

Gesetzentwurf des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches

A. Zielsetzung

Die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten für den Mieter von Geschäftsraum hat sich aufgrund veränderter Marktverhältnisse als zu kurz erwiesen. Die Verlängerung der gesetzlichen Kündigungsfrist soll dem Geschäftsraummieter ausreichenden zeitlichen Handlungsspielraum für die Suche nach adäquaten Ersatzräumen sichern.

B. Lösung

Die gesetzlichen Kündigungsfristen sollen für die Mieter von Geschäftsraum durch eine Änderung von § 565 BGB auf sechs bzw. zwölf Monate verlängert werden.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Keine

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
021 (131) — 400 00 — Bü 17/92

Bonn, den 2. Oktober 1992

An den Präsidenten
des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Abs. 3 des Grundgesetzes den vom Bundesrat in seiner 645. Sitzung am 10. Juli 1992 beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister der Justiz.

Die Auffassung der Bundesregierung zu dem Gesetzentwurf ist in der als Anlage 2 beigefügten Stellungnahme dargelegt.

Kohl

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

§ 565 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch . . . , wird wie folgt geändert:

1. In Absatz 1 Nr. 3 wird das Wort „Geschäftsräume,“ gestrichen.
2. Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 1 a eingefügt:

„(1 a) Bei einem Mietverhältnis über Geschäftsräume ist die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres für den Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres zulässig. Nach fünf Jahren seit der Überlassung der Geschäftsräume verlängert sich die Kündigungsfrist um sechs Monate.“

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

Die Vorschrift des § 565 BGB soll dahin gehend geändert werden, daß die gesetzliche Kündigungsfrist für Geschäftsraum von drei auf sechs Monate und bei einer Vertragslaufzeit von mindestens fünf Jahren auf zwölf Monate verlängert wird.

Die gegenwärtige Frist von drei Monaten ist für den Mieter zu kurz. Im Falle der Kündigung hat der Geschäftsraummieter zum Erhalt seines Betriebes zahlreiche Vorkehrungen und Maßnahmen zu treffen. Dazu gehören im wesentlichen die Suche nach geeigneten Räumlichkeiten, in denen er seinen Betrieb fortsetzen kann. Die richtige Auswahl unter verschiedenen möglichen Standorten ist einer der wichtigsten Faktoren, die über den wirtschaftlichen Erfolg eines Unternehmens entscheiden. Die dazu erforderliche Standortanalyse sowie die Ermittlung des örtlichen Marktes wird in der Regel eine längere Zeitspanne als drei Monate in Anspruch nehmen. Für den Fall einer Änderungskündigung zum Zwecke der Mieterhöhung muß der Geschäftsraummieter in die Lage versetzt werden, ohne Zeitdruck entscheiden zu können, ob er die Mieterhöhung akzeptieren will oder adäquaten Ersatzraum finden kann.

Ist ein neuer Standort gefunden worden, wird der Mieter in der Regel die neuen Geschäftsräume durch Renovierungen oder bauliche Veränderungen erst seinen Bedürfnissen anpassen müssen. Möglicherweise muß der Geschäftsinhaber parallel über diesen gesamten Zeitraum den Ausverkauf an seinem alten Standort organisieren. Anschließend muß er den Umzug bewerkstelligen und die neuen Räume einrichten.

Dem Geschäftsraummieter soll mit der Verlängerung der Kündigungsfrist genügend Zeit verschafft werden, seine Kundschaft auf die Ortsveränderung hinzuweisen und für den neuen Standort zu werben. Es besteht andernfalls die Gefahr, daß der Gewerbetreibende einen erheblichen Teil seiner Kunden auf Dauer verliert, wenn er innerhalb der drei Monate keine geeigneten Räume gefunden hat und er während dieser Zeit den Kontakt zu seiner Kundschaft nicht halten kann.

