

Neuigkeiten im französischen Immobilienrecht

I. Senkung der Notargebühren

Die Notargebühren wurden Anfang des Jahres 2020 geändert, wobei die Anwendung der Reform aufgrund des Covid19 bedingten Lockdown vertagt wurde. Die neuen Tarife gelten ab dem 1. Januar 2021 und sehen eine allg. Reduzierung i.H.v. 1,9% vor. So werden die Notargebühren für An- und Verkauf von 0,814% auf 0,799% gesenkt.

Eventuelle Ermäßigungen ergeben sich grundsätzlich für jede Kategorie von Dienstleistungen aus der Webseite der Notare.

II. Probleme bei Mietzinszahlung

Die in Frankreich während des sanitären Ausnahmezustandes, welcher am 10. Juli 2020 beendet wurde, verabschiedeten Maßnahmen ermöglichen nicht per se eine Aussetzung der Mietzinszahlung. Grundsätzlich werden Mietzinse, auch bei durch den Lockdown bewirkten Schwierigkeiten, weiterhin geschuldet. Es entwickeln sich trotzdem Streitfälle, die nunmehr nach gescheiterten Verhandlungen vor die frz. Gerichte getragen werden. Diese Streitfälle beruhen u.a. auf folgenden rechtlichen Argumenten:

- Höhere Gewalt: die höhere Gewalt muss ein unwiderstehbares Ereignis darstellen, das die Erfüllung einer vertraglichen Pflicht verhindert. Die Mietzinszahlung als solche wurde nicht durch den Lockdown verhindert, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Mietzinszahlung als solche nach wie vor geschuldet bleibt.
- Nichterfüllung der Lieferpflicht des Vermieters: Vermieter haben die Pflicht, die Mieträumlichkeiten den Mietern zur Verfügung zu stellen. Teilweise beruht die Schließung von Räumlichkeiten während des sanitären Ausnahmezustandes auf Anweisungen der Regierung (z.B. Schließung von Restaurants oder bestimmten Geschäften). In diesem Fall ist der Vermieter nicht für die Schließung der Räumlichkeiten verantwortlich.

In anderen Fällen wurde aber der Zugang zu den Mieträumlichkeiten vom Vermieter beschlossen, so z.B. durch Schließung eines Büroturms oder eines Shopping Centers. Hier verhält sich die Erfüllung der wesentlichen Pflicht des Vermieters, die Räume zur Verfügung zu stellen, anders, da diese in der Tat nicht erfüllt wurde.

- Mietzinsstundung: die sanitäre Situation rechtfertigt keine Mietzinsstundung. Allerdings ist es möglich, eine Stundung über einen Zeitraum von 2 Jahren gerichtlich zu beantragen (Art. 1343-5 Code civil). Bei wirtschaftlichen Schwierigkeiten des Mieters ist davon auszugehen, dass gerichtlich die Stundung zugesprochen wird.

III. Neue Pflichten zur Energieersparnis bei Tertiärgebäuden

Die allg. als "tertiäres Dekret" bezeichnete Verordnung Nr. 2019-771 vom 23. Juli 2019 schafft neue Verpflichtungen und Maßnahmen zur Senkung des Endenergieverbrauchs in Tertiärgebäuden.

Das Dekrets wird durch einen Erlass vom 10. April 2020 (sog. "Methoden"-Erlass) ergänzt.

Ziel der beiden Texte ist es, die vollständige Anwendung der Verpflichtung zur Verringerung des Energieverbrauchs in Einrichtungen des tertiären Sektors gemäß Artikel L. 111-10-3 des Code de la Construction et de l'Habitation, „CCH“) zu ermöglichen, die 2010 durch das Gesetz Grenelle 2 festgelegt und 2018 durch das Gesetz Elan geändert wurde.

Der Erlass vom 10. April muss jedoch noch durch einen für den Herbst geplanten Erlass über die so genannten "Absolutwerte" ergänzt werden.

Zu Einzelwerten verweisen wir auf unsere Zusammenfassung zu dem Thema in der Anlage.

