

Alle Informationen über Frankreich finden Sie auf

www.frankreichkontakte.de

„Auf was muss ich als Unternehmer bei der Geschäftsraumsuche achten?“

von David Hartmann, Morabito, Brognier & Condamy

5 rue Alphonse de Neuville

75017 Paris

Tel: 0033. (0)1.45.01.70.01.

Fax. 0033. (0)1.45.01.79.73.

Einem deutschen Unternehmen, das sich in Frankreich niederlassen möchte, eröffnen sich zwei Möglichkeiten bei der Immobiliensuche. Je nach Bedarf und nach Standortstrategie des Unternehmens kann es temporär einen Geschäftsraum mieten oder dauerhaft eine Immobilie erwerben.

Bei den Mietverträgen ist grundsätzlich zu unterscheiden zwischen Mietverträgen für **Geschäftsräume**, für **Wohnräume** und für zu Wohn- und freiberuflichen Zwecken genutzte Räume. In diesem Buch wird vorwiegend die für Unternehmer einschlägige Geschäftsraummieta behandelt.

I.) Vorübergehende Niederlassung unter der Privatanschrift des Geschäftsführers

Der Sitz der neuen Gesellschaft kann für maximal 24 Monate nach Eintragung ins Handelsregister der **private Wohnsitz** des Geschäftsführers sein. Ist das Domizil angemietet, ist die Einwilligung des Vermieters erforderlich.¹

¹ *Art. 123-10 Code de Commerce: Les personnes physiques demandant leur immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers doivent déclarer l'adresse de leur entreprise et en justifier la jouissance. Les personnes physiques peuvent déclarer l'adresse de leur local d'habitation et y exercer une activité, dès lors qu'aucune disposition législative ou stipulation contractuelle ne s'y oppose. Lorsqu'elles ne disposent pas d'un établissement, les personnes physiques peuvent, à titre exclusif d'adresse de l'entreprise, déclarer celle de leur local d'habitation. Cette déclaration n'entraîne ni changement d'affectation des locaux, ni application du statut des baux commerciaux.*

Erfordert die Ansiedelung lediglich vorübergehende Räumlichkeiten, was generell bei einer vorläufigen Ersteniederlassung mittels eines Verbindungsbüros oder einer Filiale der Fall ist, ist auch ein **Geschäftszentrum** eine Option. Ein spezialisierter Dienstleister stellt die Räumlichkeiten und/oder sonstige Infrastrukturdienstleistungen (Telefonzentrale, Sekretariat, etc.) den Mietern gegen Entgelt zur Verfügung. Mietvertragslaufzeiten richten sich hierbei nach Bedarf des Mieters. Bei einer vorläufigen Niederlassung können Mietverträge mit einer Laufzeit von weniger als 24 Monaten abgeschlossen werden.

Es gibt eine ganze Reihe von kurzfristigen Mietverträgen, die den Vorteil haben, dass sie individuell nach Bedarf gestaltet werden können. Ihr Nachteil liegt in der **nur geringen Sicherheit für den Mieter**.

II.) Dauerhaftes Mietverhältnis

Wer sich dauerhaft in Frankreich niederlassen möchte, kann entweder die in Frankreich sehr unternehmerfreundlich ausgerichtete Geschäftsraummiete abschließen oder sich sogar dafür entscheiden, Eigentum zu erwerben. Die Geschäftsraummiete bietet miet- und steuerrechtlich nicht zu unterschätzende Vorteile.

1.) Geschäftsraummiete

Wie bereits in der Einleitung dargestellt, sind Kaufleute, die Räume zu geschäftlichen Zwecken nutzen, besonders geschützt. Geschäftsraummieten („*baux commercial*“) unterliegen einer Reihe zwingend anwendbarer gesetzlicher Regeln zum Schutz des Mieters. Die Bestimmungen wurden ursprünglich speziell für die Miete für Verkaufsräumen entwickelt, um Mieter davor zu schützen, dass sich der Vermieter mit Ablauf eines Mietvertrages den über die Mietzeit vom Mieter erarbeiteten und mit Geschäftsadressen verbundenen Bekanntheitsgrad und **Kundenstamm** („*fonds de commerce*“) dadurch wirtschaftlich aneignete, in dem

er nach Ablauf des Mietvertrages ein Konkurrenzunternehmen eröffnete oder die Verkaufsräume an einen Konkurrenten zu einem höherem Mietzins vermietet.²

