

Unser auf Vertragsrecht und Rechtsstreitigkeiten spezialisiertes Team berät Unternehmen aus Deutschland, Österreich und der Schweiz sowie deren französische Tochtergesellschaften sowohl bei der Gestaltung wie auch der Verhandlung von Verträgen und vertritt sie in allen Streitfällen, die mit Geschäftspartnern entstehen können.



News | Corona | Vertragsrecht | Frankreich

Übersicht über die Rechtsprechung zum Gewerbemietrecht während der Corona-Pandemie

22. Februar 2021

Vor dem aktuellen Hintergrund der Corona-Pandemie bewegt seit fast einem Jahr eine Frage die französische Rechtslehre und Rechtsprechung: Inwieweit sind Unternehmen, denen aufgrund behördlichen Maßnahmen jeglicher Publikumsverkehr untersagt ist, verpflichtet, die Mietzinsen für ihre gewerblichen Mieträume zu zahlen?

Der französische Gesetzgeber hat versucht, diese Frage teilweise zu beantworten, indem er hintereinander zwei Gesetze verabschiedet hat, deren wichtigste Maßnahmen in Bezug auf gewerbliche Mietverträge bereits in zwei früheren Beiträgen unserer Kanzlei dargelegt wurden:

- [Französisches Gesetz vom 23. März 2020 Nr. 2020-290](#)
- [Französisches Gesetz vom 14. November 2020 Nr. 2020-1379 \(Artikel 14\)](#)

Trotz dieser Versuche des Gesetzgebers, Streitigkeiten vorzubeugen, kann er nicht direkt in den Vertrag eingreifen und die Vertragspflichten ändern. Diese Gesetze sehen daher nur das Verbot der Verhängung von Sanktionen gegen den Mieter vor, nicht aber die Aussetzung der Mietzahlungspflicht selbst.

Der Forderungsverzicht von Vermietern wird zwar durch die Zusage einer Steuergutschrift gefördert, ist aber nicht verpflichtend, so dass es immer wieder zu Rechtsstreitigkeiten über die Zahlung von gewerblichen Mietzahlungen kommt.

Mieter von Gewerberäumen berufen sich alternativ und mit unterschiedlichem Erfolg auf folgende Institute des Rechts: höhere Gewalt, Störung der Geschäftsgrundlage, Grundsatz von Treu und Glauben oder Verlust der Mietsache.



Jörg Luft
Rechtsanwalt

luft@rechtsanwalt.fr
T + 49 (0) 7221 30 23 70



Clémentine Paquet LL.M.
Avocat

paquet@rechtsanwalt.fr
T + 33 (0) 3 88 45 65 45

www.rechtsanwalt.fr

Strasbourg

16 rue de Reims
F-67000 Strasbourg
T + 33 (0) 3 88 45 65 45
F + 33 (0) 3 88 60 07 76
strasbourg@rechtsanwalt.fr

Paris

4 rue Paul Baudry
F-75008 Paris
T + 33 (0) 1 53 93 82 90
F + 33 (0) 1 53 93 82 99
paris@rechtsanwalt.fr

Baden-Baden

Schützenstraße 7
D-76530 Baden-Baden
T + 49 (0) 7221 30 23 70
F + 49 (0) 7221 30 23 725
baden@rechtsanwalt.fr

Bordeaux

48 cours d'Alsace et Lorraine
F-33000 Bordeaux
T + 33 (0) 5 56 28 38 07
F + 33 (0) 3 88 60 07 76
bordeaux@rechtsanwalt.fr

Sarreguémès

50 rue de Grosbliederstroff
F-57200 Sarreguémès
T + 33 (0) 3 87 02 99 87
F + 33 (0) 3 87 28 08 13
sarreguemines@rechtsanwalt.fr

Epp Rechtsanwalts-gesellschaft mbH

Dieses Merkblatt dient ausschließlich der Information und kann ein individuelles Beratungsgespräch nicht ersetzen. Jegliche Haftung der Autoren ist ausgeschlossen. Für alle Inhalte dieses Merkblatts besteht urheberrechtlicher Schutz.

