



Sachstand

Mieterfreundliche Regelungsmodelle des Gewerbemietrechts

Mieterfreundliche Regelungsmodelle des Gewerbemietrechts

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 070/18
Abschluss der Arbeit: 27. April 2018
Fachbereich: WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Umweltschutzrecht, Bau und Stadtentwicklung

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
2.	Das deutsche Gewerbemietrecht	4
2.1.	Die Höhe der Miete	4
2.2.	Die Dauer des Mietverhältnisses	4
2.3.	Die Beendigung des Mietverhältnisses	4
2.4.	Die ordentliche - fristgebundene - Kündigung	5
2.5.	Die außerordentliche - fristlose - Kündigung	5
3.	Das französische Gewerbemietrecht	5
3.1.	Der sogenannte „fonds de commerce“	6
3.2.	Der Gewerbemietvertrag und der Hintergrund für die Reform vom Juni 2014	6
3.2.1.	Inventar, Mietgebühren und Steuern	7
3.2.2.	Einführung von kurzfristigen Mietverträgen	7
3.2.3.	Die Bedingungen für die Verlängerung des Mietvertrages	7
3.2.4.	Die Überwachung der Miete des erneuerten Mietvertrags	8
3.2.5.	Die Form der Kündigung	8
3.2.6.	Das Recht des Mieters, nach jeweils drei Jahren den Vertrag zu kündigen	9
3.2.7.	Das Vorkaufsrecht zugunsten des gewerblichen Mieters	9
3.2.8.	Die Fälle der Übertragung des Mietvertrages	9
3.2.9.	Die Garantieklausel	9
4.	Das niederländische Gewerbemietrecht	10
4.1.	Die Höhe der Miete	10
4.2.	Die Dauer des Mietverhältnisses	10
4.3.	Die Beendigung des Mietverhältnisses	11
4.4.	Die Formalien der Kündigung	11
4.5.	Der Schutz von Unter- und Mitmietern	12
4.6.	Sonderfall: Kurzzeitmietvertrag	12
5.	Das dänische Gewerbemietrecht	12
5.1.	Die Höhe der Miete, Nebenkosten und Steuern	12
5.2.	Die Dauer des Mietverhältnisses	13
5.3.	Die fristgebundene Kündigung	13
5.4.	Die fristlose Kündigung	14
5.5.	Der Schutz von Untermietern	14
6.	Zusammenfassung	15

1. Einleitung

In dem vorliegenden Sachstand geht es um mieterfreundliche Regelungsmodelle aus anderen Staaten, insbesondere aus Frankreich, den Niederlanden und Dänemark. Geklärt werden soll, ob diese Modelle mit dem deutschen Gewerbemietrecht vereinbar sind und inwieweit die Modelle auf das deutsche Gewerbemietrecht übertragen werden können.

2. Das deutsche Gewerbemietrecht

In Deutschland ist das Gewerbemietrecht kein eigenständiges Rechtsgebiet. Vielmehr finden sich die Vorschriften für das Gewerbemietrecht innerhalb des Mietrechts, das im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)¹ geregelt ist und zwar in den §§ 535-580a BGB. Die allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften der §§ 535-548 BGB sind auf sämtliche Mietverträge anwendbar. Hierzu werden in den Vorschriften bzgl. von Mietverhältnissen über Wohnraum (§§ 549-577a BGB) eine Reihe von Sonderregelungen getroffen.

Auf Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind, finden neben den allgemeinen mietrechtlichen Regelungen die Vorschriften der §§ 578 und 579-580a BGB Anwendung. In diesen wird auf bestimmte Vorschriften bzgl. des Wohnraummietrechts verwiesen, die entsprechend auch bei anderen Mietverhältnissen angewendet werden sollen. Wichtigster Anwendungsfall für diese Art von Räumen ist die Anmietung von Geschäftsräumen.²

2.1. Die Höhe der Miete

Für die Höhe der zu entrichtenden Miete bei Geschäftsräumen kommt es allein auf eine Vereinbarung der Parteien an, es gibt keine gesetzliche Vorgabe. Eine solche existiert zwar für die Vermietung von Wohnräumen in den §§ 556-561 BGB. Mangels eines Verweises in § 578 BGB ist diese Regelung jedoch nicht entsprechend anwendbar.

2.2. Die Dauer des Mietverhältnisses

Die Parteien eines Mietverhältnisses haben die Möglichkeit, eine bestimmte Laufzeit des Mietvertrags festzulegen. In diesen Fällen endet das Mietverhältnis nach § 542 Abs. 2 BGB mit dem Ablauf der vereinbarten Zeit. Neben einer begrenzten Mietdauer können die Parteien auch einen unbefristeten Mietvertrag vereinbaren, dann gilt dieser auf unbestimmte Zeit.

2.3. Die Beendigung des Mietverhältnisses

Ein gesetzlich geregelter Fall der Beendigung eines Mietverhältnisses ist die Beendigung durch Zeitablauf bei befristetem Mietvertrag nach § 542 Abs. 2 BGB. Darüber hinaus haben die Vertragsparteien jederzeit die Möglichkeit, einen Aufhebungsvertrag zu schließen.

1 Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2787), abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html> [letzter Abruf: 27. April 2018].

