

Reform der französischen Gewerbemietverträge 2026

Real Estate



Gordian Deger

Mit der Loi 2026-403 vom 26. Mai 2026 (Loi de simplification de la vie économique) hat Frankreich das Recht der Gewerbemietverträge punktuell, aber praxisrelevant reformiert. Ziel ist es, die finanzielle Belastung von Gewerbemietern zu reduzieren und die Rechtssicherheit zu erhöhen.

¹ Überblick: Worum geht es in der Reform?

Kernpunkte sind:

- ein neues Recht des Mieters auf monatliche Zahlung des Mietzinses,
- eine klarere Definition der vom gesetzlichen Vorkaufsrecht des Mieters erfassten Geschäftsräume,
- eine umfassende Neuregelung der Mietsicherheiten (Mietkaution und andere Mietsicherheiten),
- die ausdrückliche Bestätigung der Zulässigkeit von Korridorklauseln bei der Indexierung der Miete (Wertsicherungsklausel),
- neue Vorgaben für gerichtlich eingeräumte Zahlungsaufschübe bei Verzug mit der Mietzahlung.

Die meisten Regelungen gelten bereits für laufende Mietverhältnisse; einige knüpfen an neue Verträge oder spätere Zeitpunkte an.

2 Recht auf monatliche Mietzahlung

Bisher war die Festlegung der Fälligkeit des Gewerbemietzinses reine Sache der Parteivereinbarung. Üblich ist eine vierteljährliche Vorauszahlung, was die Liquidität kleinerer Händler belasten kann. Nun erhält der Mieter eines bestimmten Lokaltyps ein gesetzliches Recht auf Umstellung auf Monatszahlung (mensualisation), sofern:

- der Mietvertrag ein Lokal für Einzel- oder Großhandelsaktivitäten oder für gewerbliche Dienstleistungen oder handwerkliche Tätigkeiten betrifft,
- keine Miet- oder Nebenkostenrückstände bestehen.

Der Mieter muss die Monatszahlung lediglich beantragen. Die neue Fälligkeit gilt ab dem nächsten vertraglichen Fälligkeitszeitpunkt. Die Regel ist zwingend, so dass entgegenstehende Vereinbarungen nichtig sind. Sie gilt seit dem 26. Mai 2026 und auch für bereits laufende Mietverhältnisse.

Im deutschen Gewerbemietrecht existiert ein gesetzliches Recht des Mieters, von einer vereinbarten Quartals- auf Monatszahlung umzuschwenken, bislang nicht.

3 Schutz beim Verkauf des Mietobjekts – Präzisierung des Vorkaufsrechts

Bereits bisher hatte der Gewerbemieter ein gesetzliches Vorkaufsrecht beim Verkauf des vermieteten Lokals (droit de préférence). Problematisch war aber der unklare Begriff der „gewerblichen oder handwerklichen Fläche“ (local commercial ou artisanal), was zu Unsicherheiten vor allem bei Büro- und Industrieflächen führte.

Die Reform definiert nun den Begriff „local à usage commercial“ (Handelsfläche) als Lokal, das vorwiegend dem Einzel- oder Großhandel oder kommerziellen Dienstleistungen dient. Ausdrücklich einbezogen sind nun Nebenflächen, ausgenommen dagegen reine Büroräume und Lagerhäuser. Der Begriff local à usage artisanal (handwerkliche Fläche) ist ein Lokal für eine eigenständige (unabhängige) handwerkliche Tätigkeit (Produktion, Verarbeitung, Reparatur oder Dienstleistungen nach einer noch per Verordnung festzulegenden Liste), wiederum einschließlich Nebenflächen, aber ohne Lagerhäuser. Die neue Definition gilt für Veräußerungen ab dem 26. Mai 2026.

In Deutschland existiert dagegen kein allgemeines gesetzliches Vorkaufsrecht des Gewerbemieters. Vorkaufsrechte müssen vertraglich vereinbart und grundbuchlich gesichert werden. Frankreich bietet dem Mieter damit – jedenfalls für typische Ladenlokale und handwerkliche Betriebe – einen stärkeren gesetzlichen Bestandsschutz und eine Option, die Immobilie selbst zu erwerben.

