

Geschäftsverzeichnisnr. 5643
Entscheid Nr. 53/2014 vom 27. März 2014

ENTSCHEIDSAUSZUG

---

*In Sachen:* Vorabentscheidungsfrage in Bezug auf Artikel 12 von Abschnitt IIbis (« Besondere Regeln über die Geschäftsmietverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches, gestellt vom Gericht erster Instanz Mecheln.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Präsidenten A. Alen und J. Spreutels, und den Richtern E. De Groot, L. Lavrysen, J.-P. Moerman, E. Derycke und P. Nihoul, unter Assistenz des Kanzlers P.-Y. Dutilleux, unter dem Vorsitz des Präsidenten A. Alen,

verkündet nach Beratung folgenden Entscheid:

\*

\* \*

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

In seinem Urteil vom 28. Mai 2013 in Sachen der «Europabank» AG gegen die VoG «Sylva», dessen Ausfertigung am 4. Juni 2013 in der Kanzlei des Gerichtshofes eingegangen ist, hat das Gericht erster Instanz Mecheln folgende Vorabentscheidungsfrage gestellt:

« Verstoßt Artikel 12 des Geschäftsmietgesetzes gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, dahingehend ausgelegt, dass ein Mieter durch den Erwerber der Immobilie, der eine natürliche Person ist, zur Räumung der Mietsache gezwungen werden kann, damit dieser das vermietete Gut persönlich nutzt 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 lässt, oder es von einer Personengesellschaft, deren aktive Gesellschafter oder Gesellschafter, die mindestens drei Viertel des Kapitals besitzen, zum Vermieter oder zu dessen Ehepartner im selben Verwandtschafts-, Verschwägerungs- oder Adoptionsverhältnis stehen, nutzen lässt, während der Erwerber, der eine juristische Person ist, sich nicht auf diesen Artikel berufen könnte, um diese Immobilie von einer anderen juristischen Person als der vorerwähnten Personengesellschaft oder von einer faktischen Vereinigung, mit der er eng verbunden ist, nutzen zu lassen? ».

(...)

### III. *Rechtliche Würdigung*

(...)

B.1.1. Die Vorabentscheidungsfrage betrifft Artikel 12 von Abschnitt *Iibis* (« Besondere Regeln über die Geschäftsmietverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzes (nachstehend: Geschäftsmietgesetz), der bestimmt:

« Auch wenn im Mietvertrag eventuell die Möglichkeit einer Zwangsäumung für den Fall einer Veräußerung vorgesehen ist, kann der Erwerber, der das gemietete Gut unentgeltlich oder gegen Entgelt erworben hat, den Mieter nur in den in Artikel 16 Nrn. 1, 2, 3 und 4 aufgeführten Fällen zur Räumung zwingen, wenn er innerhalb von drei Monaten nach dem Erwerb den Mietvertrag ein Jahr im Voraus kündigt, und zwar unter deutlicher Angabe des Kündigungsgrunds; andernfalls droht der Verfall.

Das Gleiche gilt, wenn der Mietvertrag nicht von einem feststehenden Tag vor der Veräußerung datiert ist, falls der Mieter das gemietete Gut seit mindestens sechs Monaten nutzt ».

B.1.2. Artikel 16 des Geschäftsmietgesetzes, auf den in der fraglichen Bestimmung Bezug genommen wird, bestimmt unter anderem:

« I. 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.2. Der Gerichtshof wird gefragt, ob Artikel 12 des Geschäftsmietgesetzes vereinbar sei mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung, in der Auslegung, dass eine natürliche Person, die eine Immobilie erwerbe, den Geschäftsmieter zur Räumung dieser Immobilie zwingen könne, um sie durch eine der in Artikel 16 I Nr. 1 des Geschäftsmietgesetzes aufgezählten Personen nutzen zu lassen, während eine juristische Person, die eine Immobilie erwerbe, den Geschäftsmieter nicht zur Räumung dieser Immobilie zwingen könne, um sie durch eine andere juristische Person - die keine Personengesellschaft sei - oder eine faktische Vereinigung, mit der die übernehmende juristische Person « eng verbunden » sei, nutzen zu lassen.

