

## **Positionierung zur Stärkung des Gewerbemietschutzes**

Der Schutz von Gewerbemieter\*innen kennt keine dem Wohnraummietrecht vergleichbaren gesetzlich garantierten Schutzrechte. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass sich Gewerbemieter\*innen und -vermieter\*innen gleichberechtigt auf Augenhöhe gegenüberstehen. Vertragslaufzeiten, Miethöhen und Kündigungsfristen u.a. müssen frei vereinbart werden. Dass Gewerbemieter\*innen und -vermieter\*innen auf Augenhöhe verhandeln, ist jedoch insbesondere in Gebieten fraglich, in denen die Nachfrage nach leistbarem Gewerberaum das Angebot übersteigt und es zur Anspannung des Gewerbemietmarktes kommt.

Während bestimmte Regionen und strukturschwache Gebiete mit dem Verlust des örtlichen Handels, medizinischer, sozialer und kultureller Infrastruktur konfrontiert sind, sind nach Auskunft der Bundesregierung die Gewerbemieten (Einzelhandelsmieten) von großen Ladenflächen (ca. 150m<sup>2</sup>) von 2009 bis 2018 in 1A-Lage in Großstädten wie in Erfurt um 216,7 Prozent, in Magdeburg um 150 Prozent und in Mannheim um 106 Prozent sowie für kleinere Ladenflächen (ca. 60m<sup>2</sup>) in Chemnitz um 100 Prozent gestiegen. In 1B-Lagen steigen die Gewerbemieten in dem Zeitraum bspw. in Bonn um 191,7 Prozent für kleine Flächen und in Berlin für große Flächen um 266,7 Prozent.<sup>1</sup> Die Folgen der Corona-Pandemie belasten Gewerbemieter\*innen zusätzlich.

Allerdings wurde für bestimmte Gewerbemietverhältnisse von sozialen Trägern zu Beginn 2019 ein sehr begrüßenswerter Gewerbemietschutz eingeführt. Durch das sog. Mietrechtsanpassungsgesetz wurde der Schutz des Wohnraummietrechts zum Kündigungsschutz, zur Mieterhöhung in bestehenden Mietverhältnissen und zur Befristung u.a. auf solche Mietverhältnisse erweitert, die von sozialen Trägern<sup>2</sup> eingegangen werden, um sie an Personen mit dringendem Wohnbedarf zu übermitteln, wenn das Gewerbemietverhältnis ab dem 1.1.2019 abgeschlossen wurde.

Allerdings fehlt es weiterhin an einem umfassenden Gewerbemietschutz. Dies geht zu Lasten von sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen, wie bspw. Beratungsstellen oder Jugend- und Seniorentreffs, welche die hohen Gewerbemieten vielerorts nur schwer bis gar nicht mehr aufbringen können und von Verdrängung bedroht sind.

---

<sup>1</sup> Deutscher Bundestag. Drucksache 19/7410. Antwort der Bundesregierung auf eine Kleine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen. S. 2f.

<sup>2</sup> lt. Gesetz § 578 III BGB: juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege.

Ein mangelnder Schutz von Gewerbemieter\*innen wirkt sich zudem auf die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Lebens und der Daseinsvorsorge aus. Um diese Strukturen aufrecht zu erhalten, sind auch inhaber\*innengeführte Lebensmittelgeschäfte und Handwerksbetriebe, Kultur- und Kunsteinrichtungen, lokale Gastronomiebetriebe u.a. vor Verdrängung zu bewahren.

Für lebenswerte und belebte Quartiere bedarf es einer positiven funktionalen Mischung von Wohnen, Gewerbe, Freizeit und Grün – auch und gerade dort, wo (Gewerbe-)Mietmärkte angespannt sind. Viele Menschen – junge Familien, Kinder, Menschen mit Beeinträchtigungen, älter werdende Menschen u.a. – sind zudem auf kurze Wege angewiesen. Dies ist durch eine gemeinwohlorientierte, transparente und integrierte Planung und Quartiersentwicklung zu fördern.

Mit dem vorliegenden Positionspapier leistet der Paritätische einen Beitrag für die Diskurse zur Stärkung des Gewerbemieteschutzes und zeigt sich zugleich offen gegenüber weiteren Dialogprozessen zur Verbesserung des Schutzes von Gewerbemieter\*innen.

