

Geschäftsverzeichnismr. 7225

Entscheid Nr. 77/2020  
vom 28. Mai 2020

ENTSCHEIDSAUSZUG

---

*In Sachen:* Vorabentscheidungsfrage in Bezug auf die Artikel 26 und 28 von Abschnitt 2bis (« Besondere Regeln über die Geschäftsmietverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches (Gesetz vom 30. April 1951 über die Handelsmietverträge), gestellt vom Friedensrichter des zweiten Kantons Antwerpen.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Präsidenten A. Alen und F. Daoût, und den Richtern J.-P. Moerman, T. Merckx-Van Goey, R. Leysen, M. Pâques und Y. Kherbache, unter Assistenz des Kanzlers P.-Y. Dutilleux, unter dem Vorsitz des Präsidenten A. Alen,

erlässt nach Beratung folgenden Entscheid:

\*

\* \*

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

In seinem Urteil vom 27. Juni 2019, dessen Ausfertigung am 3. Juli 2019 in der Kanzlei des Gerichtshofes eingegangen ist, hat der Friedensrichter des zweiten Kantons Antwerpen folgende Vorabentscheidungsfrage gestellt:

« Verstößt die Auslegung der Artikel 26 und 28 des Geschäftsmietgesetzes, die dazu führt, dass die in Artikel 28 des Geschäftsmietgesetzes vorgesehene Ausschlussfrist von einem Jahr nicht auf die aufgrund von Artikel 12 i.V.m. Artikel 16 i.V.m. den Artikeln 25 und 26 des Geschäftsmietgesetzes geforderte Ausgleichsabfindung anwendbar ist, wobei diese Auslegung dazu führt, dass diese einjährige Frist zwar auf die aufgrund der Artikel 16 i.V.m. Artikel 25 des Geschäftsmietgesetzes geschuldete Ausgleichsabfindung anwendbar ist, aber nicht auf die aufgrund von Artikel 12 i.V.m. Artikel 16 i.V.m. den Artikeln 25 und 26 des Geschäftsmietgesetzes geschuldete Ausgleichsabfindung, gegen den in den Artikeln 10 und 11 der Verfassung verankerten Gleichheitsgrundsatz? ».

(...)

### III. *Rechtliche Würdigung*

(...)

B.1.1. Die Vorabentscheidungsfrage bezieht sich auf die Artikel 26 und 28 von Abschnitt *2bis* (« Besondere Regeln über die Geschäftsmietverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches (nachstehend: Geschäftsmietgesetz).

Artikel 26 des Geschäftsmietgesetzes bestimmt:

« Der Vermieter, der in Anwendung von Artikel 3 Absatz 5 den Mietvertrag vor dem Ablaufdatum beendet, und der Erwerber, der gemäß den in Artikel 12 vorgeschriebenen Bedingungen den Mieter zur Räumung der Mietsache zwingt, müssen eventuell in den Fällen und nach den Modalitäten, die in den Artikeln 25 und 27 vorgesehen sind, eine Ausgleichsabfindung zahlen ».

Artikel 28 des Geschäftsmietgesetzes bestimmt:

« Klagen auf Zahlung der Ausgleichsabfindung müssen binnen einer Frist von einem Jahr ab dem Ereignis, auf das die Klage sich stützt, eingereicht werden ».

B.1.2. Zur Beantwortung der Vorabentscheidungsfrage sind auch die Artikel 12, 16 und 25 des Geschäftsmietgesetzes relevant.

Artikel 12 des Geschäftsmietgesetzes 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 Äumung 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 ».

