

ÜBERSETZUNG

Geschäftsverzeichnisnr. 1003
Urteil Nr. 72/97 vom 25. November 1997

URTEIL

In Sachen: Präjudizielle Frage in bezug auf Artikel 14 des Gesetzes vom 30. April 1951 über die gewerblichen Mietverträge, gestellt vom Friedensrichter des ersten Kantons Charleroi.

Der Schiedshof,

zusammengesetzt aus dem Richter und stellvertretenden Vorsitzenden L. François, dem Vorsitzenden L. De Grève, und den Richtern H. Boel, P. Martens, G. De Baets, R. Henneuse und M. Bossuyt, unter Assistenz des Kanzlers L. Potoms, unter dem Vorsitz des Richters L. François,

verkündet nach Beratung folgendes Urteil:

*

* *

I. *Gegenstand der präjudiziellen Frage*

In seinem Urteil vom 29. Oktober 1996 in Sachen A. Van de Vyver und andere gegen die Interbrew Belgium AG, dessen Ausfertigung am 18. November 1996 in der Kanzlei des Hofes eingegangen ist, hat der Friedensrichter des ersten Kantons Charleroi folgende präjudizielle Frage gestellt:

« Verstößt Artikel 14 des Gesetzes vom 30. April 1951 über die gewerblichen Mietverträge in der durch das Gesetz vom 29. Juni 1955 abgeänderten Fassung gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, indem er dem Mieter strenge Formvorschriften bei sonstiger Verwirkung des Anspruchs auf Vertragsverlängerung und Nichtigkeit des Verlängerungsantrags auferlegt? »

II. *Sachverhalt und vorhergehendes Verfahren*

Anlässlich eines Rechtsstreits, der sich auf die Gültigkeit der Verlängerung eines gewerblichen Mietvertrags hinsichtlich der Regeln bezieht, die diesbezüglich durch Artikel 14 des Gesetzes vom 30. April 1951 auferlegt werden, stellen die Mieter eine Frage im Zusammenhang mit dem insoweit diskriminierenden Charakter dieser Bestimmung, als sie nur den Mietern unverhältnismäßige Formvorschriften auferlegen würden.

III. *Verfahren vor dem Hof*

Durch Anordnung vom 18. November 1996 hat der amtierende Vorsitzende gemäß den Artikeln 58 und 59 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Schiedshof die Richter der Besetzung bestimmt.

Die referierenden Richter haben Artikel 71 bzw. 72 des organisierenden Gesetzes im vorliegenden Fall nicht für anwendbar erachtet.

Die Verweisungsentscheidung wurde gemäß Artikel 77 des organisierenden Gesetzes mit am 4. Dezember 1996 bei der Post aufgegebenen Einschreibebriefen notifiziert.

Die durch Artikel 74 des organisierenden Gesetzes vorgeschriebene Bekanntmachung erfolgte im *Belgischen Staatsblatt* vom 6. Dezember 1996.

Schriftsätze wurden eingereicht von

- Alphonse Van de Vyver, S. Rousselle und Alain Van de Vyver, zusammen wohnhaft in 5060 Tamines, rue du Tergnia 13, mit am 14. Januar 1997 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief,

- der Interbrew AG, mit Gesellschaftssitz in 1170 Brüssel, boulevard Industriel 21, mit am 16. Januar 1997 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief,

- dem Ministerrat, rue de la Loi 16, 1000 Brüssel, mit am 17. Januar 1997 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief.

Diese Schriftsätze wurden gemäß Artikel 89 des organisierenden Gesetzes mit am 28. Januar 1997 bei der Post aufgegebenen Einschreibebriefen notifiziert.

Erwiderungsschriftsätze wurden eingereicht von

- dem Ministerrat, mit am 25. Februar 1997 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief,
- der Interbrew Belgium AG, mit am 26. Februar 1997 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief,
- Alphonse Van de Vyver, S. Rousselle und Alain Van de Vyver, mit am 27. Februar 1997 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief.