Die folgenden Regelungen zur Stärkung der Gewerbemieter\*innen sollten bundesweit, mindestens jedoch in Gebieten mit angespannten Gewerbemietmärkten, gelten. Nach Ablauf eines Zeitraumes von 5 Jahren sollte die Wirkung der Regelungen evaluiert und ggf. nachjustiert werden.

## **1. Milieuschutz**

### *Problemaufriss*

Milieuschutzgebiete sind Gebiete, in denen zum Schutz der Zusammensetzung der vor Ort lebenden Menschen bauliche Vorgänge (Rückbau, bauliche Änderung, Nutzungsänderung) genehmigungspflichtig sind (sog. Milieuschutzgebiete, § 172 BauGB). Die Gemeinde ist für den Erlass einer Milieuschutzverordnung zuständig. Der Erlass einer solchen sozialen Erhaltungssatzung ist auch zum Schutz der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt oder bei städtebaulichen Umstrukturierungen möglich. Die Erhaltung (bestimmter) bestehender Gewerbestrukturen gehört somit nicht unmittelbar zum Zweck der Regelung im Baugesetzbuch.<sup>3</sup>

### *Forderung*

Die Instrumente des Baugesetzbuches und insbesondere die Anwendung sozialer Erhaltungssatzungen (Milieuschutz) sollten im Hinblick auf die Möglichkeit geprüft und erweitert werden, soziale und gesundheitliche Einrichtungen und weitere für die zentralen Versorgungsstrukturen relevante Akteure zu schützen.

---

<sup>3</sup> Wissenschaftlicher Dienst. Deutscher Bundestag. 2017. Gewerbeschutz im Miet- und Baurecht S. 10.

## **2. Verlängerungsanspruch bei befristeten Mietverhältnissen schaffen**

### *Problemaufriss*

Befristet abgeschlossene Gewerbemietverträge enden mit dem Ablauf der vereinbarten Mietlaufzeit oder durch außerordentliche Kündigung. Verlängerungsoptionen beruhen auf individuellen Vereinbarungen. Ordentliche Kündigungen sind bei befristeten Mietverhältnissen ausgeschlossen.

In der Praxis kommt es vielerorts zum Abschluss sehr kurzer Mietverhältnisse. Nach Ablauf der Mietzeit bekommen einige Gewerbemietnehmer\*innen das Mietverhältnis gekündigt und dies anschließend zu einem wesentlich höheren Mietzins erneut angeboten.

### *Forderung*

Dem\*der Mieter\*in sollte ein Anspruch gegenüber dem\*der Vermieter\*in zukommen, den befristeten Mietvertrag über das Gewerbemietverhältnis längerfristig zu verlängern. Der Anspruch ist rechtzeitig innerhalb einer gesetzlich festzulegenden Frist geltend zu machen. Eine zum Nachteil des Mieters getroffene Regelung ist unwirksam.

Dabei sollen sachlich zu rechtfertigende Gründe als Ausnahme von einem Verlängerungsanspruch zulässig sein. Berechtigte Interessen der Vermieter\*innen sind bei der Ausgestaltung des Verlängerungsanspruches zu wahren.

Sollte der Mietvertrag wegen berechtigter Interessen des\*der Vermieters\*in nicht verlängert werden und der\*die Mieter\*in Aufwendungen in den Räumlichkeiten getätigt hat, wie bspw. die Durchführung von Instandsetzungen, sollte dem\*der Mieter\*in ein Schadensersatz zukommen.

## **3. Kündigungsschutz stärken**

### *a) Problemaufriss – Keine ordentliche Kündigung ohne Grund*

Anders als beim Wohnraummietrecht kann der\*die Vermieter\*in auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Gewerbemietverhältnisse ohne besonderen Grund ordentlich fristgerecht kündigen. Anderes muss im jeweiligen Mietvertrag individuell vereinbart werden. Soweit nichts anderes vereinbart ist, ist die ordentliche Kündigung des gewerblichen Mietvertrags spätestens am dritten Werktag eines Quartals zum Ablauf des nächsten Quartals zulässig.