Artikel 16 des Geschäftsmietgesetzes bestimmt:

« 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,

2. sein Wille, der Immobilie eine Zweckbestimmung zu geben, die jegliches Handelsunternehmen ausschließt,

3. sein Wille, die Immobilie oder den Teil der Immobilie, in dem der ausscheidende Mieter seine Tätigkeit ausübt, wieder aufzubauen. Als Wiederaufbau gilt jeglicher Umbau, dem ein Abriss vorangeht, wobei beide den Rohbau der Räumlichkeiten betreffen und die Kosten drei Jahre Miete übersteigen,

4. schwere Versäumnisse des Mieters bei der Erfüllung der Verpflichtungen, die sich für ihn aus dem laufenden Mietvertrag ergeben, einschließlich der Wertminderung der Immobilie durch Verschulden des Mieters, seiner Angehörigen oder seiner Rechtsnachfolger, der ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommenen bedeutenden Änderungen, was die Art des Handels oder die Weise, wie er betrieben wird, betrifft, sowie jeglicher unerlaubter Handlung des Mieters, die, objektiv betrachtet, eine Fortsetzung der vertraglichen Beziehungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter unmöglich macht.

Ist der Vermieter Eigentümer des Handelsgeschäfts, das in der vermieteten Immobilie betrieben wird, und bezieht sich der Mietvertrag gleichzeitig auf das vermietete Gut und das Handelsgeschäft, müssen bei der Beurteilung der schweren Versäumnisse des Mieters bei der Erfüllung der Verpflichtungen, die sich für ihn aus dem laufenden Mietvertrag ergeben, nicht

nur die Verpflichtungen in Bezug auf die Nutzung der Immobilie, sondern auch die Verpflichtungen in Bezug auf die Betreibung des Handels, insbesondere die Verpflichtung, die Instandhaltung des Handelsgeschäfts zu gewährleisten, berücksichtigt werden.

Wenn der Mieter bestreitet, dass der Vermieter berechtigt ist, die in den vorhergehenden Absätzen erwähnten Gründe geltend zu machen, muss er sich, zur Vermeidung des Verfalls, innerhalb von dreißig Tagen nach der Antwort des Vermieters an den Richter wenden,

5. das Angebot eines Dritten, einen höheren Mietpreis zu zahlen, wenn der Mieter nicht gemäß den Artikeln 21, 22 und 23 ein gleichwertiges Angebot macht,

6. das Nichtvorhandensein eines rechtmäßigen Interesses seitens des Mieters, der vor Ablauf der in Artikel 14 vorgesehenen Frist für die Benachrichtigung des Vermieters als Antwort auf den Antrag des Mieters auf Erneuerung des Mietvertrags in der unmittelbaren Nachbarschaft des gemieteten Guts einen ähnlichen Handel begonnen hat oder der zum gleichen Zeitpunkt in der unmittelbaren Nachbarschaft des gemieteten Guts über eine Immobilie oder einen Teil einer Immobilie verfügt, wo er seinen Handelsbetrieb fortsetzen könnte.

II. Der Mieter hat kein Anrecht auf Erneuerung des Mietvertrags, was den Teil der Immobilie betrifft, den er zu nicht kommerziellen Zwecken untervermietet hat.

III. Minderjährige, geschützte Personen, die aufgrund von Artikel 492/1 des Zivilgesetzbuches für unfähig erklärt worden sind, einen Mietvertrag zu schließen, bloße Eigentümer, vermutlich Verschollene oder ihre Erben können gegen die Erneuerung des ohne ihre Beteiligung bewilligten Mietvertrags Einspruch erheben, wenn sie die freie Verwaltung ihres Vermögens wieder erlangt haben.

IV. 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 ».

Artikel 25 des Geschäftsmietgesetzes bestimmt:

« Wenn der Mieter ordnungsgemäß seinen Willen kundgetan hat, von seinem Recht auf Erneuerung Gebrauch zu machen, und es ihm verweigert wurde, hat er in den nachstehend festgelegten Fällen Anrecht auf eine Abfindung, die, vorbehaltlich einer Einigung zwischen den Parteien, die nach Eröffnung dieses Anrechts erfolgt, pauschal wie folgt festgelegt wird:

1. Die Abfindung entspricht einem Jahr Miete, wenn der Vermieter beabsichtigt, der Immobilie in Anwendung von Artikel 16 römisch I Nr. 2 eine nicht kommerzielle Zweckbestimmung zu geben oder sie gemäß Artikel 16 römisch I Nr. 3 wieder aufzubauen. Im letzten Fall muss jedoch keine Abfindung gezahlt werden, wenn der Abriss oder der Wiederaufbau des Guts wegen Überalterung, höherer Gewalt oder aufgrund von Gesetzes- oder Verordnungsbestimmungen erfolgt.