2 Artz, in: Münchener Kommentar zum BGB, Band 4, 7. Auflage 2016, § 578 Rn. 4.

2.4. Die ordentliche - fristgebundene - Kündigung

Mieter und Vermieter haben bei unbefristet abgeschlossenen Mietverträgen jederzeit die Möglichkeit, das Mietverhältnis ordentlich zu kündigen. Anders als im Wohnraummietrecht (§ 573 BGB) gibt es keine Vorgaben bezüglich der Gründe, aus denen eine ordentliche Kündigung ausgesprochen werden kann, diese müssen auch nicht in der Kündigung angegeben werden. Während im Wohnraummietrecht die Kündigung nach § 568 BGB schriftlich erfolgen muss, ist bei der Kündigung eines Mietvertrags über Geschäftsräume keine bestimmte Form einzuhalten.

Die einzuhaltende Kündigungsfrist kann sich zum einen danach bestimmen, welche Fristen zwischen den Vertragsparteien vereinbart worden ist. Wurde eine solche Vereinbarung nicht getroffen, richtet sich die einzuhaltende Kündigungsfrist nach § 580a Abs. 2 BGB. Demnach ist eine Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres zulässig, woraus sich eine Kündigungsfrist von fast sechs Monaten ergibt.

2.5. Die außerordentliche - fristlose - Kündigung

Darüber hinaus können beide Vertragsparteien den Mietvertrag außerordentlich und fristlos kündigen, wenn bestimmte Voraussetzungen gegeben sind. Für eine fristlose Kündigung ist es erforderlich, dass ein wichtiger Grund vorliegt. Dieser ist nach § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB dann vorhanden, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls und der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder einer anderen Beendigungsart nicht zugemutet werden kann. Dies kann insbesondere bei Nichtzahlung der Miete durch den Mieter (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB), einer Gesundheitsgefährdung des Mieters durch die Benutzung der Mietsache (§ 569 Abs.1 BGB i.V.m. § 578 Abs. 2 Satz 3 BGB) oder bei Störung des Hausfriedens durch eine der beiden Parteien (§ 569 Abs. 2 BGB i.V.m. § 578 Abs. 1 Satz 1 BGB) gegeben sein. Neben den in § 543 Abs.2 BGB ausdrücklich genannten Fällen der Annahme eines wichtigen Grundes können noch weitere, nicht im Gesetz genannte dazukommen, da jene als sogenannte Regelbeispiele keine abschließende Funktion haben.

Mangels eines Verweises auf die Vorschriften bzgl. der einzuhaltenden Form einer Kündigung im Wohnraummietrecht gemäß § 568 Abs. 1 BGB (Schriftform) ist auch bei einer fristlosen Kündigung eines Mietvertrags über Geschäftsräume keine bestimmte Form einzuhalten.

3. Das französische Gewerbemietrecht

Das französische Gewerbemietrecht ist in den Art. L145-1ff des französischen Handelsgesetzbuchs³ geregelt. Dabei geht es insbesondere darum, wie das Gewerbemietrecht durch das Gesetz Nr. 2014-626 vom 18. Juni 2014 reformiert worden ist.

Bei dem Gewerbemietvertrag handelt es sich um einen Mietvertrag für Räumlichkeiten, der entweder zur Nutzung eines sogenannten „fonds de commerce“ oder eines „fonds artisanal“ geschlossen wird.

3 Der aktuelle Text des Code de commerce ist abrufbar unter: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cid-Texte=LEGITEXT000005634379&dateTexte=20080411> [27. April 2018].

3.1. Der sogenannte „fonds de commerce“

Der sogenannte „fonds de commerce“ ist in Frankreich ein Rechtsinstitut besonderer Art.⁴ Unter dem „fonds de commerce“ versteht man die Gesamtheit der beweglichen Sachen, die der kaufmännischen Tätigkeit dienen, wozu also die Ware, das Material und der Lagervorrat gehören. Darüber hinaus umfasst der „fonds de commerce“ auch den Handelsnamen oder die Marke, das Patentrecht und den Pachtvertrag oder den gewerblichen Mietvertrag. Auch wenn die deutsche Umschreibung „Handelsgeschäft“ diesen Gesamtzusammenhang nicht vollumfänglich wiedergibt, soll im Folgenden der „fonds de commerce“ als „Handelsgeschäft“ bzw. „Handelsgewerbe“ bezeichnet werden, wobei der Ausdruck „Handelsgeschäft“ oder „Handelsgewerbe“ dann in dem vollumfänglichen Sinn des „fonds de commerce“ verstanden wird. Entsprechendes gilt für den „fond artisanal“; es geht um den Handwerksbetrieb in seiner Gesamtheit.

Hintergrund für die französische Auffassung von der Umfänglichkeit des „fonds de commerce“ ist der Umstand, dass die oben genannten Bestandteile des „fonds de commerce“ den Zweck haben, einen eigenen Kundenstamm zu erwerben und zu erhalten. Die gesetzlichen Vorschriften des französischen Handelsgesetzbuchs dienen daher dazu, dem Handelsgewerbe und dem Handwerksbetrieb jeweils in seiner gesamten wirtschaftlichen Bedeutung, insbesondere auch im Hinblick auf den Kundenstamm, Rechnung zu tragen. Dafür kommt vor allem dem Gewerbemietrecht eine herausragende Bedeutung zu. Denn für den Kundenstamm ist es fast immer entscheidend, wo sich das Handelsgewerbe oder der Handwerksbetrieb befindet. Eine örtliche Veränderung der Geschäftsräume führt daher auch zu einer wesentlichen Veränderung des Handelsgewerbes oder des Handwerksbetriebs.