### *Forderung*

Ordentliche Kündigungen ohne Kündigungsgrund sind abzuschaffen. Kündigt der\*die Vermieter\*in, muss der ordentlichen Kündigung ein berechtigtes Interesse zu Grunde liegen (bspw. Zahlungsrückstand). Eine Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.

Kündigungen (ordentlich und außerordentlich) von Mietverträgen über Geschäftsräume müssen schriftlich erfolgen.

*b) Problemaufriss – Unwirksamkeit von Kündigungen und Heilung von Kündigungen ausweiten*

Das (befristete) Gewerbemietverhältnis kann außerordentlich fristlos gekündigt werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt (543 BGB).<sup>4</sup> Dazu zählt u.a. der Zahlungsverzug des Mieters<sup>5</sup>. Die außerordentliche Kündigung ist u.a. dann ausgeschlossen, wenn der Zahlungsrückstand vor Zustellung der Kündigung vollständig beglichen wurde. Teilleistungen müssen nicht akzeptiert werden.

Anders als bei Wohnraummietverhältnissen gibt es bei Gewerbemietverhältnissen keine Möglichkeit zur Heilung der außerordentlichen Kündigung durch Begleichung der Mietschulden bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit der Räumungsklage. Eine diesbezügliche Ausnahme bilden die außerordentlichen Kündigungen von Mietverhältnissen nach § 578 III BGB.

Bei ordentlichen Kündigungen sind diese Heilungsmöglichkeit sowie die Möglichkeit, die Kündigung durch Begleichung des vollen Rückstandes vor Zustellung dieser unwirksam werden zu lassen, grundsätzlich nicht gegeben.

*Forderung*

Die Heilungsmöglichkeit einer außerordentlichen Kündigung von Wohnraummietverhältnissen durch die Schonfrist nach § 569 III BGB und das Nachholrecht sollte auch auf außerordentliche Kündigungen von Gewerbemietverhältnissen Anwendung finden.

Zudem sollte die Heilungsmöglichkeit nach dem Nachholrecht und der Schonfrist auch für die ordentliche Kündigung von Gewerbemietverhältnissen gelten. Dies sollte ebenso für die Mietverhältnisse sozialer Träger nach § 578 III BGB gelten.

Die ordentliche Kündigung von Gewerbemietverhältnissen sollte analog wie eine außerordentliche Kündigung ausgeschlossen sein, wenn der\*die Vermieter\*in vor Erklärung der Kündigung durch Begleichung der vollen Mietschulden befriedet worden ist. Dies sollte ebenso für ordentliche Kündigungen von Mietverhältnissen sozialer Träger nach § 578 III BGB gelten.

---

<sup>4</sup> Während eines zeitlich befristeten Mietverhältnisses ist die ordentliche Kündigung in der Regel ausgeschlossen. Gegenteiliges kann sich aus dem Vertrag ergeben. Der\*die Vermieter\*in kann das Mietverhältnis ordentlich kündigen, wenn dies vertraglich vorgesehen ist oder wenn das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen ist.

<sup>5</sup> § 543 II Nr. 3 BGB: Ein wichtiger Grund liegt insbesondere, wenn a) für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

#### **4. Gewerbemietpiegel schaffen**

##### *Problemaufriss*

Während Mietspiegel für den Bereich des Wohnraums gesetzlich im BGB geregelt sind, die ortsübliche Vergleichsmiete darstellen und ein zentraler Orientierungsrahmen sind, der Auskunft über zulässige Mieten gibt, sind Gewerbemietpiegel weder gesetzlich geregelt noch sind die Angaben in ihnen verbindlich. Bisher gibt es lediglich unverbindliche Gewerbemietpiegel, die v.a. von der Industrie- und Handelskammer erstellt werden.

##### *Forderung*

Grundsätzlich gestaltet sich die Erstellung von Gewerbemietpiegeln zur verbindlichen Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete schwieriger als wie im Wohnraummietrecht. Denn anders als bei Wohnraum-Mietpiegeln gibt es bei Gewerberäumen keine objektiv vergleichbaren Ausstattungen. Zudem fehlt es bisher an geeigneten Interessenvertretungen, die den Gewerbemietpiegel anerkennen.