2. Die Abfindung entspricht zwei Jahren Miete, wenn der Vermieter oder einer der in Artikel 16 römisch I Nr. 1 erwähnten Nutzer - selbst im Fall der Anwendung von Artikel 16 römisch III - in der Immobilie einen ähnlichen Handel betreibt.

3. Die Abfindung entspricht drei Jahren Miete, eventuell zuzüglich eines Betrags, der ausreicht, um den verursachten Schaden vollständig wiedergutzumachen, wenn der Vermieter, ohne einen schwerwiegenden Grund anzuführen, nicht innerhalb von sechs Monaten und während mindestens zwei Jahren das Vorhaben in die Tat umsetzt, für das er den Mieter zur Räumung der Mietsache hat zwingen können. Diese Abfindung muss nicht gezahlt werden, wenn der Vermieter der Immobilie eine Zweckbestimmung gibt, die ihm eine Rücknahme ohne Abfindung ermöglicht hätte oder eine Rücknahme gegen eine Abfindung, die gleichwertig ist mit der oder niedriger ist als die Abfindung, die er hat auf sich nehmen müssen.

4. Die Abfindung entspricht einem Jahr der im neuen Mietvertrag festgelegten Miete, wenn der Mieter, der ein seriöses Angebot gemacht hat, infolge des Angebots eines überbietenden Dritten gemäß Artikel 23 abgewiesen worden ist, und wenn der besagte Dritte in der Immobilie einen anderen Handel betreibt als den, den der frühere Mieter betrieb.

5. Die Abfindung entspricht zwei Jahren der im neuen Mietvertrag festgelegten Miete, wenn dieser neue Mieter in der Immobilie einen ähnlichen Handel wie den des ausscheidenden Mieters betreibt.

6. Die Ausgleichsabfindung entspricht drei Jahren Miete, eventuell zuzüglich eines Betrags, der ausreicht, um den verursachten Schaden vollständig wiedergutzumachen, wenn der Vermieter oder der neue Mieter vor Ablauf einer Frist von zwei Jahren einen ähnlichen Handel beginnt, ohne den ausscheidenden Mieter zum Zeitpunkt, wo er zur Räumung der Mietsache gezwungen wurde, davon in Kenntnis gesetzt zu haben. Der Vermieter und der Dritte als neuer Mieter haften gesamtschuldnerisch für diese Abfindung.

Der Betrag der aus der Untervermietung hervorgegangenen Mietgelder kann vom Richter ganz oder teilweise von der Miete, die als Grundlage für die in vorliegendem Artikel und in Artikel 16 römisch IV vorgesehenen Abfindungen dient, abgezogen werden.

Im Falle einer Untervermietung zu Handelszwecken kann der Richter die Abfindung auf den Hauptmieter und den Untermieter verteilen.

In den oben unter Nr. 2 und Nr. 5 erwähnten Fällen kann der Mieter sich an den Richter wenden, wenn die Abfindung aufgrund des Vorteils, den der Vermieter aus der Zwangsäumung gezogen hat, offensichtlich unzureichend erscheint.

Der Vermieter kann sich seinerseits an den Richter wenden, wenn die Abfindung aufgrund des verwahrlosten oder verfallenen Zustands des Handels zum Zeitpunkt der Rücknahme offensichtlich übertrieben erscheint.