Regelungen zur Geschäftsraummiete sind vorwiegend in dem für Kaufleute anwendbaren „Code de Commerce“ enthalten.³ Eine **Geschäftsraummiete** kann insofern nur von einem **Kaufmann** (d.h. einer Person, die Handelsgeschäfte betreibt), der in das **Handelsregister eingetragen** ist, abgeschlossen werden, wenn er seine **geschäftlichen Tätigkeiten** von diesem Geschäftsraum aus betreibt.⁴ Mieter ist somit jede natürliche oder juristische inländische oder ausländische Person, die in dem Handelsregister eingetragen ist und ein kaufmännischer Geschäftsbetrieb unterhält. Ein kaufmännischer Geschäftsbetrieb liegt vor, wenn regelmäßig Handelsgeschäfte, wie z.B. der Kauf und Verkauf von beweglichen Wirtschaftsgütern durch den Kaufmann, Maklergeschäfte, Bankgeschäfte, etc vorgenommen werden.⁵

Auch **handwerkliche Tätigkeiten** fallen in den Bereich der Handelsgeschäfte, womit Handwerker ebenfalls einen Geschäftsraummietvertrag abschließen können. Sie müssen sodann in die Handwerksrolle eingetragen sein.

² Tilmann Pfeleiderer, Einführung in das französische Immobilienrecht, C. H. Beck Verlag, München 2003, S.106.

³ **Art. L 141-1 Code de Commerce : I. - Dans tout acte constatant une cession amiable de fonds de commerce.....**

⁴ **L 121-1 Code de Commerce: Sont commerçants ceux qui exercent des actes de commerce et en font leur profession habituelle.**

⁵ **Art 110-1 Code de Commerce : La loi répute actes de commerce :**

1° Tout achat de biens meubles pour les revendre, soit en nature, soit après les avoir travaillés et mis en oeuvre ;

2° Tout achat de biens immeubles aux fins de les revendre, à moins que l'acquéreur n'ait agi en vue d'édifier un ou plusieurs bâtiments et de les vendre en bloc ou par locaux ;

3° Toutes opérations d'intermédiaire pour l'achat, la souscription ou la vente d'immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou parts de sociétés immobilières ;

4° Toute entreprise de location de meubles ;

5° Toute entreprise de manufactures, de commission, de transport par terre ou par eau ;

6° Toute entreprise de fournitures, d'agence, bureaux d'affaires, établissements de ventes à l'encan, de spectacles publics ;

7° Toute opération de change, banque et courtage ;

8° Toutes les opérations de banques publiques ;

9° Toutes obligations entre négociants, marchands et banquiers ;

10° Entre toutes personnes, les lettres de change.

Rechtsanwälte, Ärzte und andere „Freiberufler“ können keine Geschäftsraummiete, dafür aber eine für freiberufliche Tätigkeit konzipierten Mietvertrag abschließen.

Vorschriften zur Geschäftsraummiete finden nur auf **bereits errichtete Gebäude** Anwendung. Gebäude und Räume, die z.B. als Lagerräume nur mittelbar unternehmerisch genutzt werden, unterfallen nur dann der Geschäftsraummiete, wenn ohne ihre Verfügbarkeit die Ausübung des Geschäftsbetriebes insgesamt in Frage steht und dem Vermieter der Nutzungszusammenhang mit dem an anderer Stelle betriebenen Unternehmen entweder positiv bekannt oder ihm bekannt sein müsste.⁶ Der Kaufmann kann in einem abgegrenzten Teilbereich des Geschäftsraumes privat wohnen. Wenn die Vertragsparteien von Anfang an den Mietvertrag zeitlich auf maximal zwei Jahre begrenzen oder nur kurzfristige -saisonal bedingte- Mietverträge abschließen, fällt dieser Mietvertrag nicht in den Schutzbereich des „Code de Commerce“.⁷ Sollte hingegen der Geschäftsherr nach Ablauf der zwei Jahre in dem Geschäftsraum verbleiben, sind die Regelungen über die Geschäftsraummiete anwendbar.