Durch Anordnungen vom 29. April 1997 und 28. Oktober 1997 hat der Hof die für die Urteils-fällung vorgesehene Frist bis zum 18. November 1997 bzw. 18. Mai 1998 verlängert.

Durch Anordnung vom 30. September 1997 hat der Richter L. François, in Vertretung des gesetz-mäßig verhinderten amtierenden Vorsitzenden, die Besetzung um den Richter P. Martens ergänzt.

Durch Anordnung vom selben Tag hat der Hof die Rechtssache für verhandlungsreif erklärt und den Sitzungstermin auf den 28. Oktober 1997 anberaumt.

Diese Anordnung wurde den Parteien und deren Rechtsanwälten mit am 30. September 1997 bei der Post aufgegebenen Einschreibebriefen notifiziert.

Auf der öffentlichen Sitzung vom 28. Oktober 1997

- erschienen
- . RA C. Dailliet, in Namur zugelassen, für Alphonse Van de Vyver, S. Rousselle und Alain Van de Vyver,
- . RA M. Tassin, in Namur zugelassen, für die Interbrew Belgium AG,
- . RA D. Van Heuven, in Kortrijk zugelassen, für den Ministerrat,
- haben die referierenden Richter R. Henneuse und M. Bossuyt Bericht erstattet,
- wurden die vorgenannten Rechtsanwälte angehört,
- wurde die Rechtssache zur Beratung gestellt.

Das Verfahren wurde gemäß den Artikeln 62 ff. des organisierenden Gesetzes, die sich auf den Sprachengebrauch vor dem Hof beziehen, geführt.

IV. *In rechtlicher Beziehung*

- A -

Schriftsatz, hinterlegt durch Alain und Alphonse Van de Vyver und S. Rousselle

A.1.1. Aus den Vorarbeiten zum Artikel 14 des Gesetzes vom 30. April 1951 gehe hervor, daß beabsichtigt worden sei, sich für den Fall des Verlängerungsantrags bei der Festsetzung des neuen Mietbetrags am Markt der zum Zeitpunkt der erwähnten Verlängerung üblichen Mietpreise zu orientieren, statt sich nach der ursprünglichen Miете zu richten. Es sei also darum gegangen, den Vermietern einen besseren als den durch das Gesetz von 1931 gebotenen Schutz des Eigentumsrechts zu bieten, was effektiv zu einem für den Vermieter deutlich vorteilhaften System geführt habe. Es werde aber überhaupt nicht deutlich, warum der Gesetzgeber, indem er den Mieter zur Vorlage eines Angebots verpflichtete, die Möglichkeit verweigert habe, dessen Modalitäten dem Friedensrichter vorzulegen, obwohl letzterer veranlaßt werde, hinsichtlich des Vorhandenseins anderer, vom Vermieter an die Mietverlängerung gekoppelten Bedingungen zwischen beiden Parteien zu intervenieren.

Im Gegensatz zu der Rechtsprechung, die der Annahme von Artikel 14 gefolgt sei und eine Begrenzung der Tragweite der in diesem Artikel genannten Nichtigkeit beabsichtigt habe, urteile die heutige Rechtsprechung, daß diese Nichtigkeit zum Schutze der Interessen des Vermieters festgelegt worden sei, daß sie somit durch ihn gedeckt werden könne, daß sie aber unwiderruflich zur Nichtigkeit des Verlängerungsantrags führe, wenn er sie in Anspruch nehme.

A.1.2. Hinsichtlich der erforderlichen Antwort auf die präjudizielle Frage stelle Artikel 14 eine unverhältnismäßige Maßnahme sowohl bezüglich des angestrebten Ziels - nämlich die Wiederherstellung der Bedeutung des Grundeigentums dem Gewerbeeigentum gegenüber - als auch bezüglich ihrer Folgen dar, insoweit diese Bestimmung bei Nichteinhaltung bestimmter, in ihr vorgesehener Formalitäten dazu führen könne, daß der Mieter sein Geschäft und seine Arbeit verliere. Außerdem habe sich der konjunkturelle Kontext, aufgrund dessen diese Bestimmung angenommen worden sei, später völlig geändert.

