

ÜBERSETZUNG

Geschäftsverzeichnissnr. 2999
Urteil Nr. 85/2005 vom 4. Mai 2005

URTEILSAUSZUG

In Sachen: Präjudizielle Frage in bezug auf Artikel 595 Absatz 2 des Zivilgesetzbuches, gestellt vom Kassationshof.

Der Schiedshof,

zusammengesetzt aus dem Richter und stellvertretenden Vorsitzenden R. Henneuse und dem Vorsitzenden A. Arts, und den Richtern M. Bossuyt, E. De Groot, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman und J. Spreutels, unter Assistenz des Kanzlers P.-Y. Dutilleux, unter dem Vorsitz des Richters R. Henneuse,

verkündet nach Beratung folgendes Urteil:

*

* *

I. *Gegenstand der präjudiziellen Frage und Verfahren*

In seinem Urteil vom 30. April 2004 in Sachen F. Urgeghe und V. Calabrese gegen J. Ledoux und R. Baudson, dessen Ausfertigung am 14. Mai 2004 in der Kanzlei des Schiedshofes eingegangen ist, hat der Kassationshof folgende präjudizielle Frage gestellt:

« Verstößt Artikel 595 Absatz 2 des Zivilgesetzbuches gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, wenn er dahingehend ausgelegt wird, daß, wenn der Nießbraucher dem Pächter gegenüber einen Pachtvertrag genehmigt hat, der bloße Eigentümer, der ab dem Ablauf des Nießbrauchs zum Vermieter wird und dazu verpflichtet ist, den Pachtvertrag einzuhalten, dennoch auf jeden Fall beantragen kann, daß die Dauer des Pachtvertrags auf die Dauer der neunjährigen Frist, die zum Zeitpunkt des Ablaufs des Nießbrauchs lief, verkürzt wird, ohne dabei an die durch die Bestimmungen des Pachtgesetzes vom 4. November 1969 festgelegten inhaltlichen oder förmlichen Bedingungen bezüglich der Kündigung gebunden zu sein, weil der Pächter in diesem Fall nicht den Schutz genießt, den ihm normalerweise dieses Gesetz gewährt, und er sich insbesondere nicht auf den Vorteil von Artikel 4 Absatz 2 dieses Gesetzes berufen kann, während jeder andere Pächter, der Inhaber eines Pachtvertrags ist, sich jederzeit darauf berufen kann? ».

(...)

III. *In rechtlicher Beziehung*

(...)

B.1. Der Hof wird gebeten, sich über den etwaigen Verstoß durch Artikel 595 Absatz 2 des Zivilgesetzbuches gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung zu äußern, in dem Sinne ausgelegt, daß dann, wenn ein Nießbraucher einen Pachtvertrag genehmigt habe, der bloße Eigentümer, der ab dem Ablauf des Nießbrauchs Verpächter werde, nicht verpflichtet sei, die durch das Pachtgesetz vom 4. November 1969 festgelegten inhaltlichen und förmlichen Bedingungen einzuhalten, so daß der Pächter in diesem Fall den in diesem Gesetz vorgesehenen Schutz verliere, während jeder andere Pächter, der Inhaber eines Pachtvertrags sei, sich auf diesen Schutz berufen könne.

B.2.1. Artikel 595 Absatz 2 des Zivilgesetzbuches besagt:

« Mietverträge, die der Nießbraucher allein für mehr als neun Jahre abschließt, sind im Fall des Ablaufs des Nießbrauchs gegenüber dem bloßen Eigentümer nur verbindlich für die noch verbleibende Zeit, entweder diejenige des ersten Zeitraums von neun Jahren, wenn die Parteien sich noch darin befinden, oder diejenige des zweiten Zeitraums, und so weiter, so daß der Mieter

nur berechtigt ist, den Nießbrauch für den gesamten Zeitraum von neun Jahren, in der er sich befindet, zu beenden ».