2.) Vertragsschluss

Der Mietvertrag wird **zwischen dem Eigentümer und dem Mieter** geschlossen. Bei der Vermietung von gewerblich genutzten Gebäuden und Räumen kann der Vermieter in der Regel für eine Umsatzsteuerpflicht mit der Möglichkeit des Vorsteuerabzugs optieren.⁸

⁶ **Art 145-1 Code de Commerce** : I. - Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux **baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité**, que ce fonds appartienne, soit à un commerçant ou à un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés, soit à un chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce, et en outre : 1° Aux baux de locaux ou **d'immeubles accessoires** à l'exploitation d'un fonds de commerce quand.....

⁷ **Art 145-5 Code de Commerce** : Les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions du présent chapitre à la condition que le bail soit conclu pour **une durée au plus égale à deux ans**. Si, à l'expiration de cette durée, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du présent chapitre. Il en est de même en cas de renouvellement exprès du bail ou de conclusion, entre les mêmes parties, d'un nouveau bail pour le même local. Les dispositions des deux alinéas précédents ne sont pas applicables s'il s'agit d'une location à caractère saisonnier.

⁸ Tilmann Pfeleiderer, Einführung in das französische Immobilienrecht, C. H. Beck Verlag, München 2003, S.106.

Der **Vermieter ist verpflichtet**, dem Mieter das Mietobjekt zu übergeben und für einen gebrauchsbereiten ungestörten Zustand zu sorgen. Hierunter fallen notwendige Reparaturen, soweit es sich um keine Schönheitsreparaturen, die in der Regel der Mieter beseitigen muss, handelt. Der **Mieter hat mit dem Mietobjekt sorgsam** umzugehen und fristgerecht die Miete zu entrichten. Darüber hinaus ist der Mieter zur Vornahme der notwendigen Erhaltungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen verpflichtet.

Der Mietvertrag wird in der Regel **schriftlich abgeschlossen**, obwohl gesetzlich eine Formvorschrift nicht eingehalten werden muss. Wie in Deutschland „bricht Kauf die Miete nicht“ d.h. der Mieter behält das Recht, das Mietobjekt weiter zu nutzen, obwohl der Vermieter und Eigentümer die Immobilie an einen Dritten veräußert hat. Dem neuen Eigentümer kann das Mietnutzungsrecht aber nur entgegengehalten werden, wenn der Mietvertrag entweder notariell beurkundet oder der Finanzverwaltung vorgelegt wurde.

Grundsätzlich kann bei einer Geschäftsraummiete eine **Untervermietung** nur vorgenommen werden, wenn der Vermieter dies gestattet.⁹ Der Kaufmann kann in den Geschäftsräumen die bestimmten, oft vertraglich **vereinbarten Geschäfte** und **artverwandte** Geschäfte ausüben, wenn er hiervon seinen Vermieter frühzeitig in Kenntnis setzt.¹⁰ Liegt ein artfremdes Geschäft vor, bedarf es der Zustimmung des Vermieters.¹¹ Der Vermieter kann innerhalb von zwei Monaten der Ausführung der Geschäfte widersprechen, wenn seiner Meinung nach die

⁹ **Art. 145-31 Code de Commerce:** *Sauf stipulation contraire au bail ou accord du bailleur, toute sous-location totale ou partielle est interdite. En cas de sous-location autorisée, le propriétaire est appelé à concourir à l'acte. Lorsque le loyer de la sous-location est supérieur au prix de la location principale, le propriétaire a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale, augmentation qui, à défaut d'accord entre les parties, est déterminée selon une procédure fixée par décret en Conseil d'Etat, en application des dispositions de l'article L. 145-56. Le locataire doit faire connaître au propriétaire son intention de sous-louer par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Dans les quinze jours de la réception de cet avis, le propriétaire doit faire connaître s'il entend concourir à l'acte. Si, malgré l'autorisation prévue au premier alinéa, le bailleur refuse ou s'il omet de répondre, il est passé outre.*

