

ÜBERSETZUNG

Geschäftsverzeichnissnr. 6447

Entscheid Nr. 69/2017
vom 15. Juni 2017

ENTSCHEIDSAUSZUG

In Sachen: Vorabentscheidungsfrage in Bezug auf Artikel 18 von Abschnitt 2*bis* (« Besondere Regeln über die Geschäftsmietverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel 2 des Zivilgesetzbuches, gestellt vom Handelsgericht Nivelles.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Präsidenten J. Spreutels und E. De Groot, und den Richtern J.-P. Snappe, J.-P. Moerman, E. Derycke, P. Nihoul und R. Leysen, unter Assistenz des Kanzlers F. Meersschaut, unter dem Vorsitz des Präsidenten J. Spreutels,

erlässt nach Beratung folgenden Entscheid:

*

* *

I. *Gegenstand der Vorabentscheidungsfrage und Verfahren*

In seinem Urteil vom 8. Juni 2016 in Sachen der « Carttime » PGmbH gegen die « Wereldhave Belgium » KGaA, dessen Ausfertigung am 13. Juni 2016 in der Kanzlei des Gerichtshofes eingegangen ist, hat das Handelsgericht Nivelles folgende Vorabentscheidungsfrage gestellt:

« Verstößt Artikel 18 des Gesetzes vom 30. April 1951 über die Handelsmietverträge gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, indem er die Verpflichtungen zur Kommunikation und Information auf Seiten des Vermieters hinsichtlich der Bedingungen der Befassung des Friedensrichters in dem Fall, dass ‘ Uneinigkeit bestehen bleibt ’, weder präzisiert noch auferlegt, während Artikel 14 des Gesetzes über die Handelsmietverträge dem Mieter, der die Erneuerung beantragt, strenge Formvorschriften zur Vermeidung des Verfalls des Rechts auf Erneuerung auferlegt? ».

(...)

III. *Rechtliche Würdigung*

(...)

B.1. Die Artikel 13, 14 und 18 von Abschnitt *2bis* (« Besondere Regeln über die Geschäftsmietverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel 2 des Zivilgesetzbuches, ersetzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. April 1951 über die Handelsmietverträge zum Schutz der Handelsgeschäfte (« Gesetz über die Geschäftsmietverträge »), bestimmen:

« Art. 13. Der Mieter hat das Recht mit Vorzug vor allen anderen Personen, entweder bei Ablauf des Mietvertrags oder bei Ablauf der ersten oder der zweiten Erneuerung die Erneuerung seines Mietvertrags für eine Dauer von neun Jahren zu erhalten, um denselben Handel weiter zu betreiben, vorbehaltlich einer Einigung zwischen den Parteien, die entweder in einer authentischen Urkunde oder in einer vor dem Richter abgegebenen Erklärung festgestellt wird. Dieses Recht ist auf drei Erneuerungen begrenzt.

Ist der Vermieter oder einer der Vermieter zum Zeitpunkt der Erneuerung des Mietvertrags jedoch minderjährig, kann die Dauer dieses Mietvertrags auf die Zeit beschränkt werden, die bis zu seiner Volljährigkeit noch verbleibt.

Art. 14. Der Mieter, der das Recht auf Erneuerung ausüben möchte, muss dies dem Vermieter, zur Vermeidung des Verfalls, per Gerichtsvollzieherurkunde oder per Einschreibebrief höchstens achtzehn Monate und mindestens fünfzehn Monate vor Ablauf des laufenden Mietvertrags notifizieren. In der Notifikation muss zur Vermeidung der Nichtigkeit angegeben werden, zu welchen Bedingungen der Mieter selbst bereit ist, den neuen Mietvertrag abzuschließen, und der Vermerk enthalten sein, dass davon auszugehen ist, dass der Vermieter der Erneuerung des Mietvertrags zu den vorgeschlagenen Bedingungen zustimmt, falls er nicht

innerhalb von drei Monaten auf die gleiche Weise entweder seine mit Gründen versehene Weigerung der Erneuerung oder andere Bedingungen oder das Angebot eines Dritten notifiziert.