B.2.2. Gemäß der Auslegung der fraglichen Bestimmung durch den verweisenden Richter ist diese Bestimmung anwendbar auf jede Art von Mietverträgen und hat sie unter anderem Vorrang vor den Bestimmungen über Pachtverträge, und insbesondere vor den Bestimmungen über die Kündigung, die der Eigentümer dem Pächter erteilen müsse, um das Nutzungsrecht an seinem Gut zurückzuerhalten. Daraus ergibt sich, daß der bloße Eigentümer, der bei Ablauf des Nießbrauchs zum vollen Eigentümer wird, die Kürzung des Pachtvertrags auf die zu diesem Zeitpunkt laufende Dauer von neun Jahren beantragen kann, ohne dem Pächter eine Kündigung erteilen zu müssen.

Artikel 4 des Pachtgesetzes vom 4. November 1969 besagt:

« Die Dauer des Pachtvertrags wird von den Parteien festgelegt; sie darf nicht kürzer als neun Jahre sein. Wenn eine kürzere Dauer festgelegt wurde, wird sie von Rechts wegen auf neun Jahre verlängert.

In Ermangelung einer gültigen Kündigung wird der Pachtvertrag bei Ablauf von Rechts wegen für aufeinanderfolgende Zeiträume von neun Jahren verlängert, selbst wenn die Dauer der ersten Inanspruchnahme mehr als neun Jahre betrug ».

B.3.1. Der in der präjudiziellen Frage angeführte Behandlungsunterschied beruht auf einem objektiven Kriterium, nämlich darauf, ob der Verpächter, mit dem der Pächter einen Pachtvertrag schließt, die Eigenschaft als Eigentümer oder Nießbraucher besitzt.

B.3.2. Aus dem eigentlichen Wortlaut von Artikel 595 Absatz 2 des Zivilgesetzbuches geht hervor, daß der Gesetzgeber ein Gleichgewicht zwischen den Interessen des Pächters und denjenigen des bloßen Eigentümers herstellen wollte, wenn der Letztgenannte das volle Eigentum bei Ablauf des Nießbrauchs zurückerhält.

So kann ein Pächter, dessen Nießbrauch vor dem Ablauf des mit dem Nießbrauchers geschlossenen Pachtvertrags endet, den Pachtvertrag gegenüber dem bloßen Eigentümer während eines Zeitraums, der bis zu neun Jahre dauern kann, geltend machen. Der bloße Eigentümer hingegen hat die Gewähr, daß der Pachtvertrag, bei dem er keine Vertragspartei war, ihm gegenüber nicht über die somit festgelegte gesetzliche Frist hinaus geltend gemacht werden kann.

B.3.3. Im Hinblick auf den vom Gesetzgeber angestrebten Interessenausgleich ist es vernünftig gerechtfertigt, beim Ablauf des Nießbrauchs dem Eigentümer, der die volle Nutznießung seines Gutes zurückerlangen möchte, nicht die im Pachtgesetz vorgesehenen Formalitäten aufzuerlegen. Eine solche Maßnahme beeinträchtigt nicht in übermäßiger Weise die Rechte des Pächters, der einen Pachtvertrag mit einem Nießbraucher abschließt. Neben der Tatsache, daß er die Eigenschaft des Verpächters, mit dem er einen Vertrag schließt, kennt, hat er immer die Möglichkeit, den bloßen Eigentümer in den Vertrag einzubeziehen, um ihn in der Eigenschaft als Partei zur Einhaltung der zwingenden Bestimmungen des Gesetzes vom 4. November 1969 zu verpflichten.

B.4. Die präjudizielle Frage ist verneinend zu beantworten.

Aus diesen Gründen:

Der Hof

erkennt für Recht:

Artikel 595 Absatz 2 des Zivilgesetzbuches verstößt nicht gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung.

Verkündet in französischer und niederländischer Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Schiedshof, in der öffentlichen Sitzung vom 4. Mai 2005.

Der Kanzler,

Der stellv. Vorsitzende,

(gez.) P.-Y. Dutilleux

(gez.) R. Henneuse