¹⁰ **Art 145-47 Code de Commerce:** *Le locataire peut adjoindre à l'activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires. A cette fin, il doit faire connaître son intention au propriétaire par acte extrajudiciaire, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé.*

¹¹ **Art. 145-48 Code de Commerce :** *Le locataire peut, sur sa demande, être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au bail, eu égard à la conjoncture économique et aux nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution, lorsque ces activités sont compatibles avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier.*

Geschäfte artfremd und nicht artverwandt sind. Widerspricht er nicht, gilt seine Zustimmung als erteilt. Er hat sodann einen finanziellen Ausgleichsanspruch. Unter bestimmten Umständen muss der Vermieter der artfremden Tätigkeit zustimmen (z.B. wenn geschäftsbedingt notwendig) Hiervon kann vertraglich nicht abgewichen werden. Die Abgrenzung, ob ein noch artverwandtes oder bereits ein artfremdes Geschäft vorliegt ist einzelfallbezogen vorzunehmen.

Hinsichtlich **der Miethöhe** gilt das Prinzip der Privatautonomie. So können die Vertragspartner selbst entscheiden, wie hoch der Mietzins ausfallen soll. Es ist davon auszugehen, dass der Mietzins standortgebunden ist und um einiges höher liegt als bei Privatmieten. Auch kommt es vor, dass eine **einmalige Bezugszahlung** für das gemietete Objekt vertraglich vereinbart wird. Die Veränderung der Mietzinshöhe kann entweder vertraglich an Preisindizes gebunden werden oder alle drei Jahre von den Vertragspartnern selbst bestimmt werden, um die Mietzinshöhe der Marktpreisentwicklung anzupassen.¹² Entgegenstehende Vertragsklauseln sind unwirksam.

3.) Vertragslaufzeit

Im Vergleich zur normalen Mietverhältnissen gilt bei der Geschäftsraummiete, dass grundsätzlich alle Verträge eine **Mindestlaufzeit von neun Jahren** haben und hiervon auch nicht durch Parteivereinbarung abgewichen werden kann.¹³ Dies stellt hingegen keine echte Bindungsfrist dar, weil der Mieter **alle drei Jahre mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten** und unter bestimmten Voraussetzungen auch der Vermieter noch vor Ablauf der Vertragslaufzeit kündigen können. Die Vertragsparteien können hinsichtlich der **Kündigungsfristen** und den **Kündigungsvoraussetzungen** vertragliche Abweichungen von den Regelungen des „Code de Commerce“ treffen. Das **Kündigungsschreiben** ist schriftlich zu erstellen und durch den Gerichtsvollzieher zuzustellen. Dem Vermieter steht ein entsprechendes, jeweils

¹² *Art. 145-37 Code de Commerce: Les loyers des baux d'immeubles ou de locaux régis par les dispositions du présent chapitre, renouvelés ou non, peuvent être révisés à la demande de l'une ou de l'autre des parties sous les réserves prévues aux articles L. 145-38 et L. 145-39 et dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.*

¹³ *Art 145-4 Code de Commerce: La durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans..*

nach Ablauf von drei Jahren bestehendes Kündigungsrecht nur unter der Voraussetzung zu, bestimmte Baumaßnahmen (z.B. Renovierungsarbeiten oder Abriss) durchzuführen. Er hat dem Mieter sodann eine **Entschädigungszahlung** zu leisten, auf die er in dem Kündigungsschreiben hinzuweisen hat.¹⁴ Die Höhe der Entschädigung bemisst sich nach dem Wert des verloren gegangenen Kundenstammes, der in Frankreich einen finanziellen Wert hat zuzüglich der Umzugs- und Transaktionskosten für die Wiederbeschaffung eines gleichwertigen Kundenstammes, wenn er dem Mieter nicht ein gleichwertiges Mietobjekt anbietet.¹⁵ Für diesen Fall hat der Vermieter dem Mieter nur die Umzugskosten und des aufgrund des Umzugs erlittenen Vermögensschaden zu erstatten.¹⁶

