

Geschäftsverzeichnissnr. 3954
Urteil Nr. 65/2007 vom 26. April 2007

URTEIL

In Sachen: Präjudizielle Frage in Bezug auf Artikel 6 Absatz 1 von Abschnitt II von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches, eingefügt durch das Gesetz vom 20. Februar 1991 « zur Abänderung und Ergänzung der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches in Sachen Mietverträge », abgeändert durch das Gesetz vom 13. April 1997, gestellt vom Friedensrichter des Kantons Eupen.

Der Schiedshof,

zusammengesetzt aus den Vorsitzenden M. Melchior und A. Arts, und den Richtern P. Martens, L. Lavrysen, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman und E. Derycke, 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 29. März 2006 in Sachen Freddy Gouders gegen Peter Lemmens und Helga Willems, dessen Ausfertigung am 3. April 2006 in der Kanzlei des Schiedshofes eingegangen ist, hat der Friedensrichter des Kantons Eupen die präjudizielle Frage gestellt, « ob Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Februar 1991, wie abgeändert durch Gesetz vom 13. April 1997, die Artikel 10 und/oder 11 der Verfassung schändet, indem diese Bestimmung, ohne sachlichen Grund, dem Vermieter, der keinen schriftlichen Mietvertrag abgeschlossen hat, eine Indexierung der Miete verwehrt, obschon dem Vermieter, der einen schriftlichen Mietvertrag abgeschlossen hat, mit oder ohne ausdrücklicher Indexierungsklausel, die Indexierung gestattet ».

Schriftsätze wurden eingereicht von

- Freddy Gouders, wohnhaft in 4720 Kelmis, Patronagestraße 7B,
- dem Ministerrat.

Freddy Gouders hat einen Erwiderungsschriftsatz eingereicht.

Auf der öffentlichen Sitzung vom 28. Februar 2007

- erschienen
- . RA D. Barth, in Eupen zugelassen, für Freddy Gouders,
- . RÄin A. Marc *loco* RA D. Gérard und RÄin C. Dehout, in Brüssel zugelassen, für den Ministerrat,
- haben die referierenden Richter J.-P. Snappe und L. Lavrysen Bericht erstattet,
- wurden die vorgenannten Rechtsanwälte angehört,
- wurde die Rechtssache zur Beratung gestellt.

Die Vorschriften des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Schiedshof, die sich auf das Verfahren und den Sprachengebrauch beziehen, wurden eingehalten.

II. Sachverhalt und vorhergehendes Verfahren

Im März 2001 vermietet Freddy Gouders den Eheleuten Peter Lemmens und Helga Willems eine Immobilie, die von ihnen als Hauptwohnort benutzt wird. In einem Schreiben vom 16. November 2005 verlangt der Vermieter von den Mietern eine Indexierung des Mietpreises. Dies wird von Letzteren mit der Begründung abgelehnt, der Mietvertrag sei mündlich abgeschlossen worden.

Der vorliegende Richter, bei dem der Vermieter eine Klage auf Verurteilung der Mieter zur Bezahlung eines indexierten Mietpreises anhängig gemacht hat, stellt dem Hof auf Antrag des Vermieters die vorstehend angeführte präjudizielle Frage.

III. *In rechtlicher Beziehung*

- A -

A.1.1. Freddy Gouders macht geltend, dass dem vorlegenden Richter zufolge die fragliche Bestimmung dahingehend auszulegen sei, dass der Vermieter, der einen mündlichen Mietvertrag abgeschlossen habe, niemals die Indexierung des Mietpreises beanspruchen könne, und zwar auch nicht dann, wenn diese Indexierung mündlich vereinbart worden sei. Er ist der Meinung, der Hof solle sich über die Verfassungsmäßigkeit dieser Auslegung der fraglichen Bestimmung äußern.

Freddy Gouders fügt hinzu, dass ein an einen mündlichen Vertrag gebundener Vermieter nicht den « gesetzlichen Automatismus » genieße, in dessen Genuss ein Vermieter, der einen schriftlichen Vertrag, der keine Indexierungsklausel enthalte, geschlossen habe, gelange. Er fügt hinzu, dass dieser letztgenannte Vermieter auch dann die Indexierung des Mietpreises verlangen könne, wenn sie mündlich ausgeschlossen worden sei, weil der Mieter nur sehr schwer unter Beweis stellen könne, dass die Anpassung des Mietpreises an die Lebenshaltungskosten ausdrücklich ausgeschlossen worden sei. Aus dem Vorstehenden schließt Freddy Gouders, dass die Vergütung des unbeweglichen Vermögens eines an einen mündlichen Vertrag gebundenen Vermieters mit der Zeit abnehme, während sie bei einem Vermieter, der an einen schriftlichen Vertrag gebunden sei, stabil bleibe, so dass Letzterer seine Kaufkraft beibehalte.

