La Kanzlei

Gewerbemietvertrag: Zur Verpflichtung einer persönlichen Nutzung durch den Mieter

Real Estate



Ein Urteil des Kassationsgerichts (Cass. 3e civ. 24/1/2019 n° 17-27.383 F-D) bestätigt, dass ein Mieter nicht gegen die mietvertragliche Klausel verstößt, welche ihn verpflichtet, seinen Gewerbebetrieb (fonds de commerce) in den gemieteten Räumlichkeiten persönlich zu betreiben, der den fonds de commerce im Rahmen einer OHG (société en participation) mit Dritten betreibt.

Der Vermieter ist in diesem Fall nicht berechtigt, eine außerordentliche Kündigung wegen einer Vertragsverletzung des Mieters auszusprechen. Zur Begründung weist der Gerichtshof darauf hin, dass die Personengesellschaft keine eigene Rechtspersönlichkeit besitzt und nur im Innenverhältnis zwischen den Gesellschaftern Rechtswirkung entfaltet.

PRAXISTIPP:

- Französische Gewerbemietverträge enthalten häufig eine Klausel, die den Mieter verpflichtet, seine Handelsgewerbe in den gemieteten Räumen persönlich auszuüben. Diese Klausel verbietet es dem Mieter unter anderem, das Gewerbe an Dritte zu verpachten (location-gérance du fonds de commerce).

2019-09-30

Qivive
Rechtsanwalts GmbH

qivive.com

Köln[D]
Konrad-Adenauer-Ufer 71
D – 50668 Köln
T + 49 (0) 221 139 96 96 - 0
F + 49 (0) 221 139 96 96 - 69
koeln@qivive.com

Paris[F]
50 avenue Marceau
F – 75008 Paris
T + 33 (0) 1 81 51 65 58
F + 33 (0) 1 81 51 65 59
paris@qivive.com

Lyon[F]
4 Pl. Amédée Bonnet
F – 69002 Lyon
T + 33 (0) 4 27 46 51 50
F + 33 (0) 4 27 46 51 51
lyon@qivive.com

Strasbourg[F]
10 Pl. Gutenberg
F – 67000 Straßburg
T + 33 (0) 3 92 12 02 20
F + 33 (0) 3 92 12 02 21
strasbourg@qivive.com