3.2. Der Gewerbemietvertrag und der Hintergrund für die Reform vom Juni 2014

Dieser Gewerbemietvertrag kommt zwischen dem Eigentümer der Geschäftsräume („dem Vermieter“) und seinem Mieter („dem Mieter“) zustande.

Mit dem Gesetz Nr. 2014-626 vom 18. Juni 2014 wollte der französische Gesetzgeber die Situation der kleineren und mittleren Handels- und Handwerksbetriebe verbessern. Das Gesetz wurde vom französischen Ministerium für Handwerk, Gewerbe und Tourismus in das Parlament eingebracht und heißt nach diesem Ministerium auch „Loi Pinel“. Die Regeln des gewerblichen Mietrechts und andere Fragen über die Entwicklung von Unternehmen (wie die Vielfalt der Unternehmen in den am meisten gefährdeten Gebieten sowie der Status von Handwerkern) sollten zugunsten der Mieter geklärt werden. Mit diesem Gesetz sollten die fünfzig Maßnahmen des „Aktionsplans der Regierung für Handel und Gewerbe“ umgesetzt werden.

Das Loi Pinel hat zahlreiche Änderungen an gewerblichen Mietverträgen zu folgenden Punkten vorgenommen:

⁴ Zum „fonds de commerce“ vgl. Wulff, Kündigungsschutz und Mietzins im englischen und französischen Gewerbemietrecht, Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (NZM) 2001, 1018, 1021 f.

3.2.1. Inventar, Mietgebühren und Steuern

Zum Schutz des Mieters schreibt das Pinel-Gesetz vor, dass die Parteien bei Abschluss des Mietverhältnisses, bei Abtretung des Mietrechts, bei der Übertragung des Geschäfts, aber auch bei der Rückgabe der Räumlichkeiten kostenlos ein gegenseitiges Verzeichnis über das Inventar an Einrichtungsgegenständen erstellen. Diese Bestandsaufnahme, die dem Mietvertrag beigefügt wird, wird entweder gütlich oder durch den Gerichtsvollzieher festgelegt. Die Parteien teilen sich dann die entstandenen Kosten.

Das Pinel-Gesetz legt dem Vermieter außerdem bestimmte Verpflichtungen gegenüber dem Mieter auf. Dazu zählen beispielsweise:

- Der Vermieter muss ein genaues und abschließendes Verzeichnis aufstellen, in dem die verschiedenen Kategorien von Steuern, Gebühren und Lizenzgebühren und deren jeweilige Verteilung festgelegt sind.
- Er muss dem Mieter jährlich eine Zusammenfassung über das Inventar geben.
- Beim Abschluss des Mietvertrages und dann folgend alle drei Jahre muss er dem Mieter mitteilen, welche Arbeiten in den nächsten drei Jahren ausgeführt werden sollen und wie hoch das Budget für deren Ausführung veranschlagt wird. Außerdem muss er dem Mieter eine Zusammenfassung über die in den letzten drei Jahren durchgeführten Arbeiten geben.
- Bei Immobilienkomplexen mit mehreren Mietern muss jeder Mietvertrag die Verteilung der Kosten und der Kosten der Arbeiten angeben, wobei die Verteilung von der genutzten Fläche abhängt.

3.2.2. Einführung von kurzfristigen Mietverträgen

Bis 2014 mussten kurzfristige Mietverträge in der Regel für die Dauer von maximal zwei Jahren abgeschlossen werden. Die feste Laufzeit für den „fonds de commerce“ betrug 9 Jahre. Seit dem Gesetz vom 18. Juni 2014 beträgt die maximale Mietdauer ab dem 1. September 2014 drei Jahre. So hat der Gesetzgeber mit wenigen Ausnahmen die Praxis von Mietverträgen mit einer „festen Laufzeit“ von mehr als drei Jahren untersagt. Mit anderen Worten hat der Mieter die Möglichkeit, alle drei Jahre zu kündigen, ohne neun Jahre an den Mietvertrag gebunden zu sein. Diese Änderung des Handelsgesetzbuches verschafft dem Unternehmer größere Flexibilität: Vor 2014 konnte der Händler seine Geschäftsräume kaum verlassen, auch wenn sich sein Standort als wenig geeignet für seine Geschäftstätigkeit erwiesen hatte.

3.2.3. Die Bedingungen für die Verlängerung des Mietvertrages

Früher war eine der Bedingungen, den kommerziellen Mietvertrag verlängern zu können, dass der Mieter über die französische Staatsangehörigkeit verfügte.

Das Pinel-Gesetz hob diesen Artikel auf und orientierte sich damit an einer Entscheidung des französischen Kassationsgerichtshofs. Dieser hatte bereits 2011 entschieden, dass eine Regelung,

die Gewerbetreibende aus Nicht-EU-Ländern von dem Schutz der Vorschriften über den Gewerbemietvertrag ausschließt, eine nach Artikel 14 der Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK)⁵ verbotene Diskriminierung darstellt.

