



Sachstand

Das französische Gewerbemietrecht nach der Reform vom Juni 2014

Das französische Gewerbemietrecht nach der Reform vom Juni 2014

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 026/18
Abschluss der Arbeit: 22. Februar 2018
Fachbereich: WD 7 – Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Umweltschutzrecht, Bau und Stadtentwicklung

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
2.	Der sogenannte „fonds de commerce“	4
3.	Der Gewerbemietvertrag und der Hintergrund für die Reform vom Juni 2014	4
3.1.	Einführung von kurzfristigen Mietverträgen	5
3.2.	Inventar, Mietgebühren und Steuern	5
3.3.	Das Vorkaufsrecht zugunsten des gewerblichen Mieters	6
3.4.	Die Garantieklausel	6
3.5.	Die Fälle der Übertragung des Mietvertrages	6
3.6.	Die Form der Kündigung	6
3.7.	Das Recht des Mieters, nach jeweils drei Jahren den Vertrag zu kündigen	7
3.8.	Die Bedingungen für die Verlängerung des Mietvertrages	7
3.9.	Überwachung der Miete des erneuerten Mietvertrags	7
4.	Anhang	8

1. Einleitung

Dem vorliegenden Sachstand liegt eine Anfrage zum französischen Gewerbemietrecht nach den Art. L145-1ff des französischen Handelsgesetzbuchs vor.¹ Dabei geht es insbesondere darum, wie das Gewerbemietrecht durch das Gesetz Nr. 2014-626 vom 18. Juni 2014 reformiert worden ist.

Bei dem Gewerbemietvertrag handelt es sich um einen Mietvertrag für Räumlichkeiten, der entweder zur Nutzung eines sogenannten „fonds de commerce“ oder eines „fonds artisanal“ geschlossen wird.

2. Der sogenannte „fonds de commerce“

Der sogenannte „fonds de commerce“ ist in Frankreich ein Rechtsinstitut besonderer Art.² Unter dem „fonds de commerce“ versteht man die Gesamtheit der beweglichen Sachen, die der kaufmännischen Tätigkeit dienen. Dazu gehören also die Ware, das Material und der Lagervorrat. Darüber hinaus umfasst der „fonds de commerce“ auch den Handelsnamen oder die Marke, das Patentrecht und den Pachtvertrag oder den gewerblichen Mietvertrag. Auch wenn die deutsche Umschreibung „Handelsgeschäft“ diesen Gesamtzusammenhang nicht vollumfänglich wiedergibt, soll im Folgenden der „fonds de commerce“ als „Handelsgeschäft“ bzw. „Handelsgewerbe“ bezeichnet werden, wobei der Ausdruck „Handelsgeschäft“ oder „Handelsgewerbe“ dann in dem vollumfänglichen Sinn des „fonds de commerce“ verstanden wird. Entsprechendes gilt für den „fond artisanal“; es geht um den Handwerksbetrieb in seiner Gesamtheit.

Hintergrund für die französische Auffassung von der Umfänglichkeit des „fonds de commerce“ ist der Umstand, dass die oben genannten Bestandteile des „fonds de commerce“ den Zweck haben, einen eigenen Kundenstamm zu erwerben und zu erhalten. Die gesetzlichen Vorschriften des französischen Handelsgesetzbuchs dienen daher dazu, dem Handelsgewerbe und dem Handwerksbetrieb jeweils in seiner gesamten wirtschaftlichen Bedeutung, insbesondere auch im Hinblick auf den Kundenstamm, Rechnung zu tragen. Dafür kommt vor allem dem Gewerbemietrecht eine herausragende Bedeutung zu. Denn für den Kundenstamm ist es fast immer entscheidend, wo sich das Handelsgewerbe oder der Handwerksbetrieb befinden. Eine Veränderung der Geschäftsräume führt daher auch zu einer wesentlichen Veränderung des Handelsgewerbes oder des Handwerksbetriebs.

3. Der Gewerbemietvertrag und der Hintergrund für die Reform vom Juni 2014

Dieser Gewerbemietvertrag kommt zwischen dem Eigentümer der Geschäftsräume („dem Vermieter“) und seinem Mieter („dem Mieter“) zustande.