Bei einer hinreichend schwerwiegenden Vertragsverletzung (wiederholter Zahlungsverzug, nicht genehmigte Untervermietung, etc.) des Mieters hat der Vermieter ein Recht auf **außerordentliche Kündigung**, ohne dass- wie bei einer ordentlichen Kündigung- ein Entschädigungsanspruch des Mieters entsteht. Diese ist, wenn vertraglich nichts anderes vorgesehen wurde, in der Regel gerichtlich durchzusetzen. Voraussetzung für eine außerordentliche Kündigung ist ferner, dass der Vermieter den Mieter zuvor schriftlich und mit förmlicher Zustellung zur Abhilfe innerhalb einer Frist von einem Monat aufgefordert hat, die Vertragsverletzung einzustellen.¹⁷ Der Mieter kann die Kündigung abwenden,

¹⁴ Tilmann Pfeleiderer, Einführung in das französische Immobilienrecht, C.H.Beck Verlag, München 2003, S.110

¹⁵ **Art. 145-14 Code de Commerce** : *Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.*

¹⁶ **Art. 145-18 Code de Commerce** : *Le cas échéant, le locataire perçoit une indemnité compensatrice de sa privation temporaire de jouissance et de la moins-value de son fonds. Il est en outre remboursé de ses frais normaux de déménagement et d'emménagement. Lorsque le bailleur invoque le bénéfice du présent article, il doit, dans l'acte de refus de renouvellement ou dans le congé, viser les dispositions de l'alinéa 3 et préciser les nouvelles conditions de location. Le locataire doit, dans un délai de trois mois, soit faire connaître par acte extrajudiciaire son acceptation, soit saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues à l'article L. 145-58. Si les parties sont seulement en désaccord sur les conditions du nouveau bail, celles-ci sont fixées selon la procédure prévue à l'article L. 145-56.*

¹⁷ **Art 145-41 Code de Commerce**: *Toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai. Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues aux articles 1244-1 à 1244-3 du code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.*

wenn er innerhalb der gesetzten Frist oder einer durch das Gericht dem Mieter gewährten Frist die Erfüllung seiner Vertragspflichten nachweist.

4.) Mietende

Nach **Ablauf der Vertragslaufzeit** kann der Mieter von dem Vermieter entweder den Abschluss eines neuen, ebenfalls auf mindestens neun Jahre befristeten Mietvertrages verlangen oder Zahlung einer Entschädigung für den durch die Beendigung des Vertrages erlittenen Vermögensschaden (verlorener Kundenstamm, Umzugskosten und Transaktionskosten für die Wiederbeschaffung eines gleichwertigen Kundenstammes). Ohne schriftliche Kündigung, die sechs Monate vor dem Vertragsende erfolgen und einen Hinweis auf Entschädigungszahlung enthalten muss, verlängert sich der Mietvertrag stillschweigend auf unbestimmte Zeit und kann unter Einhaltung einer ortsüblichen Kündigungsfrist gekündigt werden.¹⁸ Bei der Vereinbarung einer neuen Geschäftsraummiete wird in der Regel ein neuer Mietzins vereinbart.

Bei **freiberuflich genutzten Mietobjekten** ist die Mindestlaufzeit auf sechs Jahre beschränkt. Der Mieter kann jedoch den Vertrag jederzeit mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten kündigen. Der Vermieter kann zum Ende der Laufzeit den Vertrag ohne besonderen Grund und insbesondere ohne Pflicht zur Zahlung einer Entschädigung an den Mieter ebenfalls mit einer Frist von sechs Monaten kündigen. Erfolgt zum Laufzeitende weder eine Kündigung des Mieters noch des Vermieters, verlängert sich der Mietvertrag stillschweigend für weitere sechs Jahre.¹⁹

¹⁸ *Art 145-9 Code de Commerce: Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis aux dispositions du présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné suivant les usages locaux et au moins six mois à l'avance. A défaut de congé, le bail fait par écrit se poursuit par tacite reconduction au-delà du terme fixé par le contrat, conformément à l'article 1738 du code civil et sous les réserves prévues à l'alinéa précédent. Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour un terme d'usage. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat. S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus. Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit, à peine de forclusion, saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.*

¹⁹ Tilmann Pfeleiderer, Einführung in das französische Immobilienrecht, C.H.Beck Verlag, München 2003, S.110