Klauseln, Bestimmungen und Vereinbarungen, die das Recht des Mieters auf Verlängerung des Gewerbemietvertrages vereiteln und die damit vormals nichtig gewesen sind, betrachtet das Pinel-Gesetz heute als ungeschrieben (Artikel L. 145-15 des Handelsgesetzbuchs). Gleiches gilt für Vereinbarungen, die dem Mieter verbieten, sein Mietverhältnis oder seine Rechte aus diesem Kapitel dem Käufer seines Geschäfts zu übertragen.

3.2.4. Die Überwachung der Miete des erneuerten Mietvertrags

Der Grundsatz der erneuerten oder überarbeiteten Mietobergrenzen wurde als Mittel, um bei einer Verlängerung des Mietvertrages die Miethöhe zu begrenzen, beibehalten.

Es sei darauf hingewiesen, dass diese Begrenzung der Mieterhöhung nur dann gilt, wenn die Parteien nicht von ihr abgewichen sind und im Mietvertrag selbst keine Festsetzung über die neue Miete bei Verlängerung des Mietvertrages getroffen haben, die in voller Höhe zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Mietvertrags gelten soll.

Zuvor wurde die Mietzinsänderung grundsätzlich auf der Grundlage der Änderung des vierteljährlichen nationalen Indexes zur Messung der Baukosten oder ggf. des vierteljährlichen kommerziellen Mietindex oder des vierteljährlichen Quartalsindex bei Mieten für tertiäre Tätigkeiten, also für Dienstleistungen, begrenzt. In Ermangelung einer Obergrenze für die erneute Miete wurde diese aufgrund der entsprechenden Indizes festgesetzt und die Mietsteigerung wurde zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der neuen Miete voll angewandt.

Das Pinel-Gesetz entfernt jegliche Bezugnahme auf die Kosten des Bauindex. Im Falle einer wesentlichen Änderung der Elemente des Mietwertes oder wenn es aufgrund einer Klausel im Mietvertrag eine Ausnahme zu den Kappungsregeln gibt, kann die Miete für ein Jahr höchstens um 10% der Miete des Vorjahres erhöht werden.

Diese neuen Bestimmungen gelten für Verträge, die zum 1. September 2014 abgeschlossen oder verlängert werden.

3.2.5. Die Form der Kündigung

Vorher konnte der Gewerbemietvertrag nur dadurch gekündigt werden, dass der Vermieter sechs Monate vor Ablauf der Mietzeit den Vertrag durch eine außergerichtliche Handlung und zwar mithilfe des Gerichtsvollziehers beendete. Ab sofort kann die Kündigung nach Wahl der Parteien per Einschreiben mit Rückschein erfolgen. Auf der anderen Seite muss der Verlängerungsantrag

5 Die Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten wurde im Jahr 1950 vom Europarat verabschiedet und ist drei Jahre später, am 3. September 1953, in Kraft getreten; die bereinigte deutsche Fassung ist abrufbar unter: <https://www.menschenrechtskonvention.eu/konvention-zum-schutz-der-menschenrechte-und-grundfreiheiten-9236/> [letzter Abruf: 27. April 2018].

des Mieters oder die Antwort des Vermieters auf diese Anfrage immer vom Gerichtsvollzieher mitgeteilt werden.

3.2.6. Das Recht des Mieters, nach jeweils drei Jahren den Vertrag zu kündigen

Das Pinel-Gesetz hebt das Recht des Mieters auf, am Ende eines jeden Dreijahreszyklusses auf sein Kündigungsrecht zu verzichten. Nur bestimmte Mietverträge können dem Mieter gestatten, auf dieses Kündigungsrecht zu verzichten. Dabei handelt es sich um Mietverträge, die älter als neun Jahre alt sind, um Mietverträge für einmalige Nutzung sowie um Mietverträge für Büro- oder Lagerräume.

3.2.7. Das Vorkaufsrecht zugunsten des gewerblichen Mieters

Das Pinel-Gesetz begründet ein Vorkaufsrecht zugunsten des Mieters für den Fall, dass der Vermieter Räumlichkeiten verkauft, die seit Dezember 2014 betrieben werden (Artikel L. 145-46-1 des französischen Handelsgesetzbuches).

Dieses Vorkaufsrecht hat einen ziemlich breiten Anwendungsbereich, da es alle Verkäufe abdeckt, außer:

- die Einzelzuteilung mehrerer Räumlichkeiten eines Geschäftskomplexes,
- die alleinige Übertragung von separaten Geschäftsräumen,
- die Übertragung eines Geschäftsraumes an den Miteigentümer eines Geschäftskomplexes,
- die Gesamtaufgabe eines Gebäudes mit Geschäftsräumen,
- die Übertragung von Räumlichkeiten an den Ehegatten des Vermieters oder an einen Verwandten aufsteigender oder absteigender Linie des Vermieters oder seines Ehegatten.

3.2.8. Die Fälle der Übertragung des Mietvertrages

Das Pinel-Gesetz sieht vor, wie der Mietvertrag im Falle eines Wechsels des Unternehmens übertragen werden kann und zwar für die Fälle der Verschmelzung und Teilung von Gesellschaften, bei der allgemeinen Übertragung von Vermögenswerten einer Gesellschaft oder bei der Einbringung eines Teil der Vermögenswerte einer Gesellschaft (Artikel L. 145 -16 (2) des französischen Handelsgesetzbuches).

