

Geschäftsverzeichnissnr. 5279
Entscheid Nr. 140/2012 vom 14. November 2012

ENTSCHEIDSAUSZUG

---

*In Sachen:* Vorabentscheidungsfrage in Bezug auf Artikel 17 von Abschnitt IIbis (« Besondere Regeln über die Geschäftsmietverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches, gestellt vom Friedensrichter des Kantons Schilde.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Präsidenten M. Bossuyt und R. Henneuse, und den Richtern L. Lavrysen, J.-P. Moerman, E. Derycke, J. Spreutels und P. Nihoul, unter Assistenz des Kanzlers P.-Y. Dutilleux, unter dem Vorsitz des Präsidenten M. Bossuyt,

verkündet nach Beratung folgenden Entscheid:

\*

\* \*

### I. *Gegenstand der Vorabentscheidungsfrage und Verfahren*

In seinem Urteil vom 26. Dezember 2011 in Sachen der « Master Carwash » AG gegen die « Quick Restaurants » AG, dessen Ausfertigung am 30. Dezember 2011 in der Kanzlei des Gerichtshofes eingegangen ist, hat der Friedensrichter des Kantons Schilde folgende Vorabentscheidungsfrage gestellt:

« Verstößt Artikel 17 des Gesetzes über die Handelsmietverträge gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, insofern Kapitalgesellschaften die Vermietungsverweigerung aufgrund von Artikel 16 I Nr. 1 des Gesetzes über die Geschäftsmietverträge nur insofern geltend machen können, als sie ihren Hauptsitz in die vermietete Immobilie verlegen wollen, oder ihren Hauptsitz vergrößern wollen, wenn dieser sich in einer benachbarten Immobilie befindet, während Personengesellschaften sich uneingeschränkt auf Artikel 16 I Nr. 1 des Gesetzes über die Geschäftsmietverträge berufen können, und die Kapitalgesellschaften somit ungleich behandelt werden? ».

(...)

### III. *Rechtliche Würdigung*

(...)

B.1.1. Die Vorabentscheidungsfrage betrifft Artikel 17 von Abschnitt *Ibis* (« Besondere Regeln über die Geschäftsmietverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches (nachstehend: Gesetz über die Geschäftsmietverträge).

Artikel 17 bestimmt:

« Ist der Vermieter eine Kapitalgesellschaft, ist die in Artikel 16[I] Nr. 1 erwähnte Weigerung der Erneuerung nur erlaubt, um den Hauptsitz des Betriebs des Vermieters in die vermieteten Räume zu übertragen oder um diesen Hauptsitz des Betriebs zu erweitern, wenn er in einem benachbarten Gut gelegen ist ».

B.1.2. Artikel 16.I Nr. 1 des Gesetzes über die Geschäftsmietverträge bestimmt:

« Der Vermieter kann aus einem der folgenden Gründe die Erneuerung des Mietvertrags verweigern:

1. sein Wille, das vermietete Gut persönlich und tatsächlich zu nutzen oder es auf diese Weise von seinen Verwandten in absteigender Linie, seinen Adoptivkindern oder seinen Verwandten in aufsteigender Linie, von seinem Ehepartner, von dessen Verwandten in absteigender Linie, Verwandten in aufsteigender Linie oder Adoptivkindern nutzen zu lassen oder es von einer Personengesellschaft, deren aktive Gesellschafter oder Gesellschafter mit

mindestens drei Vierteln des Kapitals zum Vermieter oder zu seinem Ehepartner im selben Verwandtschafts-, Schwägerungs- oder Adoptionsverhältnis stehen, nutzen zu lassen ».

B.1.3. Artikel 16.IV des Gesetzes über die Geschäftsmietverträge bestimmt:

« Vorbehaltlich der vorerwähnten Fälle kann der Vermieter die Erneuerung verweigern, indem er dem Mieter eine Ausgleichsabfindung zahlt, die drei Jahren Miete entspricht, eventuell zuzüglich eines Betrags, der ausreicht, um den Schaden vollständig wiedergutzumachen ».

B.2. Der vorlegende Richter fragt den Gerichtshof, ob Artikel 17 des Gesetzes über die Geschäftsmietverträge vereinbar sei mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung, insofern vermietende Kapitalgesellschaften die Erneuerung des Geschäftsmietvertrags nur insofern verweigern könnten, als sie ihren Hauptsitz in die vermietete Immobilie verlegten oder ihren Hauptsitz vergrößern wollten, wenn dieser sich in einer benachbarten Immobilie befinde, während diese Einschränkung nicht für vermietende Personengesellschaften gelte und sie eine Erneuerung des Mietvertrags verweigern könnten, um die vermietete Immobilie persönlich und tatsächlich zu benutzen, aus gleich welchen Gründen.

B.3.1. Nach Auffassung des Ministerrates beschränke der vorlegende Richter die zu vergleichenden Kategorien von Gesellschaften auf die PGmbHs einerseits und die AGs andererseits, wobei man feststellen müsse, dass diese nicht vergleichbar seien, da es zwischen beiden wesentliche Unterscheidungsmerkmale in Verbindung mit dem Ziel, von dem der Gesetzgeber in dieser Sache ausgegangen sei, gebe.

