

## **Gesetzesantrag**

des Landes Berlin

### 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

28.02.92

**Gesetzesantrag**

des Landes Berlin

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches

DER REGIERENDE BÜRGERMEISTER  
VON BERLIN

Berlin, den 25. Februar 1992

An den  
Präsidenten des Bundesrates  
Herrn Dr. Alfred Gomolka

Sehr geehrter Herr Präsident,

der Senat von Berlin hat am 18. Februar 1992 beschlossen, dem Bundesrat den  
beigefügten

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches  
und den

Entwurf eines Gesetzes zum Schutz der Mieter von Geschäftsraum\*)  
mit der Bitte zuzuleiten, ihre Einbringung beim Deutschen Bundestag gemäß  
Artikel 76 Abs. 1 des Grundgesetzes zu beschließen.

Ich bitte Sie, die Anträge gemäß § 36 Abs. 2 der Geschäftsordnung des  
Bundesrates auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Bundesrates zu  
setzen.

Mit freundlichen Grüßen



Eberhard Diepgen

---

\*) siehe Drucksache 143/92

Anlage

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, Gliederungsnummern 400 - 2, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt geändert worden ist durch wird wie folgt geändert:

1) In Absatz 1 Nr. 3 werden

das Wort "Geschäftsräume" sowie das folgende Komma gestrichen.

2) Folgender Absatz wird eingefügt:

"(1a) 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 Tag nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

Die Vorschrift des § 565 BGB soll dahingehend geändert werden, daß die gesetzliche Kündigungsfrist für Geschäftsraum von drei auf sechs Monate und bei einer Vertragslaufzeit von mindestens fünf Jahren auf 12 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 zum Bereich "Gewerbebetriebe und Mietrecht" aus dem Jahr 1990 hat ergeben, daß sich 72 % der befragten Gewerbetriebe 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 Gewerbetriebe, 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 geschlossen, 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 12 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 Geschäftsraummietter 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.

I. Gegenüberstellung der Gesetzestexte

Alte Fassung

Neue Fassung

**Bürgerliches Gesetzbuch**

§ 565

§ 565

(Kündigungsfristen)

(1) Bei einem Mietverhältnis über Grundstücke, Räume oder im Schiffsregister eingetragene Schiffe ist die Kündigung zulässig,

(1) unverändert

1. wenn der Mietzins nach Tagen bemessen ist, an jedem Tag für den Ablauf des folgenden Tages;

1. unverändert

2. wenn der Mietzins nach Wochen bemessen ist, spätestens am ersten Werktag einer Woche für den Ablauf des folgenden Sonnabends;

2. unverändert

3. wenn der Mietzins nach Monaten oder längeren Zeitabschnitten bemessen ist, spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats, bei einem Mietverhältnis über Geschäftsräume, gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke oder im Schiffsregister eingetragene Schiffe jedoch nur für den Ablauf eines Kalendervierteljahres.

3. wenn der Mietzins nach Monaten oder längeren Zeitabschnitten bemessen ist, spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats, bei einem Mietverhältnis über gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke oder im Schiffsregister eingetragene Schiffe jedoch nur für den Ablauf eines Kalendervierteljahres.

(1a) 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.

- (2) unverändert
- (3) unverändert
- (4) unverändert
- (5) unverändert



10.07.92

## 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

**Bundesrat**

**Drucksache 142/92 (Beschluß)**

10.07.92

## **Gesetzentwurf**

**des Bundesrates**

### Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches

Der Bundesrat hat in seiner 645. Sitzung am 10. Juli 1992 beschlossen, den beigefügten Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 1 des Grundgesetzes beim Deutschen Bundestag einzubringen.

Anlage

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, Gliederungsnummern 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 1a eingefügt:

"(1a) 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 dahingehend geändert werden, daß die gesetzliche Kündigungsfrist für Geschäftsraum von drei auf sechs Monate und bei einer Vertragslaufzeit von mindestens fünf Jahren auf 12 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 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 32 % stark überdurchschnittlich vertreten. In der Untersuchung wird geschlossen, daß dieses Vertragsprofil wesentlich auf die verhältnismäßig schwächere Position zurückzuführen ist, die diese Betriebe im Geschäftsräummietmarkt haben.

Nach einer Mietzeit von mindestens fünf Jahren soll sich die Kündigungsfrist auf annähernd 12 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 Geschäftsraummietter 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.