Schriftsatz der Interbrew Belgium AG

A.2.1. In Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Hofes (Urteile Nr. 56/93 vom 8. Juli 1993 und Nr. 90/94 vom 22. Dezember 1994) müsse im Rahmen der Verfassungsmäßigkeitsprüfung des beanstandeten Artikels 14 diese Bestimmung nicht unabhängig von den anderen Bestimmungen des Gesetzes über die gewerblichen Mietverträge gesehen werden, da dieses Gesetz ja ein allgemeines Gleichgewicht zwischen den Interessen des Vermieters und des Mieters anstrebe.

A.2.2. Um die Interessen des Mieters und seines Geschäfts zu gewährleisten, weiche das Gesetz vom 30. April 1951 von der in Artikel 1134 des Zivilgesetzbuches festgelegten völligen Vertragsfreiheit ab; es schreibe für die Miете eine Mindestdauer von neun Jahren, die Einhaltung besonderer Formvorschriften im Fall vorzeitiger Kündigung und die Verlängerung der Miете, deren Mindestdauer von neun Jahren nur unter der Voraussetzung der Beachtung bestimmter Formalitäten unterschritten werden dürfe, vor.

A.2.3. Zur Wiederherstellung des Gleichgewichts mit der Gewährleistung der Interessen des Vermieters habe der Gesetzgeber vermeiden wollen, daß einerseits die Verlängerung unerwartet erhalten werden könne und andererseits dem Vermieter ein Preis oder Mietbedingungen auferlegt würden, die unter denen lägen, die von einem Dritten oder auf dem Mietmarkt erhalten werden könnten.

Die dem Mieter auferlegten Formalitäten müßten demnach als Gegenstück zu dem abweichenden Schutz angesehen werden, den er hinsichtlich des allgemeinen Rechts genieße.

A.2.4. Zur Vermeidung einer unvorhergesehenen Verlängerung sei es einerseits notwendig

gewesen, daß der Antrag dem Vermieter vorgelegt werde und zwar früh genug, damit vor allem im Falle der Uneinigkeit jede Partei vor Ablauf des ursprünglichen Mietvertrags beurteilen könne, ob sie die Bedingungen der Verlängerung dieses Vertrags akzeptieren könne. Andererseits sei es erforderlich gewesen, daß der Vermieter darüber informiert sei, daß er sich mit einem Verlängerungsantrag auseinandersetzen müsse und welche Folgen sich ergeben würden, würde er nicht reagieren, da eine fehlende Reaktion - abweichend vom allgemeinen Recht - als Zustimmung seitens des Vermieters zum Verlängerungsantrag gewertet werde.

A.2.5. In Anbetracht der Zielsetzung, das Niveau des neuen Mietpreises dem Mietmarkt anzugleichen, werde der Mieter notwendigerweise verpflichtet, den Vermieter im Verlängerungsantrag über den Betrag des im Rahmen dieses Antrags vorgeschlagenen Mietpreises in Kenntnis zu setzen.

A.2.6. Außerdem stimme, insoweit der Antrag realiter als ein Angebot zum Abschluß eines neuen Vertrags analysiert werde, die Verpflichtung, die Bedingungen dieses Angebots im Antrag anzugeben, sowohl mit dem auf Verträge sich beziehenden allgemeinen Recht als auch mit der diesbezüglichen Rechtsprechung und Rechtslehre überein. Die Nichtigkeit der Mitteilung sei eher eine Folge ihres unvollständigen Charakters als eine echte Strafe, da dieses unvollständige Angebot in Wirklichkeit keine Rechtsfolgen haben könne. Dieser Hinweis auf das allgemeine Recht könne nicht als Verstoß gegen den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung gewertet werden; dies gelte um so mehr, da eine fehlende Reaktion seitens des Vermieters als Zustimmung angesehen werde.

