

Beschluss 5

Arbeitsgemeinschaft der Jurist*innen in der SPD

- 5 ASJ Bundesvorstand
Beschluss: Angenommen

Weiterleitung: SPD-Bundesparteitag

10 **Stellung eines Ersatzmieters und insolvenzvermeidende Kündigungsmöglichkeit für gewerbliche Mietverträge neu regeln**

Insbesondere Mietverträge für Gewerberaum sind davon geprägt, einen langfristigen Kündigungsverzicht zu enthalten. Häufig sind Bindungen von 10 Jahren anzutreffen; gemäß § 544 BGB kann die Bindung bis zu 30 Jahren andauern. Für Wohnraummietverträge kann die Frist
15 als AGB-Klausel bis zu vier Jahre betragen.¹ Während solcher Bindungsfristen können jedoch Umstände eintreten, die eine Lösung vom Mietvertrag drängend erscheinen lassen, weshalb die Rechtsprechung schon seit längerem auf der Basis von § 242 BGB die Stellung eines Ersatzmieters in solchen Fällen zugelassen hat.

Diese Möglichkeit, aus einem langfristigen Mietvertrag wieder herauszukommen, sollte gesetzlich geregelt werden. Insbesondere für Gewerbemieten von kleinen Unternehmen sollte
20 hierbei eine Loslösung vom Vertrag erleichtert werden.

Die SPD-Bundestagsfraktion und die Bundesjustizministerin werden daher aufgefordert, sich für folgende Regelungen einzusetzen:

Für Mietverträge, bei denen vereinbarungsgemäß über einen längeren Zeitraum die Kündigung ausgeschlossen ist, ist die bisher auf § 242 BGB gestützte Rechtsprechung² gesetzlich
25 zu kodifizieren, wonach der Mieter einen Ersatzmieter stellen darf, wenn er daran ein berechtigtes Interesse hat, die Fortführung des Mietvertrags ihm nicht zumutbar ist und er einen geeigneten und dem Vermieter zumutbaren Ersatzmieter stellt.

Es ist hierbei insbesondere vorzusehen, dass kleinen Unternehmen (z.B. in Anlehnung an die
30 Größenordnungen gemäß § 241a HGB) eine Fortsetzung des Geschäftsraummietvertrages

¹ vgl. BGH, Urteil vom 6. April 2005 - VIII ZR 27/04, NJW 2005, 1574

² vgl. BGH, Urteil vom 22. Januar 2003 - VIII ZR 244/02, NJW 2003, 1246

nicht zuzumuten ist, wenn der im Gewerberaum geführte Betrieb voraussichtlich dauerhaft Verluste erwirtschaften wird.

Insbesondere gewerblichen Mietern ist weiterhin ein besonderes Kündigungsrecht zu gewähren, wenn ihnen bei Fortführung des Mietverhältnisses die Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 18 Insolvenzordnung (nur) drohen würde und die drohende Zahlungsunfähigkeit mit der Kündigung des Mietvertrags abgewendet werden kann.

Begründung:

Die Kodifizierung der im Beschlusstenor genannten Rechtsprechung erleichtert die Rechtsanwendung. Sie ist insbesondere veranlasst, um besondere Kriterien für eine Ersatzmieterstellung im Falle von vermietetem Gewerberaum aufstellen zu können.

Im Bereich der Gewerberaummiete ist es aufgrund beiderseitiger Interessen der Vertragsbeteiligten üblich, einen langfristigen Kündigungsausschluss zu vereinbaren, häufig indem der Vertrag befristet auf mehrere Jahre geschlossen wird. In diesem Bereich gehört es zum allgemeinen unternehmerischen Risiko des Mieters, ob die Betriebsstätte sich als rentabel erweisen wird und demnach unter anderem die zu zahlende Gewerberaummiete erwirtschaften kann. Grundsätzlich können wirtschaftliche Gründe deshalb keine Gründe für den Mieter darstellen, mit der Stellung eines Ersatzmieters den Mietvertrag für sich beenden zu können.