B.3.1. Wie der Ministerrat bemerkt, ist die Antwort auf die Vorabentscheidungsfrage zur Lösung der Streitsache, die das vorlegende Rechtsprechungsorgan beurteilen muss, eindeutig nur sachdienlich, insofern diese Frage sich auf die Situation einer juristischen Person bezieht, die den Geschäftsmieter zur Räumung der Immobilie zwingen möchte, um sie durch eine faktische Vereinigung, mit der die juristische Person « eng verbunden » ist, nutzen zu lassen. Die vor dem vorlegenden Rechtsprechungsorgan anhängige Rechtssache betrifft nämlich eine Räumung durch eine juristische Person zugunsten einer faktischen Vereinigung und somit nicht zugunsten einer anderen juristischen Person.

B.3.2. Aus der Vorlageentscheidung geht hervor, dass das vorlegende Rechtsprechungsorgan eine « enge Verbindung » zwischen der juristischen Person und der betreffenden faktischen Vereinigung aus dem Umstand ableitet, dass die juristische Person durch die faktische Vereinigung gegründet wurde, die ebenfalls für die Finanzierung der juristischen Person aufkommt, aus dem Umstand, dass der einzige Gesellschaftszweck der juristischen Person in der Unterstützung der faktischen Vereinigung besteht, aus dem Umstand, dass die Mitgliedschaft der juristischen Person die Mitgliedschaft der faktischen Vereinigung voraussetzt,

aus dem Umstand, dass beide Einheiten durch dieselben Personen geleitet werden und dieselbe Mehrwertsteuereinheit bilden, aus dem Umstand, dass das Vermögen der juristischen Person bei der Auflösung auf die faktische Vereinigung übergeht und aus dem Umstand, dass beide Einheiten denselben Gesellschaftssitz und dasselbe Logo haben.

B.3.3. Der Gerichtshof beschränkt seine Prüfung der Vorabentscheidungsfrage folglich auf die Situation einer juristischen Person, die den Geschäftsmieter zur Räumung einer Immobilie zwingen möchte zugunsten einer faktischen Vereinigung, mit der die juristische Person « enge Verbindungen » hat, wie in B.3.2 dargelegt wurde.

B.4. Im Gegensatz zu dem, was der Ministerrat anführt, sind die in der Vorabentscheidungsfrage erwähnten Kategorien von Personen hinsichtlich der fraglichen Bestimmung ausreichend vergleichbar, da es sich in beiden Fällen um Personen handelt, die den laufenden Geschäftsmietvertrag zugunsten einer Person oder einer Vereinigung, mit der sie Verbindungen haben, die als eng beschrieben werden könnten, kündigen möchten.

B.5.1. Aufgrund der fraglichen Bestimmung in Verbindung mit Artikel 16 I Nr. 1 des Geschäftsmietgesetzes darf derjenige, der das vermietete Gut unentgeltlich oder gegen Entgelt erwirbt, den Mieter zur Räumung dieses Gutes zwingen, um es persönlich zu nutzen oder es « 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-, Verschwägerungs- oder Adoptionsverhältnis stehen, nutzen zu lassen ».

B.5.2. Aus der vorstehenden Auflistung ist abzuleiten, dass der Gesetzgeber die Kündigung des Geschäftsmietsvertrags ermöglichen wollte, wenn ein Verwandtschaftsverhältnis zwischen der Person, die die Immobilie erwirbt, oder ihrem Ehepartner und der Person, zu deren Gunsten der Mietvertrag gekündigt wird, besteht. Auch wenn es sich um eine Kündigung des Geschäftsmietvertrags zugunsten einer Personengesellschaft handelt, ist ein Verwandtschaftsverhältnis ausschlaggebend, wobei in diesem Fall die Verwandtschaft hinsichtlich der aktiven Gesellschafter oder Gesellschafter, die mindestens drei Viertel des Kapitals besitzen, beurteilt wird.

B.6. Die fragliche Bestimmung erlaubt es jedoch einer juristischen Person, die eine Immobilie erwirbt, nicht, den Geschäftsmietvertrag zugunsten einer faktischen Vereinigung, mit der die juristische Person enge Verbindungen hat, wie in B.3.2 angeführt, zu kündigen.

