

**Gordian Deger, LL.M.**Rechtsanwalt
Partner der KanzleiKonrad-Adenauer-Ufer 71
50668 Köln
deger[at]avocat.de
Tel.: 0049 221 139 96 96 0
Fax: 0049 221 139 96 96 69
www.avocat.de
www.rechtsanwalt.fr

09.03.2015: MIETRECHT / FRANKREICH**Reform des Rechts der Gewerbemiete durch das Gesetz Nr. 2014-626 vom 18. Juni 2014**

Der Gewerberaummietvertrag (*bail commercial*) ist in Frankreich in den Artikeln L145-1 ff. des französischen Handelsgesetzbuchs geregelt. Dabei handelt es sich zum Teil um zwingende Vorschriften. Die wichtigsten Aspekte dieses Vertragstyps sind die zwingende Mindestlaufzeit von neun Jahren und der Anspruch des Mieters auf Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Ablauf der Vertragslaufzeit. Der Vermieter kann den Vertrag nicht ordentlich kündigen und ist zudem verpflichtet, dem Mieter zum Ende der Laufzeit einen Anschlussvertrag anzubieten. Tut er dies nicht, so muss er dem Mieter eine Entschädigung zahlen, die die durch einen Umzug entstehenden Nachteile, insbesondere den Verlust der örtlichen Laufkundschaft, ausgleichen soll. Je nach Lage der Immobilie kann diese Entschädigung mehrere hunderttausend Euro betragen. Dagegen steht es dem Mieter in der Regel frei, alle drei Jahre aus dem Vertrag auszusteigen. Die Rechtsposition des Mieters (sog. *droit au bail*) hat einen wirtschaftlichen Wert, der an Dritte übertragen („verkauft“) werden kann und daher für viele Unternehmen ein wichtiges Asset darstellt.

Damit ein Mietvertrag unter die Regelungen der Artikel L145-1 ff. Handelsgesetzbuch fällt, müssen verschiedene Voraussetzungen erfüllt sein. Wichtigstes Kriterium ist, dass der Mietvertrag einen Gewerberaum zum Gegenstand hat, also einen Raum, welcher ständig der Herstellung oder den Verkauf von Waren oder der Erbringung von Dienstleistungen dient. Der Mieter muss in dem Räumen ein Gewerbe (*fonds de commerce*) betreiben. Darunter ist nach französischem Verständnis eine Gesamtheit der Bestandteile eines Unternehmens kommerzieller, handwerklicher oder industrieller Art zu verstehen, einschließlich der Kundschaft, der Unternehmenskennzeichnung, des Warenbestandes und der Einrichtung. Freiberufliche oder nicht auf Gewinnerzielung ausgerichtete Tätigkeiten scheiden aus. Bei dem Mieter muss es sich schließlich um eine Person handeln, die im Handelsregister oder in der Handwerksrolle eingetragen ist. Weiter Informationen zum französischen Gewerbemietvertrag finden Sie [hier](#).

Die für den Gewerberaummietvertrag geltenden Regelungen haben durch das Gesetz Nr. 2014-626 vom 18. Juni 2014 (sog. „Loi Pinel“) einige wichtige Änderungen erfahren. Einige dieser Änderungen sind bereits am 01. September 2014 in Kraft getreten, die übrigen am 1. Dezember 2014. Am 3. November 2014 ist zudem Ausführungsverordnung erlassen worden.



Anlass der Änderungen war u.a. das Bestreben des französischen Gesetzgebers, die Situation der kommerziellen und handwerklichen Betriebe angesichts der Krise zu verbessern. Insbesondere kleinere Betriebe sollen von einfacheren Regeln und mehr Flexibilität profitieren. Das Gesetz soll vor allem den Mietern zugutekommen und für ein besseres Gleichgewicht zwischen Mieter und Vermieter sorgen.

Zu den wichtigsten Änderungen gehört zum einen die Abschaffung einer Regelung, welche Gewerbetreibende aus nicht-EU-Ländern von dem Schutz der Vorschriften über den gewerblichen Mietvertrag ausnahm, eine Regelung, die vom obersten Zivilgericht Frankreichs („Cour de cassation“) allerdings bereits 2011 als verbotene Diskriminierung gewertet worden war.

Zum anderen hat die Ausnahmeregelung des Art. L145-5 Code de commerce eine Änderung erfahren. Dieser erlaubte es den Parteien, auf deren Mietverhältnis eigentlich die Regelungen über Gewerbemietverträge Anwendung finden würden, einmalig durch schriftliche Vereinbarung von der neujährigen Mietvertragslaufzeit abzuweichen und eine Laufzeit von 2 Jahren zu vereinbaren. Diese alternative Vertragslaufzeit ist nun auf 3 Jahre erhöht worden. Diese Verträge unterliegen nicht den für den klassischen Gewerbemietvertrag vorgesehenen Beschränkungen.