A.1.2. Freddy Gouders hebt hervor, die Situation des Vermieters, der an einen mündlichen Vertrag gebunden sei, sei mit derjenigen des Vermieters, der an einen schriftlichen Vertrag gebunden sei, vergleichbar. Er weist darauf hin, dass die beiden Personen eine Immobilie oder einen Teil davon einem Mieter zur Verfügung stellen würden und dass sie eine Anpassung des Mietpreises an die Lebenshaltungskosten durchführen möchten.

A.1.3. Aus den Vorarbeiten zur fraglichen Bestimmung leitet er ab, dass diese darauf abziele, die Abfassung eines Schriftstücks zu fördern, was der Rechtssicherheit zugute käme.

Er ist der Meinung, dass die Abhängigmachung der Indexierung des Mietpreises vom Abschließen eines schriftlichen Mietvertrags nicht die am besten geeignete Weise sei, dieses Ziel zu erreichen. Er weist in dieser Hinsicht darauf hin, dass das Fehlen einer Indexierung den Mieter bevorteile, so dass dieser immer ein Interesse daran habe, dass ein mündlicher Mietvertrag abgeschlossen werde. Er bringt vor, dass es zum Erreichen dieses Ziels ein Mittel gebe, das dem Eigentumsrecht besser gerecht werde und darin bestünde, die Schriftform zu einer Gültigkeitsbedingung zu machen. Er fügt hinzu, es sei falsch, davon auszugehen, dass immer nur der Vermieter verlange, dass kein Schriftstück abgefasst werde.

A.1.4. Freddy Gouders ist des Weiteren der Auffassung, dass das vom Gesetzgeber gewählte Mittel zum Erreichen des vorerwähnten Ziels offensichtlich unverhältnismäßig sei.

Er vertritt die Ansicht, dass das Verbot, den Mietpreis den Lebenshaltungskosten anzupassen, dem in Artikel 1134 des Zivilgesetzbuches verankerten Grundsatz der Vertragsfreiheit Abbruch tue. Er bemerkt, dass die fragliche Bestimmung den Mietpreis herabsetze, den die am mündlichen Mietvertrag beteiligten Parteien einvernehmlich festgesetzt hätten.

Er meint, die dreijährliche Revision des Mietpreises könne auf keinen Fall die Unmöglichkeit der Indexierung ausgleichen und die in Artikel 7 von Abschnitt II von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches vorgesehene Revision des Mietpreises sei von der Erfüllung mehrerer sehr strikter Bedingungen abhängig, die es nicht ermöglichen, den Mietpreis zu erhöhen, um das Indexierungsverbot auszugleichen.

A.1.5. Freddy Gouders stellt anschließend die für den Mieter vorteilhafte Beschaffenheit der Abfassung eines schriftlichen Mietvertrags in Abrede; er sehe nicht ein, wie ein Schriftstück der Rechtssicherheit zugute käme. Er weist darauf hin, dass in Vertragsklauseln all dasjenige geregelt werden könne, was nicht auf zwingende Weise durch das Gesetz geregelt werde, und dass diese Klauseln oft zum Vorteil des Vermieters aufgesetzt würden. Er bemerkt, dass die zwingenden Gesetzesbestimmungen eben zum Ziel hätten, die nachteiligen Folgen solcher Beitrittsverträge möglichst weitgehend zu begrenzen.

A.2.1. Einleitend präzisiert der Ministerrat, dass im Gegensatz zu dem, was der vorliegende Richter erkläre, die fragliche Bestimmung die Parteien, die einen mündlichen Mietvertrag schlössen, nicht daran hindere, die Indexierung des Mietpreises zu vereinbaren, und zwar gemäß den Regeln von Artikel 1728*bis* des Zivilgesetzbuches, der auf mündliche wie auf schriftliche Mietverträge anwendbar sei. Er gibt zu, dass es in diesem Fall problematisch sein werde, den Beweis für die Vereinbarung einer solchen Indexierung anzutreten.

