

Geschäftsverzeichnisnr. 6530

Entscheid Nr. 78/2017
vom 15. Juni 2017

ENTSCHEIDSAUSZUG

In Sachen: Vorabscheidungsfrage in Bezug auf Artikel 28 von Abschnitt 2bis (« Besondere Regeln über die Geschäftsmietverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches (Gesetz vom 30. April 1951 über die Handelsmietverträge), gestellt vom Friedensrichter des ersten Kantons Ostende.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Präsidenten E. De Groot und J. Spreutels, und den Richtern L. Lavrysen, A. Alen, T. Merckx-Van Goey, F. Daoût und T. Giet, unter Assistenz des Kanzlers F. Meersschant, unter dem Vorsitz des Präsidenten E. De Groot,

erlässt nach Beratung folgenden Entscheid:

*

* *

I. *Gegenstand der Vorabentscheidungsfrage und Verfahren*

In seinem Urteil vom 25. Oktober 2016 in Sachen Marika Van Gysegem gegen die « O.V.D. Invest » KGaA, dessen Ausfertigung am 31. Oktober 2016 in der Kanzlei des Gerichtshofes eingegangen ist, hat der Friedensrichter des ersten Kantons Ostende folgende Vorabentscheidungsfrage gestellt:

« Verstößt Artikel 28 des Geschäftsmietgesetzes, dahin ausgelegt, dass er keine Anwendung findet auf die Klage auf Zahlung der Entschädigung gemäß Artikel 3 § 2 Absatz 4 des Wohnungsmietgesetzes, die der Vermieter schuldet, wenn er einen Wohnungsmietvertrag in Anwendung von Artikel 3 § 2 Absatz 1 des Wohnungsmietgesetzes kündigt, jedoch das Gut nicht tatsächlich und durchgehend bewohnt innerhalb der Frist und unter den Bedingungen, die in Artikel 3 § 2 Absatz 3 des Wohnungsmietgesetzes festgelegt sind, gegen den in den Artikeln 10 und 11 der Verfassung verankerten Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung, indem dieser Artikel bestimmt, dass der Geschäftsmieter seine Klage auf Zahlung einer Ausgleichsabfindung aufgrund der Artikel 16 I Nr. 1 in Verbindung mit 25 Nr. 3 des Geschäftsmietgesetzes binnen einer Frist von einem Jahr ab dem Ereignis, auf das die Klage sich stützt, einreichen muss, während im Wohnungsmietgesetz in einer ähnlichen Situation keine Frist vorgesehen ist? ».

(...)

III. *Rechtliche Würdigung*

(...)

B.1.1. Der vorliegende Richter befragt den Gerichtshof zur Vereinbarkeit von Artikel 28 von Abschnitt *2bis* (« Besondere Regeln über die Geschäftsmietverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches (nachstehend: Geschäftsmietgesetz) mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung, dahin ausgelegt, dass diese Bestimmung nicht auf die Klage auf Zahlung der Entschädigung gemäß Artikel 3 § 2 Absatz 4 von Abschnitt 2 (« Besondere Regeln über die Mietverträge betreffend den Hauptwohntort des Mieters ») von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches (nachstehend: Wohnungsmietgesetz) Anwendung findet.

B.1.2. Artikel 28 des Geschäftsmietgesetzes bestimmt:

« Klagen auf Zahlung der Ausgleichsabfindung müssen binnen einer Frist von einem Jahr ab dem Ereignis, auf das die Klage sich stützt, eingereicht werden ».

B.1.3. Aus dem Vorlageurteil geht hervor, dass der vorlegende Richter den Standpunkt vertritt, dass der vorerwähnte Artikel 28 nicht auf die ihm unterbreitete Streitsache anwendbar sei, der sich auf eine Wohnungsmiete beziehe, und dass diese Nichtanwendbarkeit gemäß der beklagten Partei in der Streitsache vor dem vorlegenden Richter zu einer Diskriminierung des Vermieters führe.

B.2.1. Die Klägerin in der Streitsache vor dem vorlegenden Richter führt an, dass die Kategorien von Vermietern, auf die das Wohnungsmietgesetz und das Geschäftsmietgesetz anwendbar seien, derart unterschiedlich seien, dass sie nicht miteinander verglichen werden könnten.

B.2.2. Die Situation von Vermietern im Bereich der Wohnungsmiete unterscheidet sich nicht derart von derjenigen von Vermietern im Bereich von andern Arten von Mietverträgen, wie die Geschäftsmiete, dass diese Kategorien von Vermietern nicht sachdienlich miteinander verglichen werden könnten hinsichtlich der Frist, in der ein Vermieter zur Zahlung einer Ausgleichsabfindung wegen der Nichtverwirklichung eines Vorhabens, das - wie in B.3.2 und B.5.2 dargelegt wird - gegen die Mietkontinuität verstößt, vorgeladen werden kann. Der Umstand, dass die unterschiedlichen Rechtsvorschriften in Sachen Mietverträge und ihre Ziele gewisse Unterschiede aufweisen, ändert daran nichts.

