

Beschlußempfehlung und Bericht **des Rechtsausschusses (6. Ausschuß)**

a) zu dem Gesetzentwurf des Bundesrates **— Drucksache 12/3339 —**

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches

b) zu dem Antrag der Abgeordneten Achim Großmann, Albert Pfuhl, **Dr. Eckhart Pick, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der SP** **— Drucksache 12/1488 —**

Verbesserung des Schutzes für gewerbliche Mieter

A. Problem

Die gegenwärtige gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten ist für den Mieter von Geschäftsräumen sehr kurz. Im Falle einer Kündigung hat der Geschäftsraummieter zahlreiche Vorkehrungen zu treffen, namentlich die Suche nach geeigneten neuen Räumlichkeiten. Die dazu erforderlichen Maßnahmen werden in der Regel eine längere Zeitspanne als drei Monate in Anspruch nehmen.

B. Lösung

Die gesetzliche Kündigungsfrist für Geschäftsraummietverträge (§ 565 BGB) wird von drei auf sechs Monate verlängert.

Der Rechtsausschuß empfiehlt einstimmig, den Gesetzentwurf des Bundesrates — Drucksache 12/3339 — in der geänderten Fassung anzunehmen.

Der Rechtsausschuß empfiehlt mehrheitlich, den Antrag der Fraktion der SPD — Drucksache 12/1488 — abzulehnen.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Keine

Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

1. den Gesetzentwurf des Bundesrates — Drucksache 12/3339 — in der anliegenden Fassung anzunehmen;
2. den Antrag der Abgeordneten Achim Großmann, Albert Pfuhl, Dr. Eckhart Pick, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der SPD — Drucksache 12/1488 — abzulehnen.

Bonn, den 22. September 1993

Der Rechtsausschuß

Horst Eylmann

Vorsitzender

Klaus-Heiner Lehne

Berichterstatter

Dr. Eckhart Pick

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, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21. Juli 1993 (BGBl. I S. 1257) geändert worden ist, 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.“

Artikel 2

Artikel 232 § 2 Abs. 7 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch das Gesetz vom 21. Dezember 1992 (BGBl. I S. 2117) geändert worden ist, wird aufgehoben.

Artikel 3

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 1994 in Kraft.

Bericht der Abgeordneten Klaus-Heiner Lehne und Dr. Eckhart Pick

1. Der Deutsche Bundestag hat den Gesetzentwurf des Bundesrates zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches — Drucksache 12/3339 — in seiner 113. Sitzung vom 15. Oktober 1992 zur federführenden Beratung an den Rechtsausschuß und zur Mitberatung an den Ausschuß für Wirtschaft und den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau überwiesen.

Der Antrag der Fraktion der SPD zur Verbesserung des Schutzes für gewerbliche Mieter — Drucksache 12/1488 — wurde vom Deutschen Bundestag in seiner 91. Sitzung vom 7. Mai 1992 zur federführenden Beratung an den Rechtsausschuß und zur Mitberatung an den Ausschuß für Wirtschaft und den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau überwiesen.

Der Ausschuß für Wirtschaft hat den Gesetzentwurf des Bundesrates — Drucksache 12/3339 — und den Antrag der Fraktion der SPD — Drucksache 12/1488 — in seiner 49. Sitzung am 10. Februar 1993 mehrheitlich abgelehnt.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat in seiner 61. Sitzung vom 24. Juni 1993 mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der SPD und bei Abwesenheit der Gruppe der PDS/Linke Liste beschlossen, die Ablehnung der Vorlagen Drucksache 12/1488 und Drucksache 12/3339 sowie die Zustimmung zur Vorlage Drucksache 12/3339 mit der Maßgabe zu empfehlen, daß in dem neu einzufügenden Absatz 1 a zum § 565 BGB der zweite Satz gestrichen wird.

Der Rechtsausschuß hat die Vorlagen in seiner 76. Sitzung vom 12. Mai 1993, seiner 81. Sitzung vom 30. Juni 1993 und seiner 88. Sitzung vom 22. September 1993 beraten.

Bei der Abstimmung über den Gesetzentwurf des Bundesrates — Drucksache 12/3339 — wurden sowohl Artikel 1 in der geänderten Fassung als auch der eingefügte Artikel 2 und der geänderte Artikel 3 einstimmig angenommen. Zum Gesetz im ganzen hat der Rechtsausschuß einstimmig beschlossen, dem Deutschen Bundestag die Annahme des Gesetzentwurfs des Bundesrates — Drucksache 12/3339 — in der durch den Ausschuß geänderten Fassung zu empfehlen.

Hinsichtlich des Antrags der Fraktion der SPD — Drucksache 12/1488 — empfiehlt der Rechtsausschuß mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der SPD sowie einer Enthaltung aus der Fraktion der CDU/CSU bei Abwesenheit der Gruppen der PDS/Linke Liste und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Vorlage abzulehnen.

