

Geschäftsverzeichnisnr. 4821

Urteil Nr. 150/2010
vom 22. Dezember 2010

URTEILSAUSZUG

In Sachen: Präjudizielle Frage in Bezug auf die Artikel 6 und 14 Absatz 3 von Abschnitt *2bis* (« Besondere Regeln über die Handelsmietverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches, gestellt vom Kassationshof.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Vorsitzenden R. Henneuse und M. Bossuyt, den Richtern E. De Groot, L. Lavrysen, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman, E. Derycke, T. Merckx-Van Goey und P. Nihoul, und dem emeritierten Vorsitzenden M. Melchior gemäß Artikel *60bis* des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, unter Assistenz des Kanzlers P.-Y. Dutilleux, unter dem Vorsitz des emeritierten Vorsitzenden M. Melchior,

verkündet nach Beratung folgendes Urteil:

*

* *

I. *Gegenstand der präjudiziellen Frage und Verfahren*

In seinem Urteil vom 20. November 2009 in Sachen Giuseppe Capelluto und Diyavenita Pinti gegen die « CARU » PGmbH, dessen Ausfertigung am 3. Dezember 2009 in der Kanzlei des Hofes eingegangen ist, hat der Kassationshof folgende präjudizielle Frage gestellt:

« Verstoßen die Artikel 6 und 14 Absatz 3 des Gesetzes vom 30. April 1951 über die Handelsmietverträge, dahingehend ausgelegt, dass der Mieter im Rahmen eines Handelsmietvertrags, der kraft Artikel 14 Absatz 3 stillschweigend für unbestimmte Zeit erneuert wurde, nicht aufgrund des vorerwähnten Artikels 6 beim Richter die Revision des im besagten Mietvertrag festgelegten Mietpreises beantragen kann, gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, indem sie einen Behandlungsunterschied zwischen diesem Mieter und dem Mieter im Rahmen eines nicht stillschweigend erneuerten Handelsmietvertrags, dem eine solche Möglichkeit wohl geboten wird, herbeiführen? ».

(...)

III. *In rechtlicher Beziehung*

(...)

B.1.1. Der Hof wird gebeten, über die Vereinbarkeit der Artikel 6 und 14 Absatz 3 des Gesetzes über die Handelsmietverträge vom 30. April 1951 mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung zu befinden, wenn sie in dem Sinne ausgelegt würden, dass der Mieter mit einem unbefristeten Handelsmietvertrag, der in Anwendung des vorerwähnten Artikels 14 Absatz 3 entstanden sei, nicht beim Richter die Revision der im Mietvertrag vorgesehenen Miete auf der Grundlage des vorerwähnten Artikels 6 beantragen könne.

B.1.2. Der Hof wird bezüglich des Behandlungsunterschieds zwischen zwei Kategorien von Mietern befragt; einerseits könne der Mieter mit einem unbefristeten Handelsmietvertrag, der in Anwendung von Artikel 14 Absatz 3 des Gesetzes über die Handelsmietverträge entstanden sei, nicht beim Richter die Revision der im besagten Mietvertrag festgesetzten Miete beantragen, und andererseits könne der Mieter mit einem Handelsmietvertrag, der in Anwendung von Artikel 13 Absatz 1 des Gesetzes über die Handelsmietverträge für eine Dauer von neun Jahren verlängert worden sei, beim Richter die Revision der Miete beantragen.

B.1.3. Aus den Elementen der Akte geht hervor, dass zwischen den Parteien vor dem Tatsachenrichter ein unbefristeter Handelsmietvertrag in Anwendung von Artikel 14 Absatz 3

des Gesetzes über die Handelsmietverträge entstanden ist, weil die gemieteten Räume dem Mieter nach Ablauf des ursprünglich geschlossenen Handelsmietvertrags weiter überlassen wurden. Der Hof begrenzt die Prüfung der fraglichen Bestimmungen auf diesen einzigen Fall.

B.2.1. Gemäß Artikel 13 Absatz 1 von Abschnitt *2bis* (« Besondere Regeln über die Handelsmietverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches (nachstehend: das Gesetz über die Handelsmietverträge vom 30. April 1951) ist der Mieter vorrangig vor gleich welchen anderen Personen berechtigt, die Verlängerung seines Mietvertrags zur Fortsetzung derselben Geschäftstätigkeit zu erhalten, entweder bei dessen Ablauf oder bei Ablauf der ersten oder der zweiten Verlängerung, dies um eine Dauer von neun Jahren, es sei denn, dass durch eine authentische Urkunde oder eine Erklärung vor einem Richter das Einverständnis der Parteien festgestellt wurde.