Er räumt ein, dass die fragliche Bestimmung den an einen mündlichen Mietvertrag gebundenen Vermieter anders behandle als denjenigen, der an einen schriftlichen Vertrag gebunden sei, insofern nur Letzterer auch dann in den Genuss der Indexierung gelangen könne, wenn keine diesbezügliche Vereinbarung zwischen den Parteien vorliegt.

A.2.2. In der Hauptsache bringt der Ministerrat vor, dass die beiden Kategorien von Vermietern nicht miteinander vergleichbar seien, denn es handele sich um objektiv unterschiedliche Situationen, die sich daraus ergäben, dass der eine an einen schriftlichen Vertrag gebunden sei, während der andere lediglich an einen mündlichen Vertrag gebunden sei.

A.2.3. Hilfsweise vertritt der Ministerrat die Auffassung, dass das vom Gesetzgeber verfolgte Ziel legitim sei, dass das von ihm gewählte Unterscheidungskriterium relevant und objektiv sei, dass die fragliche Maßnahme angesichts der verfolgten Zielsetzung adäquat sei und dass sie den Rechten der an einem mündlichen Mietvertrag beteiligten Parteien nicht auf unverhältnismäßige Weise Abbruch tue.

Hinsichtlich der verfolgten Zielsetzung bemerkt der Ministerrat, dass der Beweis für die Bedingungen und Ausführungsmodalitäten, die die an einem mündlichen Mietvertrag beteiligten Parteien vereinbart hätten, ernsthafte Probleme hervorrufe und Anlass zu zahlreichen Streitfällen gebe, welche zur Rechtsunsicherheit führten. Er hebt hervor, dass der Gesetzgeber dadurch, dass er die schriftlichen Mietverträge hinsichtlich der Indexierung attraktiver gestalte, diese Form von Mietverträgen habe begünstigen wollen, und zwar in Anbetracht der damit einhergehenden Sicherheit für den Vermieter wie für den Mieter.

Der Ministerrat weist ferner darauf hin, dass die « eingeführte Regelung » angesichts der verfolgten Zielsetzung adäquat sei. Er ruft in diesem Zusammenhang in Erinnerung, dass es den an einem mündlichen Mietvertrag beteiligten Parteien weiterhin freistehe, eine Revision des Mietpreises aufgrund des Verbraucherpreisindex zu vereinbaren. Er fügt hinzu, dass es ihnen obliege, in dieser Hinsicht « Beflissenheit » zu zeigen und einen Beleg für eine solche Vereinbarung aufzubewahren.

Der Ministerrat bemerkt schließlich, dass bei mündlichen wie bei schriftlichen Mietverträgen die Herabsetzung oder Erhöhung des Mietpreises gemäß dem vorerwähnten Artikel 7 vom Vermieter oder vom Mieter beantragt werden könne, so dass der Mietpreis keineswegs unveränderlich sei.

- B -

B.1.1. Aus dem Sachverhalt geht hervor, dass sich die präjudizielle Frage auf die Vereinbarkeit von Artikel 6 Absatz 1 von Abschnitt II (« Besondere Regeln über die Mietverträge betreffend den Hauptaufenthaltort des Mieters ») von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches, eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Februar 1991 « zur Abänderung und Ergänzung der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches in Sachen Mietverträge » und ersetzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. April 1997 « zur Abänderung gewisser Bestimmungen in Sachen Mietverträge », mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung bezieht. Er bestimmt:

« Wenn eine Anpassung des Mietpreises an die Lebenshaltungskosten nicht ausdrücklich ausgeschlossen worden ist und unter der Bedingung, dass der Mietvertrag schriftlich abgeschlossen wurde, ist diese Anpassung einmal pro Mietjahr fällig, und zwar am Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags unter den in Artikel 1728*bis* des Zivilgesetzbuchs vorgesehenen Bedingungen ».

B.1.2. Artikel 1728*bis* des Zivilgesetzbuchs, der zu Abschnitt I (« Allgemeine Bestimmungen über Immobilienmietverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuchs gehört, wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Dezember 1983 « über die Immobilienmietverträge » eingefügt und anschließend durch die Artikel 5 und 13 § 1 Nr. 2 des Gesetzes vom 20. Februar 1991, durch Artikel 16 des königlichen Erlasses vom 24. Dezember 1993 « zur Ausführung des Gesetzes vom 6. Januar 1989 zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Landes » - bestätigt durch Artikel 90 des Gesetzes vom 30. März 1994 « zur Festlegung sozialer Bestimmungen » - und durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13. April 1997 abgeändert. Er bestimmt:

« § 1. Wenn eine Anpassung des Mietpreises an die Lebenshaltungskosten vereinbart worden ist, ist diese nur einmal pro Mietjahr erlaubt, und zwar frühestens am Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags. Diese Anpassung erfolgt aufgrund der Schwankungen des Verbraucherpreisindex.