Mit dem Gesetz Nr. 2014-626 vom 18. Juni 2014 wollte der französische Gesetzgeber die Situation der kleineren und mittleren Handels- und Handwerksbetriebe verbessern. Das Gesetz wurde

1 Siehe dazu den Anhang unter dem 4. Gliederungspunkt.

2 Zum „fonds de commerce“ vgl. Wulff, Kündigungsschutz und Mietzins im englischen und französischen Gewerberaummietrecht, Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (NZM) 2001, 1018, 1021 f.

vom französischen Ministerium für Handwerk, Gewerbe und Tourismus in das Parlament eingebracht und heißt nach diesem Ministerium auch „Loi Pinel“. Die Regeln des gewerblichen Mietrechts und andere Fragen über die Entwicklung von Unternehmen (wie die Vielfalt der Unternehmen in den am meisten gefährdeten Gebieten sowie der Status von Handwerkern) sollten zugunsten der Mieter geklärt werden. Mit diesem Gesetz sollten die fünfzig Maßnahmen des „Aktionsplans der Regierung für Handel und Gewerbe“ umgesetzt werden.

Das Loi Pinel hat zahlreiche Änderungen an gewerblichen Mietverträgen zu folgenden Punkten vorgenommen:

3.1. Einführung von kurzfristigen Mietverträgen

Bis 2014 mussten kurzfristige Mietverträge in der Regel für maximal zwei Jahre abgeschlossen werden. Die feste Laufzeit für den „fonds de commerce“ betrug 9 Jahre. Seit dem Gesetz vom 18. Juni 2014 beträgt die maximale Mietdauer ab dem 1. September 2014 drei Jahre. So hat der Gesetzgeber mit begrenzten Ausnahmen die Praxis von Mietverträgen mit einer „festen Laufzeit“ von mehr als drei Jahren untersagt. Mit anderen Worten hat der Mieter die Möglichkeit, alle drei Jahre zu kündigen, ohne neun Jahre an den Mietvertrag gebunden zu sein. Diese Änderung des Handelsgesetzbuches ermöglicht den Unternehmen größere Flexibilität: Vor 2014 konnte der Händler seine Geschäftsräume kaum verlassen, auch wenn sich sein Standort als wenig geeignet für seine Geschäftstätigkeit erwiesen hatte.

3.2. Inventar, Mietgebühren und Steuern

Zum Schutz des Mieters schreibt das Pinel-Gesetz vor, dass die Parteien bei Abschluss des Mietverhältnisses, bei Abtretung des Mietrechts, bei der Übertragung des Geschäfts, aber auch bei der Rückgabe der Räumlichkeiten kostenlos ein gegenseitiges Verzeichnis über das Inventar an Einrichtungsgegenständen erstellen. Diese Bestandsaufnahme, die dem Mietvertrag beigelegt wird, wird entweder gütlich oder durch den Gerichtsvollzieher festgelegt. Die Parteien teilen sich dann die entstandenen Kosten.

Das Pinel-Gesetz legt dem Vermieter außerdem bestimmte Verpflichtungen gegenüber dem Mieter auf. Dazu zählen beispielsweise:

- Der Vermieter muss ein genaues und abschließendes Verzeichnis aufstellen, in dem die verschiedenen Kategorien von Steuern, Gebühren und Lizenzgebühren und deren jeweilige Verteilung festgelegt sind.
- Er muss dem Mieter jährlich eine Zusammenfassung über das Inventar geben.
- Beim Abschluss des Mietvertrages und dann folgend alle drei Jahre muss er dem Mieter mitteilen, welche Arbeiten in den nächsten drei Jahren ausgeführt werden sollen und wie hoch das Budget für deren Ausführung veranschlagt wird. Außerdem muss er dem Mieter eine Zusammenfassung über die in den letzten drei Jahren durchgeführten Arbeiten geben.
- Bei Immobilienkomplexen mit mehreren Mietern muss jeder Mietvertrag die Verteilung der Kosten und der Kosten der Arbeiten angeben, wobei die Verteilung von der genutzten Fläche abhängt.

3.3. Das Vorkaufsrecht zugunsten des gewerblichen Mieters

Das Pinel-Gesetz begründet ein Vorkaufsrecht zugunsten des Mieters für den Fall, dass der Vermieter Räumlichkeiten verkauft, die seit Dezember 2014 betrieben werden (Artikel L. 145-46-1 des französischen Handelsgesetzbuches).