B.2.2. Ein Mieter, der das Recht auf Verlängerung ausüben möchte, muss zur Vermeidung des Verfalls dem Vermieter durch Gerichtsvollzieherurkunde oder durch Einschreibebrief frühestens achtzehn Monate und spätestens fünfzehn Monate vor Ablauf des laufenden Mietvertrags dies mitteilen. In der Notifikation müssen bei Strafe der Nichtigkeit die Bedingungen angegeben werden, unter denen der Mieter selbst bereit ist, den neuen Mietvertrag abzuschließen, und sie muss den Vermerk enthalten, dass in dem Fall, wo der Vermieter nicht auf dem gleichen Wege und innerhalb von drei Monaten seine mit Gründen versehene Verweigerung der Verlängerung, die Formulierung anderer Bedingungen oder Angebote eines Dritten mitteilt, davon ausgegangen wird, dass der Vermieter der Verlängerung des Mietvertrags unter den vorgeschlagenen Bedingungen zustimmt (Artikel 14 Absatz 1 des Gesetzes über die Handelsmietverträge vom 30. April 1951).

B.2.3. Artikel 14 Absatz 3 des Gesetzes über die Handelsmietverträge vom 30. April 1951 schwächt zugunsten des Mieters die Sanktion ab, die mit der Nichteinhaltung der für einen Antrag auf Verlängerung des Mietvertrags festgelegten Formen und Fristen verbunden ist. In dieser Bestimmung heißt es:

« Wenn dem Mieter, dessen Recht auf Verlängerung verfallen ist, nach Ablauf des Mietvertrags die gemieteten Räume weiter überlassen werden, entsteht ein neuer unbefristeter Mietvertrag, den der Vermieter mittels einer Kündigungsfrist von wenigstens achtzehn Monaten beenden kann, unbeschadet des Rechtes des Mieters, die Verlängerung zu beantragen ».

B.2.4. Artikel 6 des Gesetzes über die Handelsmietverträge vom 30. April 1951 bestimmt:

« Bei Ablauf eines jeden Zeitraums von drei Jahren sind die Parteien berechtigt, beim Friedensrichter die Revision der Miete zu beantragen, wobei sie nachweisen müssen, dass der normale Mietwert des gemieteten Gebäudes wegen neuer Umstände um mindestens 15 Prozent höher oder niedriger ist als die im Mietvertrag vorgesehene oder bei der letzten Revision festgelegte Miete.

Der Richter urteilt nach Billigkeit und berücksichtigt nicht den vorteilhaften oder nachteiligen Ertrag, der sich alleine aus dem Handeln des Mieters ergibt.

Die Klage kann nur während der letzten drei Monate des laufenden Dreijahreszeitraums eingereicht werden. Die revidierte Miete wird ab dem ersten Tag des folgenden Dreijahreszeitraums wirksam, wobei die frühere Miete vorläufig bis zur endgültigen Entscheidung einforderbar bleibt ».

B.3.1. Im Gegensatz zu dem, was die Kassationskläger behaupten, geht aus dem Wortlaut der präjudiziellen Frage hervor, dass der Hof nicht gebeten wird, die Situationen von zwei Kategorien von Vermietern, sondern diejenigen der beiden in B.1.2 erwähnten Kategorien von Mietern miteinander zu vergleichen.

B.3.2. Nach Auffassung des Ministerrates befänden sich diese Kategorien von Mietern in Situationen, die nicht miteinander vergleichbar seien, da der Mieter in dem einen Fall als Partei an einem befristeten Vertrag beteiligt sei, während er im anderen Fall als Partei an einem unbefristeten Vertrag beteiligt sei.

Dieser Umstand erlaubt jedoch nicht die Schlussfolgerung, dass die beiden Kategorien von Mietern nicht miteinander vergleichbar wären. Für den Hof gilt es vielmehr zu prüfen, ob die Folgen, die sich für den Mieter daraus ergeben, dass der Vertrag unbefristet ist oder nicht, vernünftigerweise gerechtfertigt sind gegenüber der Zielsetzung des Gesetzgebers.

B.4. Aus den Vorarbeiten zum Gesetz vom 30. April 1951 geht hervor, dass der Gesetzgeber dem Mieter eines Handelsgeschäfts eine gewisse Stabilität sichern und gleichzeitig ein Gleichgewicht finden wollte zwischen den Interessen des Mieters und denjenigen des Vermieters.

Es wurde dargelegt, dass die Absicht des Gesetzes « der Sorge, die legitimen ökonomischen und sozialen Interessen des Mittelstands gegen die Unsicherheit und die Missbrauchsquellen

abzusichern, die mit dem System der völligen Freiheit der Mietverträge einhergehen » entsprach, und dass es ein dreifaches Ziel gab: « erstens, dem gewerbetreibenden Mieter Garantien in bezug auf Dauer und Initiative zu geben; zweitens, ihm die Mietvertragsverlängerung zu gewährleisten, wenn der Eigentümer keine triftigen Gründe hat, um anders über die Räumlichkeiten zu verfügen, und bei gleichem Angebot das Vorzugsrecht jedem Drittmehrbietter gegenüber; drittens, zu seinen Gunsten verschiedene Entschädigungen einzuführen als Garantie sei es gegen Gesetzesumgehung, sei es gegen unlauteren Wettbewerb oder Aneignung von Kundschaft anlässlich der Beendigung eines Mietvertrags, sei es schließlich gegen Bereicherung ohne Grund » (*Parl. Dok.*, Kammer, 1947-1948, Nr. 20, SS. 2, 4 und 5).

