

Geschäftsverzeichnissnr. 5692
Entscheid Nr. 84/2014 vom 22. Mai 2014

ENTSCHEIDSAUSZUG

---

*In Sachen:* Vorabentscheidungsfragen in Bezug auf die Artikel 13 und 14 von Abschnitt *Iibis* (« Besondere Regeln über die Geschäftsmietverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches, gestellt vom Handelsgericht Tongern.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Präsidenten A. Alen und J. Spreutels, und den Richtern L. Lavrysen, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman, E. Derycke und R. Leysen, unter Assistenz des Kanzlers P.-Y. Dutilleux, unter dem Vorsitz des Präsidenten A. Alen,

erlässt nach Beratung folgenden Entscheid:

\*

\* \*

### I. *Gegenstand der Vorabentscheidungsfragen und Verfahren*

In seinem Urteil vom 28. Juni 2013 in Sachen der « Lepaco » AG und der « Coenen Holding » AG gegen die « Jadir » AG, dessen Ausfertigung am 3. Juli 2013 in der Kanzlei des Gerichtshofes eingegangen ist, hat das Handelsgericht Tongern folgende Vorabentscheidungsfragen gestellt:

« 1. Verstößt Artikel 14 des Geschäftsmietgesetzes gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, an sich oder in Verbindung mit Artikel 1 Absatz 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention, insofern dem Geschäftsmieter, der keine Erneuerung des Geschäftsmietvertrags gemäß Artikel 14 des Geschäftsmietgesetzes beantragt hat, automatisch sein Eigentum an seinem Handelsgeschäft entzogen wird, beziehungsweise dieses Handelsgeschäft zumindest in erheblichem Maße an Wert verliert, während der Umstand, ob eine Erneuerung des Mietvertrags beantragt wird oder nicht, für den Vermieter (als Vertragspartei bei demselben Mietvertrag) nicht solche Folgen nach sich zieht?

2. Verstoßen die Artikel 13 und 14 des Geschäftsmietgesetzes, an sich oder in Verbindung mit Artikel 1736 des Zivilgesetzbuches, gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, an sich oder in Verbindung mit Artikel 1 Absatz 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention, insofern der Geschäftsmietvertrag bei Ablauf der (vereinbarten) Dauer automatisch endet, während das Pachtgesetz (Artikel 4) und das Wohnungsmietgesetz (Artikel 3 § A [zu lesen ist: Artikel 3 § 1 Absatz 3]) ausdrücklich vom gemeinrechtlichen Prinzip nach Artikel 1736 des Zivilgesetzbuches abweichen und eine automatische Verlängerung des Mietvertrags vorsehen? ».

(...)

### III. *Rechtliche Würdigung*

(...)

B.1. Artikel 13 von Abschnitt *Iibis* (« Besondere Regeln über die Geschäftsmietverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches (nachstehend: Geschäftsmietgesetz) bestimmt:

« Der Mieter hat das Recht mit Vorzug vor allen anderen Personen, entweder bei Ablauf des Mietvertrags oder bei Ablauf der ersten oder der zweiten Erneuerung die Erneuerung seines Mietvertrags für eine Dauer von neun Jahren zu erhalten, um denselben Handel weiter zu betreiben, vorbehaltlich einer Einigung zwischen den Parteien, die entweder in einer authentischen Urkunde oder in einer vor dem Richter abgegebenen Erklärung festgestellt wird. Dieses Recht ist auf drei Erneuerungen begrenzt.

Ist der Vermieter oder einer der Vermieter zum Zeitpunkt der Erneuerung des Mietvertrags jedoch minderjährig, kann die Dauer dieses Mietvertrags auf die Zeit beschränkt werden, die bis zu seiner Volljährigkeit noch verbleibt ».