3.2.9. Die Garantieklausel

Es ist nicht unüblich, dass ein gewerbliches Mietverhältnis eine Gewährleistungsklausel zugunsten des Rechtsnachfolgers enthält. Eine solche Klausel soll den Vermieter sichern, der nach der Übertragung zwei Schuldner haben wird: den früheren Mieter (den Abtretenden) und den neuen Mieter (den Abtretungsempfänger). Der Vermieter behält somit seine Vorrechte gegen dem früheren Mieter, den er ursprünglich gewählt hat, während bei der Übertragung nicht er derjenige ist, der den neuen Mieter aussucht.

Zahlt der neue Mieter nicht, so muss der frühere Mieter den Vermieter darüber innerhalb eines Monats nach dem Tag informieren, an dem der Betrag hätte gezahlt werden müssen.

Das Pinel-Gesetz begrenzt diese Garantieklausel des Veräußerers zugunsten des Vermieters auf drei Jahre ab der Übertragung des Mietvertrags (Artikel L. 145-16-2 des Handelsgesetzbuches).

4. Das niederländische Gewerbemietrecht

Das niederländische Gewerbemietrecht ist in den Art. 7: 290 ff. des niederländischen Zivilgesetzbuchs⁶ geregelt. Von diesen Regelungen werden diejenigen Mietverträge nach Art. 7: 290 BW erfasst, die über Geschäftsräume abgeschlossen werden. Diese können sowohl dem Verkauf von Waren als auch dem Erbringen von Dienstleistungen (Restaurant, Bar, etc.) dienen. Es werden auch Hotels und Campingplätze erfasst, gleiches gilt für Werkstätten, wenn diese einen öffentlich zugänglichen Bereich aufweisen.

4.1. Die Höhe der Miete

Im niederländischen Gewerbemietrecht wird keine direkte Aussage zur Höhe der Miete getroffen. Allerdings können sowohl der Vermieter als auch der Mieter eine gerichtliche Überprüfung der Miethöhe nach Art. 7: 303 Abs. 1 BW verlangen, wodurch diese eventuell auf ein ortsübliches Maß festgesetzt wird. Es wird vom Gericht untersucht, wie hoch die vertraglich vereinbarte Miete im Vergleich zu derjenigen ist, die für vergleichbare Geschäftsräume in der Umgebung zu entrichten ist. Wenn auf diese Weise eine andere Miethöhe festgelegt wird, gilt diese neue Miethöhe ab dem Zeitpunkt der Klageeinreichung, wenn nicht vom Gericht aufgrund der Umstände des Falles ein anderer Geltungstag festgelegt wird.

Auch im niederländischen Gewerbemietrecht besteht die Möglichkeit, dass die Kosten für am Mietobjekt vorgenommene Energiesparmaßnahmen vom Vermieter an den Mieter weitergereicht werden. Hierfür sind die Regelungen im Art. 7: 305 Abs. 1 BW entscheidend, in denen auch auf die im obigen Absatz genannte Regelung verwiesen wird. Demnach ist eine Mieterhöhung aufgrund von Energiesparmaßnahmen außerhalb des Rahmens der Ortsüblichkeit im Sinne des Art 7: 303 Abs. 1 BW vom Mieter dann zu tragen, wenn sich die dadurch entstandenen Kosten in einem vernünftigen Rahmen bewegen. Auch hier kann die Höhe der Miete vom Gericht bestimmt werden, falls sich die Parteien nicht über diese einig werden können.

4.2. Die Dauer des Mietverhältnisses

Grundsätzlich ist für einen Mietvertrag eine Laufzeit von fünf Jahren nach Art. 7: 292 BW vorgesehen. Anschließend verlängert sich dieser automatisch um weitere fünf Jahre. Wird der Mietvertrag nach dem Ende der zweiten Laufzeit nicht beendet oder zwischen den Parteien etwas anderes vereinbart, verlängert sich der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit gemäß Art. 7: 300 Abs. 1 BW.

Geregelt ist auch der Fall, dass zwischen den Parteien ein Mietvertrag mit einer ersten Laufzeit vereinbart wird, die mehr als fünf Jahre, aber weniger als zehn Jahre beträgt. Am Ende dieser Laufzeit erstreckt sich die automatische Verlängerung des Mietvertrags für den zweiten Zeitraum

6 Niederländischer Originaltitel: Burgerlijk Wetboek, Abkürzung: BW, abrufbar unter: <http://dutchcivil-law.com/civilcodegeneral.htm> [letzter Abruf: 27. April 2018].

gemäß Art. 7: 292 Abs. 2 BW auf einen solchen, dass der Mietvertrag nach Ablauf dieser Verlängerung insgesamt eine Laufzeit von zehn Jahren gehabt hat. Danach gilt ebenfalls die Regelung des Art. 7: 300 Abs. 1 BW.

Die Parteien des Mietvertrags können für diesen auch eine längere Laufzeit als zehn Jahren vereinbaren. In diesen Fällen unterliegt der Mietvertrag dann allerdings nicht den in diesem Abschnitt genannten Schutzbestimmungen.

4.3. Die Beendigung des Mietverhältnisses

Innerhalb der ersten zehn Jahre des Bestands des Mietvertrages ist der Mieter weitgehend vor Kündigungen geschützt, denn ihm kann vom Vermieter während dieser Zeit nur aus zwei Gründen gekündigt werden:

- die Geschäftshandlungen des Mieters entsprachen nicht denen eines guten Mieters (Art. 7: 296 Abs. 1 lit. a BW) oder
- der Vermieter macht Eigenbedarf für sich oder einen Verwandten geltend, welcher den dringenden Auszug des Mieters erforderlich macht (Art. 7: 296 Abs. 1 lit. b BW).