A.2.7. Hilfsweise müsse der Hof, für den Fall, daß er die dem Mieter auferlegten Formvorschriften als Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung beurteile, die Vermutung der Zustimmung untersuchen, die für den nicht reagierenden Vermieter vorgesehen sei. Da diese Vermutung unlösbar mit den Bedingungen der Mietvertragsverlängerung verbunden sei und sie auch bezwecke, müsse die Erklärung der Verfassungswidrigkeit der Angabe dieser Verlängerungsbedingungen gleichzeitig die Erklärung der Verfassungswidrigkeit der Vermutung der Zustimmung des Vermieters enthalten, in Ermangelung deren diese Vermutung eingeführt würde.

Schriftsatz des Ministerrats

A.3.1. Neben der Tatsache, daß die präjudizielle Frage so interpretiert werden müsse, daß sie sich nur auf Absatz 1 von Artikel 14 des Gesetzes über die gewerblichen Mietverträge beziehe, sei unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Hofes zu erwähnen, daß es nicht Aufgabe des Hofes sei, über die Frage zu urteilen, ob die beanstandeten Formvorschriften opportun oder wünschenswert seien, wozu der Verweisungsrichter den Hof aber auffordere. Deshalb müsse die präjudizielle Frage ablehnend beantwortet werden.

A.3.2. In der präjudiziellen Frage werde nicht verdeutlicht, hinsichtlich welcher Kategorien der Mieter durch die beanstandeten Formvorschriften diskriminiert werde.

Aufgrund einer Passage des Urteils davon ausgehend, daß dies hinsichtlich des Vermieters sei, sei zu erwähnen, daß Absatz 1 von Artikel 14 des Gesetzes über die gewerblichen Mietverträge keinen eigentlichen Unterschied zwischen dem Vermieter und dem Mieter einführe.

In der Annahme, daß dies doch der Fall sei, würden der Mieter und der Vermieter keine vergleichbaren Kategorien darstellen, da der eine sich verpflichte, dem anderen das Genußrecht an einem Gut einzuräumen, und letzterer sich verpflichte, eine Miete zu bezahlen; nur die Beschaffenheit als Vertragspartner reiche nicht aus, sie als vergleichbare Kategorien anzusehen; der Mieter habe, im Gegensatz zum Vermieter, ein Recht auf Verlängerung des Mietvertrags.

Selbst schließlich in der Annahme, daß der Vermieter und der Mieter als vergleichbare Kategorien anzusehen wären, bestünden gleichzeitig strenge Formvorschriften für den Vermieter, da er auf dem Wege der Amtshandlung eines Gerichtsvollziehers oder mittels Einschreibens den Mieter über die Gründe seiner Entscheidung, die Verlängerung seines Mietvertrags oder die Angebote von Dritten abzulehnen, in Kenntnis setzen müsse; es liege somit kein Behandlungsunterschied vor. Aus den Vorarbeiten gehe eben hervor, daß der Gesetzgeber ein Gleichgewicht zwischen dem « Gewerbeigentum » des Mieters einerseits und dem « Grundeigentum » des Vermieters andererseits

habe anstreben wollen.

A.3.3. Hilfsweise wird auf den Grund der durch den Richter gestellten Frage eingegangen. Der Richter frage nur, ob die dem Mieter auferlegten Formvorschriften verhältnismäßig seien.

Zweck der dem Mieter - bei Strafe der Nichtigkeit bei Nichtbeachtung - auferlegten Formvorschriften sei die Gewährleistung der Rechtssicherheit des Vermieters, dessen Eigentumsrechte durch das nur für den Mieter und nicht für den Vermieter vorteilhafte Recht auf Mietverlängerung ernsthaft beeinträchtigt würden. Indem man sich des Einschreibens oder der Amtshandlung eines Gerichtsvollziehers bediene, könne man Beweisschwierigkeiten vermeiden. Dank der Erwähnung der Verlängerungsbedingungen im Antrag könne der Vermieter mit Sachkenntnis reagieren. Die Frist für die Einreichung des Antrags ermögliche die Beendigung eines potentiellen Verfahrens vor Beginn des neuen Mietvertrags. Der Verpflichtung des Mieters, den Vermieter über seine Rechte zu informieren, stehe die Verpflichtung des Vermieters gegenüber, seine Ablehnung zu begründen, wobei in Ermangelung dieser Begründung der Mietvertrag verlängert werde. Schließlich werde darauf hingewiesen, daß die Strafe der Nichtigkeit nicht absolut, sondern nur relativ sei, da der Vermieter ja auf diesen Vorteil verzichten könne.