Wenn die Parteien keine Einigung erzielen, muss der Untermieter, der, um seine Rechte gegenüber dem Vermieter zu wahren, Letzterem seinen Antrag wie in Artikel 11 römisch II Absatz 2 vorgesehen zur Kenntnis gebracht hat, den Hauptmieter und den Vermieter innerhalb von dreißig Tagen nach der negativen Antwort, die er von einem der beiden erhalten hat, oder, falls einer von ihnen nicht geantwortet hat, innerhalb von dreißig Tagen nach Ablauf der dreimonatigen Frist vor Gericht laden. Der Vermieter, der seine Haltung dem Untermieter gegenüber nicht bestimmt hat, kann im Laufe des Verfahrens und innerhalb der ihm vom Richter eingeräumten Fristen sein Rücknahmerecht geltend machen oder die Erneuerung von anderen Bedingungen abhängig machen.

Wenn ein Mieter, der das Recht auf Erneuerung verwirkt hat, nach Ablauf des Mietvertrags im Besitz der gemieteten Räumlichkeiten gelassen wird, kommt ein neuer, unbefristeter Mietvertrag zustande, den der Vermieter beenden kann, indem er eine Kündigungsfrist von mindestens achtzehn Monaten einhält, unbeschadet des Rechts des Mieters, eine Erneuerung zu beantragen.

Ab Beginn des achtzehnten Monats vor Ablauf des laufenden Mietvertrags muss der Mieter es den eventuellen Interessenten gemäß den Gepflogenheiten erlauben, die Räumlichkeiten zu besichtigen ».

« Art. 18. Wenn aus der in Artikel 14 vorgesehenen Antwort hervorgeht, dass der Vermieter die Erneuerung von Bedingungen bezüglich des Mietpreises, des Beitrags zu den Lasten, der Nutzungsart oder anderer Modalitäten des Mietvertrags abhängig macht, und wenn über diese Bedingungen Uneinigkeit bestehen bleibt, muss der Mieter sich, zur Vermeidung des Verfalls, innerhalb von dreißig Tagen nach der Antwort des Vermieters an den Richter wenden.

Der Richter entscheidet nach Billigkeit ».

B.2. Der vorliegende Richter befragt den Gerichtshof zur Vereinbarkeit von Artikel 18 des vorerwähnten Gesetzes über die Geschäftsmietverträge mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung, insofern darin für den Vermieter keine Verpflichtungen zur Kommunikation und Information in Bezug auf die Bedingungen der Befassung des Friedensrichters, falls Uneinigkeit bestehen bliebe, präzisiert und auferlegt würden, während in Artikel 14 desselben Gesetzes dem Mieter, der die Erneuerung beantrage, strenge Formvorschriften zur Vermeidung des Verfalls des Rechts auf Erneuerung auferlegt würden.

B.3.1. Aus dem Wortlaut der Vorabentscheidungsfrage geht hervor, dass sich der dem Gerichtshof zur Beurteilung vorgelegte Behandlungsunterschied in den Beziehungen zwischen Mieter und Vermieter - die als Parteien beim selben Vertrag vergleichbar sind - auf den strikten Formalismus bezieht, der darin besteht, dass dem Mieter im Gegensatz zum Vermieter ausdrückliche Formvorschriften auferlegt werden, bei deren Nichtbeachtung er das Recht auf Erneuerung verliert oder sein Erneuerungsantrag ungültig wird.

B.3.2. Absatz 1 von Artikel 14 des Gesetzes über die Geschäftsmietverträge schreibt in der Tat vor, dass der Mieter, der das Recht auf Erneuerung des Geschäftsmietvertrags ausüben möchte, zur Vermeidung des Verfalls dem Vermieter seine Absicht notifizieren und in der Notifikation zur Vermeidung der Nichtigkeit angeben muss, unter welchen Bedingungen er bereit ist, den neuen Mietvertrag abzuschließen, sowie darin den Vermerk aufnehmen muss, dass davon auszugehen ist, dass der Vermieter der Erneuerung des Mietvertrags zu den vorgeschlagenen Bedingungen zustimmt, falls er nicht innerhalb von drei Monaten auf die gleiche Weise entweder seine mit Gründen versehene Weigerung der Erneuerung oder andere Bedingungen oder das Angebot eines Dritten notifiziert.

