

ÜBERSETZUNG

Geschäftsverzeichnisnr. 4609
Urteil Nr. 189/2009 vom 26. November 2009

URTEILSAUSZUG

In Sachen: Präjudizielle Frage in Bezug auf Artikel 3 § 2 von Buch III Titel VIII Kapitel II Abschnitt 2 des Zivilgesetzbuches (« Besondere Regeln über die Mietverträge betreffend den Hauptwohntort des Mieters »), so wie dieser Abschnitt durch das Gesetz vom 20. Februar 1991 eingefügt wurde, gestellt vom Friedensrichter des Kantons Namur 2.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Vorsitzenden P. Martens und M. Bossuyt, und den Richtern M. Melchior, R. Henneuse, E. De Groot, L. Lavrysen, A. Alen, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman, E. Derycke, J. Spreutels und T. Merckx-Van Goey, unter Assistenz des Kanzlers P.-Y. Dutilleux, unter dem Vorsitz des Vorsitzenden P. Martens,

verkündet nach Beratung folgendes Urteil:

*

* *

I. Gegenstand der präjudiziellen Frage und Verfahren

In seinem Urteil vom 13. Januar 2009 in Sachen Jacqueline Alin gegen Marc Valentour, dessen Ausfertigung am 15. Januar 2009 in der Kanzlei des Hofes eingegangen ist, hat der Friedensrichter des Kantons Namur 2 folgende präjudizielle Frage gestellt:

« Verstößt Artikel 3 § 2 des Gesetzes vom 20. Februar 1991, dahingehend ausgelegt, dass in dem Fall, wo der Mieter die in Paragraph 5 Absatz 3 vorgesehene Möglichkeit der Gegenkündigung nützt, der Vermieter von seiner Verpflichtung, den Grund der Kündigung unter den in Paragraph 2 vorgesehenen Bedingungen zu verwirklichen, befreit ist, gegen die Artikel 10, 11 und 23 der Verfassung,

a) insofern der Mieter, dem eine Kündigung aufgrund von Paragraph 4 notifiziert wird, das Recht behält, die in dieser Bestimmung vorgesehene Entschädigung zu fordern, auch wenn er die Möglichkeit der Gegenkündigung nützt;

b) insofern der Mieter, dem eine Kündigung aufgrund von Paragraph 2 notifiziert wird und der nicht die in Paragraph 5 Absatz 3 vorgesehene Möglichkeit der Gegenkündigung nützt, das Recht genießt, eine Entschädigung, die 18 Monatsmieten entspricht, zu fordern, wenn der Vermieter den Grund der Kündigung nicht unter den in Paragraph 2 vorgesehenen Bedingungen verwirklicht? ».

(...)

III. In rechtlicher Beziehung

(...)

B.1.1. Artikel 3 von Buch III Titel VIII Kapitel II Abschnitt 2 des Zivilgesetzbuches zur Festlegung der « besonderen Regeln über die Mietverträge betreffend den Hauptwohntort des Mieters », eingefügt durch das Gesetz vom 20. Februar 1991 und abgeändert durch das Gesetz vom 13. April 1997, vor seiner Abänderung durch das Gesetz vom 27. Dezember 2006, bestimmt:

« [...] »

§ 2. 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 ebenso von seinen Nachkommen, Adoptivkindern, Vorfahren, von seinem Ehepartner, dessen Nachkommen, Vorfahren 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 In-Kraft-Treten des Mietvertrags ablaufen.

Das Kündigungsschreiben enthält die Identität der Person, die das Gut beziehen wird, und deren Verwandtschaftsgrad mit dem Vermieter. Auf Antrag des Mieters muss der Vermieter den Beweis des Verwandtschaftsgrads erbringen. Der Vermieter muss diesem Antrag binnen einer Frist von zwei Monaten ab seiner Notifizierung stattgeben, ansonsten kann der Mieter die Nichtigkeit der Kündigung beantragen. Diese Klage muss bei Strafe des Verfalls spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist eingereicht werden.

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, zur Benutzung der Räumlichkeiten unter den vorgesehenen Bedingungen und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Fristen nicht übergeht, hat der Mieter ein Anrecht auf eine Entschädigung, die der Miete von achtzehn Monaten entspricht.

Die Parteien können jedoch vereinbaren, diese Möglichkeit der frühzeitigen Vertragsauflösung auszuschließen oder zu begrenzen.

[...]

§ 4. Bei Ablauf des ersten und des zweiten Drittels der neunjährigen Mietdauer kann der Vermieter unter Berücksichtigung einer sechs Monate im Voraus einzureichenden Kündigung den Mietvertrag ohne Angabe eines Grundes beenden, vorausgesetzt, er zahlt eine Entschädigung.

Diese Entschädigung entspricht der Miete von neun bzw. sechs Monaten, je nachdem ob der Vertrag bei Ablauf des ersten oder des zweiten Drittels der neunjährigen Mietdauer beendet wird.

