

Geschäftsverzeichnissnr. 4721
Urteil Nr. 58/2010 vom 27. Mai 2010

URTEILSAUSZUG

---

*In Sachen:* Präjudizielle Frage in Bezug auf Artikel 11 III von Abschnitt IIbis (« Besondere Regeln für Geschäftsmietverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches, gestellt vom Friedensrichter des ersten Kantons Charleroi.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Vorsitzenden M. Melchior und M. Bossuyt, und den Richtern E. De Groot, A. Alen, J.-P. Snappe, J. Spreutels und T. Merckx-Van Goey, unter Assistenz des Kanzlers P.-Y. Dutilleux, unter dem Vorsitz des Vorsitzenden M. Melchior,

verkündet nach Beratung folgendes Urteil:

\*

\* \*

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

In seinem Urteil vom 28. Mai 2009 in Sachen der « InBev Belgium » AG gegen Jean Evaldre und andere, dessen Ausfertigung am 4. Juni 2009 in der Kanzlei des Hofes eingegangen ist, hat der Friedensrichter des ersten Kantons Charleroi folgende präjudizielle Frage gestellt:

« Verstößt Artikel 11 III des Geschäftsmietgesetzes gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, insofern der Zedent der Geschäftsmiete dazu gehalten sein kann, sämtliche aus dem Mietvertrag sich ergebenden Verpflichtungen zu erfüllen, während ein Zessionar, der seine Verpflichtungen nicht erfüllt hat, zu nichts gehalten wäre, wenn er als Konkursschuldner vom Handelsgericht für entschuldbar erklärt würde? ».

(...)

## II. *In rechtlicher Beziehung*

(...)

B.1. Artikel 10 von Abschnitt *Iibis* (« Besondere Regeln für Geschäftsmietverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches, eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. April 1951 « über die Geschäftsmietverträge zum Schutz der Handelsgeschäfte » und abgeändert durch Artikel 48 § 4 des Gesetzes vom 5. Juli 1963 zur Regelung des Statuts der Gerichtsvollzieher, bestimmt:

« Das Verbot, den Mietvertrag abzutreten [...], darf kein Hindernis sein für die Abtretung [...] zusammen mit der Abtretung [...] des Handelsgeschäfts und der gesamten Rechte des Hauptmieters.

Wenn der Vermieter oder seine Familie jedoch einen Teil des Gebäudes bewohnt, bleibt das Verbot der Abtretung des Geschäftsmietvertrags [...] gültig.

Wenn der Mieter von dem ihm in Absatz 1 zuerkannten Recht, [...] seinen Mietvertrag abzutreten, Gebrauch machen möchte, muss er dem Vermieter den Entwurf der Abtretungsurkunde [...] durch einen bei der Post aufgegebenen Einschreibebrief oder durch Gerichtsvollzieherurkunde zustellen. Wenn der Vermieter der Auffassung ist, rechtmäßige Gründe zu haben, sich der Abtretung [...] zu widersetzen, ist er dazu gehalten, seinen mit Gründen versehenen Einspruch auf gleichem Wege innerhalb von dreißig Tagen nach der Zustellung mitzuteilen, da andernfalls davon ausgegangen wird, dass er sein Einverständnis erteilt hat.

Der Einspruch ist insbesondere begründet, wenn der Mieter das Geschäft in den gemieteten Räumen erst weniger als zwei Jahre ausgeübt hat oder wenn sein Mietvertrag seit weniger als

zwei Jahren erneuert wurde, außer im Falle des Todes des Mieters oder anderer außergewöhnlicher Umstände, die durch den Richter zu beurteilen sind.

Der Mieter kann gegen den Einspruch zur Vermeidung des Verfalls innerhalb von fünfzehn Tagen Beschwerde einlegen ».

Der durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. April 1951 eingefügte Artikel 11 von Abschnitt *Ibis* von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches regelt unter anderem die Folgen der Abtretung eines Geschäftsmietvertrags, die durch den vorerwähnten Artikel 10 erlaubt ist. In der durch Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 29. Juni 1955 « zur Abänderung des Gesetzes vom 30. April 1951 über die Geschäftsmietverträge zum Schutz der Handelsgeschäfte » abgeänderten Fassung bestimmt dieser Artikel 11:

« I. Im Falle der Abtretung der gesamten Rechte des Hauptmieters wird der Übernehmer der direkte Mieter des Vermieters.