Für den Fall, daß der Gewerbetreibende keine geeigneten Räume findet und den Betrieb aufgeben muß, ist zu berücksichtigen, daß sich der Gewerbetreibende im Wege einer ordentlichen Kündigung nicht immer kurzfristig von seinen Mitarbeitern trennen kann. Die Kündigungsfrist beträgt für längerfristig beschäftigte Angestellte drei bis sechs Monate zum Quartalsende. Daher besteht die Gefahr, daß die Arbeitsverhältnisse nicht gleichzeitig mit der Aufgabe des Betriebes beendet werden können.

Eine Untersuchung des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik Berlin zum Bereich „Gewerbebetriebe und Mietrecht“ aus dem Jahr 1990 hat ergeben,

daß sich 72 % der befragten Gewerbenmieter für eine dispositive Verlängerung der Kündigungsfristen ausgesprochen haben. Lediglich 19 % der Befragten lehnten eine Gesetzesänderung ab. Ein Großteil der Betriebe, die in einem unbefristeten oder befristeten Mietvertrag eine kurze Kündigungsfrist vereinbart hatten, würden eine Verlängerung der gesetzlichen Kündigungsfrist begrüßen (jeweils über 70 %).

Die Untersuchung hat ferner ergeben, daß 72 % der Mieter mit unbefristeten Verträgen, das waren 19 % der befragten Gewerbenmieter, Kündigungsfristen von drei Monaten hatten. Dabei lag die Quote beim Einzelhandel bei 20 %, bei den Handwerksbetrieben bei 31 % und bei Filialunternehmen bei 14 %. Lag der Anteil der unbefristeten Verträge bei den Handwerksbetrieben mit 31 % schon überdurchschnittlich hoch, ist auch die dreimonatige Kündigungsfrist bezogen auf alle Verträge von Handwerksbetrieben mit 82 % stark überdurchschnittlich vertreten. In der Untersuchung wird geschlußfolgert, daß dieses Vertragsprofil wesentlich auf die verhältnismäßig schwächere Position zurückzuführen ist, die diese Betriebe im Geschäftsraummietmarkt haben.

Nach einer Mietzeit von mindestens fünf Jahren soll sich die Kündigungsfrist auf annähernd zwölf Monate verlängern. Ähnlich wie bei anderen Dauervertragsverhältnissen wächst mit der Länge des Vertragsverhältnisses auch der Vertrauensschutz des Mieters gegenüber einer kurzfristigen Kündigung.

Der Mieter wird durch die verlängerte Kündigungsfrist nicht unverhältnismäßig belastet, denn in der Regel kann der Geschäftsraummieter bereits nach einer Vertragsdauer von zwei bis drei Jahren beurteilen, ob der Standort für ihn geeignet ist und ob er dort verbleiben will. Nach fünfjähriger Laufzeit des Vertrages wird der Mieter in der Regel daher an dem Standort festhalten.

Unter Abwägung der angeführten Interessen der Mieter und der Interessen der Vermieter an einer schnellen Verfügbarkeit der vermieteten Räumlichkeiten ist aus den oben angeführten Gründen eine Verlängerung der gesetzlichen Kündigungsfristen geboten. Es bleibt den Vertragsparteien unbenommen, im Wege der Abrede diese dispositive gesetzliche Regelung durch andere Kündigungsfristen zu ersetzen.

Dies gibt insbesondere Existenzgründern die Möglichkeit, bei Unsicherheiten über die Geeignetheit des Standortes eine kürzere Kündigungsfrist zu vereinbaren.

Die Verlängerung der Kündigungsfristen wird vom Hauptverband des Deutschen Einzelhandels unterstützt.