Es sollten dennoch Möglichkeiten geprüft werden, wie ein Instrument zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete rechtssicher und verbindlich in den Kommunen erstellt und anerkannt werden kann.

#### **5. Miethöhe im Gewerbemietrecht begrenzen**

##### *Problemaufriss*

Anders als bei Wohnraummietungen liegen bei Gewerbemieten keine gesetzlichen Grenzen der Miethöhe zu Grunde. Es kommt allein auf eine Vereinbarung zwischen den Parteien an. Nur ein weit überhöhter Mietzins kann zur Sittenwidrigkeit führen. Dies ist allerdings in der Praxis kaum nachweisbar.

Für soziale Träger, die Wohnraum anmieten, um ihn an Personen mit dringendem Wohnbedarf zu überlassen, wurden durch das Mietrechtsanpassungsgesetz lebenswerte Änderungen u.a. zur Begrenzung der Miethöhe bei bestehenden Mietverhältnissen nach § 558 BGB erreicht.

Um jedoch umfassend zur Sicherung einer sozialen und versorgungsorientierten Infrastruktur im Quartier beizutragen und alle dafür notwendigen Akteure vor Verdrängung zu schützen, bedarf es weitergehender Regelungen.

##### *Forderung*

Es ist zentral, dass die Miethöhen in bestehenden und bei neu abgeschlossenen Gewerbemietverhältnissen effektiv eingegrenzt werden, um eine soziale und lebenswerte Infrastruktur zu schaffen und zu sichern sowie Einrichtungen vor Verdrängung aufgrund zu hoher Gewerbemieten zu bewahren. Zu diesem Zweck sind geeignete Maßnahmen – auch aus dem internationalen Kontext – zu prüfen und umzusetzen.

Sollte es zur Eindämmung von Gewerbemietpreisen – und trotz der Schwierigkeiten einer Übertragung – ermöglicht werden, an das Vergleichsmietensystem anzuknüpfen, ist dazu Folgendes zu beachten:

Wird als Ausgangspunkt für eine Miethöhenregulierung bei bestehenden Gewerbemietverhältnissen die Mietpreisbegrenzung für laufende Wohnmietverhältnisse genutzt<sup>6</sup>, sollte diese auch für das Gewerbe stärker eingegrenzt werden. Die zulässige Miethöhe sollte auf den Ausgleich allgemeiner Preissteigerungen begrenzt werden, mindestens jedoch auf eine Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete um max. 10 Prozent innerhalb von 3 Jahren und in Regionen mit angespannten Märkten auf max. 6 Prozent in 3 Jahren. Eine Neureglung zugunsten der weiteren Eindämmung von Gewerbemietpreisen sollte auch für Mietverhältnisse nach § 578 III BGB gelten.

Wird für eine Gewerbemietpreisbremse die Mietpreisbremse für Wohnraummietverhältnisse als Ansatzpunkt gewählt, ist diese auch für Gewerbemietverhältnisse wirkungsvoller auszugestalten. Insbesondere sollte von den Ausnahmen, die zur Überschreitung der Begrenzung führen, abgesehen werden. Inwieweit eine Ausnahme für den Neubau bei Gewerbemietverhältnissen vorzusehen ist, sollte geprüft werden. Ggf. bietet sich an, die Erstvermietung des Neubaus als Ausnahme zuzulassen.

Im Übrigen muss die geltende Mietpreisbremse (gem. § 556d ff. BGB) auch auf Mietverhältnisse nach § 578 III BGB Anwendung finden, die von juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder Träger der Wohlfahrtspflege eingegangen werden, um die Räume Menschen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.

Berlin, 02. Februar 2021  
Dr. Ulrich Schneider / Jennifer Puls  
Stab

### **Kontakt**

Jennifer Puls ([grundsatz@paritaet.org](mailto:grundsatz@paritaet.org))

---

<sup>6</sup> Nach § 558 BGB: In laufenden Mietverhältnissen darf die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete steigen, wobei die Steigerung in 3 Jahren nicht mehr als 20% steigen darf. In Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf sind es 15% in 3 Jahren, soweit es die Länder festlegen.