Erwiderungsschriftsatz des Ministerrats

A.4.1. Da der Hof durch die durch den Verweisungsrichter gestellte präjudizielle Frage gebunden sei, könne er nicht die Frage behandeln, die hilfsweise durch die Partei Interbrew gestellt worden sei.

A.4.2. Die Frage, ob es dem Gesetzgeber « geglückt ist, ein angemessenes Gleichgewicht zwischen dem Grundeigentum und dem, was als 'Gewerbeigentum' bezeichnet wird, zu finden », betreffe die Opportunität der beanstandeten Maßnahme, deren Beurteilung nicht unter die Zuständigkeit des Hofes falle.

A.4.3. Hinsichtlich der Personen, mit denen Van de Vyver und andere den Mieter im Rahmen eines gewerblichen Mietvertrags vergleichen würden, sei zu erwähnen, daß « die anderen Belgier im Rahmen einer vorvertraglichen Verhandlung » nicht, wie der Mieter, das Recht auf die Verlängerung eines ablaufenden Vertrags hätten; was übrigens den mit der Situation des Vermieters vorgenommenen Vergleich angehe - der Vermieter werde auch bestraft, insoweit vermutet werde, daß er den durch den Mieter vorgeschlagenen Bedingungen zustimme, wenn er diese nicht schriftlich ablehne oder seine Ablehnung nicht begründe.

A.4.4. Zur Hauptsache sei zu erwähnen, daß Van de Vyver und andere nicht die verschiedenen, dem Mieter auferlegten Formalitäten beanstanden würden - mit Ausnahme jener, die sich auf die Verpflichtung beziehe, den Vermieter über seine Pflichten in Kenntnis zu setzen; neben der Tatsache, daß der Lehrsatz « *nemo censetur ignorare legem* » keineswegs ausschließe, daß einer Vertragspartei eine weitgehende Verpflichtung zur Information auferlegt werde, scheine diese Pflicht hinsichtlich der Notwendigkeit, die Rechtssicherheit des Vermieters zu gewährleisten, aus den unter A.3.2 genannten Gründen gerechtfertigt zu sein; die Tatsache, daß ihre Nichtbeachtung in bestimmten konkreten Fällen unangemessen scheinende Folgen haben könne, impliziere an sich nicht die Nichtbeachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes.

Erwiderungsschriftsatz der Interbrew Belgium AG

A.5.1. Angesichts der Folgen, die sich ergäben, wenn der Vermieter die Formen und Fristen der Antwort auf den vom Mieter formulierten Verlängerungsantrag nicht beachten würde - nämlich die Verlängerung zu den durch Letztgenannten vorgeschlagenen Bedingungen -, könne dieser Antrag nicht als Anregung zu einer vorvertraglichen Verhandlung angesehen werden. Die auf den Vermieter, der nicht oder regelwidrig antworte, anwendbare Strafe bestehe genau in dieser Verlängerung zu den durch den Mieter vorgeschlagenen Bedingungen; es sei hervorzuheben, daß der Friedensrichter nur dann zwischen beiden interveniere, wenn die gültige Antwort des Vermieters andere Bedingungen enthalte als jene, die der Mieter vorgeschlagen habe, wenn keine Übereinstimmung erzielt werde, oder eventuell im Fall der Ablehnung.

A.5.2. Der in Artikel 14 dem Vermieter zugesicherte Schutz sei eine Gegenleistung für die Einschränkung der zuerkannten Vertragsfreiheit, die zugunsten des Mieters auferlegt werde, um sein Geschäft zu schützen; der Gesetzgeber habe somit sowohl die unvorhergesehene, für den Vermieter nachteilige Verlängerung als auch - für den Fall einfacher Verlängerungsverweigerung - die unvorhergesehene Verpflichtung zur Zahlung einer hohen Entschädigung, die vom allgemeinen Recht abweiche, vermeiden wollen.