Im Falle von kleinsten Unternehmen, die zum Beispiel noch nicht einmal der allgemeinen kaufmännischen Buchführungspflicht unterliegen, weil ihr Umsatz unter 600.000 € und ihr Gewinn unter 60.000 € liegt (§ 241a HGB), fehlt es jedoch regelmäßig an den finanziellen Mitteln und den betriebswirtschaftlichen Kompetenzen, um dem mit einem Gewerberaummietvertrag langfristig eingegangenen unternehmerischen Risiko gerecht zu werden. Für solche Unternehmen sollte eine vorzeitige Lösung durch die Stellung eines Ersatzmieters ermöglicht werden. Die Schaffung eines solchen Rechts zur Stellung eines Ersatzmieters ist umso drängender, wenn das Rechts zur Kündigung bei Nichteinhaltung der Schriftform abgeschafft wird, wie wir es mit einem weiteren Beschluss gefordert haben.

Zudem können die langfristigen Verpflichtungen aus einem Mietvertrag für eine Betriebsstätte, die dauerhaft Verluste erwirtschaftet, die Grundlage für eine spätere Insolvenz darstellen. Sofern sich dies entsprechend den Voraussetzungen für die Einleitung eines Insolvenzverfahrens wegen drohender Zahlungsunfähigkeit gemäß § 18 InsO belegen lässt, wäre es sinnwidrig, nur deshalb ein Insolvenzverfahren einleiten zu müssen, um das Mietverhältnis dann nach § 109 InsO kündigen zu können. Die Möglichkeit zur Kündigung des Mietverhältnisses sollte in diesen Fällen vielmehr auch ohne die Einleitung eines Insolvenzverfahrens bestehen, wenn

damit das Unternehmen erhalten und ihm so z.B. eine Standortverlagerung ermöglicht werden
65 kann. Die damit einhergehende Schlechterstellung eines Vermieters als Gläubiger im Ver-
gleich zu anderen Gläubigern rechtfertigt sich aus dem Umstand, dass ein Vermieter nach der
(insolvenzbedingten) Kündigung seine Leistung in der Regel vollständig und im Wesentlichen
ungeschmälert zurückerhält, während dies für andere Gläubiger nach einer Insolvenz regel-
mäßig nicht gilt. Im Falle von erstmals vermieteten Neubauten, die in Kooperation mit dem
70 Mieter hergerichtet worden sind, kann allerdings eine einfache Wiedervermietbarkeit in Frage
stehen. Für diese Fälle könnte im Gesetzgebungsverfahren eine Ausnahme vorgesehen wer-
den, derzufolge das mit diesem Beschluss geforderte Kündigungsrecht für einen im Gesetz zu
bestimmenden Zeitraum vertraglich ausgeschlossen werden kann. Für gewöhnliche Gewer-
bemietverträge soll das Kündigungsrecht indessen zwingend gelten.

75 Das Kündigungsrecht soll nur bei einer drohenden und nicht bei einer schon eingetretenen
Zahlungsunfähigkeit bestehen. Im Falle einer bereits eingetretenen Zahlungsunfähigkeit bleibt
es bei der Pflicht zur Einleitung eines Insolvenzverfahrens für juristische Personen (§ 15a
InsO). Auch Privatpersonen sollen bei einer bereits eingetretenen Zahlungsunfähigkeit nicht
von der Einleitung eines Insolvenzverfahrens abgehalten werden. Vielmehr sollte mit einer
80 Gesetzesänderung auch vorgesehen werden, dass nach einer Kündigung zur Abwendung ei-
ner drohenden Zahlungsunfähigkeit der in § 109 Abs. 1 Satz 3 InsO vorgesehene Schadens-
ersatzanspruch als Insolvenzforderung auch dann entsteht, wenn nach einer solchen Kündi-
gung das Insolvenzverfahren gleichwohl binnen einer bestimmten Frist (z.B. ein Jahr) einge-
leitet wird. Wenn die Kündigung aber die drohende Zahlungsunfähigkeit erfolgreich abwenden
85 kann, ist es gerechtfertigt, dem Vermieter keinen Schadensersatz für die Beendigung des Miet-
verhältnisses entsprechend § 109 Abs. 1 Satz 3 InsO zu gewähren. Da eine solche Forderung
ohnehin nur als Insolvenzforderung quotenmäßig befriedigt würde, ist der Abwendung einer
Insolvenz der Vorrang zu gewähren.