Es wurde hervorgehoben, dass « ein Gleichgewicht gefunden werden musste zwischen dem Schutz des Geschäfts im weiten Sinne und der Achtung der legitimen Interessen des Eigentümers » und dass es angemessen war, « die sich gegenüberstehenden Interessen auf einen Nenner zu bringen » (*Parl. Dok.*, Senat, 1948-1949, Nr. 384, SS. 2 und 3).

Bezüglich der Möglichkeit der Vertragsparteien, alle drei Jahre eine Revision der Miete zu beantragen, war der Gesetzgeber der Auffassung, dass ein Gegengewicht zur Mindestdauer von neun Jahren, die im Gesetz über die Handelsmietverträge festgelegt war, geboten werden musste (*Parl. Dok.*, Kammer, 1947-1948, Nr. 20, S. 14).

B.5.1. Insofern der Gesetzgeber die in Artikel 6 des Gesetzes über die Handelsmietverträge festgelegte Möglichkeit zur Beantragung einer Revision der Miete als Ausgleich für die in Artikel 3 Absatz 1 desselben Gesetzes festgelegte Mindestdauer von neun Jahren vorgesehen hat, ist festzustellen, dass in dem Fall, wo ein neuer unbefristeter Mietvertrag in Anwendung des fraglichen Artikels 14 Absatz 3 des Gesetzes über die Handelsmietverträge entsteht, sowohl der Vermieter als auch der Mieter diesen Vertrag mittels einer relativ kurzen Kündigungsfrist beenden können. Artikel 14 Absatz 3 des Gesetzes über die Handelsmietverträge bestimmt diesbezüglich, dass der Vermieter diesen Mietvertrag mittels einer Kündigungsfrist von mindestens achtzehn Monaten beenden kann. In Anwendung von Artikel 1736 des Zivilgesetzbuches kann der Mieter einen unbefristeten Mietvertrag mittels einer Kündigungsfrist von einem Monat beenden.

B.5.2. Wenn ein Handelsmietvertrag wegen nicht erfolgter Verlängerung zu einem unbefristeten Mietvertrag wird, können die Vertragsparteien jedoch einvernehmlich eine Verlängerung des Mietvertrags vereinbaren, ohne die gesetzlichen Formalitäten einzuhalten, die nur zum Schutz des Vermieters zwingend sind (Kass., 25. Juni 1981, *Pas.*, 1981, S. 1246). Da die Möglichkeit zur Revision auch während dieses verlängerten Mietvertrags gilt, können die Parteien eines unbefristeten Mietvertrags, der in Anwendung von Artikel 14 Absatz 3 des Gesetzes über die Handelsmietverträge geschlossen wird, somit noch ein Recht auf Revision erhalten.

B.5.3. Unter Berücksichtigung des Vorstehenden ist der Behandlungsunterschied vernünftigerweise gerechtfertigt im Verhältnis zur Zielsetzung des Gesetzgebers, die in B.4 beschrieben wurde.

B.6. In der Auslegung der fraglichen Bestimmungen durch den vorliegenden Richter ist die präjudizielle Frage verneinend zu beantworten.

B.7. Der Ministerrat und die Kassationsbeklagte führen an, dass die fraglichen Bestimmungen auch anders ausgelegt werden könnten. In Artikel 3 Absatz 1 des Gesetzes über die Handelsmietverträge sei nämlich vorgesehen, dass die Dauer des Mietvertrags nicht weniger als neun Jahre betragen könne. Daher sei nicht ausgeschlossen, dass der ursprüngliche Mietvertrag für einen längeren Zeitraum als neun Jahre geschlossen werde. Im Wortlaut von Artikel 6 desselben Gesetzes und in den Vorarbeiten vor seiner Annahme erlaube nichts die Behauptung, dass dessen Anwendung in einem solchen Fall ausgeschlossen wäre.

Das Gleiche gelte für unbefristete Handelsmietverträge, die in Anwendung des vorerwähnten Artikels 14 Absatz 3 entstanden seien. In diesem Fall beginne der Mietvertrag bei Ablauf des vorangegangenen Neunjahreszeitraums, der die Dauer des ursprünglichen Mietvertrags darstelle, so dass ein Antrag auf Revision der Miete bei Ablauf eines jeden Dreijahreszeitraums ab diesem Datum in Anwendung des fraglichen Artikels 6 möglich sei.

B.8. In dieser Auslegung besteht der Behandlungsunterschied zwischen den beiden in der präjudiziellen Frage erwähnten Kategorien von Mietern nicht, so dass die Artikel 6 und 14 Absatz 3 des Gesetzes über die Handelsmietverträge vom 30. April 1951 nicht unvereinbar mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung sind.

B.9. Es obliegt dem vorlegenden Rechtsprechungsorgan zu bestimmen, wie die fraglichen Bestimmungen auszulegen sind.

Aus diesen Gründen:

Der Hof

erkennt für Recht:

Die Artikel 6 und 14 Absatz 3 von Abschnitt *2bis* (« Besondere Regeln über die Handelsmietverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches verstoßen 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 22. Dezember 2010.

Der Kanzler,

Der Vorsitzende,

(gez.) P.-Y. Dutilleux

(gez.) M. Melchior