1. Höhere Gewalt

Zum Argument der höheren Gewalt gibt es auf Berufungsebene zwei wesentliche Urteile.

In einem Fall, der vor dem Berufungsgericht Paris verhandelt wurde (Entscheidung Nr. 20/05041 vom 9. Dezember 2020), hatte der gewerbliche Mieter aufgrund der Gelbwestenkrise und der Streiks im öffentlichen Transportwesen seine Miete seit 2019 nicht mehr gezahlt. Der Vermieter hatte ihn daraufhin im Eilverfahren auf Zahlung der rückständigen Miete und Zwangsräumung der Räumlichkeiten verklagt.

Am 5. Februar 2020 begründete der Richter für einstweiligen Rechtsschutz in ersten Instanz seine Entscheidung damit, dass kein ernsthafter Einwand gegen die Verpflichtung zur Mietzahlung vorliege, und verurteilte den Mieter zur Zahlung der Miete, während er jedoch die Zwangsräumungsmaßnahme aussetzte und ihm eine 12-monatige Frist zur Begleichung seiner Schulden einräumte.

Der Mieter legte daraufhin Berufung ein und beantragte beim Berufungsgericht Paris unter Geltendmachung von höherer Gewalt (Artikel 1218 des französischen Zivilgesetzbuchs), dass der Mietzins für den Zeitraum vom 17. März bis zum 11. Mai 2020 um 100 % und ab Mai 2020 bis zum Ende der Pandemie um 30 % reduziert werden solle.

In seiner Entscheidung weist das Berufungsgericht Paris zunächst darauf hin, dass unter Zugrundelegung von Artikel 1218 des französischen Zivilgesetzbuchs die Zahlungspflicht nur ausgesetzt, nicht aber der geschuldete Betrag reduziert werden könne.

Was die Einstufung der Pandemie als höhere Gewalt angeht, vertritt das Berufungsgericht die Auffassung, dass *„die vollständige Schließung des Betriebs des Mieters vor dem Hintergrund des gesundheitlichen Notstands und des Lockdowns als höhere Gewalt ausgelegt werden kann, so dass hinsichtlich der Fälligkeit der ab dem 11. März 2020 zu zahlenden Mieten ein ernsthafter Einwand besteht.“*

Das Berufungsgericht entschied hingegen, dass weder die Gelbwestenkrise noch die Streiks im öffentlichen Transportwesen von ihrem Umfang her als höhere Gewalt anzusehen seien und dass der Mieter zur Zahlung der gesamten Miete bis zum 11. März 2020 sowie zur Zwangsräumung wegen fehlender Regularisierung seiner Situation (ausgebliebene Mietzahlungen „außerhalb des Lockdowns“) zu verurteilen sei.

In diesem Fall, in dem das Berufungsgericht betreffend eine einstweilige Verfügung angerufen wurde, erkannte es zwar an, dass eine Geschäftsschließung als ein Fall höherer Gewalt angesehen werden könnte und daher einen ernsthaften Einwand der Verpflichtung zur Mietzahlung begründen könnte, doch ist es nicht für zuständig, um über die Stichhaltigkeit dieser Argumentation definitiv zu urteilen. Dies stünde den Richter im Hauptsacheverfahren zu.

In einem Hauptsacheverfahren hat das Berufungsgericht Grenoble eine restriktivere Auffassung zur Qualifizierung eines Sachverhalts als höhere Gewalt vertreten (Berufungsgericht Grenoble, 11. November 2020, Nr. 16/04533).

In dem betreffenden Fall betrieb der Mieter eine Ferienresidenz. Er hielt der Klage des Vermieters auf seine Verurteilung zur Zahlung der Miete entgegen, dass er aufgrund des pandemiebedingten Öffnungsverbots die Einrede der Nichterfüllung sowie höhere Gewalt geltend machen könne.