Dieses Vorkaufsrecht hat einen ziemlich breiten Anwendungsbereich, da es alle Verkäufe abdeckt, außer:

- die Einzelzuteilung mehrerer Räumlichkeiten eines Geschäftskomplexes,
- die alleinige Übertragung von separaten Geschäftsräumen,
- die Übertragung eines Geschäftsraumes an den Miteigentümer eines Geschäftskomplexes,
- die Gesamtaufgabe eines Gebäudes mit Geschäftsräumen,
- die Übertragung von Räumlichkeiten an den Ehegatten des Vermieters oder an einen Verwandten aufsteigender oder absteigender Linie des Vermieters oder seines Ehegatten.

3.4. Die Garantieklausel

Es ist nicht unüblich, dass ein gewerbliches Mietverhältnis eine Gewährleistungsklausel zugunsten des Rechtsnachfolgers enthält. Eine solche Klausel soll den Vermieter sichern, der nach der Übertragung zwei Schuldner haben wird: den früheren Mieter (den Abtretenden) und den neuen Mieter (den Abtretungsempfänger). Der Vermieter behält somit seine Vorrechte gegen dem früheren Mieter, den er ursprünglich gewählt hat, während bei der Übertragung nicht er derjenige ist, der den neuen Mieter aussucht.

Zahlt der neue Mieter nicht, so muss der frühere Mieter den Vermieter darüber innerhalb eines Monats nach dem Tag informieren, an dem der Betrag hätte gezahlt werden müssen.

Das Pinel-Gesetz begrenzt diese Garantieklausel des Veräußerers zugunsten des Vermieters auf drei Jahre ab der Übertragung des Mietvertrages (Artikel L. 145-16-2 des Handelsgesetzbuches).

3.5. Die Fälle der Übertragung des Mietvertrages

Das Pinel-Gesetz sieht vor, wie der Mietvertrag im Falle eines Wechsels des Unternehmens übertragen werden kann und zwar für die Fälle der Verschmelzung und Teilung von Gesellschaften, bei der allgemeinen Übertragung von Vermögenswerten einer Gesellschaft oder bei der Einbringung eines Teil der Vermögenswerte einer Gesellschaft (Artikel L. 145 -16 (2) des französischen Handelsgesetzbuches).

3.6. Die Form der Kündigung

Vorher konnte der Gewerbemietvertrag nur dadurch beendet werden, dass der Vermieter sechs Monate vor Ablauf der Mietzeit den Vertrag durch eine außergerichtliche Handlung und zwar mithilfe des Gerichtsvollziehers beendete. Ab sofort kann die Kündigung nach Wahl der Parteien per Einschreiben mit Rückschein erfolgen. Auf der anderen Seite muss der Verlängerungsantrag des Mieters oder die Antwort des Vermieters auf diese Anfrage immer vom Gerichtsvollzieher mitgeteilt werden.

3.7. Das Recht des Mieters, nach jeweils drei Jahren den Vertrag zu kündigen

Das Pinel-Gesetz hebt das Recht des Mieters auf, am Ende eines jeden Dreijahreszyklusses auf sein Kündigungsrecht zu verzichten. Nur bestimmte Mietverträge können dem Mieter gestatten, auf dieses Kündigungsrecht zu verzichten. Dabei handelt es sich um Mietverträge, die älter als neun Jahre alt sind, um Mietverträge für einmalige Nutzung sowie um Mietverträge für Büro- oder Lagerräume.

3.8. Die Bedingungen für die Verlängerung des Mietvertrages

Früher war eine der Bedingungen, den kommerziellen Mietvertrag verlängern zu können, dass der Mieter über die französische Staatsangehörigkeit verfügte.

Das Pinel-Gesetz hob diesen Artikel auf und orientierte sich damit an einer Entscheidung des französischen Kassationsgerichtshofs. Dieser hatte bereits 2011 entschieden, dass eine Regelung, die Gewerbetreibende aus Nicht-EU-Ländern von dem Schutz der Vorschriften über den Gewerbemietvertrag ausnimmt, eine nach Artikel 14 der Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK)³ verbotene Diskriminierung darstellt.

Klauseln, Bestimmungen und Vereinbarungen, die das Recht des Mieters auf Verlängerung des Gewerbemietvertrages vereiteln und die damit vormals nichtig gewesen sind, betrachtet das Pinel-Gesetz heute als ungeschrieben (Artikel L. 145-15 des Handelsgesetzbuchs). Gleiches gilt für Vereinbarungen, die dem Mieter verbieten, sein Mietverhältnis oder seine Rechte aus diesem Kapitel dem Käufer seines Geschäfts zu übertragen.