A.5.3. Darüber hinaus gewährleiste das Gesetz in mehr als einer Hinsicht die Interessen des Mieters. Die Verlängerungsverweigerung müsse durch den Vermieter bei Strafe hohen Schadensersatzes begründet werden; er müsse den Mieter über seine Bedingungen, die anders seien, in Kenntnis setzen, und im Fall der Uneinigkeit müsse der Friedensrichter die Miete festlegen, wobei der Mieter - im Gegensatz zum Vermieter - von dem Vertrag zurücktreten könne, wenn er mit dieser Entscheidung nicht einverstanden sei; der Vermieter müsse den Mieter über Angebote von Dritten informieren, die insbesondere zu dessen Gunsten zu einer Räumungsentschädigung führen könnten. Diese verschiedenen Vorteile würden für ein stabiles Gegengewicht zu den zugunsten des Vermieters eingeführten Formvorschriften und der Strafe der Nichtigkeit sorgen.

Erwiderungsschriftsatz von Alain und Alphonse Van de Vyver und S. Rousselle

A.6. Das durch die beanstandete Bestimmung angestrebte Gleichgewicht zwischen den Interessen des Vermieters und jenen des Mieters beeinträchtige auf diskriminierende Weise die Interessen des Letztgenannten; selbst wenn die Interessen des Vermieters deutlich nicht durch die Nichtbeachtung der beanstandeten Formvorschriften verletzt würden, könne er aufgrund des automatischen Charakters der Strafe das Know-how und den persönlichen Einsatz des Mieters, was zusammen mit dem Mietvertrag « die Universalität » des Geschäfts ausmache, zunichte machen.

A.7. Hinsichtlich der Vergleichbarkeit der betreffenden Personen müsse weniger die Beschaffenheit eines Eigentümers eines unbeweglichen Guts in einem Fall und eines Geschäfts im anderen Fall berücksichtigt werden, sondern eher das Gleichgewicht, das durch den beanstandeten Artikel 14 geschaffen werde. Während im Rahmen einer Verlängerung der Vermieter nur ein zusätzliches finanzielles Einkommen in Frage stelle, setze der Mieter seinerseits seine Arbeit und seine soziale Situation auf Spiel.

- B -

B.1. Die präjudizielle Frage lautet:

« Verstößt Artikel 14 des Gesetzes vom 30. April 1951 über die gewerblichen Mietverträge in der durch das Gesetz vom 29. Juni 1955 abgeänderten Fassung gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, indem er dem Mieter strenge Formvorschriften bei sonstiger Verwirkung des Anspruchs auf Vertragsverlängerung und Nichtigkeit des Verlängerungsantrags auferlegt? »

B.2. Aus dem Wortlaut der präjudiziellen Frage geht nicht hervor, mit welcher anderen Kategorie von Rechtssubjekten der Mieter verglichen wird. Aus der Begründung der Verweisungsentscheidung leitet der Hof ab, daß sich der dem Hof zur Beurteilung vorgelegte Behandlungsunterschied in den Beziehungen zwischen Mieter und Vermieter - die als Parteien beim selben Vertrag vergleichbar sind - auf den strikten Formalismus bezieht, der darin besteht, daß dem

Mieter ausdrückliche Formvorschriften auferlegt werden, bei deren Nichtbeachtung er das Recht auf Verlängerung verliert oder sein Verlängerungsantrag ungültig wird. Somit ergibt sich, daß die präjudizielle Frage sich auf Absatz 1 von Artikel 14 des Gesetzes vom 30. April 1951 bezieht, der lautet:

« Der Mieter, der das Recht auf Verlängerung beanspruchen will, muß dies bei sonstiger Verwirkung frühestens achtzehn Monate und spätestens fünfzehn Monate vor Beendigung des laufenden Mietvertrags mittels Amtshandlung eines Gerichtsvollziehers oder Einschreibens dem Vermieter mitteilen. Die Mitteilung muß bei Strafe von Nichtigkeit die Bedingungen angeben, unter denen der Mieter selbst bereit ist, den neuen Mietvertrag abzuschließen, und die Angabe enthalten, daß die Zustimmung des Vermieters unter den vorgeschlagenen Bedingungen als gegeben angesehen wird, wenn er nicht auf gleiche Weise innerhalb von drei Monaten entweder seine begründete Ablehnung der Verlängerung oder andere Bedingungen oder das Angebot eines Dritten mitteilt. »