B.3.1. Aus den Vorarbeiten zum Geschäftsmietgesetz 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.

Laut den Vorarbeiten bezweckt das Gesetz,

« 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 » (*Parl. Dok.*, Kammer, 1947-1948, Nr. 20, S. 2).

Gemäß denselben Vorarbeiten wurde ein dreifaches Ziel verfolgt:

« (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 » (ebenda, S. 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.3.2. Um das in B.3.1 erwähnte Ziel der Stabilität zu gewährleisten, hat der Gesetzgeber keine automatische Verlängerung des Mietvertrags bei Ablauf der ursprünglich neunjährigen Dauer vorgesehen, doch die Artikel 13 und 14 des Geschäftsmietgesetzes gewähren dem Mieter das Recht, unter Einhaltung gewisser Formalitäten und 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.

Parallel dazu hat der Gesetzgeber die Möglichkeiten, die Fortsetzung des Mietvertrags zu verweigern, begrenzt, damit der Vermieter nicht die angestrebte Stabilität der Zweckbestimmung als Handelsgeschäft beeinträchtigen kann. Nur aus bestimmten Gründen - wie eine « Auswirkung des Eigentumsrechts » (*Parl. Dok.*, Kammer, 1947-1948, Nr. 20, S. 31) - kann der Vermieter die Erneuerung des Mietvertrags bezüglich eines Handelsgeschäfts verweigern: der Bezug des gemieteten Gutes durch den Vermieter oder

durch ein Mitglied seiner Familie oder durch eine Personengesellschaft; die Ausführung großer Arbeiten; der Ausschluss einer geschäftlichen Zweckbestimmung für das gemietete Gut; sehr schwerwiegende Versäumnisse des Mieters bei der Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen; der Eingang eines Angebots zu einem höheren Mietpreis durch einen Dritten ohne ein gleichwertiges Angebot des Mieters; das Fehlen eines rechtmäßigen Interesses auf Seiten des Mieters (Artikel 16, I des Geschäftsmietgesetzes). Wenn die vorerwähnten Gründe nicht gemäß den gesetzlichen Modalitäten durch den Vermieter verwirklicht werden, ist er verpflichtet, eine Ausgleichsabfindung zu zahlen (Artikel 25 Absatz 1 des Geschäftsmietgesetzes).

B.3.3. Bezüglich der Geschäftsmiete hat der Gesetzgeber die Erhebung der Klage auf Zahlung einer Ausgleichsabfindung wegen der Nichtverwirklichung des durch den Vermieter angegebenen Vorhabens mit einer bestimmten Frist verbinden wollen (Artikel 28 des Geschäftsmietgesetzes), um den Vermieter gegen eine lang andauernde Unsicherheit bezüglich solcher Klagen ihm gegenüber zu schützen (*Parl. Dok.*, Kammer, 1950-1951, Nr. 125, S. 5, und Nr. 207, S. 12). Es handelt sich hierbei um eine Ausschlussfrist, deren Ablauf die Aufhebung nicht nur der Klage, sondern auch des subjektiven Rechts auf Entschädigung zur Folge hat (Kass., 6. November 1974, *Arr. Cass.*, 1975, S. 312).

B.4. Artikel 3 § 2 des Wohnungsmietgesetzes bestimmt:

« Der Vermieter kann den Mietvertrag unter Berücksichtigung einer sechs Monate im Voraus einzureichenden Kündigung jedoch jederzeit beenden, wenn er die Absicht hat, das Gut persönlich und tatsächlich zu beziehen oder es auf gleiche Weise von seinen Verwandten in absteigender Linie, Adoptivkindern, Verwandten in aufsteigender Linie, von seinem Ehepartner, dessen Verwandten in absteigender Linie, Verwandten in aufsteigender Linie und Adoptivkindern, von seinen Seitenverwandten und den Seitenverwandten seines Ehepartners bis zum dritten Grad beziehen zu lassen. Falls die Kündigung erteilt wird, um eine Bewohnung des Gutes durch Seitenverwandte dritten Grades zu ermöglichen, darf die Kündigungsfrist nicht vor Ende der ersten Dreijahresperiode ab Inkrafttreten des Mietvertrags ablaufen.

[...]