Artikel 14 des Geschäftsmietgesetzes bestimmt:

« Der Mieter, der das Recht auf Erneuerung ausüben möchte, muss dies dem Vermieter, zur Vermeidung des Verfalls, per Gerichtsvollzieherurkunde oder per Einschreibebrief höchstens achtzehn Monate und mindestens fünfzehn Monate vor Ablauf des laufenden Mietvertrags notifizieren. In der Notifikation muss zur Vermeidung der Nichtigkeit angegeben werden, zu welchen Bedingungen der Mieter selbst bereit ist, den neuen Mietvertrag abzuschließen, und der Vermerk enthalten sein, dass davon auszugehen ist, dass der Vermieter der Erneuerung des Mietvertrags zu den vorgeschlagenen Bedingungen zustimmt, falls er nicht innerhalb von drei Monaten auf die gleiche Weise entweder seine mit Gründen versehene Weigerung der Erneuerung oder andere Bedingungen oder das Angebot eines Dritten notifiziert.

Wenn die Parteien keine Einigung erzielen, muss der Untermieter, der, um seine Rechte gegenüber dem Vermieter zu wahren, Letzterem seinen Antrag wie in Artikel 11 römisch II Absatz 2 vorgesehen zur Kenntnis gebracht hat, den Hauptmieter und den Vermieter innerhalb von dreißig Tagen nach der negativen Antwort, die er von einem der beiden erhalten hat, oder, falls einer von ihnen nicht geantwortet hat, innerhalb von dreißig Tagen nach Ablauf der dreimonatigen Frist vor Gericht laden. Der Vermieter, der seine Haltung dem Untermieter gegenüber nicht bestimmt hat, kann im Laufe des Verfahrens und innerhalb der ihm vom Richter eingeräumten Fristen sein Rücknahmerecht geltend machen oder die Erneuerung von anderen Bedingungen abhängig machen.

Wenn ein Mieter, der das Recht auf Erneuerung verwirkt hat, nach Ablauf des Mietvertrags im Besitz der gemieteten Räumlichkeiten gelassen wird, kommt ein neuer, unbefristeter Mietvertrag zustande, den der Vermieter beenden kann, indem er eine Kündigungsfrist von mindestens achtzehn Monaten einhält, unbeschadet des Rechts des Mieters, eine Erneuerung zu beantragen.

Ab Beginn des achtzehnten Monats vor Ablauf des laufenden Mietvertrags muss der Mieter es den eventuellen Interessenten gemäß den Gepflogenheiten erlauben, die Räumlichkeiten zu besichtigen ».

B.2. Die vorerwähnten Bestimmungen verleihen dem Mieter mit Vorzug vor allen anderen Personen das Recht auf Erneuerung des Geschäftsmietvertrags (Artikel 13) und regeln die Weise, auf die dieses Recht ausgeübt werden muss (Artikel 14). Wenn der Mieter es versäumt, sein Recht innerhalb der gesetzlich festgelegten Frist auszuüben, endet der Geschäftsmietvertrag bei Ablauf der vereinbarten Dauer und wird dem Geschäftsmieter laut der ersten Vorabentscheidungsfrage « automatisch sein Eigentum an seinem Handelsgeschäft entzogen » oder würde zumindest sein Handelsgeschäft erheblich an Wert verlieren.

Der vorliegende Richter möchte vom Gerichtshof erfahren, ob dadurch gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung in Verbindung mit Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention verstoßen werde. Er vergleicht die Situation des Mieters mit derjenigen des Vermieters (erste Vorabentscheidungsfrage) und mit derjenigen des Mieters einer

Wohnung und des Pächters (zweite Vorabentscheidungsfrage), für die die etwaige Beantragung einer Erneuerung des Mietvertrags nicht derartige Folgen habe.

B.3. Gemäß der gemeinrechtlichen Regel endet ein Mietvertrag von Rechts wegen, wenn die festgelegte Zeit verstrichen ist, ohne dass eine Kündigung notwendig ist (Artikel 1737 des Zivilgesetzbuches).

Für die Wohnungsmiete und die Pacht hat der Gesetzgeber eine Ausnahme zu dieser Regel vorgesehen: Erfolgt keine rechtzeitige Kündigung, so wird der Wohnungsmietvertrag oder der Pachtvertrag für eine Dauer von drei Jahren (Artikel 3 § 1 Absatz 3 des Wohnungsmietgesetzes vom 20. Januar 1991) beziehungsweise neun Jahren (Artikel 4 des Pachtgesetzes vom 4. November 1969) verlängert.

