

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 | Vertragsrecht | Frankreich

## Gewerbliche Mietverträge in Frankreich: Beurteilung des Angebots zur Erneuerung eines gewerblichen Mietvertrags

18. März 2024

Gemäß Artikel L. 145-14 des französischen Handelsgesetzbuchs hat ein Mieter, dem der Vermieter die Erneuerung des Mietvertrags verweigert, Anspruch auf eine Räumungsentschädigung. Diese gesetzliche Regelung macht deutlich, wie wichtig die Beurteilung einer angebotenen Erneuerung eines gewerblichen Mietvertrags sein kann. Unter Erneuerung eines gewerblichen Mietvertrages ist – im Gegensatz zur bloßen stillschweigenden Verlängerung des Mietvertrages – der Abschluss eines neuen gewerblichen Mietvertrages mit einer neuen Miete für einen neuen Mietzeitraum zu verstehen. Wenn der Vermieter ein Angebot zur Erneuerung des Gewerbemietvertrags formuliert, das der Mieter ablehnt, hat dieser keinen Anspruch auf eine Räumungsentschädigung.

Ob ein Angebot zur Erneuerung eines gewerblichen Mietvertrags vorliegt oder nicht, ist daher die binäre Frage, die einem angerufenen Gericht gestellt wird.

In einem kürzlich ergangenen Urteil hat der französische Kassationsgerichtshof („Cour de cassation“) eine Entscheidung des Berufungsgerichts Bordeaux aufgehoben, das die vom Mieter eines gekündigten gewerblichen Mietvertrags geforderte Räumungsentschädigung abgelehnt hatte. Der Kassationsgerichtshof stellte fest, dass die Vermieterin kein Angebot zur Erneuerung des Mietvertrags unterbreitet hatte, das es ihr ermöglicht hätte, die Zahlung dieser Entschädigung zu umgehen (Cass. 3e civ., 11. Jan. 2024, Nr. 22-20.872, FS-B)



**Clémentine Paquet** LL.M.

Avocat

[paquet@rechtsanwalt.fr](mailto:paquet@rechtsanwalt.fr)

T + 33 (0) 3 88 45 65 45

[www.rechtsanwalt.fr](http://www.rechtsanwalt.fr)

### Strasbourg

16 rue de Reims  
F-67000 Strasbourg  
T + 33 (0) 3 88 45 65 45  
[strasbourg@rechtsanwalt.fr](mailto:strasbourg@rechtsanwalt.fr)

### Paris

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

### Baden-Baden

Schützenstraße 7  
D-76530 Baden-Baden  
T + 49 (0) 7221 30 23 70  
[baden@rechtsanwalt.fr](mailto:baden@rechtsanwalt.fr)

### Zürich

Bahnhofstrasse 10  
CH-8001 Zürich  
T + 41 (0) 43 456 25 86  
[zuerich@rechtsanwalt.fr](mailto:zuerich@rechtsanwalt.fr)

### Bordeaux

48 cours d'Alsace et Lorraine  
F-33000 Bordeaux  
T + 33 (0) 5 56 28 38 07  
[bordeaux@rechtsanwalt.fr](mailto:bordeaux@rechtsanwalt.fr)

### Sarreguémès

50 rue de Grosblierstroff  
F-57200 Sarreguémès  
T + 33 (0) 3 87 02 99 87  
[sarreguemes@rechtsanwalt.fr](mailto:sarreguemes@rechtsanwalt.fr)

Im vorliegenden Fall war ein Ehepaar seit dem 15. Januar 1999 Mieter eines Geschäftslokals, das als Restaurant genutzt wurde. Am 29. April 2016 wurde dem Paar gekündigt. Dieser Kündigung lag ein Angebot zur Erneuerung des Gewerbemietvertrags bei, das aber an verschiedene Änderungen geknüpft war, die sowohl die Größe der Mietfläche als auch die Pflichten des Mieters betrafen. Nachdem die Mieter zunächst in einem Schreiben die Wirksamkeit der Kündigung bestritten hatten, verließen sie schließlich die Räumlichkeiten und verklagten die Vermieterin auf Zahlung einer Räumungsentschädigung. In einem ersten Urteil des Landgerichts („Tribunal de grande instance“) Angoulême wurde dieser Klage stattgegeben. Dieses Urteil wurde durch eine Entscheidung des Berufungsgerichts („cour d’appel“) Bordeaux vom 21. Juni 2022 jedoch aufgehoben (CA Bordeaux, 4e ch. civ., 21. Juni 2022, Nr. 19/06161).

Das Berufungsgericht vertrat hierbei folgende Auffassung: Obwohl die von der Vermieterin vorgeschlagenen Änderungen, die ihr Angebot zur Vertragserneuerung bedingten, „nicht rechtsgültig in den Rahmen einer Kündigung mit Erneuerungsangebot eingeordnet werden“ können, kann die Kündigung dennoch nicht so ausgelegt werden, dass sie kein Angebot zur Vertragserneuerung enthielt.

Am 11. Januar 2024 hob die 3. Zivilkammer des französischen Kassationsgerichtshofs die Entscheidung des Berufungsgerichts Bordeaux auf und verwies auf Artikel 1103 des französischen Zivilgesetzbuchs („code civil“) sowie auf die Artikel L. 145-8 und L. 145-9 des französischen Handelsgesetzbuchs („code de commerce“). Nach Ansicht des Gerichts müssen die Änderungen der Klauseln des abgelaufenen Mietvertrags, die im Angebot zur Vertragserneuerung enthalten sind, dazu führen, dass die vom Vermieter ausgesprochene Kündigung als Kündigung mit Ablehnung der Vertragserneuerung auszulegen ist. Infolgedessen haben die Mieter, denen gekündigt wurde, Anspruch auf eine Räumungsentschädigung.

Mit diesem Urteil präzisiert der französische Kassationsgerichtshof den Begriff des Erneuerungsangebots, der vom Berufungsgericht Bordeaux verschleiert worden war. Indem der Kassationsgerichtshof eine strenge Auslegung des Begriffs des Erneuerungsangebots vornimmt, begünstigt er die Zahlung einer Räumungsentschädigung. Diese Lösung kommt natürlich den Mietern von gewerblichen Mietverträgen zugute. Vermieter hingegen müssen besonders wachsam sein, wenn sie das Auslaufen des Mietvertrags nutzen wollen, um mit ihrem Mieter über eine zukünftige Vertragsänderung zu verhandeln.

Bei sämtlichen Fragen zur Kündigung oder Erneuerung Ihres gewerblichen Mietvertrags können wir Sie gerne beraten.

[welcome@rechtsanwalt.fr](mailto:welcome@rechtsanwalt.fr)