4 Kautio und sonstige Sicherheiten: Deckelung, Rechtsnachfolge und Rückgabefristen

- a. Höhe der Kautio und sonstiger Sicherheiten

Bislang war die Höhe der Mietsicherheit frei vereinbar. Lag die Kautionshöhe über zwei Mietperioden, mussten lediglich die übersteigenden Beträge verzinst werden.

Nun gilt für die im Zusammenhang mit der Monatszahlungsregelung definierten Geschäftsräume (Art. L.145-32-1 Code com.): Der Betrag der Kautionshöhe ist auf drei Monatsmieten begrenzt. Dieser Höchstbetrag umfasst auch sonstige Sicherheiten, etwa Bürgschaften, Garantien, verpfändete Wertpapiere etc. Diese Sicherheiten sind künftig nicht mehr zu verzinsen. Für andere Gewerberäume bleibt es beim bisherigen System (keine Deckelung, aber Zinszahlungspflicht für den Teil über zwei Mietperioden).

Der neue Rahmen für Mietsicherheiten gilt für ab dem 26. Mai 2026 neu abgeschlossene oder verlängerte Mietverträge.

Im deutschen Gewerbemietrecht existiert dagegen weder eine gesetzliche Obergrenze der Mietsicherheit noch eine generelle Verzinsungspflicht.

b. Übergang der Mietkaution bei Veräußerung der Immobilie

Neu ist zudem, dass bei Veräußerung der Immobilie die Pflicht zur Rückzahlung der Kautionshöhe kraft Gesetzes auf den neuen Eigentümer (Vermieter) übergeht. Damit wird eine bisherige Rechtsprechung durchbrochen, nach der die Rückzahlungsverpflichtung als persönliche Schuld des ursprünglichen Vermieters galt.

Für andere Sicherheiten (Bürgschaften etc.) tritt bei Eigentümerwechsel dagegen kraft Gesetzes deren Erlöschen ein. Der bisherige Eigentümer muss innerhalb von sechs Monaten die entsprechenden Dokumente zurückgeben und die erforderlichen Freigaben erteilen. Diese Regelung greift bei Veräußerungen ab dem 26. August 2026.

Im deutschen Recht ist die Behandlung der Kautionshöhe nicht ausdrücklich in vergleichbarer Weise geregelt. Sie wird über Abtretungsketten und Innenverhältnisse gelöst. Die französische Lösung erhöht die Transparenz zugunsten des Mieters, der sich schlicht an den aktuellen Vermieter halten kann, ohne das Innenverhältnis der Eigentümer kennen zu müssen.

c. Freigabe der Sicherheit am Ende des Mietverhältnisses

Neu ist eine gesetzliche Rückzahlungsfrist: Kautionshöhen sind nun innerhalb von drei Monaten nach Rückgabe des Mietobjekts zurückzuzahlen, abzüglich offener Forderungen, die ordnungsgemäß belegt sein müssen. Für sonstige Sicherheiten gilt eine Frist von sechs Monaten zur Rückgabe der Dokumente und Vornahme der Freigaben. Die Regelungen gelten auch für laufende Mietverhältnisse, sofern die Schlüssel nach dem 26. August 2026 zurückgegeben werden.

Im deutschen Recht gibt es keine gesetzliche Frist, aber die Gerichte gewähren dem Vermieter eine Prüfungs- und Abrechnungsfrist (regelmäßig drei bis sechs Monate, bei offenen Betriebskosten auch länger).

5 Wirksamkeit von Korridorklauseln bei Indexierung der Miete (clauses tunnel)

Viele französische Gewerbemietverträge enthalten eine Wertsicherungsklausel (clause d'échelle mobile). Klauseln, die eine Anpassung nur in eine Richtung, etwa nur nach oben oder nur nach unten zulassen, sind nach ständiger Rechtsprechung unwirksam.

Die Reform legalisiert bei einer Indexierung nach dem ILC (indice des loyers commerciaux) nun ausdrücklich sogenannte Korridorklauseln (clauses tunnel), die eine symmetrische Kappung nach oben und nach unten vornehmen. Voraussetzung ist allerdings, dass die gleiche Grenze in beide Richtungen gelten. Für an den Index der tertiären Aktivitäten (ILAT) gebundene Mieten wurde die Wirksamkeit der Korridorklauseln nicht ausdrücklich geregelt. Es ist allerdings zu vermuten, dass die Gerichte diese gleich behandeln werden.

