

Für lebendige Innenstädte Ein neues Gewerbemietrecht

UNS GEHT'S UMS GANZE

Kein Gemüseladen mehr in der Nähe, dafür drei Euro für den Kaffee um die Ecke zahlen. Viele Stadtbewohner*innen können ein Lied davon singen. Da war der Blumenladen, dort das Modegeschäft, da die Buchhandlung und hier der Schuster – schöne Zeiten waren das.

Inzwischen ächzen selbst Arztpraxen unter den hohen Mieten. Gewerbetreibende und Handwerker*innen, Kulturschaffende und soziale Einrichtungen – sie alle haben etwas gemeinsam: Vor allem in den großen Städten sind sie mit zum Teil horrenden Mietforderungen konfrontiert. Es gibt im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) kein Gewerbemietrecht, das sie davor schützt, ebenso wenig vor Kündigungen.

Als Kund*innen bezahlen wir mit jedem Euro mehr für eine Tasse Kaffee die überhöhten Mieten mit. Viele Gewerbe können die hohen Mietpreise nicht erwirtschaften, ihnen droht der Existenzverlust.

Zwar sorgt auch der Onlinehandel für zusätzlichen Druck. Dazu kommen die Folgen der Corona-Pandemie, die diese Probleme noch deutlicher hervortreten lassen. Aber im Kern macht die Immobilienspekulation vielen kleinen Gewerbetreibenden den Garaus. Das Ergebnis sind zunehmend verödete Innenstädte. Am Horizont tauchen die letztlich unbewohnten Stadtkerne von Paris und London als warnende Beispiele auf.

Lange genug ist die Regierung untätig geblieben, hat die Probleme ignoriert. Der Entwurf für ein neues Gewerbemietgesetz, den die grüne Bundestagsfraktion vorgelegt hat, bietet jetzt die Chance, das zu ändern.

Mietwucher bedroht die Existenz vieler kleiner Läden. Davor wollen wir sie schützen.



Foto: Picture Alliance

NOCH FRAGEN?

19/59

ZUM WEITERLESEN:

- [gruene-bundestag.de](https://www.gruene-bundestag.de) » Themen » Recht
- Unsere Innenstädte fit für die Zukunft machen (Fraktionsbeschluss vom 3.9.2020)

BUNDESTAGSDRUCKSACHEN:

19/23116 Ergänzung Mietrechts- und Gewerbemietrechts-ergänzungsgesetz (Gesetzesentwurf)

Bündnis 90/Die Grünen
Bundestagsfraktion

Canan Bayram MdB
Mitglied im Ausschuss für Recht
und Verbraucherschutz

Arbeitskreis 3:
Bürgerrechte und Demokratie,
Rechts- und Gesellschaftspolitik

TEL 030 227 56789
FAX 030 227 56552
info@gruene-bundestag.de

Diese Veröffentlichung informiert über unsere parlamentarische Arbeit im Deutschen Bundestag. Sie darf im Wahlkampf nicht als Wahlwerbung verwendet werden.

Quicklebendige Innenstädte mit vielen kleinen Läden, Kultur und sozialen Einrichtungen.

Daran arbeiten wir.

WARUM EIN GEWERBEMIETGESETZ?

Nach heutigem Recht sind Gewerbetreibende vor Mietwucher nicht geschützt. Unbefristete Gewerbemietverträge können jederzeit ohne Begründung mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden. Laufen die oft immer kürzer befristeten Verträge aus, sehen sich Betreiber*innen kleiner Läden und Handwerksbetriebe mit deutlich höheren Mietforderungen konfrontiert. Einen Anspruch auf Verlängerung ihres Mietvertrages haben sie nicht, selbst wenn sie eine erhöhte Miete zahlen könnten.

EINE RECHTSLÜCKE SCHLIESSEN

Deutschland hat bis heute kein Gewerbemietrecht. Als im Jahr 1900 das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) geschaffen wurde, ging man von einem Ausgleich berechtigter Interessen zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen aus.