III.) Immobilienleasing

Unter dem steuerrechtlich interessanten Immobilienleasing („*crédit bail immobilier*“) versteht man nach französischem Recht die **Nutzungsüberlassung von gewerblich genutzten Immobilien mit der Möglichkeit eines späteren Eigentumserwerbes** des Mieters. Ein Unternehmen als Leasinggeber gibt einem anderen Unternehmen als Leasingnehmer eine Immobilie zur gewerblichen oder freiberuflichen Nutzung und räumt diesem Unternehmen zusätzlich die Option ein, später Eigentum daran zu erwerben, d.h. es wird dem Mieter eine mietrechtliche Nutzungsüberlassung mit einer Kaufoption gewährt.²⁰ Das Immobilienleasing untersteht bankenaufsichtsrechtlichen und steuerrechtlichen Bestimmungen. Mangels zivilrechtlichen Bestimmungen beruhen Leasingtransaktionen im Allgemeinen auf umfangreichen Verträgen. Die gesetzlichen Bestimmungen zur Geschäftsraummiete finden auf das Immobilienleasing keine Anwendung.²¹ Es müssen daher Regelungen zu Kündigungsmöglichkeiten des Leasingnehmers vertraglich vereinbart werden. Bei Eigentumserwerb durch einen Dritten (Vermieter) während der Vertragslaufzeit tritt der Erwerber in die Rechte und Pflichten des Veräußerers ein.²²

IV.) Immobilieneigentum

Es besteht natürlich auch die Möglichkeit, als Unternehmen Immobilieneigentum (Geschäftsraum) zu erwerben. Der Immobilienkauf unterliegt in Frankreich wegen der Schwäche des Grundbuches - es bedarf keiner konstitutiven Eintragung in das Grundbuch um Eigentümer zu werden - anderen gesetzlichen Regelungen. Typischerweise werden daher unterschiedlichste Arten von **Vorverträgen** zwischen dem Erwerber und dem Käufer geschlossen. Lassen Sie sich nicht von der Bezeichnung täuschen, diese Verträge sind - auch ohne notarielle Beurkundung - verbindlich. Achten Sie also genau auf den Vertragsinhalt.

²⁰ Tilmann Pfeleiderer, Einführung in das französische Immobilienrecht, C.H.Beck Verlag, München 2003, S.14

²¹ **Art 313-9 Code monétaire et financier:** *Les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 3-1 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié et complété par la loi n° 65-356 du 12 mai 1965, ne sont pas applicables aux contrats de crédit-bail immobilier. Ces contrats prévoient, à peine de nullité, les conditions dans lesquelles leur résiliation pourra, le cas échéant, intervenir à la demande du preneur.*

²² **Art. 313-8 Code monétaire et financier :** *En cas de cession de biens compris dans une opération de crédit-bail, et pendant la durée de l'opération, le cessionnaire est tenu aux mêmes obligations que le cédant qui en reste garant.*

Meist wird ein **gegenseitiger Kaufvorvertrag** („*promesse synallagmatique de vente*“) d.h. ein Vorvertrag über den Kauf und Verkauf der Immobilie im Vorfeld abgeschlossen. Bei einem Kaufvorvertrag verpflichten sich beide Parteien, die Kaufverhandlungen auf Basis der bisher erzielten Einigung nach Treu und Glauben fortzuführen und vorbehaltlich einer Einigung über die noch offenen Punkte einen notariell beurkundeten Vertrag abzuschließen. Häufig wird auch eine **Anzahlung** von ca. 10 % vereinbart, die der Verkäufer als Vertragsstrafe behalten darf, wenn der Käufer den Vertrag nicht erfüllt. Weitergehende Schadenersatzansprüche sind nicht ausgeschlossen. Die Anzahlung sollte auf einem Treuhandkonto deponiert werden, üblich ist dies aber nicht. Wird der Notar schon für den Vorvertrag eingeschaltet, sollte die Anzahlung beim Notar deponiert werden.