In seiner Entscheidung wies das Berufungsgericht den Antrag des Mieters aus den folgenden Gründen ab:

- Zur Einrede der Nichterfüllung: Der Mietvertrag hatte die Zahlung der Mieten nicht von einer bestimmten Belegung der Räumlichkeiten oder von einer Belegungsrate abhängig gemacht, und der Vermieter hatte keine seiner vertraglichen Verpflichtungen gegenüber dem Mieter verletzt.
- Bezüglich höherer Gewalt: Der Mieter hat keine finanziellen Schwierigkeiten nachgewiesen, welche die Erfüllung der Mietzahlungsverpflichtung unmöglich machten, so dass die Pandemie keinen unabwendbaren Charakter aufwies. Darüber hinaus stellte das Berufungsgericht fest, dass dem Mieter nicht alle Aktivitäten untersagt waren, da eine Vermietung auf Dauer und zu Wohnzwecken möglich war.

2. Störung der Geschäftsgrundlage (Unvorhersehbarkeitstheorie)

Was die Anwendung des Artikels 1195 des französischen Zivilgesetzbuchs im Hinblick auf die Änderung der Miethöhe wegen einer Störung der Geschäftsgrundlage (Unvorhersehbarkeitstheorie) betrifft, sind die Gerichte geteilter Meinung.

In seinem Urteil Nr. 2020/035120 vom 11. Dezember 2020 hat das Handelsgericht Paris entschieden, dass dem Antrag des Mieters auf Herabsetzung des Mietzinses aufgrund der in Artikel 1195 des französischen Zivilgesetzbuchs vorgesehenen Störung der Geschäftsgrundlage nicht stattgegeben werden könne, da der vertraglich vereinbarte Mietzins während der Ereignisse gleich geblieben sei und daher nicht, wie vom Gesetz vorgesehen, „übermäßig angestiegen“ sei.

Im Gegensatz dazu vertritt das Pariser Gericht in seinem Urteil Nr. 20/55750 vom 21. Januar 2021 die Auffassung, dass der gewerbliche Mieter berechtigt ist, eine Störung der Geschäftsgrundlage geltend zu machen, um eine Neufestsetzung des Mietzinses zu erwirken, aber es präzisiert, dass dies nicht in den Zuständigkeitsbereich des Richters im Eilverfahren, sondern in diejenige des Richters im Hauptsacheverfahren fällt.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass Artikel 1195 des französischen Zivilgesetzbuchs es den Parteien eines nach dem 1. Oktober 2016 abgeschlossenen Mietvertrags ermöglicht, die Vertragsbedingungen neu zu verhandeln und im Fall des Scheiterns die Angelegenheit vor Gericht zu bringen. Er erlaubt jedoch keine Befreiung von der Zahlungspflicht; die Parteien müssen während der Neuverhandlung weiterhin ihre Verpflichtungen erfüllen.

3. Grundsatz von Treu und Glauben

Der Grundsatz von Treu und Glauben hat sich in den letzten Monaten auch in der Rechtsprechung im Rahmen von zwei Angelegenheiten herauskristallisiert, in denen der gewerbliche Vermieter versuchte, in einem Eilverfahren einen Beschluss zu erwirken, der seinen Mieter zur Zahlung der Miete für das zweite Quartal 2020 verpflichtete (Gericht Paris, 26. Oktober 2020, Urteile Nr. 20/53713 und Nr. 22/55901).

Der Richter im einstweiligen Rechtsschutzverfahren hat in diesen beiden Fällen festgestellt, dass die gesetzlichen und verordnungsrechtlichen Bestimmungen über die Verlängerung der Fristen, die während des Zeitraums des gesundheitlichen Notstands ablaufen und die darauf abzielen, dem Vermieter während dieses Zeitraums Sanktions- und Vollstreckungsmaßnahmen im Hinblick auf die Eintreibung der Miete zu untersagen, nicht bewirken, die Pflicht zur Mietzahlung auszusetzen.

Außerdem weist er darauf hin, dass in Bezug auf die Verpflichtung zur Zahlung eines Geldbetrags das Argument der höheren Gewalt unwirksam sei und dass nicht nachgewiesen worden sei, dass der Vermieter seine Verpflichtung zur Übergabe der Räumlichkeiten verletzt habe; die Gesundheitskrise sei nicht ihm anzulasten.