3.9. Überwachung der Miete des erneuerten Mietvertrags

Der Grundsatz der erneuerten oder überarbeiteten Mietobergrenzen wurde als Mittel, um bei einer Verlängerung des Mietvertrages die Miethöhe zu begrenzen, beibehalten.

Es sei darauf hingewiesen, dass diese Begrenzung der Mieterhöhung nur dann gilt, wenn die Parteien nicht von ihr abgewichen sind und im Mietvertrag konventionell keine Festsetzung über die neue Miete bei Verlängerung des Mietvertrages getroffen haben, die in voller Höhe zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Mietvertrags gelten soll.

Zuvor wurde die Mietzinsänderung grundsätzlich auf der Grundlage der Änderung des vierteljährlichen nationalen Indexes zur Messung der Baukosten oder gegebenenfalls des vierteljährlichen kommerziellen Mietindex oder des vierteljährlichen Quartalsindex bei Mieten für tertiäre Tätigkeiten, also für Dienstleistungen, begrenzt. In Ermangelung einer Obergrenze für die erneute Miete wurde die Miete zum Mietwert festgesetzt und die Mietsteigerung wurde zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der neuen Miete voll angewandt.

3 Die Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten wurde im Jahr 1950 vom Europarat verabschiedet und ist drei Jahre später, am 3. September 1953, in Kraft getreten; die bereinigte deutsche Fassung ist abrufbar unter: <https://www.menschenrechtskonvention.eu/konvention-zum-schutz-der-menschenrechte-und-grundfreiheiten-9236/> [letzter Abruf: 16. Februar 2018].

Das Pinel-Gesetz entfernt jegliche Bezugnahme auf die Kosten des Konstruktionsindex. Im Falle einer wesentlichen Änderung der Elemente des Mietwertes oder wenn es aufgrund einer Klausel im Mietvertrag eine Ausnahme zu den Kappungsregeln gibt, kann die Miete für ein Jahr höchstens um 10% der Miete des Vorjahres erhöht werden.

Diese neuen Bestimmungen gelten für Verträge, die zum 1. September 2014 abgeschlossen oder verlängert werden.

4. Anhang

Code de commerce (Französisches Handelsgesetzbuch)

Die maßgeblichen Vorschriften sind verlinkt und können daher direkt eingesehen werden.

Partie législative

LIVRE Ier: Du commerce en général.

TITRE Ier: De l'acte de commerce. (Articles L110-1 à L110-4)

TITRE II: Des commerçants.

TITRE III: Des courtiers, des commissionnaires, des transporteurs, des agents commerciaux et des vendeurs à domicile indépendants.

TITRE IV: Du fonds de commerce.

Chapitre Ier: De la vente du fonds de commerce.

Chapitre II: Du nantissement du fonds de commerce. (Articles L142-1 à L142-5)

Chapitre III: Dispositions communes à la vente et au nantissement du fonds de commerce.

Chapitre V: Du bail commercial.

- **Section 1: Du champ d'application** ([Articles L145-1 à L145-3](#))
- **Section 2: De la durée** ([Articles L145-4 à L145-7-1](#))
- **Section 3: Du renouvellement** ([Articles L145-8 à L145-12](#))
- **Section 4: Du refus de renouvellement** ([Articles L145-14 à L145-30](#))
- **Section 5: De la sous-location** ([Articles L145-31 à L145-32](#))
- **Section 6: Du loyer** ([Articles L145-33 à L145-40](#))
- **Section 6 bis: De l'état des lieux, des charges locatives et des impôts**
([Articles L145-40-1 à L145-40-2](#))
- **Section 7: De la résiliation** ([Articles L145-41 à L145-46-1](#))
- **Section 8: De la désécialisation** ([Articles L145-47 à L145-55](#))
- **Section 9: De la procédure** ([Articles L145-56 à L145-60](#))

LIVRE II: Des sociétés commerciales et des groupements d'intérêt économique.

LIVRE III: De certaines formes de ventes et des clauses d'exclusivité.

LIVRE IV: De la liberté des prix et de la concurrence.

LIVRE V: Des effets de commerce et des garanties.

LIVRE VI: Des difficultés des entreprises.

LIVRE VII: Des juridictions commerciales et de l'organisation du commerce.

LIVRE VIII: De quelques professions réglementées.

LIVRE IX: Dispositions relatives à l'outre-mer.

Quelle: LEGIFRANCE, abrufbar unter:

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000005634379&dateTexte=20180213>

* * *