Bezüglich der Geschäftsmietverträge hat der Gesetzgeber keine automatische Verlängerung des Mietvertrags vorgesehen.

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

Es wurde dargelegt, dass der Zweck des Gesetzes dem « Bemühen, die rechtmäßigen wirtschaftlichen und sozialen Interessen des Mittelstandes gegen die Unwägbarkeiten und die Anreize zu Missbräuchen zu schützen, die mit dem System der vollständigen Freiheit der Mietverträge einhergehen » entsprach, und dass « das Ziel ein dreifaches [war]: (1) dem Handel betreibenden Mieter Garantien bezüglich der Dauer und Initiative zu bieten; (2) ihm die Erneuerung des Mietvertrags zu gewährleisten, wenn der Eigentümer keinen begründeten Anlass hat, anders über die Örtlichkeiten zu verfügen, und bei gleichem Angebot den Vorrang gegenüber gleich welchem bietenden Dritten; (3) zu seinen Gunsten verschiedene Entschädigungen einzuführen als Garantie entweder gegen die Umgehung des Gesetzes oder gegen unlauteren Wettbewerb oder Aneignung von Kunden anlässlich des Ablaufs eines Mietvertrags oder schließlich gegen unbegründete Bereicherung » (*Parl. Dok.*, Kammer, 1947-1948, Nr. 20, SS. 2 und 4).

Es wurde hervorgehoben, dass « ein Gleichgewicht gefunden werden [musste] zwischen dem Schutz des Handelsgeschäfts im weiteren Sinne und der Wahrung der rechtmäßigen Interessen des Eigentümers » und dass es angebracht war, « die gegensätzlichen Interessen miteinander in Einklang zu bringen » (*Parl. Dok.*, Senat, 1948-1949, Nr. 384, SS. 2 und 3).

B.5. Das Interesse des Mieters betrifft die Möglichkeit zur Weiterführung seines Handelsgeschäfts, das als ein Eigentum im Sinne von Artikel 1 des Ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention anzusehen ist (siehe u.a. EuGHMR, Große Kammer, 25. März 1999, *Iatridis* gegen Griechenland, § 54). Das Interesse des Vermieters hängt ebenfalls mit seinem Eigentum zusammen, nämlich der freien Nutzung seines Eigentums im Sinne der vorerwähnten Vertragsbestimmung (siehe u.a. EuGHMR, Große Kammer, 28. Juli 1999, *Immobiliari Saffi* gegen Italien, § 46).

Jede Einmischung in das Recht auf Eigentum muss ein faires Gleichgewicht zwischen den Erfordernissen des Allgemeininteresses und dem Schutz des Rechtes eines jeden auf Achtung seines Eigentums zustande bringen. Es muss ein vernünftiger Zusammenhang der Verhältnismäßigkeit zwischen den eingesetzten Mitteln und dem angestrebten Ziel bestehen.

B.6. Zwar hat der Gesetzgeber in Bezug auf die Geschäftsmietverträge keine automatische Verlängerung des Mietvertrags bei Ablauf der Dauer vorgesehen, doch die fraglichen Bestimmungen gewähren dem Mieter das Recht mit Vorzug vor allen anderen Personen, entweder bei Ablauf des Mietvertrags oder bei Ablauf der ersten oder der zweiten Erneuerung die Erneuerung seines Mietvertrags für eine Dauer von neun Jahren zu erhalten, um denselben Handel weiter zu betreiben, vorbehaltlich einer Einigung zwischen den Parteien, die entweder in einer authentischen Urkunde oder in einer vor dem Richter abgegebenen Erklärung festgestellt wird (Artikel 13 des Geschäftsmietgesetzes). Es genügt, dass der Mieter, der das Recht auf Erneuerung ausüben möchte, dies dem Vermieter per Gerichtsvollzieherurkunde oder per Einschreibebrief höchstens achtzehn Monate und mindestens fünfzehn Monate vor Ablauf des laufenden Mietvertrags notifiziert. In der Notifikation muss zur Vermeidung der Nichtigkeit angegeben werden, zu welchen Bedingungen der Mieter selbst bereit ist, den neuen Mietvertrag abzuschließen, und der Vermerk enthalten sein, dass davon auszugehen ist, dass der Vermieter der Erneuerung des Mietvertrags zu den vorgeschlagenen Bedingungen zustimmt, falls er nicht innerhalb von drei Monaten auf die gleiche Weise entweder seine mit Gründen versehene Weigerung der Erneuerung oder andere Bedingungen oder das Angebot eines Dritten notifiziert (Artikel 14 desselben Gesetzes).