Der Richter im einstweiligen Rechtsschutzverfahren ist jedoch der Auffassung, dass die Parteien angesichts des Grundsatzes von Treu und Glauben bei der Erfüllung von Verträgen verpflichtet sind, in Ausnahmefällen zu prüfen, ob diese Umstände nicht eine Anpassung der Modalitäten der Erfüllung ihrer jeweiligen Verpflichtungen erforderlich machen.

In den Fällen, die dem Richter im einstweiligen Rechtsschutzverfahren vorgelegt wurden, waren die jeweiligen Tätigkeitsbereiche der Mieter durch den Lockdown stark beeinträchtigt worden und rechtfertigten Verhandlungen mit ihrem Vermieter, um eine einvernehmliche Lösung zu erreichen.

Der Richter im einstweiligen Rechtsschutzverfahren leitet daraus ab, dass dem Antrag auf Zahlung der Miete für das 2. Quartal 2020 (Zeitraum der behördlichen Schließung bestimmter Geschäfte mit Publikumsverkehr) daher ein ernsthafter Einwand entgegenstehe, und weist ihn zurück.

4. Verlust der Mietsache

Ein neues Argument wurde kürzlich von gewerblichen Mietern unter Zugrundelegung von Artikel 1722 des französischen Zivilgesetzbuchs geltend gemacht.

In diesem Artikel heißt es: *„Wird die Mietsache während der Laufzeit des Mietvertrags durch Zufall ganz zerstört, so wird der Mietvertrag von Rechts wegen beendet; wird sie teilweise zerstört, so kann der Mieter je nach den Umständen entweder eine Minderung des Preises oder die Beendigung des Mietvertrags fordern.“*

In der französischen Rechtsprechung wird seit langem anerkannt, dass ein Schaden im Sinne dieses Artikels immaterieller Natur sein kann und darin bestehen kann, dass es dem Mieter unmöglich ist, die gemieteten Räumlichkeiten zu nutzen.

Diese Lösung wurde in einer Entscheidung des Vollstreckungsrichters des Gerichts Paris vom 20. Januar 2021 (Nr. 20/80923) bekräftigt, in der er sie auf Fälle anwandte, in denen das Geschäft des betroffenen Mieters geschlossen worden war. Er hat somit eine auf Antrag des Vermieters durchgeführte Pfändung zur Eintreibung nicht gezahlter Mieten für unwirksam erklärt.

Der Vollstreckungsrichter ist folgender Ansicht: „Die während der Laufzeit des Mietvertrags aufgrund einer behördlichen Entscheidung entstandene rechtliche Unmöglichkeit, die gemieteten Räumlichkeiten zu nutzen, ist mit der Situation vergleichbar, die in dem oben genannten Text vorgesehen ist (und die zur Folge hat, dass der Mieter von der Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses befreit wird, solange er die gemietete Sache nicht nutzen kann), und zwar unabhängig von der von [dem Vermieter] geltend gemachten Haftungsklausel.“

Gegen diese Entscheidung wird höchstwahrscheinlich Berufung eingelegt werden.

Sollte diese Entscheidung in der Berufung bestätigt werden, könnten sich die Vermieter veranlasst sehen, auf fällige Mieten während Zeiten der behördlichen Schließung von Geschäftsräumen zu verzichten.

Hierbei handelt es sich jedoch um erste Entscheidungen und nicht um die ständige höchstrichterliche Rechtsprechung. Es ist daher nicht auszuschließen, dass andere Gerichte, wie bereits bezüglich der Störung der Geschäftsgrundlage, eine abweichende Auslegung vornehmen werden.

In jedem Fall geht aus der jüngeren Rechtsprechung hervor, dass der Grundsatz von Treu und Glauben bei der Erfüllung vertraglicher Verpflichtungen für die Beurteilung der den Gerichten vorgelegten Streitigkeiten im Einzelfall entscheidend ist.

Für weitere Informationen stehen Ihnen unsere deutsch-französischen Rechtsanwälte selbstverständlich gerne zur Verfügung.

welcome@rechtsanwalt.fr