Für den Fall, dass der derjenige, für den der Eigenbedarf geltend gemacht wurde, tatsächlich nicht dauerhaft die Geschäftsräume für sich nutzen wollte, macht sich der Vermieter schadensersatzpflichtig nach Art. 7: 299 Abs. 1 BW. Ein diesbezüglicher Anspruch verjährt gemäß Art. 7: 299 Abs. 4 BW fünf Jahre nach dem Ende des Mietvertrags.

Nach zehn Jahren kann der Vermieter dem Mieter gemäß Art. 7: 296 Abs. 3 BW u.a. dann kündigen, wenn bei einer Interessenabwägung zwischen dem Interesse des Vermieters an einer Beendigung des Mietverhältnisses und dem Interesse des Mieters an dessen Fortbestand das Interesse des Vermieters überwiegt.

Im Falle einer einvernehmlichen Beendigung des Mietverhältnisses ist nach Art. 7: 293 Abs. 3 BW keine Kündigung durch eine der beiden Parteien erforderlich.

4.4. Die Formalien der Kündigung

Eine Kündigung kann nach Art. 7: 293 Abs. 1 BW durch beide Mietvertragsparteien ausgesprochen werden. Die Kündigung des Mieters muss keine Begründung enthalten, die des Vermieters dagegen schon (Art. 7: 294 BW). Fehlt diese Begründung, ist die Kündigung des Vermieters unwirksam.

Die Kündigung muss der anderen Mietvertragspartei gemäß Art. 7: 293 Abs. 2 BW über die Zustellungsurkunde eines Gerichtsvollziehers oder per Einschreiben zugestellt werden. Sie kann nach Art. 7: 293 Abs. 1 BW sowohl zum Ende der vereinbarten Vertragslaufzeit als auch zum Ende der verlängerten Vertragslaufzeit hin wirksam werden, wobei gemäß Art. 7: 293 Abs. 2 BW eine Kündigungsfrist von einem Jahr einzuhalten ist.

4.5. Der Schutz von Unter- und Mitmietern

Unter- und Mitmieter sind anders als bei Wohnraum (Art. 7: 269 BW und Art. 7: 266-268 BW) nicht gesondert geschützt. Die Untervermietung als solche ist dem Mieter nach Art. 7: 221 BW gestattet, sofern der Vermieter nicht widerspricht.

4.6. Sonderfall: Kurzzeitmietvertrag

Es besteht außerdem nach Art. 7: 301 Abs. 1 BW die Möglichkeit, einen Mietvertrag mit einer vereinbarten Laufzeit von weniger als zwei Jahren abzuschließen. Für diesen gelten die Vorschriften der Art. 7: 292-300 BW nicht. So kommt beispielsweise bei Ablauf der Vertragslaufzeit auf die allgemeine Regelung des Art. 7: 228 Abs. 1 BW an, wonach keine gesonderte Kündigung für die Beendigung des Mietverhältnisses erforderlich ist.

Wird die Mietsache nach Ablauf dieser zwei Jahre jedoch weiter genutzt, wandelt sich der Mietvertrag von Gesetzes wegen auf einen auf die Dauer von fünf Jahren geschlossenen Mietvertrag um. Hiervon werden die bereits abgelaufenen zwei Jahre nach Art. 7: 301 Abs. 2 BW abgezogen. Dieser Effekt tritt jedoch nach Art. 7:302 Abs. 3 BW dann nicht ein, wenn sich die Vertragsparteien vor dem Ablauf des Mietvertrags auf einen neuen Mietvertrag mit einer Laufzeit von fünf oder mehr Jahren nach Art. 7:292 BW geeinigt haben.

5. Das dänische Gewerbemietrecht

Das dänische Gewerbemietrecht ist im Gesetz über die Anmietung von Geschäftsräumen geregelt.⁷ Erfasst werden all diejenigen Räumlichkeiten, Gebäude und Gelände, die nicht ausschließlich zu Wohnzwecken bestimmt sind.

5.1. Die Höhe der Miete, Nebenkosten und Steuern

Die Höhe der vereinbarten Miete richtet sich grundsätzlich danach, was von Vermieter und Mieter vereinbart worden ist (§ 9 BLA). Ist eine solche Vereinbarung nicht vorhanden, richtet sich die Miethöhe im dänischen Gewerbemietrecht nach der marktüblichen bzw. ortsüblichen Vergleichsmiete. Wie in den Niederlanden kann die Miethöhe bei Unstimmigkeiten zwischen den Parteien vom Gericht gemäß § 13 BLA festgelegt werden.

Im Mietvertrag müssen zusätzlich nach § 5 Abs. 2 BLA die Unkosten aufgeführt werden, die der Mieter zu tragen hat. Dies gilt jedoch nur insoweit, als diese zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits bekannt sind.

Die durch den Mieter zu zahlenden Steuern werden nur im Zusammenhang damit im Gesetz erwähnt, dass es während der Laufzeit des Mietvertrags zu einer Höhenveränderung einer bestimmten Steuer kommt. Im Falle einer Steuererhöhung hat der Vermieter gemäß §§ 10 f. BLA das Recht, die erhöhte Steuer (z.B. Grundsteuer) oder Abgabe über eine Mieterhöhung an den

7 Engl. Titel: Consolidated Act 2010-12-16 No. 1714 on Lease of Business Premises, etc. (the Business Lease Act), Abkürzung: BLA.