Der Vermieter kann unter bestimmten Bedingungen die Erneuerung des Mietvertrags verweigern (Artikel 16 desselben Gesetzes).

B.7. Unter Berücksichtigung der breiten Ermessensbefugnis, über die der Gesetzgeber in wirtschaftlich-sozialen Angelegenheiten verfügt, hat er ein faires Gleichgewicht zwischen den betroffenen Interessen im Rahmen einer globalen Regelung des Geschäftsmietvertrags

geschaffen, aus dem sich für beide Vertragsparteien Rechte und Pflichten ergeben. Der Gesetzgeber hat seinen Ermessensspielraum nicht überschritten, indem er den Beteiligten des Geschäftsverkehrs eine besondere Achtsamkeit und eine rechtzeitige Bekanntgabe ihres Willens zur Erneuerung des Mietvertrags auferlegt hat.

In seinem Entscheid Nr. 72/97 vom 25. November 1997 hat der Gerichtshof erkannt,

« dass das im Gesetz vom 30. April 1951 organisierte Verlängerungsrecht hinsichtlich des allgemeinen Rechts der Verträge eine wesentliche Beschränkung der Vertragsfreiheit für den Vermieter impliziert, sowohl was die Folgen seines Schweigens als auch die Gründe angeht, aus denen er das Angebot ablehnen kann. Unter Berücksichtigung dieser Folgen ist es verständlich, dass der Gesetzgeber gewährleisten wollte, dass der Vermieter auf sichere Weise über seine die Verlängerung betreffenden Verpflichtungen informiert wird ».

Der Gesetzgeber hat darüber hinaus zugunsten des Mieters die Sanktion für die Nichteinhaltung der Formen und Fristen im Rahmen eines Antrags auf Mieterneuerung abgeschwächt, indem er festgelegt hat, dass in dem Fall, dass ein Mieter, der das Recht auf Erneuerung verwirkt hat, nach Ablauf des Mietvertrags im Besitz der gemieteten Räumlichkeiten gelassen wird, ein neuer, unbefristeter Mietvertrag zustande kommt (Artikel 14 Absatz 3 des Geschäftsmietgesetzes).

B.8. Bei der Beurteilung der Verfassungsmäßigkeit der dem Gerichtshof vorgelegten Bestimmungen darf der Gerichtshof schließlich nicht entsprechend dem Wunsch der Berufungskläger vor dem vorlegenden Richter das angeführte unloyale Verhalten und die böswillige Absicht der Berufungsbeklagten in der Streitsache, die den Vorabentscheidungsfragen zugrunde liegt, berücksichtigen. Es obliegt gegebenenfalls dem vorlegenden Richter, dem auf geeignete Weise Folge zu leisten.

B.9. Die fraglichen Bestimmungen verletzen nicht auf diskriminierende Weise das Eigentumsrecht am Handelsgeschäft, über das der Mieter verfügt.

B.10. Die Vorabentscheidungsfragen sind verneinend zu beantworten.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

erkennt für Recht:

Die Artikel 13 und 14 von Abschnitt *Ibis* (« Besondere Regeln über die Geschäftsmietverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches verstoßen nicht gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung in Verbindung mit Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention.

Erlassen in niederländischer und französischer Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, am 22. Mai 2014.

Der Kanzler,

Der Präsident,

(gez.) P.-Y. Dutilleux

(gez.) A. Alen