Der angepasste Mietpreis darf nicht höher sein als der Betrag, der sich aus der Anwendung der nachstehenden Formel ergibt: Basismietpreis multipliziert mit dem neuen Index und geteilt durch den Anfangsindex.

Der Basismietpreis ist der Mietpreis, der sich aus dem Vertrag oder aus einem Urteil ergibt, unter Ausschluss aller Kosten und Lasten, die aufgrund des Mietvertrags ausdrücklich dem Mieter obliegen.

Der neue Index ist der zu diesem Zweck berechnete und bestimmte Index des Monats, der dem Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags vorangeht.

Der Anfangsindex ist der Verbraucherpreisindex des Monats, der dem Monat vorangeht, in dem der Vertrag geschlossen wurde.

Bei ab dem 1. Februar 1994 geschlossenen Verträgen ist der Anfangsindex jedoch der zu diesem Zweck berechnete und bestimmte Index des Monats, der dem Monat vorangeht, in dem der Vertrag geschlossen wurde.

§ 2. Vertragsbestimmungen, deren Wirkung über die in diesem Artikel vorgesehene Anpassung hinausgehen würde, können auf diese Anpassung begrenzt werden ».

B.2. Aus der Begründung der Verweisungsentscheidung sowie aus der Formulierung der präjudiziellen Frage geht hervor, dass der Hof gebeten wird, über den Unterschied zu befinden, den die fragliche Bestimmung zwischen einem Vermieter, der einen Mietvertrag bezüglich eines Hauptwohnortes mündlich abgeschlossen habe, und einem Vermieter, der einen solchen Vertrag schriftlich abgeschlossen habe, einführe, insofern - dem vorlegenden Richter zufolge - diese Bestimmung es Ersterem verbiete, vom Mieter die Anpassung des Mietpreises an die Lebenshaltungskosten zu verlangen, während sie es Letzterem in allen Fällen erlaube, eine solche Anpassung zu verlangen.

B.3.1. Artikel 6 Absatz 1 von Abschnitt II von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches bestimmte ursprünglich:

« Wenn eine Anpassung des Mietpreises an die Lebenshaltungskosten nicht ausdrücklich ausgeschlossen worden ist, ist diese Anpassung einmal pro Mietjahr fällig, und zwar am Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags unter den in Artikel 1728*bis* des Zivilgesetzbuchs vorgesehenen Bedingungen ».

Diese Bestimmung wurde wie folgt begründet:

« Zur Zeit kann die Indexierung gemäß den Bestimmungen von Artikel 1728*bis* des Zivilgesetzbuches nur dann angewandt werden, wenn dies im Mietvertrag vereinbart worden ist. Was die mündlichen Verträge betrifft, kann selbstverständlich nur sehr schwer bewiesen werden, dass die Parteien vereinbart haben, den Mietpreis zu indexieren oder dies nicht zu tun. Der Umstand, dass die Indexierung regelmäßig durchgeführt wird, kann ein Indiz dafür sein, dass vereinbart worden ist, den Mietpreis den Indexschwankungen anzupassen. Dies ist jedoch keine zuverlässige Lösung.

Was die schriftlichen Verträge betrifft, ergibt sich die Vereinbarung bezüglich der Indexierung aus der Aufnahme einer Indexierungsklausel in den Mietvertrag. In Ermangelung einer solchen Klausel wird der Mietpreis normalerweise nicht indexiert.

[...]

Der Gesetzentwurf gestattet für alle Verträge, auf die er Anwendung findet, dass der Mietpreis den Lebenshaltungskosten angepasst wird, und zwar auch dann, wenn dies nicht von den Parteien vereinbart worden war.

Diese Bestimmung schafft nicht nur Klarheit hinsichtlich des genauen Umfangs der Verpflichtungen des Mieters bei einem mündlich abgeschlossenen Vertrag, sondern bringt vor allem das Einkommen, das der Mietpreis für den Vermieter darstellt, in Einklang mit der Gesamtheit der anderen Einkünfte, bei denen vereinbart wurde, dass sie nunmehr indexiert werden.

