

Geschäftsverzeichnisnr. 4858
Urteil Nr. 50/2010 vom 29. April 2010

URTEILSAUSZUG

---

*In Sachen:* Präjudizielle Frage in Bezug auf Artikel 3 § 6 Absatz 2 Buch III Titel VIII Kapitel II Abschnitt II des Zivilgesetzbuches (« Besondere Regeln über die Mietverträge betreffend den Hauptwohntort des Mieters »), gestellt vom Friedensrichter des Kantons Messancy.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus dem emeritierten Vorsitzenden P. Martens gemäß Artikel 60*bis* des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof und dem Vorsitzenden M. Bossuyt, und den Richtern R. Henneuse, E. De Groot, A. Alen, J.-P. Snappe und J. Spreutels, unter Assistenz des Kanzlers P.-Y. Dutilleux, unter dem Vorsitz des emeritierten Vorsitzenden P. Martens,

verkündet nach Beratung folgendes Urteil:

\*

\* \*

### I. *Gegenstand der präjudiziellen Frage und Verfahren*

In seinem Urteil vom 27. Januar 2010 in Sachen Frédéric Mayerus gegen Mélissa Adam, dessen Ausfertigung am 28. Januar 2010 in der Kanzlei des Hofes eingegangen ist, hat der Friedensrichter des Kantons Messancy folgende präjudizielle Frage gestellt:

« Verstößt Artikel 3 § 6 Absatz 1 [zu lesen ist: 2] von Buch III Titel VIII Kapitel II Abschnitt II des Zivilgesetzbuches unter dem Titel ‘ Besondere Regeln über die Mietverträge betreffend den Hauptwohntort des Mieters ’ gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, indem er die Anwendung der Bestimmungen von Artikel 3 § 5 Absatz 3, eingefügt durch Artikel 73 des Programmgesetzes (I) vom 27. Dezember 2006, dem zufolge ‘ solange der Mietvertrag nach der in Artikel 32 Nr. 5 des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches erwähnten Frist von zwei Monaten nicht registriert ist, [...] weder die in Absatz 1 erwähnte Kündigungsfrist noch die in Absatz 2 erwähnte Entschädigung Anwendung [findet] ’, auf die Mietverträge betreffend den Wohnort des Mieters, die für eine Dauer von drei Jahren oder weniger abgeschlossen wurden, ausschließt? ».

Am 9. Februar 2010 haben die referierenden Richter J. Spreutels und E. De Groot in Anwendung von Artikel 72 Absatz 1 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof den Hof davon in Kenntnis gesetzt, dass sie dazu veranlasst werden könnten, vorzuschlagen, ein Urteil in unverzüglicher Beantwortung zu verkünden.

(...)

### III. *In rechtlicher Beziehung*

(...)

B.1. Artikel 3 §§ 1, 5 und 6 von Buch III Titel VIII Kapitel II Abschnitt II des Zivilgesetzbuches, eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Februar 1991 zur Abänderung und Ergänzung der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches in Sachen Mietverträge, bestimmt seit seiner Abänderung durch Artikel 73 des Programmgesetzes (I) vom 27. Dezember 2006:

« § 1. Es ist davon auszugehen, dass jeder in Artikel 1 erwähnte Mietvertrag für neun Jahre abgeschlossen ist.

Der Mietvertrag ist nach Ablauf einer Periode von neun Jahren beendet, wenn von der einen oder anderen Partei mindestens sechs Monate vor Ablauf der Frist eine Kündigung eingereicht wurde.

In Ermangelung einer binnen dieser Frist eingereichten Kündigung wird der Mietvertrag unter denselben Bedingungen jeweils für drei Jahre verlängert.

[...]

§ 5. Der Mieter kann den Mietvertrag jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten beenden.

Wenn der Mieter den Mietvertrag jedoch innerhalb der ersten drei Jahre beendet, hat der Vermieter Anspruch auf eine Entschädigung. Diese Entschädigung entspricht drei Monaten, zwei Monaten oder einem Monat Miete, je nachdem, ob der Mietvertrag während des ersten, zweiten oder dritten Jahres endet.

Nach dem in Artikel 32 Nr. 5 des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches vorgesehenen Zeitraum von zwei Monaten und solange der Mietvertrag nicht registriert wurde, findet weder die in Absatz 1 erwähnte Kündigungsfrist noch die in Absatz 2 erwähnte Entschädigung Anwendung.

Wenn der Vermieter den Mietvertrag gemäß den §§ 2 bis 4 beendet, kann auch der Mieter den Mietvertrag mittels einer Kündigungsfrist von einem Monat jederzeit beenden. In diesem Fall schuldet er nicht die im vorigen Absatz vorgesehene Entschädigung.

§ 6. In Abweichung von § 1 kann ein Mietvertrag schriftlich für eine Dauer von bis zu drei Jahren geschlossen werden.

