

## **TOP 15:**

---

### **Entschließung des Bundesrates zur Anpassung des Gewerbemietrechts**

#### **- Antrag des Landes Berlin -**

Drucksache: 414/18

#### **I. Zum Inhalt der Entschließung**

Mit der beabsichtigten Entschließung soll die Bundesregierung dazu aufgefordert werden, unter Berücksichtigung der seitens des antragstellenden Landes unterbreiteten Vorschläge eine Modernisierung des Gewerbemietrechts zu prüfen.

Die Regelungen zum Gewerbemietrecht, das seit dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Jahre 1900 wenig Veränderung erfahren hat, würden den heutigen Gegebenheiten nicht mehr gerecht. Nach Auffassung des antragstellenden Landes ist seit einiger Zeit vor allem in den innerstädtischen Lagen festzustellen, dass es kleinen und mittleren Unternehmen immer seltener gelingt, einen Gewerbemietvertrag mit einer längeren Laufzeit abzuschließen; dasselbe gelte für soziale Einrichtungen, wie etwa Kindertages- und Jugendeinrichtungen. Die Praxis der Vermieter, vermehrt nur noch zum Abschluss vergleichsweise kurzfristiger Mietverträge bereit zu sein, sei eine wichtige Ursache dafür, weshalb kleinere und mittlere Unternehmen sowie soziale Einrichtungen aus den innerstädtischen Lagen gedrängt würden; auf diese Weise komme es zu einem unerwünschten Strukturwandel in den Quartieren. Die in Ballungszentren weiter gestiegenen Grundstückspreise und die hiermit einhergehenden hohen Gewerbemieten versetzten die Vermieter immer häufiger in die Lage, gegenüber den Mietern die Vertragslaufzeit zu „diktieren“. Die Gewerbemieten stünden nach dem Ablauf der kurzen Laufzeit vor der Wahl, entweder die in diesen Fällen nicht selten exorbitante Mieterhöhung zu akzeptieren oder – was immer häufiger der Fall sei – das Geschäft zu schließen. Das verstärke den Verdrängungseffekt.

Vor diesem Hintergrund schlägt das antragstellende Land insbesondere folgende Gesichtspunkte vor, die bei der Modernisierung des Gewerbemietrechts berücksichtigt werden sollten:

- Dem Gewerbemieter von Räumen sollte gegenüber dem Vermieter grundsätzlich ein gesetzlicher Anspruch darauf zustehen, dass das Mietverhältnis nach Ablauf der ursprünglich vereinbarten Befristung verlängert wird, und zwar solange, bis ein Zeitraum von mindestens zehn Jahren ab der Überlassung erreicht ist.
- Dabei sollte dem Vermieter die Befugnis eingeräumt werden, der Verlängerung des Mietverhältnisses zu widersprechen, sofern er an der Beendigung des Mietverhältnisses ein schutzwürdiges Interesse hat; in diesem Fall sollte er den Mieter angemessen entschädigen müssen.
- Es sind sachgerechte Ausnahmen vorzusehen; ein Verlängerungsanspruch des Mieters sollte etwa dann nicht bestehen, wenn es um ein Mietverhältnis geht, das anlassbezogen begründet wurde.
- Da die hier angesprochene Problematik nicht in allen Lagen auftritt, sollte es den Ländern gestattet werden, die betreffenden Gebiete auf der Grundlage einer Rechtsverordnung zu identifizieren.

## II. Empfehlungen der Ausschüsse

Der **Ausschuss für Frauen und Jugend**, der **Gesundheitsausschuss** und der **Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung** empfehlen dem Bundesrat die Annahme der Entschließung, während der **federführende Rechtsausschuss** und der **Wirtschaftsausschuss** dem Bundesrat empfehlen, die Entschließung nicht zu fassen, vgl. **Drucksache 414/1/18**.