Wie bisher hat der Mieter – anders als der Vermieter – die Möglichkeit, den Mietvertrag nach 3, 6 oder 9 Jahren ordentlich zu kündigen. Seit der Reform kann diese Kündigungsmöglichkeit allerdings nicht mehr vertraglich ausgeschlossen werden. Während der Mieter dem Vermieter früher die ordentliche Kündigung von einem Gerichtsvollzieher zustellen lassen musste, ist es ihm nunmehr möglich, die Kündigung wirksam per Einschreiben mit Rückschein zustellen zu lassen (Art. L145-9 n.F Code de commerce).

Die Reform hat auch Neuerungen hinsichtlich der Miethöhe gebracht. So darf die Indexierung der Miete nicht zu einer Erhöhung um mehr als 10% im Vergleich zur Vorjahresmiete führen. Diese Regelung gilt für alle Mietverträge, die seit dem 1. September 2014 geschlossen bzw. erneuert worden sind. Zudem wurden die Regeln für die in Frankreich übliche Indexmiete verändert. War es zuvor möglich, zwischen drei verschiedenen Indizes zu wählen, steht nunmehr nur noch ein Index zur Verfügung. Je nach Geschäftstätigkeit des Mieters ist dies der Mietindex für Handels- oder Handwerksbetriebe („ILC“) oder der Index für den Dienstleistungssektor („ILAT“). Der früher übliche Baukostenindex („ICC“) fällt dagegen als zulässiger Mietindex weg.

Weiter haben die Parteien des Mietvertrages nunmehr die Pflicht, bei Ein- und Auszug des Mieters ein Übergabeprotokoll zu erstellen, bzw. von einem Dritten erstellen zu lassen, der zu gleichen Teilen von den Parteien entlohnt wird.

Des Weiteren hat der Mieter nun ein gesetzlich garantiertes Vorkaufsrecht, falls der Vermieter die Immobilie verkauft. Die Parteien können das Vorkaufsrecht allerdings vertraglich ausschließen.

Eine wichtige Änderung für den Mieter enthält Artikel L145-40-2 Code de commerce, wonach jeder Mietvertrag eine genaue und abschließende Auflistung aller zu zahlenden Steuern und Abgaben, sowie die Angabe der Aufteilung dieser Kosten zwischen Mieter und Vermieter zu enthalten hat. Entsprechend dieser Auflistung muss der Vermieter dem Mieter jeweils bis zum 30. September eine jährliche Abrechnung erstellen. Der Vermieter ist außerdem verpflichtet, dem Mieter auf Anfrage Nachweise über diese Kosten zu überlassen.



Seit dem Reformgesetz ist der Vermieter außerdem verpflichtet, den Mieter bei Abschluss des Mietvertrages und danach alle drei Jahre über die voraussichtlichen Arbeiten (Instandhaltung, etc.), die dafür veranschlagten Kosten und die in letzten drei Jahren durchgeführten Arbeiten zu informieren. Diese Information, sowie auf Verlangen des Mieters alle Rechnungsnachweise, muss der Mieter innerhalb der ersten zwei Monate nach Beginn des vierten und des siebten Vertragsjahres erhalten.

Schließlich liefert die Anwendungsverordnung eine Liste der Kosten, die nicht auf den Mieter umgelegt werden dürfen. Hierzu muss man wissen, dass es früher in Frankreich üblich war, dem Mieter alle Kosten einschließlich Steuern sowie die Kosten für Instandhaltungsarbeiten aufzuerlegen. Nunmehr können zumindest die Kosten der „großen Reparaturen“ im Sinne von Artikel 606 des französischen Zivilgesetzbuches nicht mehr umgelegt werden. Gleiches gilt für die ihm wegen der Immobilie entstehenden Steuern und Abgaben. In Ausnahme hierzu können die Grundsteuer sowie diejenigen Abgaben und Steuern, die mit der Nutzung des Gebäudes oder einer Dienstleistung zusammenhängen, von der der Mieter direkt oder indirekt profitiert, weiterhin auf den Mieter umgelegt werden. Die Neuregelung betreffend die Umlage gilt für alle nach dem 5. November 2014 geschlossenen oder verlängerten Verträge. Schönheitsreparaturen können weiterhin dem Mieter auferlegt werden.

Diese Information wird Ihnen zur Verfügung gestellt von:

Deutsch-Französische Rechtsanwaltskanzlei
Cabinet d'Avocats Franco-AllemandKühl Rechtsanwaltsgesellschaft mbH Konrad-Adenauer-Ufer 71, 50668 Köln
www.avocat.de

KÖLN PARIS LYON STRASBOURG BADEN-BADEN SARREGUEMINES BORDEAUX

Der Artikel dient ausschließlich der generellen Information und ersetzt kein individuelles Beratungsgespräch.
Ein Mandatsverhältnis kommt durch dieses Merkblatt nicht zustande. Eine Haftung für dessen Inhalt ist ausgeschlossen.