B.3. Unter den Maßnahmen, die dazu bestimmt sind, dem Mieter eine gewisse Stabilität seines Geschäfts zu garantieren, organisiert Kapitel 7 des Gesetzes vom 30. April 1951 (die Artikel 13 bis 24) ein Recht auf Verlängerung des gewerblichen Mietvertrags. Artikel 13 verleiht ihm ja ein Vorzugsrecht vor allen anderen Personen auf Verlängerung seines Mietvertrags, um dasselbe Geschäft fortzuführen. Artikel 14 präzisiert die Formalitäten, die beide Parteien beachten müssen, wenn der Mieter die Verlängerung beantragen will. In Artikel 16 werden die Gründe präzisiert, die der Vermieter zur Verweigerung der Mietverlängerung anführen kann. Die Artikel 18 bis 20 regeln den Fall, in dem der Vermieter die Mietverlängerung von anderen Bedingungen abhängig macht als jenen, die der Mieter vorgeschlagen hat. Die Artikel 21 bis 23 schließlich regeln das Recht des Vermieters, dem Verlängerungsantrag ein interessanteres, durch einen Dritten formuliertes Mietangebot entgegenzusetzen.

B.4. Aus den Vorarbeiten zum Gesetz vom 30. April 1951 geht hervor, daß der Gesetzgeber dem Geschäft eine gewisse Stabilität zugunsten des Mieters im Rahmen eines gewerblichen Mietvertrags gewährleisten wollte und gleichzeitig ein Gleichgewicht zwischen den Interessen des Mieters und denen des Vermieters finden wollte.

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», entgegenkommt 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).

Hinsichtlich der Angabe, die der letzte Satz von Artikel 14 Absatz 1 dem Mieter, der seinen Mietvertrag verlängert haben möchte, auferlegt, geht aus den Vorarbeiten hervor, daß es die Sorge des Gesetzgebers war zu vermeiden, daß dem Vermieter die Mietvertragsverlängerung überraschend auferlegt wird. Zumindest, dem Autor des dieser Bestimmung zugrunde liegenden Änderungsantrags zufolge « geht es darum, die Aufmerksamkeit des Vermieters auf die Notwendigkeit zu lenken, daß er innerhalb von drei Monaten seine Verlängerungsverweigerung zustellen muß » (*Ann.*, Kammer, 11. Dezember 1947, S. 20).

Insoweit sich die präjudizielle Frage auf die bei sonstiger Verwirkung vorgesehenen Mitteilungsfristen und -verfahren des Verlängerungsantrags bezieht (Artikel 14 Absatz 1 erster Satz)

B.5.1. Der Hof stellt fest, daß der Vermieter, ebenso wie der Mieter, im Rahmen eines Verlängerungsantrags an Formvorschriften und Fristen gebunden ist, deren Nichtbeachtung auf radikale Weise bestraft wird.

Aus Artikel 14 Absatz 1 zweiter Satz geht ja hervor, daß die Antwort des Vermieters auf das Verlängerungsangebot seitens des Mieters Letztgenanntem innerhalb von drei Monaten mittels Amtshandlung eines Gerichtsvollziehers oder Einschreibens mitgeteilt werden muß. Die Nichtbeachtung dieser Formvorschriften und Fristen durch den Vermieter impliziert die Mietvertragsverlängerung zu den vom Mieter vorgeschlagenen Bedingungen, d.h. die Verwirkung des Rechts für den Vermieter, gegen den Mieter einen gültigen Weigerungsgrund (Artikel 16), andere Bedingungen (Artikel 18) oder das Angebot durch einen Dritten (Artikel 21) vorzubringen.