In Artikel 18 dieses Gesetzes wird hingegen nicht vorgeschrieben, dass der Vermieter, der die Erneuerung von Bedingungen bezüglich des Mietpreises, des Beitrags zu den Lasten, der Nutzungsart oder anderer Modalitäten des Mietvertrags abhängig macht, in seiner Antwort vermerkt, dass der Mieter in dem Fall, dass über diese Bedingungen Uneinigkeit bestehen bleibt, sich zur Vermeidung des Verfalls innerhalb von dreißig Tagen nach der Antwort des Vermieters an den Friedensrichter zu wenden hat.

B.4. Unter den Maßnahmen, die dazu bestimmt sind, dem Mieter eine gewisse Stabilität seines Geschäfts zu garantieren, organisiert Kapitel 7 des Gesetzes über die Geschäftsmietverträge (die Artikel 13 bis 24) ein Recht auf Erneuerung des Geschäftsmietvertrags. Artikel 13 verleiht ihm nämlich das Recht, mit Vorzug vor allen anderen Personen die Erneuerung seines Mietvertrags zu erhalten, um denselben Handel weiter zu betreiben. Artikel 14 präzisiert die Formalitäten, die beide Parteien beachten müssen, wenn der Mieter die Erneuerung beantragen will. In Artikel 16 werden die Gründe präzisiert, aus denen der Vermieter die Erneuerung des Mietvertrags verweigern kann. Die Artikel 18 bis 20 regeln den Fall, in dem der Vermieter die Mieterneuerung von anderen Bedingungen abhängig macht als jenen, die der Mieter vorgeschlagen hat. Die Artikel 21 bis 23 schließlich regeln das Recht des Vermieters, dem Erneuerungsantrag ein günstigeres, durch einen Dritten formuliertes Mietangebot entgegenzusetzen.

B.5. Aus den Vorarbeiten zum Gesetz vom 30. April 1951 geht hervor, dass der Gesetzgeber dem Geschäft eine gewisse Stabilität zugunsten des Mieters im Rahmen eines Geschäftsmietvertrags gewährleisten wollte und gleichzeitig ein Gleichgewicht zwischen den Interessen des Mieters und denen des Vermieters 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 », entgegenkommt und dass es « ein dreifaches Ziel [gab]: erstens, dem gewerbetreibenden Mieter Garantien in Bezug auf Dauer und Initiative zu geben; zweitens, ihm die Mietvertragserneuerung zu gewährleisten, wenn der Eigentümer keine triftigen Gründe hat, um anders über die Räumlichkeiten zu verfügen, und bei gleichem Angebot das Vorzugsrecht jedem Drittmehrbieter 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).

Hinsichtlich der Angabe, die der letzte Satz von Artikel 14 Absatz 1 dem Mieter, der seinen Mietvertrag erneuert haben möchte, auferlegt, geht aus den Vorarbeiten hervor, dass es die Sorge des Gesetzgebers war zu vermeiden, dass dem Vermieter die Mietvertragserneuerung überraschend auferlegt wird. Zumindest, dem Autor des dieser Bestimmung zugrunde liegenden Änderungsantrags zufolge « geht es darum, die Aufmerksamkeit des Vermieters auf die Notwendigkeit zu lenken, dass er innerhalb von drei Monaten seine Erneuerungsverweigerung zustellen muss » (*Ann.*, Kammer, 11. Dezember 1947, S. 20).

B.6. Der Vermieter ist, ebenso wie der Mieter, im Rahmen eines Erneuerungsantrags an Formvorschriften und Fristen gebunden, deren Nichtbeachtung auf radikale Weise bestraft wird.

Aus Artikel 14 Absatz 1 zweiter Satz geht ja hervor, dass die Antwort des Vermieters auf das Erneuerungsangebot seitens des Mieters Letztgenanntem innerhalb von drei Monaten per Gerichtsvollzieherurkunde oder per Einschreibebrief notifiziert werden muss. Die Nichtbeachtung dieser Formvorschriften und Fristen durch den Vermieter impliziert die Mietvertragserneuerung zu den vom Mieter vorgeschlagenen Bedingungen, d.h. die Verwirkung des Rechts für den Vermieter, gegen den Mieter einen gültigen Weigerungsgrund (Artikel 16), andere Bedingungen (Artikel 18) oder das Angebot eines Dritten (Artikel 21) vorzubringen.