Ist der Vermieter Eigentümer des Handelsgeschäfts, das in der gemieteten Immobilie betrieben wird, und bezieht sich der Mietvertrag gleichzeitig auf das vermietete Gut und das Handelsgeschäft, muss er keine Abfindung zahlen, es sei denn, der Mieter weist nach, dass er den Wert des Handelsgeschäfts um mindestens 15 % gesteigert hat. In diesem Fall legt der Richter die Abfindung auf der Grundlage des Mehrwerts, der daraus für den Vermieter entstanden ist, nach Billigkeit fest ».

B.1.3. Gemäß Artikel 12 des Geschäftsmietgesetzes in Verbindung mit Artikel 16 I Nr. 3 desselben Gesetzes hat der Erwerber, der das gemietete Gut unentgeltlich oder gegen Entgelt erworben hat, das Recht, den Mietvertrag zu kündigen, um die Immobilie oder einen Teil davon wiederaufzubauen, wenn er dies innerhalb von drei Monaten nach dem Erwerb tut und eine Kündigungsfrist von einem Jahr einhält.

Artikel 26 des Geschäftsmietgesetzes erteilt dem Mieter das Recht auf eine Ausgleichsabfindung, wenn er aufgrund von Artikel 12 desselben Gesetzes zur Räumung gezwungen wird, und zwar gemäß den in den Artikeln 25 und 27 dieses Gesetzes festgelegten Bedingungen.

B.2. Der vorliegende Richter befragt den Gerichtshof zur Vereinbarkeit von Artikel 28 des Geschäftsmietgesetzes mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung, dahin ausgelegt, « dass die in Artikel 28 des Geschäftsmietgesetzes vorgesehene Ausschlussfrist von einem Jahr nicht auf die aufgrund von Artikel 12 i.V.m. Artikel 16 i.V.m. den Artikeln 25 und 26 des Geschäftsmietgesetzes geforderte Ausgleichsabfindung anwendbar ist », während die einjährige Ausschlussfrist nach Artikel 28 des Geschäftsmietgesetzes wohl anwendbar ist, wenn die Klage auf Zahlung der Ausgleichsabfindung auf Artikel 16 i.V.m. Artikel 25 des Geschäftsmietgesetzes beruht.

B.3.1. Die klagende Partei vor dem vorlegenden Richter ist der Ansicht, dass die Klagen auf Zahlung der Ausgleichsabfindung nicht vergleichbar seien. Die Situation, in der ein Geschäftsmietvertrag vorzeitig von einem erwerbenden Vermieter gekündigt wird, könnte nicht mit der Situation verglichen werden, in der der Vermieter dem Mieter die Erneuerung des Mietvertrags verweigert.

B.3.2. Die Klagen auf Zahlung einer Ausgleichsabfindung, zwischen denen der Behandlungsunterschied angeführt wird, was die Ausschlussfrist betrifft, sind einerseits die Klage auf Zahlung einer Ausgleichsabfindung aufgrund von Artikel 16 i.V.m. Artikel 25 des Geschäftsmietgesetzes (vom Vermieter zu zahlende Ausgleichsabfindung) und andererseits die Klage auf Zahlung einer Ausgleichsabfindung aufgrund von Artikel 12 i.V.m. Artikel 16 i.V.m. den Artikeln 25 und 26 des Geschäftsmietgesetzes (vom erwerbenden Vermieter zu zahlende Ausgleichsabfindung).

B.3.3. Die in der Vorabentscheidungsfrage erwähnten Klagen auf Zahlung einer Ausgleichsabfindung sind ausreichend vergleichbar, da es in den beiden Fällen um eine Klage auf Zahlung einer Ausgleichsabfindung geht, die vom Vermieter eines Geschäftsgebäudes zu zahlen ist, der den laufenden Geschäftsmietvertrag unter Bezugnahme auf einen gesetzlichen Grund zur Verweigerung der Erneuerung des Mietvertrags kündigen möchte (Artikel 16 des Geschäftsmietgesetzes). Es ist dabei nicht relevant, ob diese Ausgleichsabfindung zu zahlen ist, weil der Mietvertrag vorzeitig aufgelöst wurde, oder aber die Erneuerung des Mietvertrags verweigert wurde. Während für den Vermieter die Gründe nach Artikel 16 des Geschäftsmietgesetzes bei der Verweigerung der Erneuerung des Mietvertrags gelten können, können diese Gründe auch vom erwerbenden Vermieter im Rahmen einer vorzeitigen Beendigung des Mietvertrags nach dem Erwerb der Immobilie, in der sich das Handelsgeschäft befindet, geltend gemacht werden.