2. Mit dem Gesetzentwurf soll in Artikel 1 die Vorschrift des § 565 BGB dahin geändert werden, daß die gesetzliche Kündigungsfrist für Geschäftsräume von drei auf sechs Monate verlängert wird. Die bisherige Kündigungsfrist hat sich wegen der im Zusammenhang mit einer Kündigung zu treffenden Maßnahmen als zu kurz erwiesen. So hat der Mieter einen neuen Standort auszuwählen, in der Regel Renovierungen durchzuführen, die Kundschaft auf die Ortsänderung hinzuweisen oder im Falle der Geschäftsaufgabe unter Umständen Angestellte zu kündigen, wobei unter Beibehaltung der Dreimonatsfrist die Gefahr besteht, daß Arbeitsverhältnisse nicht gleichzeitig mit der Aufgabe des Betriebes beendet werden können. In Artikel 2 wird die für die neuen Länder bis zum 1. Januar 1994 befristete Sonderregelung für gewerbliche Kündigungsfristen aufgehoben. Entsprechend regelt Artikel 3, daß das Gesetz am 1. Januar 1994 in Kraft tritt.

3. In den Ausschußberatungen machten die Koalitionsfraktionen deutlich, daß die Sachverständigen bei der vom Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau am 21. April 1993 durchgeführten öffentlichen Anhörung sich eindeutig für eine Verlängerung der Kündigungsfrist von drei auf sechs Monate ausgesprochen hätten. Auch vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Situation gerade mittelständischer Betriebe sei die Verlängerung der minimalen dreimonatigen Kündigungsfrist sinnvoll. Demgegenüber schiene eine nochmalige Verlängerung der Kündigungsfrist auf zwölf Monate bei einer Vertragslaufzeit von mindestens fünf Jahren nicht geboten. Eine solche Verlängerung könne sich einerseits tendenziell preiserhöhend auswirken, andererseits die Flexibilität für veränderungsbereite Geschäftsraummieter einschränken. Die Koalitionsfraktionen stellten daher folgenden Antrag:

„In Artikel 1 Nr. 2 ist in Absatz 1 a der Satz „Nach fünf Jahren seit der Überlassung der Geschäftsräume verlängert sich die Kündigungsfrist um sechs Monate.“ zu streichen.“

Der Änderungsantrag wurde mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen bei einer Enthaltung aus der Fraktion der CDU/CSU gegen die Stimmen der Fraktion der SPD bei Abwesenheit der beiden Gruppen angenommen. Zur Ablehnung führte die Fraktion der SPD aus, daß mit der Länge des Vertragsverhältnisses auch der Vertrauensschutz des Mieters gegenüber einer relativ kurzfristigen Kündigung wachse. Nach fünfjähriger Laufzeit eines Mietvertrages werde der Mieter in der Regel an einem Standort festhalten. Eine einjährige Kündigungsfrist sei daher gerechtfertigt.

Wegen der allgemeinen Verlängerung der Gewerberaumkündigungsfrist war es notwendig, die für

die neuen Länder geltende Sonderregelung bei den gewerblichen Kündigungsfristen (Artikel 232 § 2 Abs. 7 EGBGB) aufzuheben und das Gesetz erst am 1. Januar 1994 in Kraft treten zu lassen, da sonst möglicherweise in den neuen Ländern kurzfristig eine Kündigungsfrist von neun Monaten gegolten hätte. Der entsprechende Änderungsantrag wurde einstimmig angenommen.

4. Ihren Antrag zur Verbesserung des Schutzes gewerblicher Mieter begründet die Fraktion der SPD im wesentlichen damit, daß für die Verdrängung kleiner und mittlerer Unternehmen aus Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe aus den Innenstädten die drastischen Mietpreiserhö-

hungen für Gewerbeflächen ursächlich seien. Den Geschäftsleuten werde gekündigt, weil finanzstarke Ketten- bzw. Filialunternehmen in interessanten City-Lagen wesentlich höhere Mieten für die entsprechende Gewerbefläche anböten. Die Koalitionsfraktionen hielten dem entgegen, daß durch eine Übernahme von Elementen aus dem Wohnraummietrecht in den gewerblichen Bereich, wie es der Antrag der Fraktion der SPD vorsehe, der Markt im Bereich der Gewerberäume zwangsläufig geschwächt werde. Es entstünden möglicherweise Nebenabreden, die zu einem grauen Markt führen würden. Der Antrag der Fraktion der SPD wurde mehrheitlich abgelehnt.

Bonn, den 22. September 1993

Klaus-Heiner Lehne

Dr. Eckhart Pick

Berichterstatter