Das Gut muss innerhalb eines Jahres nach Ablauf der vom Vermieter erteilten Kündigung oder - im Falle einer Verlängerung - nach Rückgabe des Gutes durch den Mieter bezogen werden. Das Gut muss während mindestens zwei Jahren tatsächlich und durchgehend bewohnt bleiben.

Wenn der Vermieter, ohne den Nachweis außergewöhnlicher Umstände zu erbringen, die Räumlichkeiten unter den vorgesehenen Bedingungen und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Fristen nicht tatsächlich bezieht, hat der Mieter ein Anrecht auf eine Entschädigung, die dem Mietpreis von achtzehn Monaten entspricht.

[...] ».

B.5.1. Aus den Vorarbeiten zum Gesetz vom 20. Februar 1991, mit dem das Wohnungsmietgesetz in das Zivilgesetzbuch eingefügt wurde, geht hervor, dass der Gesetzgeber ein neues Gleichgewicht anstrebte « zwischen einem vollständigen ‘laissez-faire’ und einem allgemeinen Rahmen, zwischen dem notwendigen Schutz der Wohnung und der Berücksichtigung der rechtmäßigen Interessen der Vermieter » (*Parl. Dok.*, Kammer, 1990-1991, Nr. 1357/1, S. 3).

Das Wohnungsmietgesetz bezweckt insbesondere einen besseren Schutz des Mieters in Bezug auf seine Familienwohnung. In den Vorarbeiten wurde präzisiert:

« Die Wohnung des Mieters und seiner Familie erfordert die Garantie einer gewissen Sicherheit, damit am Rande der diesbezüglichen Bestimmungen ein ‘Recht auf Wohnung’ entstehen kann.

Die Bedingungen für die Ausübung dieses Rechts setzen voraus, dass jeder über eine ausreichend große Wohnung, die Ruhe und Komfort bietet, verfügen kann. Die Regeln über den Schutz der Mietverträge tragen nur teilweise zur Wirksamkeit dieses Rechts bei, doch sie fördern es mit Sicherheit » (ebenda, S. 3).

Dieses Ziel wurde in den Vorarbeiten zum Gesetz vom 13. April 1997 zur Abänderung gewisser Bestimmungen in Sachen Mietverträge bestätigt (*Parl. Dok.*, Kammer, 1996-1997, Nr. 717/1, S. 2).

B.5.2. Um das in B.5.1 angeführte Ziel der Wohnsicherheit und Kontinuität zu erreichen, hat der Gesetzgeber hauptsächlich die Dauer des Mietvertrags auf neun Jahre verlängert und eine stillschweigende Verlängerung der Dauer um drei Jahre bei Ausbleiben einer ausdrücklichen Willensäußerung, das Mietverhältnis nicht fortzusetzen, eingeführt (Artikel 3 § 1 des Wohnungsmietgesetzes). Parallel dazu hat der Gesetzgeber die Möglichkeiten begrenzt, den Mietvertrag vorzeitig einseitig zu kündigen, sodass der Vermieter die somit festgelegte Dauer des Mietvertrags nicht verletzen kann. Der Vermieter kann den Mietvertrag bezüglich des Hauptwohnortes des Mieters nur aus bestimmten Gründen kündigen: der Bezug

des gemieteten Gutes durch den Vermieter oder durch ein Mitglied seiner Familie und die Durchführung von großen Arbeiten. Eine Kündigung aus diesen Gründen erfordert eine Notifizierung, jedoch ohne Ausgleichsabfindung. Wenn das Vorhaben nicht gemäß den gesetzlichen Modalitäten verwirklicht wird, ist der Vermieter verpflichtet, eine Ausgleichsabfindung in Höhe von mindestens achtzehn Monaten Miete zu zahlen (Artikel 3 § 2 Absatz 4 des Wohnungsmietgesetzes). Der Gesetzgeber hat keine Ausschlussfrist für die Erhebung der Klage auf Zahlung der vorerwähnten Ausgleichsabfindung vorgesehen.

B.6. Ein Behandlungsunterschied zwischen bestimmten Kategorien von Vermietern, der sich aus der Anwendung unterschiedlicher Mietregelungen und der darin enthaltenen Klageerhebungsfristen ergibt, beinhaltet an sich keine Diskriminierung. Eine Diskriminierung würde nur vorliegen, wenn der Behandlungsunterschied, der sich aus der Anwendung dieser Regeln ergibt, eine unverhältnismäßige Einschränkung der Rechte der davon betroffenen Personen mit sich bringen würde.

