

## ÜBERSETZUNG

Geschäftsverzeichnissnr. 4073
Urteil Nr. 76/2007 vom 10. Mai 2007

### URTEILSAUSZUG

---

*In Sachen:* Präjudizielle Frage in Bezug auf Artikel 1736 des Zivilgesetzbuches, gestellt vom Handelsgericht Tongern.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Vorsitzenden A. Arts und M. Melchior, und den Richtern L. Lavrysen, A. Alen, J.-P. Moerman, E. Derycke und J. Spreutels, unter Assistenz des Kanzlers P.-Y. Dutilleux, unter dem Vorsitz des Vorsitzenden A. Arts,

verkündet nach Beratung folgendes Urteil:

\*

\* \*

### I. *Gegenstand der präjudiziellen Frage und Verfahren*

In seinem Urteil vom 17. November 2006 in Sachen Mia Bijloos gegen Florence Broux, dessen Ausfertigung am 20. November 2006 in der Kanzlei des Hofes eingegangen ist, hat das Handelsgericht Tongern den Hof gebeten,

« die Anwendbarkeit von Artikel 1736 des Zivilgesetzbuches präjudiziell anhand des in Artikel 10 der Verfassung verankerten Gleichheitsgrundsatzes zu prüfen, damit untersucht wird, ob es in der vorliegenden Situation von Artikel 14 Absatz 3 des Geschäftsmietgesetzes einen Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz gibt, und insbesondere, ob es eine Ungleichheit gibt zwischen der Situation des Vermieters, der eine achtzehnmonatige Kündigungsfrist einzuhalten hat, einerseits und der Situation des Mieters, der in Anwendung von Artikel 1736 des Zivilgesetzbuches lediglich eine einmonatige Kündigungsfrist zu berücksichtigen hätte, andererseits ».

(...)

### III. *In rechtlicher Beziehung*

(...)

B.1. Die präjudizielle Frage bezweckt, vom Hof zu vernehmen, ob Artikel 1736 des Zivilgesetzbuches mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung vereinbar sei, insofern er im Rahmen eines Geschäftsmietvertrags, der eine unbestimmte Dauer erhalten habe, einen Behandlungsunterschied einführe zwischen dem Mieter, der eine einmonatige Kündigungsfrist berücksichtigen müsse, und dem Vermieter, der in Anwendung von Artikel 14 Absatz 3 des Geschäftsmietgesetzes vom 30. April 1951 eine achtzehnmonatige Kündigungsfrist einhalten müsse.

B.2. Artikel 1736 des Zivilgesetzbuches, ersetzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 20. Februar 1991 « zur Abänderung und Ergänzung der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches in Sachen Mietverträge », lautet wie folgt:

« Unbeschadet des Artikels 1758 ist davon auszugehen, dass ein auf unbestimmte Dauer abgeschlossener Mietvertrag für jeweils einen Monat abgeschlossen ist.

Er kann nur unter Berücksichtigung einer einmonatigen Kündigungsfrist beendet werden ».

B.3. Der vorlegende Richter geht davon aus, dass in Ermangelung einer abweichenden, besonderen Regelung die in Artikel 1736 des Zivilgesetzbuches erwähnte gemeinrechtliche einmonatige Kündigungsfrist gelte für eine Kündigung durch den Mieter im Rahmen eines Geschäftsmietvertrags mit unbestimmter Dauer, der in Anwendung von Artikel 14 Absatz 3 des Geschäftsmietgesetzes zustande gekommen sei, indem dem Mieter, nachdem das Recht auf Verlängerung hinfällig geworden sei, durch den Vermieter der Besitz des vermieteten Gutes nach Beendigung des Mietverhältnisses für bestimmte Dauer überlassen worden sei. Gemäß der letztgenannten Bestimmung könne der Vermieter das entstandene neue Mietverhältnis mit unbestimmter Dauer beenden, indem er es mindestens achtzehn Monate im Voraus kündige, unbeschadet des Rechtes des Mieters, eine Verlängerung zu beantragen.

Der Hof beurteilt die fragliche Bestimmung in der Auslegung durch den vorlegenden Richter.