B.7.1. Artikel 14 Absatz 1 zweiter Satz verpflichtet den Mieter, ausdrücklich die Frist von drei Monaten, innerhalb deren der Vermieter antworten muss, anzugeben, die Form, in der dies zu geschehen hat, die drei Optionen, die ihm geboten werden, und auch, welche Folgen es für

ihn hat, wenn er nicht innerhalb der auferlegten Frist antwortet, nämlich sein mutmaßliches Einverständnis mit den vom Mieter vorgeschlagenen Bedingungen.

B.7.2. In Anbetracht der allgemeinen Zielsetzung - des Gleichgewichts zwischen den Interessen des Mieters und denen des Vermieters - und in Anbetracht der durch Artikel 14 angestrebten spezifischen Zielsetzung scheinen die Formvorschriften nicht unverhältnismäßig zu sein.

B.7.3. Artikel 13 des Gesetzes über die Geschäftsmietverträge erkennt dem Mieter im Rahmen eines Geschäftsmietvertrags das Recht zu, mit Vorzug vor allen anderen Personen die Mietvertragserneuerung zu erhalten, um denselben Handel weiter zu betreiben. Der Mieter, der dieses Recht beanspruchen möchte, muss kraft Artikel 14 dem Vermieter ein Angebot unterbreiten, in dem die Bedingungen präzisiert werden, zu denen er die Erneuerung seines Mietvertrags vorschlägt.

Der Vermieter ist verpflichtet, das Angebot innerhalb von drei Monaten zu beantworten, sonst wird seine Zustimmung als gegeben angesehen; außerdem darf er sich, kraft der Artikel 14 bis 24 des Gesetzes, hinsichtlich des vom Mieter ihm unterbreiteten Angebots, vorbehaltlich der Entschädigung des Letztgenannten (Artikel 16 IV), nur auf einen der in Artikel 16 genannten gesetzlichen Weigerungsgründe, andere Bedingungen oder das Vorhandensein eines Drittangebotes berufen, was im Falle der Beanstandung der Kontrolle durch den Friedensrichter unterliegt.

Daraus ergibt sich, dass das im Gesetz vom 30. April 1951 organisierte Erneuerungsrecht hinsichtlich des allgemeinen Rechts der Verträge eine wesentliche Beschränkung der Vertragsfreiheit für den Vermieter impliziert, sowohl was die Folgen seines Schweigens als auch die Gründe angeht, aus denen er das Angebot ablehnen kann. Unter Berücksichtigung dieser Folgen ist es verständlich, dass der Gesetzgeber gewährleisten wollte, dass der Vermieter auf sichere Weise über seine die Erneuerung betreffenden Verpflichtungen informiert wird. Die Nichtigkeit als Strafe für das Weglassen der durch Artikel 14 Absatz 1 vorgeschriebenen Angaben scheint nicht unverhältnismäßig zu sein.

Es ist vernünftig gerechtfertigt, dass der Gesetzgeber es nicht als notwendig erachtet hat, dem Mieter eine ähnliche Information über seine Verpflichtung, sich in dem in Artikel 18 des Gesetzes über den Geschäftsmietverträge präzisierten Fall zur Vermeidung des Verfalls innerhalb von dreißig Tagen nach der Antwort des Vermieters an den Friedensrichter zu wenden, zu gewährleisten. Der Mieter ergreift nämlich die Initiative, die Erneuerung des Mietvertrags aufgrund von Artikel 14 des Gesetzes, durch den ihm ein Recht auf Erneuerung geboten wird,

damit die Stabilität seines Handelsgeschäfts gewährleistet wird, zu beantragen. Wie in B.5 angeführt wurde, ist die Verpflichtung für den Mieter, den Vermieter zu informieren, durch das Bemühen des Gesetzgebers gerechtfertigt, zu vermeiden, dass diese Erneuerung dem Vermieter unerwartet auferlegt würde, unter Berücksichtigung der wesentlichen Einschränkung seiner Vertragsfreiheit durch das in Rede stehende Gesetz.

B.8. Die Vorabentscheidungsfrage ist verneinend zu beantworten.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

erkennt für Recht:

Artikel 18 von Abschnitt *2bis* (« Besondere Regeln über die Geschäftsmietverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel 2 des Zivilgesetzbuches verstößt nicht gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung.

Erlassen in französischer und niederländischer Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, am 15. Juni 2017.

Der Kanzler,

Der Präsident,

(gez.) F. Meersschant

(gez.) J. Spreutels