1. Umfang der Verpflichtung

a) Betroffene Aktivitäten.

Die Verpflichtung gilt für tertiäre Aktivitäten, ob kommerziell oder nicht. Lediglich sehr bestimmte Aktivitäten sind ausgeklammert, z.B. solche, die auf prekärer Basis zu einer Baugenehmigung geführt haben, Gebäude, die für den Gottesdienst bestimmt sind, sowie solche, die eine operative Tätigkeit zu Zwecken der Verteidigung, der zivilen Sicherheit oder der inneren Sicherheit beherbergen¹.

b) Betroffene Gebäude.

Nach demselben Artikel betrifft die Verpflichtung folgende Gebäude:

- alle Gebäude mit ausschließlich tertiären Aktivitäten mit einer Grundfläche > 1.000 m² (wobei die den tertiären Aktivitäten zugeordneten Flächen auf der Grundlage der Definition der funktionalen Einheit gemäß Artikel 2 des Erlasses berücksichtigt werden);
- alle Teile eines gemischt genutzten Gebäudes, in dem tertiäre Aktivitäten auf einer kombinierten Grundfläche > 1.000 m² untergebracht sind;

¹ Art. R. 131-38 CCH

- jede Gruppe von Gebäuden, die sich auf derselben Grundstückseinheit oder auf demselben Gelände befinden und die tertiäre Aktivitäten in einer Grundfläche > 1.000 m² beherbergen.

Der Schwellenwert für die Anwendung der Verpflichtung basiert daher auf einer Fläche von 1.000 m² oder mehr.

Gebäude, die nach dem 23. November 2018 geliefert wurden, sind gemäß Artikel 175 des Elan-Gesetzes von der gesetzlichen Verpflichtung ausgenommen.

c) Verantwortliche

Die Eigentümer und gegebenenfalls die Mieter unterliegen neuen Verpflichtungen.

Die Rollenverteilung wird sich größtenteils durch die Bestimmungen des Mietvertrags ergeben, wobei das Gesetz in diesem Zusammenhang keine speziellen gesetzlichen Vorschriften vorsieht.

Da die Informationen, die auf der von Ademe (öffentliche Agentur zur Umwelttransition) verwalteten digitalen Plattform Operat (siehe nachstehend) zu übermitteln sind, nach dem Gesetz der Initiative der fleißigsten Partei überlassen liegt es im Interesse beider Parteien, ihre jeweiligen Rollen und Verantwortlichkeiten genau zu definieren.

Das Dekret sieht vor, dass die jährliche Erklärung über den Energieverbrauch auf Operat von den Vermietern oder von den Mietern abgegeben wird, je nach "ihrer jeweiligen Verantwortung gemäß den vertraglichen Bestimmungen, die ihre Beziehungen regeln, und im Rahmen der Bestimmungen über die Zugangsrechte auf der digitalen Plattform"². Vermieter und Mieter können die Übertragung ihres Energieverbrauchs ganz oder teilweise delegieren können, entweder untereinander oder an ihre Dienstleister oder an die Betreiber der Energieverteilungsnetze. Derselbe Artikel schreibt auch vor, dass Vermieter und Mieter einander "den tatsächlichen jährlichen Energieverbrauch aller von ihnen betriebenen Geräte und Systeme" mitteilen müssen.

Das Dekret organisiert somit verschiedene Arten des Zugangs zu Operat von Mieter und Vermieter, um diesen unterschiedlichen Rollen Rechnung zu tragen.

2. Zu erreichende Ziele

a) Mögliche Alternativen

Das Gesetz legt ein Ziel für die Reduzierung des Endenergieverbrauchs durch eine Alternative fest.

- Entweder durch eine Verringerung des relativen Werts in einem Jahrzehnt-Dekade-Rhythmus (-40% vor 2030, -50% vor 2040 und -60% vor 2050) des als "Créf" bezeichneten Bezugsenergieverbrauchs; dieses als "Crelat" bezeichnete Niveau wird in KWh/Jahr/m² Endenergie ausgedrückt.