Diese Neuerung gilt seit dem 28. Mai 2026.

Im deutschen Recht sind Wertsicherungsklauseln in Gewerbemietverträgen zulässig, unterliegen aber den allgemeinen AGB-Kontrollmaßstäben und der Preisangaben- und Wertsicherungsrechtsprechung. Symmetrische Korridorklauseln (z. B. Anpassung nur innerhalb eines bestimmten Korridors) sind sehr verbreitet, wobei es keine gesetzliche Regelung dazu gibt.

6 Neue Kriterien für gerichtlichen Zahlungsaufschub

Mahnt der Vermieter den Mieter wegen eines Zahlungsrückstandes unter Androhung der außerordentlichen Kündigung ab, kann der Mieter beim Gericht auf der Grundlage des Artikels 1343-5 Abs. 1 Code civil einen Zahlungsaufschub beantragen und somit die Kündigung verhindern. Neu ist, dass der Richter einen solchen Zahlungsaufschub nur noch gewähren darf, wenn der Mieter zum einen objektiv in der Lage ist, seine Mietschulden zu begleichen und der Mietrückstand vor der ersten mündlichen Verhandlung vollständig gezahlt wurde.

Diese neue Einschränkung gilt für Anträge auf Gewährung eines Zahlungsaufschubs, die ab dem 28. Mai 2026 gestellt werden.

Nach deutschem Recht besteht bei fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzugs nur im Wohnraumrecht die Möglichkeit der Schonfristzahlung, nicht dagegen im Gewerbemietrecht. Frankreich bewegt sich mit der nun vorgenommenen Reform ebenfalls in Richtung eines stärker eingeschränkten Schutzes.

7 Fazit für deutsche Unternehmen mit Gewerbe- oder Ladenlokalen in Frankreich

Für deutsche Unternehmen, die in Frankreich Gewerbeflächen anmieten oder dies planen, ergeben sich mehrere praktische Konsequenzen:

- Liquiditätssteuerung: Die neue Möglichkeit, auf Monatsmiete umzustellen, ist ein Vorteil für das Cashflow-Management.

- Standort- und Exit-Strategie: Das nun klarer geregelte Vorkaufsrecht ermöglicht es dem Mieter, die Immobilie selbst zu erwerben und damit den Standort zu sichern.
- Mietsicherheiten: Die Deckelung der Kautions- und anderer Sicherheiten auf drei Monatsmieten bei typischen Ladenlokalen reduziert den Kapitalbindungsbedarf des Mieters. Gleichzeitig bringt die klare Rechtsnachfolgeregelung für Kautionen und die festgelegten Rückzahlungsfristen mehr Rechtssicherheit am Ende des Mietverhältnisses.
- Vertragsgestaltung: Indexierungsklauseln können künftig rechtssicher als „Korridor“ mit symmetrischen Ober- und Untergrenzen ausgestaltet werden.
- Risikomanagement im Krisenfall: Unternehmen sollten wissen, dass Zahlungserleichterungen durch das Gericht bei ausgelöster Kündigungsklausel künftig stärker an die tatsächliche Leistungsfähigkeit und an die sofortige Wiederaufnahme der laufenden Zahlungen geknüpft sind.

Insgesamt stärkt die Reform die Position gewerblicher Mieter in Frankreich, ohne die unternehmerische Vertragsfreiheit im Gewerbemietbereich grundsätzlich in Frage zu stellen. Für deutsche Unternehmen empfiehlt sich eine Überprüfung bestehender französischer Mietverträge auf Anpassungsbedarf (Monatszahlung, Kautions-, Indexierung) sowie eine bewusste Nutzung der neuen Schutzmechanismen bei Neuverträgen.

2026-06-03

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

10 – 12 boulevard Vivier Merle
F – 69003 Lyon
T + 33 (0) 4 27 46 51 50
F + 33 (0) 4 27 46 51 51
lyon@qivive.com