

Gewerberaummiete in Frankreich

Die Besonderheiten des französischen Gewerbemietrechts

Gordian Deger, LL.M.
Rechtsanwalt | Mediator

Konrad-Adenauer-Ufer 71
50668 Köln
+49 (0) 221 139 96 96 0
www.qivive.com

deger@qivive.com

Ihr Referent

qivte

La Kanzlei



Gordian Deger, LL.M.

Rechtsanwalt | Mediator

Ich berate unsere Mandanten in Fragen des deutschen und französischen Vertrags- und Haftungsrechts. Daneben bin ich im Wettbewerbsrecht und im gewerblichen Rechtsschutz tätig.

- Eine der führenden Kanzleien im deutsch-französischen Wirtschaftsverkehr
- Über 20 zweisprachige Rechtsanwälte und Avocats
- Beratung in allen Fragen des französischen Wirtschaftsrechts
- Büros in Köln | Paris | Lyon



1. Abschluss des Mietvertrags
2. Laufzeit
3. Höhe und Anpassung der Miete
4. Nebenkosten
5. Was geschieht am Ende der Laufzeit?
6. Kündigung des Mietvertrags
7. Untervermietung und Übertragung des Mietvertrags
8. Verjährung der Ansprüche

- Es gelten Sonderregeln!
- Schriftlicher Vertrag
- Eintrittsgeld
- Mietkaution und Mietbürgschaft
- Mietzweck

- Mindestlaufzeit von 9 Jahren
- Kein Abschluss auf unbestimmte Zeit
- Ausnahme: Kurzzeit-Mietvertrag
 - Maximal drei Jahre
 - Nicht verlängerbar

- Freie Vereinbarung der anfänglichen Miete
- Indexmieten: ILC und ILAT
- Anpassung der Miete an den Mietwert

- Abschließende Aufstellung aller umgelegten Kosten im Vertrag
- Endabrechnung bis zum 30. September des Folgejahres

Was geschieht am Ende der Laufzeit?

- Vertrag endet nicht automatisch!
- Mieter kann kündigen oder Abschluss eines neuen Vertrages verlangen
- Neufestsetzung der Miete bei Anschlussvertrag
- Vermieter kann nur gegen Entschädigung kündigen
- Stillschweigende Fortsetzung des Vertrages

- Außerordentliche Kündigung bei Pflichtverletzung
- einvernehmliche Vertragsaufhebung
- Recht zur ordentliche Kündigung ist asymmetrisch:
 - Mieter: Alle drei Jahre („3/6/9-Mietvertrag“)
 - Vermieter: Nur in wenigen Ausnahmefällen
- 6-monatige Kündigungsfrist
- Vertraglicher Ausschluss des Kündigungsrechts
- Gerichtsvollzieher oder Einschreiben/Rückschein

Untervermietung und Übertragung des Mietvertrags

- Wirksame Untervermietung erfordert:
 - Zustimmung des Vermieters (schriftliche Anzeige)
 - Mitzeichnung des Untermietvertrages durch Vermieter
- Abweichende vertragliche Regelung möglich
- Vermieter kann u. U. Mieterhöhung verlangen
- Untermieter kann Anschlussvertrag verlangen
- Verkauf des „Rechts am Mietvertrag“

- Zwei unterschiedliche Fristen
- Ansprüche auf Vertragserfüllung: 5 Jahre
- Ansprüche aus dem Sonderstatut: 2 Jahre
- Verjährungsbeginn
- Zuständigkeit: Zivilgerichte
- Regionale Schlichtungsstelle

MERCI

Gordian Deger, LL.M.
Rechtsanwalt | Mediator

Konrad-Adenauer-Ufer 71
50668 Köln
+49 (0) 221 139 96 96 0
www.qivive.com

deger@qivive.com