Die Parteien können jedoch vereinbaren, die Möglichkeit der frühzeitigen Vertragsauflösung auszuschließen oder zu begrenzen.

§ 5. Der Mieter kann den Mietvertrag unter Berücksichtigung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jederzeit beenden.

Wenn der Mieter den Mietvertrag jedoch im Laufe des ersten Drittels der neunjährigen Mietdauer beendet, hat der Vermieter ein Anrecht auf eine Entschädigung. Diese Entschädigung entspricht der Miete von drei Monaten, von zwei Monaten bzw. von einem Monat, je nachdem ob der Mietvertrag während des ersten, zweiten oder dritten Jahres beendet wird.

Wenn der Vermieter den Vertrag gemäß §§ 2 bis 4 beendet, kann auch der Mieter den Mietvertrag unter Berücksichtigung einer einmonatigen Kündigungsfrist jederzeit beenden. In diesem Fall schuldet er die im vorangehenden Absatz vorgesehene Entschädigung nicht.

[...] ».

B.1.2. Der vorlegende Richter fragt den Hof, ob der vorerwähnte Artikel 3 § 2, dahingehend ausgelegt, dass in dem Fall, wo der Mieter die in Paragraph 5 Absatz 3 vorgesehene Möglichkeit der Gegenkündigung nütze, der Vermieter von seiner in Paragraph 2 vorgesehenen Verpflichtung, selbst das vermietete Objekt zu beziehen, befreit sei, gegen die Artikel 10, 11 und 23 der Verfassung verstoße, weil einerseits dann, wenn ein Vermieter dem Mieter eine unbegründete Kündigung notifiziere, der Mieter gemäß Paragraph 4 Anspruch auf eine Entschädigung habe, selbst wenn er eine Gegenkündigung vornehme, und weil andererseits ein nicht gerechtfertigter Behandlungsunterschied zwischen Mietern bestehe, je nachdem, ob sie ihre Möglichkeit zu einer Gegenkündigung nützten oder nicht.

B.2.1. Das Gesetz vom 20. Februar 1991, mit dem in das Zivilgesetzbuch ein Abschnitt zur Festlegung der « besonderen Regeln über die Mietverträge betreffend den Hauptwohntort des Mieters » eingefügt wurde, bezweckt 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 » (*Parl. Dok.*, Kammer, 1990-1991, Nr. 1357/1, 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.2.2. Um dieses Ziel zu erreichen, hat der Gesetzgeber in der Hauptsache die Dauer des Mietvertrags auf neun Jahre verlängert, und parallel hierzu hat der Gesetzgeber, damit der Vermieter die somit festgelegte Dauer des Mietvertrags nicht verletzen kann, die Möglichkeiten zur vorzeitigen Kündigung des Mietvertrags begrenzt. Die Kündigung des Mietvertrags bezüglich des Hauptwohntortes des Mieters durch den Vermieter kann nur aus bestimmten Gründen erfolgen: die Belegung der vermieteten Räumlichkeiten durch den Vermieter oder ein Mitglied seiner Familie und die Durchführung großer Arbeiten. Eine Kündigung aus diesen Gründen wird mit einer Kündigungsfrist, aber ohne Entschädigung erteilt. Wenn er die beiden

Kündigungsgründe nicht einhält, ist der Vermieter verpflichtet, eine Entschädigung in Höhe von mindestens achtzehn Monatsmieten zu zahlen (Artikel 3 § 2).

B.2.3. Um es einem Mieter, dem eine Kündigung wegen persönlicher Belegung durch den Vermieter notifiziert wurde, zu ersparen, gleichzeitig zwei Mieten zahlen zu müssen, hat der Gesetzgeber vorgesehen, dass der Mieter den Mietvertrag durch eine Gegenkündigung beenden kann. Die Frist für diese Gegenkündigung ist auf einen Monat begrenzt (Artikel 3 § 5).

B.2.4. Bezüglich der Möglichkeit einer Gegenkündigung, die der Mieter nützen kann, wurden gewisse Abänderungsanträge eingereicht, um die durch den Vermieter geschuldete Kündigungsentschädigung gemäß Paragraph 4 herabzusetzen (das heißt eine Kündigung ohne Angabe eines Grundes). Sie wurden alle abgelehnt infolge der Antwort des Ministers der Justiz, der erklärte, insofern diese Kündigung « dem Mieter unerwartete Zusatzkosten verursacht, wäre es nicht gerecht, die Entschädigung herabzusetzen, weil der Mieter selbst eine Lösung gefunden hat ». Es handelt sich in diesem Fall um « eine Entscheidung zwischen der Entschädigung des Mieters und der Rentabilität für den Vermieter » (*Parl. Dok.*, Kammer, 1996-1997, Nr. 717/7, S. 28).