Dieser Mietvertrag unterliegt nicht den Bestimmungen der §§ 2 bis 5.

Er kann nur einmal verlängert werden, und nur schriftlich und unter den gleichen Bedingungen, ohne dass die Gesamtmietdauer mehr als drei Jahre betragen darf.

Er endet durch eine Kündigung, die durch eine der Parteien wenigstens drei Monate vor Ablauf der vereinbarten Dauer notifiziert wird.

Unbeschadet aller anders lautenden Klauseln oder Vereinbarungen wird in Ermangelung einer fristgerecht notifizierten Kündigung oder in dem Fall, dass der Mieter das Gut ohne Widerspruch des Vermieters weiter bewohnt, und selbst in dem Fall, dass zwischen denselben Parteien ein neuer Mietvertrag geschlossen wird, davon ausgegangen, dass der Mietvertrag für einen Zeitraum von neun Jahren ab dem Datum, an dem der ursprüngliche Mietvertrag von kurzer Dauer in Kraft getreten ist, geschlossen wurde und folglich den §§ 1 bis 5 unterliegt. In diesem Fall bleiben die Miete und die anderen Bedingungen unverändert im Vergleich zu denjenigen, die im ursprünglichen Mietvertrag von kurzer Dauer vereinbart wurden, unbeschadet der Anwendung der Artikel 6 und 7 ».

B.2. Aus der Begründung der Verweisungsentscheidung geht hervor, dass die Mieterin - die beklagte Partei, von der der Vermieter insbesondere Mietzahlungen für die Zeit zwischen dem Zeitpunkt, an dem sie das Gut verlassen hat, und dem Zeitpunkt, an dem der Mietvertrag mit einjähriger Laufzeit ablaufen sollte, fordert - geltend macht, dass im Lichte der Verpflichtungen

des den Mietvertrag kündigenden Mieters, eine dreimonatige Kündigungsfrist einzuhalten und dem Vermieter die in Artikel 3 § 5 Absätze 1 und 2 des vorerwähnten Gesetzes vom 20. Februar 1991 vorgesehene Entschädigung zu zahlen, Mieter sich in einer unterschiedlichen Situation befänden, je nachdem, ob der Mietvertrag für eine Dauer von neun Jahren gemäß Artikel 3 § 1, oder aber für eine Dauer von drei Jahren oder weniger gemäß Artikel 3 § 6 geschlossen worden sei. Nur Letztere würden bestraft, insofern sie im Falle der Nichtregistrierung des Mietvertrags nicht von der Einhaltung der Verpflichtungen im Sinne von Artikel 3 § 5 Absätze 1 und 2 befreit werden könnten.

B.3. In seinem Urteil Nr. 109/2009 vom 9. Juli 2009 erkannte der Hof Folgendes im Zusammenhang mit mehreren ähnlichen präjudiziellen Fragen in Bezug auf dieselbe Gesetzesbestimmung:

«B.3. Aus den Vorarbeiten zum Programmgesetz vom 27. Dezember 2006 geht hervor, dass der Gesetzgeber die Zahl der registrierten Mietverträge erhöhen und somit den Mietern einen besseren Schutz bieten wollte:

‘ Die Erfüllung der Formalität der Registrierung gibt dem Mietvertrag ein festes Datum. Ab diesem Datum ist der Mieter vor jeglicher Zwangsäumung geschützt, wenn das gemietete Gut verkauft wird.

Das Registrierungs-, Hypotheken und Kanzleigebührengesetzbuch erlegt heute die Verpflichtung, den Mietvertrag zur Registrierung vorzulegen, sowohl dem Vermieter als auch dem Mieter auf. In der Praxis stellt sich heraus, dass die Mieter oft nicht über diese steuerliche Verpflichtung informiert sind, und ebenfalls nicht über den sich für sie daraus ergebenden Vorteil des Schutzes vor der Kündigung durch den neuen Eigentümer im Falle des Verkaufs der Wohnung.

Daher hat die Regierung beschlossen, dass zumindest bezüglich der ausschließlich als Wohnung dienenden Immobilien die Verpflichtung zum Vorlegen im Hinblick auf die Formalität der Registrierung künftig nur den Vermietern obliegt, die im Allgemeinen über die steuerliche Verpflichtung informiert sind.