Mieter weiterzureichen. Bei Steuersenkungen ist der Vermieter dementsprechend nach § 12 BLA verpflichtet, die Miete zu senken.

5.2. Die Dauer des Mietverhältnisses

Im dänischen Gewerbemietrecht werden keine Aussagen zur Laufzeit eines Mietvertrags bzw. zu besonderen/speziellen Vorschriften getroffen, die mit bestimmten vereinbarten Laufzeiten verbunden sind.

5.3. Die fristgebundene Kündigung

Einer der Wege, wie ein Mietvertrag gekündigt werden kann, wird in Abschnitt Nr. 11 BLA genannt, der mit „Kündigung aus Annehmlichkeit“ überschrieben ist. Welche Voraussetzungen für eine Kündigung nach dieser Vorschrift vorliegen müssen, hängt davon ab, ob die Kündigung durch den Mieter oder den Vermieter erfolgt.

Für eine Kündigung seitens des Mieters müssen keine besonderen Voraussetzungen gegeben sein, sie kann durch ihn frei erklärt werden. Durch den Vermieter kann die Kündigung aus Annehmlichkeit nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass einer der in § 62 Abs. 2 BLA genannten Gründe vorliegt, diese sind:

- Eigenbedarf,
- Nachweis des Vermieters über beabsichtigten Abriss oder Umwandlung des Gebäudes/Geländes,
- der Mieter unterlässt es, obwohl er vom Vermieter auf die Folgen dieses Verhaltens hingewiesen worden ist, die gute Ordnung bei der Benutzung der Mietsache aufrecht zu erhalten, indem er beispielsweise durch seine Lautstärke, die Anwendung von physischer oder psychischer Gewalt bzw. die Drohung hiermit oder auf irgendeine andere Art und Weise, dem Gebäude/Gelände selbst oder den dieses rechtmäßig benutzenden Personen Unannehmlichkeiten, einschließlich der Erzeugung eines Klimas der Unsicherheit und der Hervorrufung von Gesundheitsrisiken, bereitet und bei welcher der Grad der Unannehmlichkeit den Vermieter nicht zu einer fristlosen Kündigung berechtigt und
- dass der Vermieter aus sehr dringenden Gründen von seinen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag entbunden werden muss.

Bei einer Kündigung auf dieser Grundlage ist es zusätzlich nach § 62 Abs. 3 BLA erforderlich, dass beispielsweise eine Interessensabwägung zwischen Vermieter und Mieter vorzunehmen ist oder der Vermieter dem Mieter Ersatzräume anbieten muss. Welche Verpflichtung aber genau für den Vermieter aus einer Kündigung nach § 62 Abs.2 BLA erwächst, hängt vom durch diesen vorgebrachten Kündigungsgrund ab.

Mieter und Vermieter sind für die Kündigung an eine Frist von drei Monaten zum Ersten eines Monats nach § 64 Abs.1 BLA gebunden. Bezieht sich der Mietvertrag auf Garagen, Ställe oder ähnliches, so verkürzt sich die einzuhaltende Frist auf einen Monat. Im Falle einer Eigenbedarfskündigung durch den Vermieter beträgt die Kündigungsfrist nach § 64 Abs.2 BLA ein Jahr.

Weitere Anforderungen in formaler Hinsicht werden lediglich an die Kündigung des Vermieters gestellt. Dessen Kündigung muss nach § 65 BLA schriftlich erfolgen und den genauen Grund für die Kündigung bezeichnen. Außerdem muss der Mieter auf die Möglichkeit eines Widerspruchs

gegen die Kündigung nach § 65 Abs. 2 BLA hingewiesen werden. Des Weiteren muss der Mieter auf seine Rechte aus den §§ 66 f. BLA aufmerksam gemacht werden, nach denen der Vermieter dem Mieter unter Umständen zur Zahlung von Schadensersatz verpflichtet ist, der insbesondere die Kosten für einen Umzug und den Verdienstausfall des Mieters während der Umzugszeit abdecken soll.

5.4. Die fristlose Kündigung

Über die fristgebundene Kündigung hinaus kann der Vermieter den Mietvertrag auch fristlos nach §§ 69 ff. BLA kündigen. Hierzu ist der Vermieter in den folgenden Fällen nach § 69 BLA berechtigt:

- Nichtzahlung der Miete oder einer anderen verpflichtenden Zahlung,
- Benutzung der Mietsache zu einem anderen als dem vereinbarten Zwecke und Fortsetzung dieser Benutzung trotz einer Untersagung des Vermieters,
- der Mieter verweigert dem Vermieter oder einer dritten Person den rechtmäßigen Zugang/Zutritt zur Mietsache,
- Auszug des Mieters aus der Mietsache vor Ablauf der Mietvertragslaufzeit, ohne den Vermieter hierüber zu informieren,
- Vernachlässigung der Mietsache durch den Mieter und Unterlassen seitens des Mieters, die durch den Vermieter angemahnten Instandsetzungsarbeiten durchzuführen,
- Überlassung der Mietsache in Gänze oder zum Teil an eine dritte Person, ohne hierzu ermächtigt zu sein und obwohl der Vermieter zur Beendigung dieser Überlassung aufgefordert hatte,
- der Mieter vernachlässigt trotz einer diesbezüglichen Ermahnung des Vermieters, die gute Ordnung in der Mietsache aufrecht zu erhalten, indem er beispielsweise durch seine Lautstärke, die Anwendung von physischer oder psychischer Gewalt bzw. Drohung hiermit oder auf irgendeine andere Art und Weise, dem Gebäude/Gelände oder den dieses rechtmäßig benutzenden Personen Unannehmlichkeiten bereitet, einschließlich der Hervorrufung eines Klimas der Unsicherheit oder der Schaffung von Gesundheitsrisiken.