Die Realität ist anders. Während im BGB über 50 Paragraphen den Schutz von Wohnungsmieter*innen regeln, gibt es für das Gewerbe keinerlei Mietschutz. Meist nur kurzfristig angelegt sind die Schutzmaßnahmen im Zuge der Corona-Pandemie. Um unsere Innenstädte nachhaltig zu stabilisieren, sind jedoch grundsätzliche und strukturelle Änderungen nötig. Letztlich sollen sich kleine Gewerbemiet*innen und Vermieter*innen wieder auf Augenhöhe begegnen.

WAS REGELT DER GESETZENTWURF?

Unser Gesetzentwurf erkennt erstmals das mietrechtliche Schutzbedürfnis des eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebs an. Im Kern orientiert er sich an den Gesetzen zum Schutz von Wohnungsmieter*innen wie der Mietpreisbremse. Deren Übereinstimmung mit dem Grundgesetz hat bereits das Bundesverfassungsgericht festgestellt.

Kernpunkte sind:

- Bei Neuvermietungen darf die Miete nicht mehr als zehn Prozent über der örtlichen Vergleichsmiete liegen.
- Unbefristete Mietverhältnisse dürfen nur gekündigt werden, wenn ein berechtigtes Interesse des Vermieters vorliegt.
- Befristete Mietverhältnisse müssen nach Ablauf um bis zu zehn Jahre verlängert werden, wenn der Mieter es verlangt.

PLANUNGSSICHERHEIT UND PERSPEKTIVEN

Mit diesem Verlängerungsanspruch für befristete Gewerbemietverträge und der Begrenzung von Mieterhöhungen erhalten Gewerbemiet*innen Sicherheit für ihre Investitionen und ihren Arbeitseinsatz. Ab Inkrafttreten des Gesetzes soll für bestehende Mietverträge eine Übergangsfrist von fünf Jahren gelten. Für jeden neuen Vertrag würde das neue Gesetz aber sofort wirksam. Eine Ausnahme bei der Miethöhe gibt es nur dann, wenn dem Vermieter dauerhafte Verluste drohen oder der Erhalt der Räume gefährdet ist. So hat es auch das Bundesverfassungsgericht bei der Mietpreisbremse gesehen und gleichzeitig klargestellt, dass es ein Recht auf unbegrenzte Rendite nicht gibt.

WER WIRD GESCHÜTZT?

Das grüne Gewerbemietgesetz soll allen Gewerbetreibenden mit einer gemieteten Fläche bis zu 250 Quadratmetern helfen. Es gilt auch für Betriebe mit einer größeren Fläche, wenn sie nicht mehr als neun Beschäftigte und nicht mehr als zwei Millionen Euro Jahresumsatz haben. Das entspricht der Definition der Europäischen Union für Kleingewerbe. Weiter soll das Gesetz auch anerkannte Träger der Wohlfahrtspflege und soziale Einrichtungen wie zum Beispiel Kitas und Pflegeeinrichtungen schützen.

WO GILT DAS GEWERBEMIETGESETZ?

In allen Gebieten, in denen der Gewerbemietmarkt angespannt ist. Dort können nach unserem Vorschlag die Bundesländer das Gesetz in Kraft setzen und dadurch kleine Gewerbebetriebe gegen unberechtigte Kündigungen und überhöhte Mietforderungen absichern. So werden auch regionale Unterschiede berücksichtigt. Großstädte wie Berlin und München, Kleinstädte in Süddeutschland und ländliche Räume in Mecklenburg-Vorpommern werden nicht über einen Kamm geschoren. Nach zehn Jahren muss die Lage neu bewertet werden.

SCHON MORGEN IN KRAFT?!

Unseren Gesetzentwurf für ein neues Gewerbemietrecht haben wir zusammen mit Initiativen und Expert*innen aus dem ganzen Bundesgebiet entwickelt. Keine allgemeinen Handlungsaufforderungen an die Bundesregierung, sondern ein fertiges Gesetz, das morgen in Kraft gesetzt werden könnte. Anfang Oktober 2020 haben wir den Gesetzentwurf im Bundestag zur Diskussion gestellt. Wir sind offen für konstruktive Verbesserungsvorschläge. Die Zeit drängt.



Kneipe mit Livemusik in einem Kulturzentrum in Mannheim (2018). Foto: Mauritius Images