Auch wenn diese Abänderungsanträge nur den Fall einer ohne Angabe eines Grundes erfolgten Kündigung des Mietvertrags durch den Vermieter betrafen, wurde während der Vorarbeiten nie in Erwägung gezogen, vorzusehen, dass die Gegenkündigung des Mieters den Vermieter von seinen Pflichten befreien würde. Außerdem ist nie in Erwägung gezogen worden, dass die Einfügung einer Möglichkeit der Gegenkündigung dem Ziel des Gesetzgebers, das Recht auf Wohnung des Mieters stärker zu schützen, zuwiderlaufen könnte. Diese Möglichkeit erklärt sich vielmehr gerade durch die Aussicht auf eine Stärkung dieses Rechtes.

B.3. Daraus ergibt sich, dass die Pflichten infolge einer Kündigung durch den Vermieter wegen persönlicher Belegung des Gutes, nämlich die Verpflichtung zur Verwirklichung des angeführten Grundes und andernfalls zur Zahlung einer Kündigungsentschädigung, zu dem Zeitpunkt entstehen, wo die Kündigung notifiziert wird.

Die Gegenkündigung ist folglich nur ein Akzessorium der Hauptkündigung durch den Vermieter, da der Mieter diese Gegenkündigung nicht notifizieren kann, wenn der Vermieter nicht die Kündigung wegen persönlicher Belegung des Gutes notifiziert hat.

Da die betreffende Kündigungsentschädigung die Wohnungssicherheit des Mieters gewährleisten soll und diese Wohnungssicherheit in jedem Fall durch eine vom Vermieter ausgehende Kündigung beeinträchtigt wird, unabhängig von dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter eine neue Wohnung findet, kann der Zeitpunkt, zu dem die Gegenkündigung abgegeben wird, oder ihr Ausbleiben nicht als ein relevantes Element angesehen werden, um die Kündigungsentschädigung aufrechtzuerhalten oder nicht.

B.4.1. Aus all diesen Elementen ergibt sich, dass in der Auslegung, wonach die zu Lasten des Vermieters vorgesehenen Verpflichtungen aufgehoben würden durch die Folgen der vom Mieter ausgehenden Gegenkündigung gemäß Artikel 3 § 5, diese Bestimmung von Buch III Titel VIII Kapitel II Abschnitt 2 des Zivilgesetzbuches, indem ohne Rechtfertigung die Mieter unterschiedlich behandelt werden, je nachdem, ob sie ihre Möglichkeit zur Kündigung nützen oder nicht, nicht mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung vereinbar ist, wobei die Ausübung dieser Möglichkeit, wie in B.3 in Erinnerung gerufen wurde, gewollt war, um das Recht auf Wohnung des Mieters, das durch Artikel 23 der Verfassung gewährleistet wird, zu verstärken.

B.4.2. Umgekehrt ist in der Auslegung, wonach die Verpflichtungen für den Vermieter gemäß dem vorerwähnten Artikel 3 § 2 unabhängig davon gelten, ob der Mieter die Möglichkeit zur Notifizierung einer Gegenkündigung nützt oder nicht, Artikel 3 § 2 vereinbar mit Artikeln 10, 11 und 23 der Verfassung.

Aus diesen Gründen:

Der Hof

erkennt für Recht:

- Dahingehend ausgelegt, dass in de Fall, wo der Mieter von der in Artikel 3 § 5 Absatz 3 vorgesehenen Möglichkeit der Gegenkündigung Gebrauch macht, der Vermieter von seiner Verpflichtung, den Grund der Kündigung unter den in Paragraph 2 festgelegten Bedingungen zu verwirklichen, befreit wird, verstößt Artikel 3 § 2 von Buch III Titel VIII Kapitel II Abschnitt 2 des Zivilgesetzbuches vor seiner Abänderung durch das Gesetz vom 27. Dezember 2006 gegen die Artikel 10, 11 und 23 der Verfassung.

- Dahingehend ausgelegt, dass in de Fall, wo der Mieter von der in Artikel 3 § 5 Absatz 3 vorgesehenen Möglichkeit der Gegenkündigung Gebrauch macht, der Vermieter nicht von seiner Verpflichtung, den Grund der Kündigung unter den in Paragraph 2 festgelegten Bedingungen zu verwirklichen, befreit wird, verstößt Artikel 3 § 2 von Buch III Titel VIII Kapitel II Abschnitt 2 des Zivilgesetzbuches vor seiner Abänderung durch das Gesetz vom 27. Dezember 2006 nicht gegen die Artikel 10, 11 und 23 der Verfassung.

Verkündet in französischer und niederländischer Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989, in der öffentlichen Sitzung vom 26. November 2009.

Der Kanzler,

Der Vorsitzende,

(gez.) P.-Y. Dutilleux

(gez.) P. Martens