Das dem Mieter vorgeworfene Verhalten muss von erheblichem Umfang und Gewicht sein, ansonsten ist der Vermieter nach § 70 Abs. 1 BLA nicht zur fristlosen Kündigung berechtigt. Im Falle einer fristlosen Kündigung durch den Vermieter ist der Mieter nach § 71 Abs. 1 BLA zum sofortigen Auszug aus den Geschäftsräumen verpflichtet. Darüber hinaus ist er bis zu dem Zeitpunkt weiterhin zur Zahlung der Miete bis zum vereinbarten Auszug des Mieters verpflichtet.

5.5. Der Schutz von Untermietern

Auch im dänischen Gewerbemietrecht finden sich keine Regelungen, die spezifisch dem Schutz von Untermietern gewidmet sind. Untermieter sind im Gewerbemietrecht nur insoweit erwähnt, als dass der Mieter nach § 54 Abs. 1 BLA für die Untervermietung der Erlaubnis des Vermieters bedarf.

6. Zusammenfassung

Im Gegensatz zu den Regelungen in Frankreich und in Dänemark wäre es im deutschen Recht unüblich, Vorschriften über ein Gewerbemietrecht in einem eigenen Gesetz (Dänemark) bzw. im Handelsgesetzbuch (Frankreich) zu regeln. Wie in den Niederlanden würden die Regelungen über ein spezielles Gewerbemietrecht eher in den allgemeinen zivilrechtlichen Bestimmungen, also in den Regelungen des BGB zum Mietrecht in den §§ 535-580a BGB, zu treffen sein.

Verglichen mit den detaillierten Regelungen nach niederländischem Recht finden sich im deutschen und dänischen Recht keine besonderen Regelungen, die bestimmte vereinbarte Laufzeiten von Mietverträgen betreffen. Es ist vielmehr den Mietvertragsparteien selbst überlassen, eine Vertragsdauer festzulegen oder den Mietvertrag auf unbestimmte Zeit gelten zu lassen.

Es gibt im deutschen Mietrecht keine Vorschrift, die bei der Vermietung von Geschäftsräumen eine bestimmte Miethöhe vorschreibt. Dies steht im Gegensatz zu den Bestimmungen der anderen Staaten, wonach es entweder möglich ist, dass sich die Miethöhe an gesetzlichen Vorgaben bzw. bestimmten Indizes oder Mietspiegeln orientiert (Frankreich, Dänemark) oder eine gerichtliche Festsetzung der Miethöhe möglich ist, wenn die vertraglich vereinbarte Miethöhe von der ortsüblichen abweicht (Niederlande). Im deutschen Recht sind in den Vorschriften über die Vermietung von Wohnräumen in den §§ 557-561 BGB dementsprechende Regelungen vorhanden.

Sowohl in Frankreich als auch den Niederlanden ist für eine Kündigung durch beide Parteien des Mietvertrags, ob fristgebunden oder fristlos, die schriftliche Form erforderlich. In Dänemark gilt die Schriftform nur für die Kündigung seitens des Vermieters. Im deutschen Gewerbemietrecht ist eine dementsprechende Formvorschrift nicht vorhanden, im Wohnraummietrecht hingegen schon (§ 568 Abs. 1 BGB).

Die im deutschen Recht vorgesehene (ordentliche) Kündigungsfrist von fast sechs Monaten entspricht der im französischen Recht vorgesehenen Kündigungsfrist und liegt doppelt so hoch wie die im dänischen Recht vorgesehene Frist von drei Monaten. Nach niederländischem Recht ist in den ersten zehn Jahren neben einer Interessenabwägung zwischen Mieter und Vermieter in Bezug auf die Fortsetzung des Mietverhältnisses noch gefordert, dass bestimmten Gründe für eine Kündigung durch den Vermieter vorliegen. Dies gilt im dänischen Recht für die gesamte Laufzeit des Mietvertrags. Nach deutschem Recht müssen bei einem Mietvertrag über Geschäftsräume neben einer Interessenabwägung keine speziellen Voraussetzungen für eine ordentliche Kündigung vorliegen. Diese finden sich allerdings in den Vorschriften über das Wohnraummietrecht (§ 573 BGB).

Einige mieterfreundliche Regelungen, die im Gewerbemietrecht anderer Staaten enthalten sind, sind schon in deutschen mietrechtlichen Vorschriften vorhanden. Allerdings befinden sich diese in den Spezialvorschriften über die Vermietung von Wohnraum und gelten in Ermangelung einer dementsprechenden Verweisung oder einer Regelung in den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften nicht für sämtliche Mietverträge und erstrecken sich insbesondere nicht auf Gewerbemietverträge.