Beim **Kaufoptionsvertrag** („*promesse unilaterale de vente*“) vereinbaren die Parteien nach üblicher Vertragsgestaltung ein Kaufoptionsrecht des Kaufinteressenten gegen Leistung einer Optionsgebühr an den Optionsgeber für den Fall, dass er von dem Kauf Abstand nimmt. Für den Fall der Ausübung des Optionsrechts wird üblicherweise vereinbart, dass mit der Optionserklärung unmittelbar ein Kaufvertrag zustande kommt, jedoch beide Seiten anschließend noch innerhalb einer bestimmten Frist den Vertragsschluss durch einen notariell beurkundeten Kaufvertrag bestätigen müssen.²³ Nimmt der Käufer aber vom Kauf Abstand, geht die Anzahlung an den Verkäufer verloren. Die Höhe der Anzahlung ist Verhandlungssache. Lassen Sie sich vom Verkäufer eine Vertragsstrafe zusagen für den Fall, dass er trotz dieser verbindlichen Reservierung nicht oder an andere verkauft. Tritt eine im Gesetz geregelte oder im Vertrag zwischen Käufer und Verkäufer vereinbarte aufschiebende Bedingung nicht ein, wird der Vertrag nicht wirksam. Dann sind Sie auch nicht verpflichtet, den Kaufpreis zu bezahlen (achten Sie auf die Formulierung!). Beispiel: Kauf eines Grundstückes unter der Bedingung, dass der Käufer für sein Bauvorhaben eine Baugenehmigung erhält oder Kauf unter der Bedingung, dass der Käufer einen Kredit für die Finanzierung der Immobilie bekommt.

²³ Tilmann Pfeleiderer, Einführung in das französische Immobilienrecht, C.H.Beck Verlag, München 2003, S.70

Spiegelbildlich zu der Rechtslage beim Kaufoptionsvertrag kann sich der Käufer einseitig beim **Verkaufsoptionsvertrag** („*promesse unilatérale d'achat*“) zu einem Kaufabschluss für den Fall der Ausübung eines entsprechenden Optionsrechts des Verkäufers verpflichten.²⁴

Die Vertragsparteien können auch, wenn sie bereits fest zu einem Vertragsschluss entschlossen sind, in Vorbereitung des notariellen Vertrages einen bereits beide Seite bindenden **Kaufvertrag** („*promesse synallagmatique de vente*“) vereinbaren. Bei dieser Form besteht ungeachtet der noch zu erfolgenden notariellen Beurkundung eine verbindliche Einigung, von der in der Regel auch nicht mehr abgewichen werden kann. Es wird in der Praxis häufig eine Anzahlung auf den Kaufpreis vereinbart.

Anschließend wird sodann der **Notarvertrag** abgeschlossen. Die Notare müssen alle Gesichtspunkte des Immobilienkaufs überprüfen, u.a. die Frage, ob die Immobilie mit Hypotheken oder anderen Schulden belastet ist. Im Grundsatz ähnlich wie im deutschen Recht ist der Verkäufer im französischen Recht nach dem Gesetz verpflichtet, den Kaufgegenstand frei von Rechts- und Sachmängel zu verschaffen.²⁵ In der Praxis sind damit vor allem Rechtsmängel in Form von Belastungen durch Nutzungs- und Verwertungsrechte und auch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen in Form von Vorkaufsrechten gemeint.²⁶ Das **Eigentum** an der Immobilie geht ohne Eintragung im Grundbuch auf den Käufer über. Nur im ehemals deutschen Elsass-Lothringen ist die Eintragung im Grundbuch für den Eigentumsübergang notwendig. Allerdings ist die Eintragung im übrigen Frankreich nicht überflüssig. Durch die Eintragung ist gewährleistet, dass die Immobilie nicht anderweitig verkauft oder belastet werden kann.

²⁴ Tilmann Pfeleiderer, Einführung in das französische Immobilienrecht, C.H.Beck Verlag, München 2003, S.73

²⁵ **Art. 1625 Code Civil:** *La garantie que le vendeur doit à l'acquéreur, a deux objets : le premier est la possession paisible de la chose vendue ; le second, les défauts cachés de cette chose ou les vices rédhibitoires.*

²⁶ Tilmann Pfeleiderer, Einführung in das französische Immobilienrecht, C.H.Beck Verlag, München 2003, S.77

Die **Grunderwerbssteuer** beträgt in der Regel 4,89 % auf den Kaufpreis. Sie ist grundsätzlich innerhalb von zwei Monaten ab Vertragsschluss fällig. Eine Eintragung in das Grundbuch erfolgt nur nach Zahlung der Grunderwerbsteuer. Sie ist in der Regel vom Käufer zu bezahlen. Der Kauf eines unbebauten Grundstücks unterliegt wie der Kauf eines bebauten Grundstücks der Grunderwerbssteuer von 4,89 %.

