La Kanzlei

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

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 Rechtschutz tätig.

La Kanzlei

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

Die heutigen Themen

La Kanzlei

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

Abschluss des Mietvertrags

La Kanzlei

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

Laufzeit des Mietvertrags

La Kanzlei

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

Die Miete

La Kanzlei

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

Nebenkosten

La Kanzlei

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

Was geschieht am Ende der Laufzeit?

La Kanzlei

- 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

Kündigung des Mietvertrages

- 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

La Kanzlei

- 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“

La Kanzlei

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

Wir freuen uns immer über Feedback, fotografieren Sie dafür einfach diesen Code.