Die Formalität ist kostenlos. Der Mieter kann den Mietvertrag noch immer zur Registrierung vorlegen - er hat nämlich jedes Interesse daran, dass der Vertrag so schnell wie möglich ein festes Datum erhält -, doch er ist nicht mehr steuerlich dazu verpflichtet und wird also auch nicht mehr bestraft, wenn er es nicht tut. Dem Vermieter hingegen kann noch eine Geldbuße wegen verspäteter Registrierung auferlegt werden (Geldbuße von 25 Euro). Außerdem wird der Vermieter, zumindest wenn der Mietvertrag den Hauptwohrtort betrifft, angeregt, die Registrierung zu beantragen, denn solange diese Formalität nicht erfüllt wurde, kann er die im Zivilgesetzbuch vorgesehene Entschädigung im Falle der vorzeitigen Kündigung des Mietvertrags durch den Mieter nicht fordern’ (*Parl. Dok.*, Kammer, 2006-2007, DOC 51-2773/001, SS. 53-54).

Zur fraglichen Bestimmung wurde folgender Kommentar abgegeben:

‘Die Änderung des Zivilgesetzbuches hat zur Folge, dass der Mieter, solange der Mietvertrag nicht registriert wurde, nicht verpflichtet ist, die Kündigungsfrist einzuhalten, und der Vermieter vom Mieter nicht die Entschädigung wegen vorzeitiger Kündigung des Mietvertrags fordern kann. Dies dürfte den Vermieter dazu veranlassen, den Mietvertrag registrieren zu lassen. Es ist jedoch zu bemerken, dass dieser Anreiz nicht für alle Mietverträge im Sinne von Artikel 19 Nr. 3 Buchstabe a) des Registrierungsgesetzbuches gilt, sondern nur für die Mietverträge bezüglich des Hauptwohnortes des Mieters. Gerade im Rahmen der letzten Mietweise muss der Mieter nämlich am besten geschützt werden’ (*Parl. Dok.*, Kammer, 2006-2007, DOC 51-2773/001, S. 56).

B.4. Der Behandlungsunterschied zwischen den Parteien eines Mietvertrags für den Hauptwohnort beruht auf einem objektiven Kriterium, nämlich der Dauer des befristeten Mietvertrags.

Außerdem ist die Einschränkung der Maßnahme auf Mietverträge von neun Jahren vernünftig gerechtfertigt, da die Sanktion für die Nichtregistrierung des Mietvertrags durch den Vermieter ausschließlich die Regelung bezüglich der Kündigungsfrist der Mietverträge und der Kündigungsentschädigung, die gegebenenfalls bei diesem Anlass durch den Mieter zu zahlen wäre, betrifft, das heißt eine Regelung, deren Artikel 3 § 6 Absatz 2 ausdrücklich die Anwendung auf Mietverträge für den Hauptwohnort von drei Jahren oder weniger ausschließt.

Dies anders zu beurteilen, würde nämlich die Logik des Unterschieds zwischen der Regelung der Mietverträge für neun Jahre und derjenigen der Mietverträge für höchstens drei Jahre stören.

Der Gesetzgeber konnte im Übrigen davon ausgehen, dass die zivilrechtlichen Folgen der Nichtregistrierung des Mietvertrags in Bezug auf Mietverträge mit einer langen Dauer von neun Jahren schwerwiegender sind als bei Mietverträgen mit begrenzter Dauer, denn in diesem Fall könnte der Mieter sich schützen, indem er selbst die Initiative zur kostenlosen Registrierung ergreifen würde. Aus diesem Blickwinkel hat die Maßnahme also keine unvernünftigen Folgen.

B.5. Die präjudiziellen Fragen sind verneinend zu beantworten ».

B.4. Die von der vor dem vorliegenden Richter beklagten Partei in ihrem Begründungsschriftsatz vorgebrachten Argumente sind nicht geeignet, diese Schlussfolgerung zu entkräften. Der Gesetzgeber konnte nämlich davon ausgehen, dass die Umstände, die den Schutz des Mieters und die Sanktion für die Nichtregistrierung des Mietvertrags rechtfertigten, in der Regel von denjenigen zu unterscheiden sind, unter denen kurzfristige Mietverträge geschlossen werden; aufgrund deren Dauer ist es nämlich im Allgemeinen weniger wahrscheinlich, dass sich unvorhergesehene Vorkommnisse ereignen, die zur Wohnungsräumung führen können, als im Falle langfristiger Mietverträge, wobei sich die größere Anzahl solcher Vorkommnisse gerade aus dieser langfristigen Beschaffenheit ergeben kann.

Die präjudizielle Frage ist verneinend zu beantworten.

Aus diesen Gründen:

Der Hof

erkennt für Recht:

Artikel 3 § 6 von Buch III Titel VIII Kapitel II Abschnitt II des Zivilgesetzbuches, eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Februar 1991 zur Abänderung und Ergänzung der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches in Sachen Mietverträge, abgeändert durch Artikel 73 des Programmgesetzes (I) vom 27. Dezember 2006, 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 Verfassungsgerichtshof, in der öffentlichen Sitzung vom 29. April 2010.

Der Kanzler,

Der Vorsitzende,

(gez.) P.-Y. Dutilleux

(gez.) P. Martens