B.4. Der Behandlungsunterschied beruht auf einem objektiven Kriterium, nämlich der Eigenschaft der Partei beim Zustandekommen des Mietvertrags mit unbestimmter Dauer als Mieter beziehungsweise Vermieter. Er ergibt sich aus dem Fehlen einer spezifischen Kündigungsfrist für den Mieter in Artikel 14 Absatz 3 des Geschäftsmietgesetzes, wodurch davon ausgegangen wird, dass die fragliche gemeinrechtliche Bestimmung Anwendung findet, während der Vermieter gemäß Absatz 3 von Artikel 14 des Geschäftsmietgesetzes eine achtzehnmonatige Kündigungsfrist einhalten muss.

B.5. Aus den Vorarbeiten zum Gesetz vom 30. April 1951 geht hervor, dass der Gesetzgeber den Handelsgeschäften eine gewisse Stabilität zugunsten des Mieters im Rahmen eines Geschäftsmietvertrags sichern und gleichzeitig ein Gleichgewicht finden wollte zwischen den Interessen des Mieters und denjenigen des Vermieters.

Den Vorarbeiten zufolge kam 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 », entgegen. In denselben Vorarbeiten heißt es, 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 Drittmehrbietler 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).

B.6. Artikel 14 Absatz 3 des Geschäftsmietgesetzes mildert die Strafe für die Nichteinhaltung der Formen und Fristen im Rahmen eines Antrags auf Mietverlängerung für den Mieter ab; wenn dieser durch den Vermieter im Besitz des gemieteten Gutes gelassen wird, sieht diese Bestimmung das Zustandekommen eines Geschäftsmietvertrags mit unbestimmter Dauer vor, den der Vermieter nur mit Einhaltung einer achtzehnmonatigen Kündigungsfrist kündigen kann. Der Gesetzgeber hat hingegen keinen besonderen Schutz des Vermieters gegen die Kündigung durch den Mieter in einem solchen Fall vorgesehen. Die sich daraus ergebende Anwendung der gemeinrechtlichen einmonatigen Kündigungsfrist, die in Artikel 1736 des Zivilgesetzbuches vorgesehen ist, kann jedoch nicht als eine unverhältnismäßige Maßnahme im Lichte der Zielsetzung des Geschäftsmietgesetzes im Allgemeinen und des Artikels 14 dieses Gesetzes im Besonderen angesehen werden.

Der Geschäftsmietvertrag mit unbestimmter Dauer ist nämlich die Folge des bloßen Stillhaltens des Vermieters, der den Mieter nach Ablauf des Geschäftsmietvertrags mit bestimmter Dauer im Besitz des vermieteten Gutes gelassen hat, so dass dieser weiterhin Anspruch auf einen höheren Schutz gegen die Kündigung durch den Vermieter erheben kann, nämlich die Einhaltung einer achtzehnmonatigen Kündigungsfrist. Außerdem ist Artikel 1736 des Zivilgesetzbuches, der angewandt wird, wenn ein Geschäftsmietvertrag mit unbestimmter Dauer durch den Mieter gekündigt wird, Bestandteil des ergänzenden Rechts, so dass die Parteien, wie der vorlegende Richter anführt, abweichende Verträge schließen können. Die bloße Feststellung, dass eine einmonatige Kündigungsfrist, die in Anwendung von Artikel 1736 des

Zivilgesetzbuches durch den Mieter eingehalten werden muss, ziemlich kurz ist, damit der Vermieter eine neue Zweckbestimmung des Gutes vorsehen kann, reicht nicht aus, damit diese Maßnahme unverhältnismäßig wäre.

B.7. Die präjudizielle Frage ist verneinend zu beantworten.

Aus diesen Gründen:

Der Hof

erkennt für Recht:

Artikel 1736 des Zivilgesetzbuches verstößt nicht gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, insofern er auf die Kündigung für anwendbar erachtet wird, die vom Mieter im Rahmen eines Geschäftsmietvertrags erteilt wird, der gemäß Artikel 14 Absatz 3 des Geschäftsmietgesetzes vom 30. April 1951 eine unbestimmte Dauer erhalten hat.

Verkündet in niederländischer und französischer Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989, in der öffentlichen Sitzung vom 10. Mai 2007.

Der Kanzler,

Der Vorsitzende,

(gez.) P.-Y. Dutilleux

(gez.) A. Arts