogel und Fraktion
Dr. Jürgen Meyer (Ulm)	

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 und die Kommunen bei der Verwirklichung dieses Ziels zu unterstützen.

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 Ringes Deutscher Makler sind allein 1989 die Preise für Neuanmietungen von Gewerbeflächen in den Innenstädten um rund 20 Prozent gestiegen. Diese Entwicklung ist ungebrochen und hat sich zum Teil sogar dramatisch verschärft. Die durchschnittlichen Mietsteigerungswerte sind jedoch nur die Spitze eines Eisberges. Ände-

rungskündigungen zum Zwecke der Mieterhöhung von bis zu 300 Prozent und auch mehr in Großstädten wie Berlin und München sind keine Einzelfälle. Insbesondere in den neuen Bundesländern explodieren die Mieten für Gewerberäume; dadurch werden die wirtschaftliche Existenz vieler Gewerbetreibender gefährdet und notwendige Existenzgründungen vielfach verhindert. Eine rechtstatachliche 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 machen auch die örtlichen Mietervereine. Für den überwiegenden Teil der betroffenen Mieter führen diese drastischen Mieterhöhungen zum Verlust der wirtschaftlichen Lebensgrundlage. Um die Existenz leistungsfähiger kleiner und mittlerer Selbständiger zu sichern, die Angebotsvielfalt zu stützen und die Lebensqualität unserer Innenstädte zu fördern, ist deshalb ein besserer Schutz gegen überhöhte Mietforderungen, eine Verlängerung der Kündigungsfristen und verstärkte Beratung erforderlich.

B. Zu den einzelnen Forderungen

Zu I.1.

Die Kündigung der gewerblich genutzten Räume führt bei vielen Gewerbetreibenden zu einer erheblichen Gefährdung ihrer wirtschaftlichen Lebensgrundlage. In solchen Fällen ist die Fortsetzung des Mietverhältnisses ein grundsätzlich schutzwürdiges Interesse.

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 Lebensgrundlage. Mieter von Geschäftsräumen müssen deshalb vor Kündigungen zum Zweck unangemessener Mieterhöhungen geschützt werden. Der Mieter soll künftig grundsätzlich eine Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen können, es sei denn, die in Ziffer I. 1. genannten Gründe sprechen dagegen.

Für die neuen Bundesländer ist es wegen der besonderen Übergangssituation erforderlich, die ortsübliche Vergleichsmiete befristet anders zu ermitteln als in den alten Bundesländern. Durch die künstliche Verknappung des Angebots an Gewerberäumen werden zur Zeit völlig überzogene Mietpreise gefordert. Deshalb soll die ortsübliche Vergleichsmiete durch einen angemessenen Mischwert aus Alt- und Neuverträgen ermittelt werden.

Zu I.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 Ersatzräume anzumieten. Diese unvertretbar kurzen Kündigungszeiten müssen verlängert werden, um gekündigten Mietern zeitlich hinreichende Gelegenheit zu geben, in anderen Geschäftsräumen tätig zu werden.

In begründeten Fällen, zum Beispiel unvorhersehbaren Schwierigkeiten bei der Schaffung von Ersatzraum, soll dem Mieter eine angemessene Räumungsfrist gewährt werden.

Zu II.

Da sich beim Ablauf der Vertragsdauer befristeter Mietverhältnisse ähnliche Probleme wie bei der Kündigung unbefristeter Mietverhältnisse ergeben, sollen die Regelungen für unbefristete Mietverträge sinngemäß auf befristete Mietverhältnisse angewandt werden.

Zu III.

Um die exorbitanten Mieterhöhungen für Gewerberäume in den Ballungsgebieten und in den neuen Bundesländern zu unterbinden, ist es erforderlich, auch bei Neuvermietungen dämpfende Maßnahmen vorzusehen. Der Gestaltungsspielraum der Vertragsparteien bei Neuvermietung kann größer sein als in laufenden Verträgen. Das ist auch ökonomisch sinnvoll. Der Mietpreis wird durch die Ausdehnung der Geltung von § 5 Wirtschaftsstrafgesetz auf Gewerbemietverhältnisse begrenzt.

Zu IV.

Neben den vorgenannten materiellen Rechtsänderungen ist eine umfassende Information und Beratung über Fragen gewerblicher Mietverträge dringend erforderlich. Das Institut für Stadt- und Strukturforchung hat bei der oben genannten 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.