Eigentum an Immobilien unterliegt in Frankreich einer zugunsten der Gemeinden, Landkreise und Regionen jährlich zum 1. Januar erhobenen weiteren **Grundsteuer**. Bemessungsgrundlage der Grundsteuer sind Einheitswerte.²⁷ Die Höhe der Einheitswerte entspricht im Grundsatz jeweils der bei einer Vermietung erzielbaren Jahresmiete. Für die Berechnung der Grundsteuer werden die Einheitswerte der bebauten Grundstücke um 50 % und der unbebauten Grundstücke um 20 % gemindert.

Neben der Grundsteuer unterliegen die Eigentümer von Büro- (mehr als 100qm), Lager-(mehr als 5000 qm), und Verkaufsflächen (mehr als 2500 qm) in der Region Île de France einer jährlich festgelegten **besonderen staatlichen Grundsteuer**.²⁸

Wie nach dem deutschen Recht verpflichtet auch in Frankreich das Eigentum. Es bestehen daher **Verkehrssicherungs- und Gebäudeerhaltungspflichten**. Eigentümer von Wohn- und Bürogebäuden und gewerblich genutzten Gebäuden sind zur hausmeisterlichen Betreuung und Überwachung ihrer Gebäude verpflichtet, soweit dies die Größe oder Lage eines Gebäudes erfordert.²⁹ Insbesondere muss in Verkaufsräumen und Parkgebäuden ab einer bestimmten

²⁷ Tilmann Pfeleiderer, Einführung in das französische Immobilienrecht, C.H.Beck Verlag, München 2003, S.100

²⁸ *Art 231 ter Code Général des Impôts : Une taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage est perçue, dans les limites territoriales de la région d'Ile-de-France, composée de Paris et des départements de l'Essonne, des Hauts-de-Seine, de la Seine-et-Marne, de la Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne, du Val-d'Oise et des Yvelines.*

²⁹ *Artikel L 127-1 Code de la Construction : Les propriétaires, exploitants ou affectataires, selon le cas, d'immeubles à usage d'habitation et de locaux administratifs, professionnels ou commerciaux doivent, lorsque l'importance de ces immeubles ou de ces locaux ou leur situation le justifie, assurer le gardiennage ou la surveillance de ceux-ci et prendre les mesures permettant d'éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux.*

Größe während der Öffnungszeiten eine ständige Überwachung erfolgen. In Paris sind die Gebäudeeigentümer alle zehn Jahre verpflichtet, für den sauberen Zustand ihrer Hausfassaden zu sorgen und können zur Durchführung der erforderlichen Reinigungsarbeiten verpflichtet werden.³⁰

Für **Notar und Register** fallen 1 bis 2 % der Verkaufssumme an. Um Informationen über interessante Miet- bzw. Kaufobjekte zu erlangen, empfiehlt es sich, einen so genannten „*Agent Immobilier*“ - es handelt sich um einen staatlich zugelassenen Makler mit vorgeschriebener Ausbildung, der eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen und eine Garantiesumme hinterlegt haben muss- zu kontaktieren. Weitere Besonderheit in Frankreich ist, dass auch die französischen Notare makeln. Es gibt auch Grundstückshändler, die ohne Zulassung tätig sind und die in eigenem Namen gekaufte Immobilien weiterverkaufen. Die Vermittlungsprovision beträgt circa 5 %, kann aber auch höher ausfallen, letztendlich Verhandlungssache.

³⁰ **Art 132-1 Code de la Construction:** *Les façades des immeubles doivent être constamment tenues en bon état de propreté. Les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans, sur l'injonction qui est faite au propriétaire par l'autorité municipale.*