B.3.2. Obwohl im Vorlageurteil in erster Linie die Rede von einem Vergleich zwischen PGmbHs einerseits und AGs andererseits sei, geht aus der Vorabentscheidungsfrage hervor, dass sie sich auf den Behandlungsunterschied zwischen Kapitalgesellschaften und Personengesellschaften bezieht, so wie er sich auch aus Artikel 17 des Gesetzes über die Geschäftsmietverträge ergibt.

Darüber hinaus lässt die Feststellung, dass zwischen beiden Kategorien von Gesellschaften erhebliche Unterschiede bestehen, nicht die Schlussfolgerung zu, dass diese beiden Kategorien von Vermietern nicht miteinander verglichen werden könnten. Der Gerichtshof muss hingegen prüfen, ob die Folgen, die für den Vermieter mit der Art der Gesellschaft verbunden sind, vernünftig gerechtfertigt sind im Vergleich zum Ziel des Gesetzgebers.

B.4. Der Behandlungsunterschied beruht auf einem objektiven Kriterium, nämlich der Art der Gesellschaft: eine Personengesellschaft oder eine Kapitalgesellschaft.

B.5. Aus den Vorarbeiten zu dem Gesetz über die Geschäftsmietverträge geht hervor, dass der Gesetzgeber den Mietern eines Geschäftsmietvertrags eine gewisse Stabilität sichern und gleichzeitig ein Gleichgewicht zwischen den Interessen der Mieter und denjenigen der Vermieter 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 » entsprach, und dass es ein dreifaches Ziel gab: « erstens, dem gewerbetreibenden Mieter Garantien in bezug auf Dauer und Initiative zu geben; zweitens, ihm die Erneuerung des Mietvertrags 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).

In Bezug auf die Einschränkung der Möglichkeit für vermietende Kapitalgesellschaften, eine Erneuerung des Mietvertrags wegen einer « persönlichen Benutzung » zu verweigern, wurde angeführt, dass man mit den Artikeln 15 und 17 bis 20 des Gesetzes über die Geschäftsmietverträge vermeiden wollte, dass das Recht auf Rücknahme Anlass zu Missbräuchen geben würde, Spekulation fördern würde oder Kapitalgesellschaften, die zahlreiche Filialen betrieben, in die Lage versetzen würde, die Anzahl der Filialen auf Kosten der niedergelassenen Einzelhändler zu erweitern (*Parl. Dok.*, Kammer, 1946-1947, Nr. 27, S. 8; ebenda, 1950-1951, Nr. 207, S. 9; Senat, 1948-1949, Nr. 384, S. 9).

B.6.1. Dem Recht des Mieters auf Erneuerung des Mietvertrags (Artikel 13 und 14 des Gesetzes über die Geschäftsmietverträge) steht das Recht des Vermieters auf Verweigerung der Erneuerung gegenüber; in diesem Zusammenhang hat der Vermieter die Wahl zwischen Artikel 16.I (grundsätzlich ohne Zahlung einer Ausgleichsabfindung) und Artikel 16.IV des Gesetzes über die Geschäftsmietverträge (mittels Zahlung einer Ausgleichsabfindung). Die Einschränkung von Artikel 17 des Gesetzes über die Geschäftsmietverträge gilt nur in Bezug auf die in Artikel 16.I Nr. 1 vorgesehene Verweigerung der Erneuerung.

Daher hat eine Kapitalgesellschaft immer die Möglichkeit, die Erneuerung des Mietvertrags zu verweigern mittels Anwendung von Artikel 16.IV und folglich mittels Zahlung einer Ausgleichsabfindung.

B.6.2. Der Behandlungsunterschied ist sachdienlich und vernünftig gerechtfertigt angesichts des in B.5 dargelegten Ziels des Gesetzgebers:

- einerseits weil man - gemäß Artikel 17 - verhindert, dass die vermietende Kapitalgesellschaft ihr Recht missbrauchen würde, indem man das Recht auf die Verweigerung der Erneuerung des Mietvertrags auf die Fälle beschränkt, in denen eine vermietende Kapitalgesellschaft ihren Hauptsitz in die vermietete Immobilie verlegt oder vergrößert, wenn dieser sich in einer benachbarten Immobilie befindet;

- andererseits, weil die Verweigerungsgründe von Artikel 16 des Gesetzes über die Geschäftsmietverträge kein zwingendes Recht darstellen, so dass eine vermietende Kapitalgesellschaft immer die Möglichkeit hat, im Mietvertrag den einen oder anderen dieser Verweigerungsgründe auszuschließen.

B.7. Die Vorabentscheidungsfrage ist verneinend zu beantworten.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

erkennt für Recht:

Artikel 17 von Abschnitt *Ilbis* (« Besondere Regeln über die Geschäftsmietverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches verstößt nicht gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung.

Verkündet in niederländischer und französischer Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, in der öffentlichen Sitzung vom 14. November 2012.

Der Kanzler,

Der Präsident,

(gez.) P.-Y. Dutilleux

(gez.) M. Bossuyt