

MERKBLATT

JURISINFO
FRANCO-
ALLEMAND

Hinweis :

Dieses Merkblatt gibt nur
globale erste Hinweise und
erhebt keinen Anspruch
auf Vollständigkeit.

Juli 2022

DER FRANZÖSISCHE GEWERBERAUMMIETVERTRAG EINE ÜBERSICHT

Das französische Handelsgesetzbuch – Code de Commerce - regelt das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter von gewerblich genutzten Räumen. Der sogenannte „bail commercial“ unterliegt einer Reihe von Vorschriften. Ein Gesetz vom 18. Juni 2014, das sogenannte „Loi Poiné“, hat dabei wichtige Änderungen in das Gesetz eingeführt.

Die Bestimmungen sichern eine gewisse Stabilität des Betriebs durch eine Reihe von Schutzvorschriften:

- Der Mietvertrag hat im Prinzip eine Mindestdauer von 9 Jahren, wobei der Vermieter während dieser Zeit nur in Ausnahmefällen kündigen kann. Dem Mieter steht ein Kündigungsrecht nach Ablauf einer Dreijahresfrist zu.
- Die Miete kann bei Vertragsbeginn frei vereinbart werden. Während der Vertragsdauer ist die Erhöhung des Mietpreises festgelegt. Die neue Miete muss der Entwicklung der Indexziffer für Gewerberaummiete (*indice des loyers commerciaux*) entsprechen und kann nur unter bestimmten Bedingungen darüberhinausgehend erhöht werden. Die Vereinbarung einer jährlichen Mietanpassung ist vertraglich zulässig.
- Bei Ablauf des Mietvertrages nach 9 Jahren hat der Mieter Anspruch auf Erneuerung des Vertrages für eine neue Laufzeit von 9 Jahren, wobei die neue

Miete wieder durch die Entwicklung der Indexziffer für Gewerberaummiete bestimmt wird. Wenn der Vermieter die Verlängerung ablehnt, muss er dem Mieter eine Entschädigung für den dadurch entstandenen Schaden bezahlen, die sehr hoch ausfallen kann.

- Das Gesetz vom 18. Juni 2014 sieht genaue Regeln vor, welche Nebenkosten nicht auf den Mieter abgewälzt werden können. Vor Eintreten dieses Gesetzes hatte der Vermieter die Möglichkeit fast alle Nebenkosten und Steuern auf den Mieter abzuwälzen. Dies ist nicht mehr möglich.

Der Mieter sollte darauf bedacht sein, nach Ablauf der ersten 9 Jahre (möglich frühestens 6 Monate vor Vertragende) eine durch Gerichtsvollzieher (*huissier*) oder Einschreiben mit Rückschein zugestellte schriftliche Verlängerung des Vertrages zu verlangen; geschieht dies nicht und wird der Vertrag stillschweigend fortgesetzt, kann der Mietvertrag zu jeder Zeit mittels einer sechsmonatigen Kündigungsfrist gekündigt werden; eine Entschädigung („*indemnité d'éviction*“) fällt jedoch in diesem Fall an. Diese kann sich auf den Gesamtwert des Geschäftsbetriebs des Mieters belaufen.

Hinzu kommt, dass ohne ausdrückliche Verlängerung drei Jahre nach dem ursprünglichen Vertragsende, d.h. nach Ablauf von insgesamt 12 Jahren, die gesetzlichen Mietpreisbestimmungen keine Anwendung mehr finden, und der Vermieter die Miete auf Basis des Mietwertes („*valeur locative*“) erhöhen kann.

Die o.g. Vorschriften, welche im allgemeinen den Mieter begünstigen, haben in der Praxis zur Folge, dass der Mieter bei Mietantritt dem Vermieter in den meisten Fällen eine einmalige Summe, ein sog. Aufgeld (*pas de porte*), zahlen muss, dessen Höhe von den gemieteten Räumlichkeiten (Mietwert, Lage etc.) abhängt. Diese Summe kann der Mieter bei Ende des Vertrags vom Vermieter nicht mehr zurückverlangen.

Desweiteren kann der Mieter seine Rechte aus einem bestehenden Mietvertrag an einen Dritten veräußern (*cession du droit au bail*), sollte diese Möglichkeit nicht vertraglich ausgeschlossen sein. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der ursprüngliche Mieter sein Geschäft aufgeben möchte, ihm jedoch zu diesem Zeitpunkt kein Kündigungsrecht zusteht und der Vermieter nicht in eine gütliche Auflösung des Mietverhältnisses einwilligt.

In diesem Fall wird der neue Mieter dem Altm Mieter eine einmalige Abschlagssumme zahlen müssen, wodurch er dann in den bestehenden Vertrag eintritt, vorausgesetzt, der Vermieter ist mit diesem neuen Mieter einverstanden.

Besondere Regeln bestehen dann, wenn der Geschäftsbetrieb („fonds de commerce“) abgetreten wird. In diesem Fall hat der Mieter kraft Gesetz ein Recht auf Abtretung des Mietvertrages, da dieser Teil des Geschäftsbetriebs ist.

Dabei muss auch beachtet werden, dass der Neumieter keine andere Tätigkeit als diejenige des Altmieters ausübt. Denn die Mietverträge für gewerbliche Räume enthalten oft eine Klausel, die die Tätigkeiten festlegt, die in den betroffenen Räumen ausgeübt werden dürfen. Die Ausübung einer anderen Tätigkeit erfordert in der Regel die ausdrückliche Genehmigung des Vermieters und hat in der Regel eine sofortige Mieterhöhung zur Folge.

Sie haben weitere Fragen zu dem Thema?

Kontaktieren Sie JURISINFO FRANCO ALLEMAND
STEFANIE KORTH

s.korth@alsace.cci.fr

Tel.: + 33 3 88 75 24 89 Mobil: +33 7 61 80 74 37

CCI ALSACE EUROMETROPOLE
10, PLACE GUTENBERG
67081 STRASBOURG CEDEX

<http://www.alsace-eurometropole.cci.fr>