Eine Klausel, mit der die Parteien schriftlich ausdrücklich ausgeschlossen haben, dass der Mietpreis indexiert wird, ist hingegen vollkommen wirksam. Eine solche Klausel kann auf Gründen beruhen, die für die Parteien eine persönliche Beschaffenheit aufweisen, wobei es nicht dem Gesetzgeber zusteht, sich darin einzumischen » (*Parl. Dok.*, Kammer, 1990-1991, Nr. 1357/1, SS. 19-20).

B.3.2. Die Hinzufügung der Wortfolge « und unter der Bedingung, dass der Mietvertrag schriftlich abgeschlossen wurde » durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. April 1997 « entspricht der allgemeinen Tendenz, im Interesse der Rechtssicherheit immer mehr schriftliche Verträge zu verlangen » (*Parl. Dok.*, Kammer, 1996-1997, Nr. 717/7, S. 18).

Aus dieser Abänderung wird ersichtlich, dass der Gesetzgeber den Abschluss schriftlicher Mietverträge bevorzugt; sie zielt darauf ab, den an einem Mietvertrag bezüglich eines Hauptwohnortes beteiligten Parteien davon abzuraten, diesen Vertrag mündlich abzuschließen, während zum Zeitpunkt der Annahme der fraglichen Bestimmung 90 Prozent der Mietverträge schriftlich abgeschlossen wurden (*Parl. Dok.*, Senat, 1996-1997, Nr. 505/3, S. 34). Sie « zielt darauf ab, die Schriftform zu fördern » (*Ann.*, Senat, 1996-1997, Sitzung vom 20. März 1997, Nr. 1-100, S. 2666).

B.4. Dahingehend ausgelegt, dass sie es verbietet, den Mietpreis bei einem mündlichen Mietvertrag zu indexieren, und zwar auch dann, wenn der Vermieter und der Mieter sich über die Indexierung einig sind, - wobei diese Auslegung in gewissen, während der Vorarbeiten abgegebenen Erklärungen Unterstützung findet (*Parl. Dok.*, Kammer, 1996-1997, Nr. 717/7, S. 18; *Ann.*, Kammer, 17. Dezember 1996, Nr. 124, S. 4464) - tut die fragliche Bestimmung in unverhältnismäßiger Weise der in Artikel 1134 des Zivilgesetzbuches verankerten Vertragsfreiheit Abbruch und ist sie nicht mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung vereinbar.

B.5. Dahingehend ausgelegt, dass sie es dem Vermieter und dem Mieter bei einem mündlichen Mietvertrag ermöglicht, eine solche Indexierung zu vereinbaren, dass sie die Gewährung dieser Indexierung in Ermangelung einer Vereinbarung jedoch ausschließt, ist die fragliche Bestimmung nicht diskriminierend.

Da der Gesetzgeber den Abschluss schriftlicher Mietverträge fördern will, wodurch Rechtsunsicherheit hinsichtlich der Tragweite der gegenseitigen Verpflichtungen des Vermieters und des Mieters vermieden werden kann, ist es nicht unvernünftig, den Vermieter bei einem schriftlichen Mietvertrag in die Lage zu versetzen, eine solche Indexierung auch dann zu erhalten, wenn der Mietvertrag nichts darüber aussagt, und dem Vermieter, der einen mündlichen Mietvertrag abgeschlossen hat, denselben Vorteil nicht zu gewähren.

In dieser Auslegung ist die fragliche Bestimmung mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung vereinbar.

Aus diesen Gründen:

Der Hof

erkennt für Recht:

- Artikel 6 Absatz 1 von Abschnitt II von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches, dahingehend ausgelegt, dass diese Bestimmung es verbietet, den Mietpreis bei einem mündlichen Mietvertrag zu indexieren, und zwar auch dann, wenn der Vermieter und der Mieter sich darüber einig sind, verstößt gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung.

- Artikel 6 Absatz 1 von Abschnitt II von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches, dahingehend ausgelegt, dass diese Bestimmung es dem Vermieter und dem Mieter bei einem mündlichen Mietvertrag ermöglicht, eine solche Indexierung zu vereinbaren, verstößt nicht gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung.

Verkündet in französischer, niederländischer und deutscher Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Schiedshof, in der öffentlichen Sitzung vom 26. April 2007.

Der Kanzler,

Der Vorsitzende,

P.-Y. Dutilleux

M. Melchior