B.4. Der Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung schließt nicht aus, dass ein Behandlungsunterschied zwischen Kategorien von Personen eingeführt wird, soweit dieser Unterschied auf einem objektiven Kriterium beruht und in angemessener Weise gerechtfertigt ist.

Das Vorliegen einer solchen Rechtfertigung ist im Hinblick auf Zweck und Folgen der beanstandeten Maßnahme sowie auf die Art der einschlägigen Grundsätze zu beurteilen; es wird gegen den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung verstoßen, wenn feststeht, dass die eingesetzten Mittel in keinem angemessenen Verhältnis zum verfolgten Zweck stehen.

B.5.1. Aus den Vorarbeiten zum Geschäftsmietgesetz geht hervor, dass der Gesetzgeber den Mietern von Handelsgeschäften eine gewisse Stabilität sichern und gleichzeitig ein Gleichgewicht zwischen den Interessen des Mieters und denjenigen 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» entspricht 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 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 und 4).

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.5.2. Generell geht aus den Vorarbeiten hervor, dass der Gesetzgeber bei der Suche nach einem Gleichgewicht zwischen dem Schutz des Handelsgeschäfts einerseits und den legitimen Interessen des Eigentümers andererseits davon ausgegangen ist, dass Letzterer aufgrund seines Eigentumsrechts unter gewissen Umständen in der Lage sein muss, den Geschäftsmietvertrag zu kündigen, aber auch, dass diese Kündigungsmöglichkeit im Interesse des Schutzes des Handelsgeschäfts strikt zu begrenzen ist. Dabei war er schließlich der Auffassung, dass vom Schutz des Handelsgeschäfts abgewichen werden kann, wenn der Erwerber die Immobilie oder einen Teil davon wiederaufbauen möchte (Artikel 16 I Nr. 3 des Geschäftsmietgesetzes).

B.5.3. In Anbetracht der vorerwähnten Zielsetzungen hat der Gesetzgeber dem erwerbenden Vermieter die Möglichkeit geboten, den Mietvertrag zu kündigen, vorausgesetzt, dass die in Artikel 12 des Geschäftsmietgesetzes festgelegten Bedingungen eingehalten werden. Der zur Räumung gezwungene Mieter hat aufgrund von Artikel 26 des Geschäftsmietgesetzes Anspruch auf eine Ausgleichsabfindung, wenn der erwerbende Vermieter seine angekündigten Absichten nicht verwirklicht.

B.6. Der Gesetzgeber hat die Erhebung der Klage auf Zahlung der Ausgleichsabfindung wegen Nichtverwirklichung der vom Vermieter angekündigten Absichten mit einer bestimmten Frist verbinden wollen (Artikel 28 des Geschäftsmietgesetzes), um auf diese Weise den Vermieter gegen lange andauernde Ungewissheit über solche gegen ihn eingeleiteten Klagen zu schützen (*Parl. Dok.*, Kammer 1950-1951, Nr. 125, S. 5, und Nr. 207, S. 12). Es handelt sich

dabei um eine Ausschlussfrist, deren Ablauf nicht nur den Ausschluss der Klage, sondern auch des subjektiven Rechts auf Entschädigung zur Folge hat (Kass., 6. November 1974, *Arr. Cass.* 1975, S. 312).