[...]

III. Der ursprüngliche Mieter haftet weiter gesamtschuldnerisch für alle Verpflichtungen, die sich aus dem ursprünglichen Mietvertrag ergeben ».

B.2. Der Hof ist gebeten, sich zur Vereinbarkeit von Artikel 11 III von Abschnitt *Ibis* von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung zu äußern, insofern diese Bestimmung einen Behandlungsunterschied einführe zwischen einerseits dem Abtretenden eines Geschäftsmietvertrags und andererseits dem Übernehmer desselben Mietvertrags, der nach seinem Konkurs für entschuldbar erklärt worden sei.

Nur der Erstere könne durch die aus diesem Mietvertrag sich ergebenden Verpflichtungen gebunden sein.

B.3. Die in der fraglichen Bestimmung vorgesehene Gesamtschuldnerschaft bedeutet, dass der Abtretende des Geschäftsmietvertrags ebenso wie der Übernehmer an die aus diesem Mietvertrag sich ergebenden Verpflichtungen gebunden ist und dass er ebenso wie der Übernehmer durch den Gläubiger aufgefordert werden kann, sie auszuführen (Artikel 1200 und 1203 des Zivilgesetzbuches).

Die fragliche Bestimmung übernimmt Artikel 11 III von Abschnitt II*bis* von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches, eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. April 1951.

Während der Vorarbeiten zu diesem Gesetz wurde diese Gesamtschuldnerschaft als ein Ausgleich zur Anerkennung des Rechtes des Übernehmers eines Geschäftsmietvertrags auf dessen Abtretung durch Artikel 10 desselben Abschnitts dargestellt:

« [...] der Ersatz des ursprünglichen Mieters durch einen neuen Mieter, der dem Vermieter aufgezwungen wird, rechtfertigt die Aufrechterhaltung der gesamtschuldnerischen Haftung des Abtretenden. Der Vermieter hat nämlich mit dem Mieter verhandelt, dem er vertraute. Auch wenn er gezwungen werden kann, einen anderen zu dulden, ist es gerecht, dass der Abtretende ihm im Gegenzug eine Gewähr gegen die Folgen von Versäumnissen seines Nachfolgers bezüglich der sich aus dem abgetretenen Mietvertrag ergebenden Verpflichtungen erteilt » (*Parl. Dok.*, Kammer, 1947-1948, Nr. 20, S. 26).

B.4. Artikel 82 Absatz 1 des Konkursgesetzes vom 8. August 1997 bestimmte in der Fassung vor seinem Ersatz durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2005 « zur Abänderung des Konkursgesetzes vom 8. August 1997 und zur Festlegung verschiedener steuerrechtlicher Bestimmungen »:

« Aufgrund der Entschuldbarkeit erlöschen die Schulden des Konkursschuldners und werden natürliche Personen, die unentgeltlich für die Verpflichtungen des Konkursschuldners gebürgt haben, entlastet ».

B.5. Der in der präjudiziellen Frage erwähnte Behandlungsunterschied ergibt sich aus der Verbindung dieser Bestimmung mit der fraglichen Bestimmung.

Der Umstand, dass der Vermieter keine Rechtsmittel mehr gegen den Übernehmer des Mietvertrags aufgrund seiner Entschuldbarkeit ausüben kann, entzieht der fraglichen Bestimmung nicht ihre Rechtfertigung.

B.6. Die präjudizielle Frage ist verneinend zu beantworten.

Aus diesen Gründen:

Der Hof

erkennt für Recht:

Artikel 11 III von Abschnitt *Iibis* (« Besondere Regeln für Geschäftsmietverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel II 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 Verfassungsgerichtshof, in der öffentlichen Sitzung vom 27. Mai 2010.

Der Kanzler,

Der Vorsitzende,

(gez.) P.-Y. Dutilleux

(gez.) M. Melchior