B.5.2. Daraus ergibt sich, daß Artikel 14 des Gesetzes vom 30. April 1951 den Mieter und den Vermieter nicht auf diskriminierende Weise behandelt, insoweit er den Parteien bei einem gewerblichen Mietvertrag im Rahmen des Antrags auf Verlängerung dieses Vertrags Mitteilungsfristen und -verfahren auferlegt und deren Nichtbeachtung bestraft.

Insoweit sich die präjudizielle Frage auf die obligatorischen Angaben bezieht, die der Verlängerungsantrag bei sonstiger Verwirkung enthalten muß (Artikel 14 Absatz 1 zweiter Satz)

B.6.1. Artikel 14 Absatz 1 zweiter Satz verpflichtet den Mieter, ausdrücklich die Frist von drei Monaten, innerhalb deren der Vermieter antworten muß, anzugeben, die Form, in der dies zu geschehen hat, die drei Optionen, die ihm geboten werden, und auch, welche Folgen es für ihn hat, wenn er nicht innerhalb der auferlegten Frist antwortet, nämlich sein mutmaßliches Einverständnis mit den vom Mieter vorgeschlagenen Bedingungen.

B.6.2. In Anbetracht der allgemeinen Zielsetzung - des Gleichgewichts zwischen den

Interessen des Mieters und denen des Vermieters - und in Anbetracht der durch Artikel 14 angestrebten spezifischen Zielsetzung scheinen die Formvorschriften nicht unverhältnismäßig zu sein.

B.6.3. Artikel 13 des Gesetzes vom 30. April 1951 erkennt dem Mieter im Rahmen eines gewerblichen Mietvertrags das Recht zu, bevorzugt vor allen anderen Personen die Mietvertragsverlängerung zu erhalten, um dasselbe Geschäft weiterzuführen. Der Mieter, der dieses Recht beanspruchen möchte, muß kraft Artikel 14 dem Vermieter ein Angebot unterbreiten, in dem die Bedingungen präzisiert werden, zu denen er die Verlängerung seines Mietvertrags vorschlägt.

Die dem Hof vorgelegte Bestimmung paßt in den Rahmen einer allgemeinen Regelung der gewerblichen Miete, aus der sich für beide Vertragsparteien Rechte und Pflichten ergeben. Obgleich diese Bestimmungen nicht in der präjudiziellen Frage erwähnt werden, muß der Hof sie in die Untersuchung mit einbeziehen, um die Situation des Vermieters mit der des Mieters zu vergleichen.

Der Vermieter ist verpflichtet, das Angebot innerhalb von drei Monaten zu beantworten, sonst wird seine Zustimmung als gegeben angesehen; außerdem darf er sich, kraft der Artikel 14 bis 24 des Gesetzes, hinsichtlich des vom Mieter ihm unterbreiteten Angebots, vorbehaltlich der Entschädigung des Letztgenannten (Artikel 16 IV), nur auf einen der in Artikel 16 genannten gesetzlichen Weigerungsgründe, andere Bedingungen oder das Vorhandensein eines Drittangebotes berufen, was im Falle der Beanstandung der Kontrolle durch den Friedensrichter unterliegt.

Daraus ergibt sich, 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. Die Nichtigkeit als Strafe für das Weglassen der durch Artikel 14 Absatz 1 vorgeschriebenen Angaben scheint nicht unverhältnismäßig zu sein.

Aus diesen Gründen:

Der Hof

erkennt für Recht:

Artikel 14 Absatz 1 des Gesetzes vom 30. April 1951 über die gewerblichen Mietverträge in der durch das Gesetz vom 29. Juni 1955 abgeänderten Fassung verstößt nicht gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, indem er dem Mieter bei sonstiger Verwirkung seines Anspruchs auf Vertragsverlängerung und Nichtigkeit seines Verlängerungsantrags strenge Formvorschriften auferlegt.

Verkündet in französischer und niederländischer Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Schiedshof, in der öffentlichen Sitzung vom 25. November 1997.

Der Kanzler,

Der stellv. Vorsitzende,

(gez.) L. Potoms

(gez.) L. François