



Stadtforschung aktuell
Band 30

Herausgegeben von:
Hellmut Wollmann
Gerd-Michael Hellstern

**Hubert Müller
Hellmut Wollmann**

Gewerbebetriebe und Mietrecht

Standortsicherung oder Verdrängung?

**Eine rechtstatsächliche
Untersuchung zur Kündigungsfrist
bei Geschäftsraummiets**

**Mit einem Vorwort von
Hans A. Engelhard**

**Birkhäuser Verlag
Basel · Boston · Berlin**

Die Autoren:
Hubert Müller, Dipl. Geograph, Wissenschaftlicher Mitarbeiter am IfS
Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik, GmbH, Berlin.

Hellmut Wollmann, Dr.jur., Professor an der Freien Universität Berlin und
Gesellschafter des IfS.

CIP-Titelaufnahme der Deutschen Bibliothek

Müller, Hubert:

Gewerbebetriebe und Mietrecht, Standortsicherung oder Verdrängung?:
Eine rechtstatsächliche Untersuchung zur Kündigungsfrist bei Geschäfts-
raummietten / Hubert Müller; Hellmut Wollmann. Mit einem Vorwort von
Hans A. Engelhard. – Basel; Boston; Berlin: Birkhäuser 1990
(Stadtforschung aktuell; Bd. 30)

ISBN 978-3-8100-2812-9 ISBN 978-3-322-92240-3 (eBook)

DOI 10.1007/978-3-322-92240-3

NE: Wollmann, Hellmut; GT

Das Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte,
insbesondere des Nachdrucks, der Entnahme von Abbildungen, der
Funksendung, der Wiedergabe auf photomechanischem oder ähnlichem
Wege und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen bleiben, auch bei
nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Die Vergütungsansprüche
werden durch die «Verwertungsgesellschaft Wort» München, wahrgenom-
men.

© 1990 Birkhäuser Verlag, Basel

ISBN 978-3-8100-2812-9

Vorwort

Nach der schrittweisen Aufhebung des Geschäftsraummietengesetzes ist die Erörterung besonderer Schutzvorschriften für Geschäftsraummieter nie ganz zur Ruhe gekommen. Zahlreiche parlamentarische Anfragen geben davon Zeugnis. Der beschleunigte Strukturwandel hat die Diskussion verschärft und vielfach schlagwortartig auf die Verdrängung alteingesessener kleiner Handwerks- und Handelsbetriebe durch die Freizeitindustrie, wie Spielhallen, Boutiquen und Sexshops, verengt.

Unabhängig davon hat sich stets die Frage gestellt, ob die Kündigungsregelung für Geschäftsraummieter den gewandelten Bedürfnissen dieser Mieter noch gerecht wird. Die gesetzliche Kündigungsfrist bei der Landpacht hat der Gesetzgeber von sechs Monaten auf zwei Jahre verlängert. Der Unterschied zu der dreimonatigen Regelfrist bei der Geschäftsraummiete fällt jetzt doch sehr auf.

Die von mir in Auftrag gegebene Untersuchung des IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH sollte aufgrund breit angelegter Befragungen mehr Klarheit darüber verschaffen, wie die Kündigungsregelungen von den Mietvertragspartnern gehandhabt werden und wie sie sich vor allem auf die geschäftlichen Verhältnisse der Mieter auswirken. Das Team des Instituts hat hierzu eine Fülle von Daten erhoben und diese in vielfältiger Weise kombiniert. Dadurch kommt die Untersuchung zu differenzierten Schlußfolgerungen und zu manchmal überraschenden Erkenntnissen.

Nicht ohne weiteres zu erwarten war z.B. das Ergebnis, daß nur ein knappes Fünftel aller erfaßten Mietverträge unbefristet abgeschlossen worden ist. Die Untersuchung hat freilich auch bestätigt, daß hierbei die alteingesessenen mittelständischen Einzelhandels- und Handwerksbetriebe die "klassischen" Problemfälle insofern bilden, als bei ihnen der Anteil der unbefristeten Mietverträge ungewöhnlich hoch, der Anteil der interessenberechtigten Kündigungsabsprachen dementsprechend gering ist.

Die Ambivalenz in der Einstellung der Geschäftsraummieter zur Kündigungsfristregelung - einerseits überwiegend Zufriedenheit mit dem geltenden Recht, andererseits Befürwortung einer Fristverlängerung - setzt sich in den Schlußfolgerungen des Berichts fort. Dies wird, so ist zu hoffen, die fachliche und politische Diskussion befruchten.

Den Bearbeitern und ihrem Team ist für die besondere Sorgfalt zu danken, mit der sie die Untersuchung vorbereitet und durchgeführt haben, sowie für das Geschick, mit dem sie den umfangreichen Bericht gliedert und die einzelnen Teile miteinander verzahnt haben. Wissenschaftler und Praktiker, Politiker und Juristen werden aus der Untersuchung eine Fülle von Erkenntnissen und Anregungen schöpfen können.