B.7. Der fragliche Behandlungsunterschied beruht auf einem objektiven Kriterium, nämlich dem Umstand, ob ein Verwandtschaftsverhältnis im familienrechtlichen Sinne besteht zwischen einerseits der Person, die die Immobilie erwirbt, oder ihrem Ehepartner, und andererseits der natürlichen Person oder den Gesellschaftern der Personengesellschaft, zu deren Gunsten der Geschäftsmietvertrag gekündigt wird. Darüber hinaus besteht ein objektiver Unterschied zwischen einerseits natürlichen Personen und Gesellschaften und andererseits faktischen Vereinigungen, die keine Rechtspersönlichkeit besitzen.

B.8.1. Aus den Vorarbeiten zu dem Geschäftsmietgesetz 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).

B.8.2. Die Möglichkeit für die Person, die das vermietete Gut erwirbt, den Mieter zur Räumung dieses Gutes zu zwingen mit dem Ziel, es persönlich zu nutzen oder es durch einen seiner Verwandten oder durch eine Personengesellschaft, deren aktive Gesellschafter oder Gesellschafter, die mindestens drei Viertel des Kapitals besitzen, mit ihm verwandt sind, nutzen zu lassen, wurde während der Vorarbeiten als eine « Auswirkung des Eigentumsrechts » dargestellt (*Parl. St.*, Kammer, 1947-1948, Nr. 20, S. 31).

B.8.3. Aus den Vorarbeiten ist im Allgemeinen ersichtlich, dass der Gesetzgeber im Bemühen um ein Gleichgewicht zwischen einerseits dem Schutz des Handelsgeschäfts und andererseits den rechtmäßigen Interessen des Eigentümers davon ausgegangen ist, dass Letzterer wegen seines Eigentumsrechts unter bestimmten Umständen die Möglichkeit haben muss, den Geschäftsmietvertrag zu kündigen, aber ebenfalls, dass diese Kündigungsmöglichkeit im Interesse des Schutzes des Handelsgeschäfts strikt zu begrenzen ist. Er war dabei schließlich der Auffassung, dass vom Schutz des Handelsgeschäfts abgewichen werden kann, wenn der Erwerber die Immobilie selbst nutzen möchte oder sie nutzen lassen möchte durch Personen, die - in der in Artikel 16 I Nr. 1 des Geschäftsmietgesetzes beschriebenen Weise - mit ihm oder mit seinem Ehepartner im familienrechtlichen Sinn des Wortes verwandt sind.

B.9.1. Hinsichtlich der Zielsetzungen des Gesetzgebers und unter Berücksichtigung seiner breiten Ermessensbefugnis bei der Abwägung der im vorliegenden Fall betroffenen Interessen entbehrt es nicht einer vernünftigen Rechtfertigung, dass der Erwerber eines Gutes den laufenden Geschäftsmietvertrag im Hinblick auf eine Nutzung durch eine andere Person als den Mieter nur dann kündigen kann, wenn er das Gut selbst nutzen möchte oder wenn er es durch Personen nutzen lassen möchte, mit denen er ein bestimmtes Verwandtschaftsverhältnis im familienrechtlichen Sinne hat. Die Handhabung des Kriteriums des familienrechtlichen Verwandtschaftsverhältnisses erlaubt es im Übrigen, die Personen, zu deren Gunsten der Geschäftsmietvertrag gekündigt werden kann, auf deutliche und einschränkende Weise zu definieren, was zur Verwirklichung der Zielsetzung bezüglich des Schutzes des Handelsgeschäfts beiträgt.

B.9.2. Der Gesetzgeber konnte vernünftigerweise davon ausgehen, dass eine Kündigungsmöglichkeit zugunsten faktischer Vereinigungen, mit denen der Erwerber auf die eine oder andere Weise eine « enge Verbindung » hätte, zu Missbrauch Anlass geben - eine faktische Vereinigung besitzt nämlich keine Rechtspersönlichkeit und jederzeit auf informelle Weise gegründet werden - und seine Zielsetzung bezüglich des Schutzes des Handelsgeschäfts beeinträchtigen könnte.

B.10. Die Vorabentscheidungsfrage ist verneinend zu beantworten.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

erkennt für Recht:

Artikel 12 von Abschnitt *Ibis* (« 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 27. März 2014.

Der Kanzler,

Der Präsident,

(gez.) P.-Y. Dutilleux

(gez.) A. Alen