² Art. R. 131-41-1 CCH

Das Bezugsjahr wird dann auf der Grundlage objektiver Verbrauchsdaten festgelegt und darf nicht vor 2010 liegen; andernfalls ist das Bezugsjahr das des ersten Betriebsjahres nach 2010, was einem Zeitraum von zwölf aufeinander folgenden Monaten entspricht. Die Texte legen fest, dass diese Verringerung für ein ganzes Betriebsjahr zu erfassen und nach der in Artikel 5 der Verordnung definierten Methode an klimatische Schwankungen anzupassen ist.

- Oder durch Erreichen eines Niveaus des Endenergieverbrauchs, das als "Cabs" bezeichnet wird, ausgedrückt in KWh/Jahr/m² Endenergie und festgelegt in absoluten Werten. Der genannte absolute Wert wird durch den Änderungserlass festgelegt, der nach Konsultationen im Herbst 2020 erlassen werden soll.

Sie wird für jede Aktivitätskategorie spezifische Referenzindikatoren für die Nutzungsintensität berücksichtigen, die entsprechend den klimatischen Referenzbedingungen angepasst werden.

b) Mögliche Aktionspakete

Das Dekret enthält eine nicht erschöpfende Liste möglicher Maßnahmen zur Erreichung der gesetzlichen Ziele. Sie erwähnt diejenigen, die sich auf "die Energieleistung von Gebäuden", "die Installation von Geräten und -vorrichtungen zur Steuerung und aktiven Verwaltung dieser Geräte", "die Art und Weise des Betriebs der Geräte" und schließlich "die Anpassung der Räumlichkeiten für eine energieeffiziente Nutzung und das Verhalten der Bewohner" beziehen³. Diese Pakete können entweder über getrennte Märkte oder, was effizienter ist, über Energieleistungsverträge abgewickelt werden.

c) Modulation der Ziele

Der Tertiärerlass sieht eine Reihe von Fällen vor, in denen die gesetzlichen Ziele nach unten korrigiert werden können:

- Modulationen auf der Grundlage der Art der Gebäude.

Zunächst einmal können die Ziele moduliert werden, deren Umsetzung Maßnahmen impliziert, die entweder "die Gefahr für das Gebäude mit sich bringen, die insbesondere die Strukturen oder das Dach des Gebäudes beeinträchtigt"; oder "zu erheblichen Veränderungen des Zustands der äußeren Teile oder der architektonischen und dekorativen Elemente des Gebäudes führen, die im Widerspruch zu [verschiedenen Bestimmungen] stehen"; oder "nicht mit allen anderen Dienstbarkeiten vereinbar sind, die insbesondere das Bodenrecht, die Eigentumsrechte, die Sicherheit von Eigentum und Personen oder das Aussehen der Fassaden und ihre Lage betreffen"⁴. Das Dekret legt die spezifischen Sorgfaltspflichten und Studien fest, die durchgeführt werden müssen, um diese Modulation begründen zu können.

³ Art. R. 131-39 CCH

⁴ Art. R. 131-40 CCH

- Modulationen auf der Grundlage wirtschaftlicher Nachhaltigkeit.

Eine Modulation der Ziele zur Senkung des Endenergieverbrauchs ist ausdrücklich erlaubt, wenn die Kosten der einzusetzenden Mittel "offensichtlich unverhältnismäßig" erscheinen⁵.

- Modulationen auf der Grundlage des Aktivitätsvolumens.

Die Modulation auf der Grundlage von Änderungen der im Gebäude ausgeübten Tätigkeit oder des Tätigkeitsvolumens erfolgt auf der Grundlage von Referenzindikatoren für die Nutzungsintensität, die für jede Tätigkeitskategorie spezifisch sind. Sie wird von Operat automatisch durchgeführt und nach Eingabe der Indikatoren für die Nutzungsintensität einer Konsistenzprüfung unterzogen.

3. Überwachung der Verbrauchsreduzierung

a) Einreichung von Informationen

Jedes Jahr, beginnend im Jahr 2021, werden die Daten des Vorjahres bis spätestens 30. September an die Operate-Plattform übermittelt. Die Daten werden anonymisiert und ihre Verwendung und Veröffentlichung unterliegen dem Geschäftsgeheimnis.

