La Kanzlei

Kassationsgerichtshof: Kurzeitmietverträge sind auf 3 Jahre beschränkt

Real Estate



Gordian Deger

Nach französischem Recht müssen Gewerbemietverträge grundsätzlich eine Mindestlaufzeit von 9 Jahren haben. In Ausnahme hierzu lässt der Artikel L.145-5 Code de commerce den Abschluss eines Kurzzeitmietvertrages mit einer Laufzeit von bis zu 3 Jahren vor (bail de courte durée oder bail dérogatoire).

Wird das Kurzzeitmietverhältnis über die 3 Jahre hinaus fortgesetzt, so wandelt es sich automatisch in einen klassischen 3-6-9-Gewerbemietvertrag um. Entgegen dem klaren Gesetzeswortlaut erlaubten die französischen Gerichte jedoch bisher nach Ablauf des Kurzeitmietvertrages den Neuabschluss eines weiteren Kurzzeitmietvertrages, sofern der Mieter darin ausdrücklich auf den Schutz der Vorschriften zum „Bail Commercial“ verzichtete.

Mit Urteil vom 22.10.2020 (Az. 19-20.443) hat der Kassationsgerichtshof seine bisherige Rechtsprechung aufgegeben. Danach entsteht automatisch ein klassischer Gewerbemietvertrag mit neunjähriger Laufzeit, falls das Kurzzeitmietverhältnis länger als 3 Jahre fortgesetzt wird. Hierfür ist es nach dem Urteil unerheblich, ob die Parteien im Anschluss einen weiteren Kurzzeitmietvertrag geschlossen haben, in dem der Mieter ausdrücklich auf den Schutz der Vorschriften betreffend den klassischen Gewerbemietvertrag verzichtet hat.

Für die Praxis bedeutet dies, dass alle Vermieter, die im Vertrauen auf die bisherige Rechtsprechung seit 2014 neue Kurzzeitmietverträge im Anschluss an ausgelaufene Kurzeitmietverträge abgeschlossen haben, nunmehr an unkündbare klassische Gewerbemietverträge gebunden sind. Die Mieter solcher Vertragsverhältnisse dürfen sich hingegen freuen, da sie nun die Vorteile des klassischen Gewerbemietvertrages genießen, zu denen auch die Möglichkeit der ordentlichen Kündigung alle drei Jahre gehört.

2020-10-29

La Kanzlei

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