B.7.1. Unter Berücksichtigung des Bemühens, Streitsachen bezüglich des Geschäftsverkehrs schnell zu lösen, konnte der Gesetzgeber vernünftigerweise den Standpunkt vertreten, dass den Teilnehmern am Geschäftsverkehr eine besondere Aufmerksamkeit vorzuschreiben war, indem für die Erhebung ihrer Klage auf Zahlung einer Ausgleichsabfindung eine kurze Ausschlussfrist von einem Jahr auferlegt wurde.

B.7.2. Die Auslegung von Artikel 28 des Geschäftsmietgesetzes, die davon ausgeht, dass die einjährige Frist nur im Falle einer Ausgleichsabfindung infolge einer Verweigerung der Erneuerung des Geschäftsmietvertrags gilt, nicht aber im Falle der Zwangsräumung gemäß Artikel 12 i.V.m. Artikel 16 des Geschäftsmietgesetzes, führt zu einem Behandlungsunterschied, der angesichts der vom Gesetzgeber verfolgten Zielsetzung nicht sachdienlich ist. Der erwerbende Vermieter hat nämlich genauso ein Interesse am Schutz gegen lange andauernde Ungewissheit über gegen ihn eingeleitete Klagen auf Zahlung einer Ausgleichsabfindung.

B.7.3. Ein solcher Behandlungsunterschied, wobei für die Klageerhebung durch den Mieter, der vom erwerbenden Vermieter vorzeitig zur Räumung gezwungen wird (Artikel 12 i.V.m. Artikel 16 des Geschäftsmietgesetzes), eine andere Ausschlussfrist gelten würde als für die Klageerhebung durch den Mieter, dem vom Vermieter eine Erneuerung des Mietvertrags verweigert wird (Artikel 16 des Geschäftsmietgesetzes), ist nicht vernünftig gerechtfertigt; er führt dazu, dass der erwerbende Vermieter in eine Situation der jahrelangen Ungewissheit geraten kann, während der Vermieter bereits nach einem Jahr von einer möglichen Klage auf Zahlung einer Ausgleichsabfindung befreit ist.

B.7.4. In der vom vorlegenden Richter vermittelten Auslegung ist der Behandlungsunterschied nicht relevant.

In dieser Auslegung ist die Vorabentscheidungsfrage bejahend zu beantworten.

B.8. Die in Rede stehenden Bestimmungen können aber auch anders ausgelegt werden. Artikel 28 des Geschäftsmietgesetzes unterscheidet nämlich nicht zwischen Klagen « auf Zahlung der Ausgleichsabfindung » je nachdem, ob sie sich aus einer Verweigerung der Erneuerung des Mietvertrags durch den Vermieter, oder aber aus einer vorzeitigen Kündigung durch den erwerbenden Vermieter ergeben.

In dieser Auslegung besteht der in Vorabentscheidungsfrage angeführte Behandlungsunterschied nicht und ist die Vorabentscheidungsfrage verneinend zu beantworten.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

erkennt für Recht:

- Artikel 28 von Abschnitt *2bis* (« Besondere Regeln über die Geschäftsmietverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches (Gesetz vom 30. April 1951 über die Handelsmietverträge), dahin ausgelegt, dass die darin erwähnte einjährige Frist nur auf Klagen auf Zahlung der Ausgleichsabfindung im Falle der Verweigerung einer Erneuerung des Mietvertrags durch den Vermieter anwendbar ist, verstößt gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung.

- Artikel 28 von Abschnitt *2bis* (« Besondere Regeln über die Geschäftsmietverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches (Gesetz vom 30. April 1951 über die Handelsmietverträge), dahin ausgelegt, dass die darin erwähnte einjährige Frist auf alle Klagen auf Zahlung der Ausgleichsabfindung anwendbar ist, verstößt nicht gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung.

Erlassen in niederländischer und französischer Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, am 28. Mai 2020.

Der Kanzler,

Der Präsident,

(gez.) P.-Y. Dutilleux

(gez.) A. Alen