Insbesondere müssen folgende Informationen übermittelt werden: die tertiäre Aktivität des Gebäudes; Gebäudeflächen, Gebäudeteile oder Gebäudegruppen, die der Verpflichtung unterliegen; ihren jährlichen Verbrauch nach Energieart; gegebenenfalls das Bezugsjahr, die Indikatoren der Nutzungsintensität in Bezug auf die untergebrachten Aktivitäten, die praktizierten Modulationen und die Abrechnung des Endenergieverbrauchs in Verbindung mit dem Aufladen von Elektro- oder Hybridfahrzeugen⁶

b) Automatisierungsprozesse

Das Dekret sieht vor, dass die Plattform ein System künstlicher Intelligenz verwendet und automatisch eine Reihe von Berechnungen für jedes Gebäude generiert, wie z.B. diejenigen, die sich auf die Modulation des Aktivitätsvolumens, die Anpassung des jährlichen Endenergieverbrauchs an die klimatischen Schwankungen, nach Energieart, die dem jährlichen Energieverbrauch entsprechenden Treibhausgasemissionen usw. beziehen⁷.

c) Zehnjährliche Audits

Spätestens bis zum 31. Dezember 2031, 2041 und 2051 überprüft Ademe, ob die Ziele erreicht wurden. Die der Verpflichtung unterliegenden Personen können dabei zu diesem Zweck die Ergebnisse ihres gesamten oder eines Teils ihres der Verpflichtung unterliegenden Vermögens zusammenlegen⁸. Das technische Dossier, das es ermöglicht, die Modulation des Ziels zu rechtfertigen, ist für die Kontrolle bereitzuhalten.

⁵ Art. L. 111-10-3 CCH

⁶ Art. R. 131-41 CCH

⁷ Art. R. 131-41-2 CCH

⁸ Art. R. 131-42 CCH

d) Strafen

Bei Nichteinhaltung der neuen Auflagen können folgende Strafen verhängt werden:

- Falle einer ungerechtfertigten Nichteinreichung von Informationen innerhalb der vorgeschriebenen Frist kann der Präfekt den Vermieter und gegebenenfalls den Mieter auffordern, ihren Verpflichtungen innerhalb von drei Monaten nachzukommen. Anderenfalls kann auf einer Website der Regierung über die Nichteinhaltung informiert werden.
- Bei ungerechtfertigter Nichteinhaltung der Verbrauchsreduktionsziele kann der Präfekt die den Vorschriften unterliegenden Personen auffordern, ein geeignetes Aktionsprogramm aufzustellen und sich zu dessen Einhaltung zu verpflichten. Dieses Dokument, das gemeinsam vom Vermieter und gegebenenfalls vom Mieter erstellt wurde, nennt die Aktionen, für die beide verantwortlich sind, und enthält einen vorläufigen Zeitplan für die Durchführung und einen Finanzierungsplan. Er wird dem Präfekten zur Genehmigung vorgelegt. Wird das besagte Programm nicht innerhalb von sechs Monaten übermittelt, kann der Präfekt den Eigentümer und gegebenenfalls den Mieter förmlich auffordern, innerhalb von drei Monaten ihre jeweiligen Aktionsprogramme gemäß ihren jeweiligen Verpflichtungen auszuarbeiten. Bei Nichtübermittlung des Programms in den festgesetzten Fristen kann wiederum die Information auf der Webseite der Regierung veröffentlicht werden.

Wird dieser zweiten Mahnung nicht nachgekommen, kann der Präfekt eine Verwaltungsstrafe von bis zu 1.500 Euro für natürliche Personen und 7.500 Euro für juristische Personen verhängen. Wird der vom Präfekten genehmigte Aktionsplan nicht eingehalten, kann der Präfekt ein kontradiktorisches Verfahren einleiten, das zu einer Feststellung der Untätigkeit führen kann, die wiederum zu einer Strafe von 1.500 Euro für natürliche Personen und 7.500 Euro für juristische Personen führen kann.