Hans A. Engelhard, Bundesminister der Justiz

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorbemerkung	ix
1. Zielsetzung des Forschungsvorhabens	1
2. Problemstellung	2
2.1 Rechtliche Ausgangssituation	2
2.2 Interessenspositionen	3
3. Untersuchungsmethoden und Vorgehensweise	6
3.1 Vorbereitende und flankierende Untersuchungsschritte	6
3.2 Gewerbemieterbefragung	7
3.2.1 Auswahl der Untersuchungsgebiete	8
3.2.2 Auswahl der zu befragenden Betriebe	12
3.2.3 Ablauf der Befragung	14
4. Struktur der befragten Unternehmen	16
4.1 Mieter- und Eigentümerquote bei der Nutzung von Geschäftsräumen	20
4.2 Vermieterstruktur	23
5. Rechtstatsächliche Handhabung der Mietvertragsgestaltung	27
5.1 Vertragsform	27
5.2 Vertragsdauer	31
5.2.1 Einstellung der Geschäftsraummieter zur vereinbarten Laufzeitregelung	46
5.2.2 Zusammenfassende Einschätzung zur Laufzeitregelung	49
5.3 Verlängerungsregelung	52
5.3.1 Zusammenfassende Einschätzung zur Verlängerungsregelung	63
5.4 Kündigungs- und Erklärungsfristregelung	65

5.4.1	Einstellung der Geschäftsraummieter zur vereinbarten Kündigungsfristregelung	92
5.4.2	Zusammenfassende Einschätzung zur Kündigungsregelung	105
5.5	Miethöhe und Mietkostenbelastung	115
5.6	Regelungen zur Mietanpassung	124
5.7	Sonstige relevante Mietvertragsregelungen	130
6.	Sondergruppen des Gewerberaummietmarktes	134
6.1	Unbefristete Mietverträge in Kombination mit der gesetzlichen Kündigungsfrist	135
6.2	Abgelaufene befristete Zeitmietverhältnisse ohne Verlängerungsregelung	137
6.3	Befristete Zeitmietverhältnisse mit automatischer Verlängerung in Kombination mit einer höchstens dreimonatigen Erklärungsfrist	139
6.4	Zusammenfassende Einschätzung zum Konfliktpotential in Geschäftsraummietverträgen	141
6.5	Die "klassischen" Problemfälle: Altansässige, mittelständische Einzelhandels- und Handwerksbetriebe	143
6.6	Geschäftsraummietverträge von Unternehmen in der Existenzgründungsphase	150
7.	Kündigungserfahrungen	153
8.	Einstellung zu einer veränderten Kündigungsfristregelung - gesetzgeberischer Handlungsbedarf für eine Verlängerung der gesetzlichen Kündigungsfrist	163
9.	Schlußfolgerungen und Empfehlungen	181
	Literaturverzeichnis	188
	Abbildungsverzeichnis	192
	Tabellenverzeichnis	193
	Anhang	199

Vorbemerkung

Der hier veröffentlichte Text geht auf den Endbericht einer Untersuchung zurück, die am IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Berlin, im Auftrag des Bundesministers der Justiz bearbeitet wurde und die darauf gerichtet war, durch eine rechtstatsächliche Untersuchung Aussagen über die praktische Anwendung der gesetzlichen Regelungen zur Geschäftsraummiete, insbesondere über die Handhabung und die Auswirkungen der gesetzlichen Kündigungsfrist zu gewinnen.

An dieser Stelle möchten wir Gelegenheit nehmen, allen jenen zu danken, ohne deren Auskunft- und Mitwirkungsbereitschaft die empirische Fundierung der Studie nicht möglich gewesen wäre.

Unser Dank wendet sich vorab an die rund 3.000 Gewerbetreibenden, die sich, Mieter wie Eigentümer ihrer Geschäftsräume, von uns befragen ließen, sowie an die Hauptgemeinschaft des Deutschen Einzelhandels, die unsere Untersuchung durch ein Empfehlungsschreiben an ihre Mitgliedsbetriebe fühlbar unterstützte. Ferner sei den Fachleuten aus den Verbänden und anderen Experten aus Wissenschaft und Praxis dafür gedankt, daß sie unsere Studie durch fachkundige Informationen und Kritik förderte. Besonders hervorheben möchten wir in diesem Zusammenhang die Bereitschaft des Zentralverbandes des Deutschen Handwerks, des Deutschen Mieterbundes und des Rings Deutscher Makler, für Zwecke unserer Untersuchung gesonderte Befragungen innerhalb ihrer jeweiligen Mitglieder zu unternehmen.

Danken möchten wir mit besonderem Nachdruck aber auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Instituts, die uns in den verschiedenen Untersuchungsschritten - in den Befragungen "vor Ort" ebenso wie bei den kniffligen Methodenfragen der Auswertung - unterstützten. Insbesondere möchten wir Dipl. Ing. Hans Jörg Bahrs und Peter Luther M.A. nennen.

Schließlich seien mit Dank die Ermutigung, die Erlaubnis und die Unterstützung des Bundesjustizministeriums bei der Veröffentlichung der Studie in Buchform vermerkt.

Es versteht sich von selbst, daß für etwaige analytische Schwächen und Fehlinterpretationen allein die Verfasser verantwortlich sind.

Berlin, Juli 1990

Hubert Müller
Hellmut Wollmann