Stellungnahme der Bundesregierung

Der Gesetzentwurf sieht eine Verlängerung der gesetzlichen Kündigungsfrist für Geschäftsraummietverträge (§ 565 Abs. 1 Nr. 3 BGB) von annähernd drei auf sechs Monate, bei einer Vertragslaufzeit von mindestens fünf Jahren auf zwölf Monate vor. Der Entwurf stützt sich in seiner Begründung auf eine Untersuchung des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik Berlin zum Bereich „Gewerbebetriebe und Mietrecht“ aus dem Jahr 1990, die vom Bundesministerium der Justiz in Auftrag gegeben wurde. Die Begründung läßt aber die Schlußfolgerungen und Empfehlungen, die sich aufgrund der rechtstatsächlichen Erhebungen und Befunde ergeben haben, nicht erkennen. Diese lauten:

- „— Die gegenwärtige Geschäftsraummietpraxis liefert keine drängenden Hinweise und Gründe dafür, die geltende gesetzliche Kündigungsfrist (§ 565 Abs. 1 BGB) generell zu verlängern. Aber auch eine auf bestimmte Branchen (insbesondere Handwerksbetriebe und Einzelhandelsgeschäfte) oder auf bestimmte städtische bzw. innerstädtische Gebiete beschränkte Verlängerung der Kündigungsfrist, etwa auf sechs Monate, ist nicht geboten.
- Allenfalls wäre zu erwägen, eine Staffelung der Kündigungsfrist in Abhängigkeit von der Dauer des unbefristeten Vertragsverhältnisses vorzusehen, etwa in der Form, daß sich bei einer zehnjährigen Vertragsdauer die gesetzliche Kündigungsfrist auf sechs Monate verlängert.“

Die Bundesregierung schließt sich dem Ergebnis dieser Untersuchung an. Eine Verlängerung der gesetzlichen Kündigungsfrist würde zwar auf der einen Seite dem von der Kündigung betroffenen Geschäftsraummieter mehr Zeit gewähren, um sich auf eine Beendigung des Vertragsverhältnisses einzustellen. Andererseits würde eine verlängerte Kündigungsfrist die Flexibilität für Neugründer und veränderungsbereite Geschäftsraummieter einschränken. Notwendige Standortwechsel würden durch die lange Kündi-

gungsfrist zumindest verzögert. Die Mieter wären außerdem bei einem Standortwechsel gezwungen, für eine längere Zeit die Miete für den bisherigen Standort neben der Miete für den neuen Standort zu zahlen. Gewerberaummieter, die auf eine längere Kündigungsfrist Wert legen, steht es frei, eine solche beim Abschluß des Mietvertrags zu vereinbaren.

Die Untersuchung des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik Berlin zum Bereich „Gewerbebetriebe und Mietrecht“ stammt aus dem Jahr 1990 und gibt damit nicht die aktuellste Situation auf dem Gewerberaummarkt wieder. Nach Ansicht der Bundesregierung könnte es daher sinnvoll sein, im Zuge der weiteren Beratungen des Gesetzentwurfs durch den Deutschen Bundestag zu der Frage, ob die geltenden Kündigungsfristen der heutigen Situation in ausreichendem Maße Rechnung tragen, Verbände und Sachverständige anzuhören. Diese könnten in ihre Stellungnahmen auch die in den neuen Bundesländern gesammelten Erfahrungen mit einer sechsmonatigen Kündigungsfrist, die dort noch bis Ende 1993 gilt, einbringen.

Auswirkungen auf die Preise

Eine Verlängerung der gesetzlichen Kündigungsfrist könnte sich in Einzelfällen tendenziell preiserhöhend auswirken. Der Gewerberaummieter kann, wie bereits dargelegt, bei einem Standortwechsel gezwungen sein, bis zum Ablauf der Kündigungsfrist Miete sowohl für den bisherigen als auch für den neuen Standort zu zahlen. Er kann diese Mehrkosten auf die Preise umlegen. Inwieweit von einer verlängerten gesetzlichen Kündigungsfrist vertraglich abgewichen würde, läßt sich nicht vorhersagen. Die Auswirkungen auf die Einzelpreise und auf das Preisniveau, besonders auf das Verbraucherpreisniveau, können daher in ihrem Umfang nicht näher bestimmt werden.