B.7.1. Das Interesse des Mieters im Rahmen des Geschäftsmietgesetzes betrifft die Möglichkeit zur Weiterführung seines Handelsgeschäfts und das Bestehen von Garantien gegen Missbrauch durch den Vermieter, die als ein Aspekt des Eigentumsrechts im Sinne von Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention zu betrachten sind (siehe u.a. EuGHMR, Große Kammer, 25. März 1999, *Iatridis* gegen Griechenland, § 54; 24. Juni 2003, *Stretch* gegen Vereinigtes Königreich, § 36). Das Interesse des Mieters im Rahmen des Wohnungsmietgesetzes betrifft das Recht auf Achtung des gemieteten Gutes, das eine Wohnung im Sinne von Artikel 8 der Europäischen Menschenrechtskonvention ist (siehe EuGHMR, Große Kammer, 8. März 2006, *Blečić* gegen Kroatien, § 83; 13. Mai 2008, *McCann* gegen Vereinigtes Königreich, § 47), und das Bestehen von Garantien gegen Missbrauch durch den Vermieter (EuGHMR, 27. Mai 2004, *Connors* gegen Vereinigtes Königreich, § 83).

B.7.2. Das Interesse des Vermieters hängt hingegen mit der Gewährleistung der Rechtssicherheit durch die Auferlegung von Klageerhebungsfristen zusammen (siehe u.a. EuGHMR, Große Kammer, 8. Juli 2004, *Vo* gegen Frankreich, § 92).

B.8.1. Um einerseits die vorerwähnten Rechte in Bezug auf die Mietkontinuität zu gewährleisten und die Mieter wirksam gegen Missbräuche durch Vermieter zu schützen, und

andererseits die Vermieter gegen eine zu lange Unsicherheit in Bezug auf Klagen auf Zahlung einer Ausgleichsabfindung zu schützen, hat der Gesetzgeber in seinem Bemühen um ein Gleichgewicht im Rahmen der Geschäftsmiete die in B.3.2 angeführte Ausgleichsabfindung mit einer Ausschlussfrist von einem Jahr für die Erhebung der Klage auf Zahlung dieser Ausgleichsabfindung verbunden. Der Gesetzgeber hat diese Verbindung zwischen dem Recht auf eine Ausgleichsabfindung und einer kurzen Ausschlussfrist nicht als notwendig erachtet, um ein Gleichgewicht im Rahmen der Wohnungsmiete zu erzielen.

B.8.2. Unter Berücksichtigung des Bemühens, Streitsachen bezüglich des Geschäftsverkehrs schnell zu lösen, konnte der Gesetzgeber darüber hinaus vernünftigerweise den Standpunkt vertreten, dass nur den Teilnehmern am Geschäftsverkehr eine besondere Aufmerksamkeit vorzuschreiben war, indem für die Erhebung ihrer Klage auf Zahlung einer Ausgleichsabfindung eine kurze Ausschlussfrist von einem Jahr auferlegt wurde.

Im Rahmen der Wohnungsmiete konnte der Gesetzgeber hingegen, unter Berücksichtigung der in B.5.1 angeführten Vorarbeiten, vernünftigerweise den Standpunkt vertreten, dass es nicht notwendig war, dem Wohnungsmieter eine besondere Aufmerksamkeit und Eile infolge einer Ausschlussfrist bei der Verwirklichung seines Rechts auf die in B.5.2 angeführte Ausgleichsabfindung aufzuerlegen. Außerdem werden die Rechte des Vermieters nicht unverhältnismäßig begrenzt, denn die befreiende Verjährung, die in Artikel 2262*bis* § 1 des Zivilgesetzbuches festgelegt ist, verhindert, dass ein Mieter seinen Vermieter zeitlich unbegrenzt zur Zahlung der vorerwähnten Ausgleichsabfindung anhalten könnte.

B.8.3. Im Lichte der vorstehend dargelegten Ziele des Geschäftsmietgesetzes und des Wohnungsmietgesetzes werden die Rechte des Vermieters im Rahmen des Wohnungsmietgesetzes nicht unverhältnismäßig begrenzt durch das Fehlen einer Ausschlussfrist von einem Jahr für die Erhebung der Klage auf Zahlung der in B.5.2 angeführten Ausgleichsabfindung.

B.9. Die Vorabentscheidungsfrage ist verneinend zu beantworten.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

erkennt für Recht:

Artikel 28 von Abschnitt *2bis* (« Besondere Regeln über die Geschäftsmietverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches, dahin ausgelegt, dass diese Bestimmung nicht auf die Klage auf Zahlung der Entschädigung im Sinne von Artikel 3 § 2 Absatz 4 von Abschnitt 2 (« Besondere Regeln über die Mietverträge betreffend den Hauptwohntort des Mieters ») von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches Anwendung findet, verstößt nicht gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung.

Erlassen in niederländischer und französischer Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, am 15. Juni 2017.

Der Kanzler,

Der Präsident,

(gez.) F. Meersschaut

(gez.) E. De Groot