



Verfassungsgerichtshof

ÜBERSETZUNG
Entscheid Nr. 105/2025
vom 17. Juli 2025
Geschäftsverzeichnisnr. 8291
AUSZUG

In Sachen: Vorabentscheidungsfrage in Bezug auf die Artikel 3.86 § 3 und 3.85 § 4 des neuen Zivilgesetzbuches, gestellt vom Friedensrichter des ersten Kantons Namur.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus dem Präsidenten Pierre Nihoul, der vorsitzenden Richterin Joséphine Moerman, und den Richtern Sabine de Bethune, Emmanuelle Bribosia, Willem Verrijdt, Katrin Jadin und Magali Plovie, unter Assistenz des Kanzlers Nicolas Dupont, unter dem Vorsitz des Präsidenten Pierre Nihoul,

erlässt nach Beratung folgenden Entscheid:

I. Gegenstand der Vorabentscheidungsfrage und Verfahren

In seinem Urteil vom 24. Juli 2024, dessen Ausfertigung am 29. Juli 2024 in der Kanzlei des Gerichtshofes eingegangen ist, hat der Friedensrichter des ersten Kantons Namur folgende Vorabentscheidungsfrage gestellt:

« Verstoßen

- Artikel 3.86 § 3 des neuen Zivilgesetzbuches dadurch, dass er vorschreibt, dass der Zweck einer Miteigentümergeinschaft ausschließlich darin besteht, das Gebäude oder die Gebäudegruppe, mit dem bzw. der sie betraut ist, zu erhalten und zu verwalten, und sie somit weder direkt noch indirekt durch Rückgriff auf einen externen Dienstleister eine Einrichtung für betreutes Wohnen verwalten darf, und

- Artikel 3.85 § 4 des neuen Zivilgesetzbuches dadurch, dass er jede Einschränkung des Rechts eines Miteigentümers, einer Person seiner Wahl die Verwaltung seines Loses anzuvertrauen, verbietet,

gegen Artikel 5 § 1 I Nr. 3 und II Nr. 5 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen sowie die Dekrete der Französischen Gemeinschaft und der Wallonischen

Region vom 11. April 2014 über die Befugnisse der Französischen Gemeinschaft, deren Ausübung an die Wallonische Region und die Französische Gemeinschaftskommission übertragen wird, durch welche der Wallonischen Region die Zuständigkeit für die Seniorenpolitik übertragen wurde, indem diese Artikel dazu führen, dass im Rahmen des Begriffs der Einrichtung für betreutes Wohnen die Erbringung von Dienstleistungen mit Ausnahme der Unterbringung in einem Gebäude oder einer Gebäudegruppe, das bzw. die der Regelung des Miteigentums in den Artikeln 3.84 ff. des neuen Zivilgesetzbuches unterliegt, so wie dieser Begriff der Einrichtung für betreutes Wohnen in Artikel 334 des dekretgebenden Teils des [Wallonischen] Gesetzbuches für Soziale Aktion und Gesundheit definiert wird, untersagt ist? ».

(...)

III. *Rechtliche Würdigung*

(...)

B.1.1. Die Vorabentscheidungsfrage bezieht sich auf die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches über das Zwangsmiteigentum an Gebäuden oder Gebäudegruppen und insbesondere über die Basisurkunde, die Miteigentumsordnung, die Hausordnung und die Miteigentümerversammlung.

B.1.2. Die Artikel 3.85 § 4 und 3.86 § 3 des Zivilgesetzbuches sind Bestandteil des Untertitels 3 («Zwangsmiteigentum») des Titels 4 («Miteigentum») und genauer der allgemeinen Bestimmungen, die im Bereich «Zwangsmiteigentum an Gebäuden oder Gebäudegruppen» anwendbar sind (Kapitel 2 Abschnitt 1).

Artikel 3.85 des Zivilgesetzbuches trägt die Überschrift «Satzung und Hausordnung». Sein Paragraph 4 bestimmt:

«Jede Klausel, durch die das Recht des Miteigentümers eingeschränkt wird, einer Person seiner Wahl die Verwaltung seines Lotes anzuvertrauen, gilt als ungeschrieben».

Artikel 3.86 des Zivilgesetzbuches trägt die Überschrift «Rechtspersönlichkeit der Miteigentümerversammlung». Sein Paragraph 3 bestimmt:

«Die Miteigentümerversammlung darf kein anderes Vermögen besitzen als die beweglichen Güter, die für die Verwirklichung ihres Zwecks notwendig sind, der ausschließlich darin

besteht, das Gebäude oder die Gebäudegruppe zu erhalten und zu verwalten. Das Vermögen der Miteigentümerversammlung besteht mindestens aus Umlaufmitteln und Rücklagen.

Unter ‘ Umlaufmittel ’ ist die Summe der Vorschüsse zu verstehen, die die Miteigentümer als Rückstellungen gezahlt haben, um periodische Ausgaben wie Kosten für Heizung und Beleuchtung der gemeinschaftlichen Teile und Verwaltungs- und Hausmeisterkosten zu bestreiten.

Unter ‘ Rücklagen ’ ist die Summe der periodischen Kapitaleinbringungen zu verstehen, die dazu bestimmt sind, nicht periodische Ausgaben zu bestreiten, wie sie durch die Erneuerung eines Heizungssystems, die Reparatur oder die Erneuerung eines Aufzugs oder eine neue Bedachung entstehen können.

Die Miteigentümerversammlung muss spätestens nach Ablauf von fünf Jahren ab dem Datum der vorläufigen Abnahme der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes Rücklagen bilden, deren Jahresbeitrag nicht weniger als fünf Prozent des Gesamtbetrags der gewöhnlichen gemeinschaftlichen Lasten des vorhergehenden Geschäftsjahres betragen darf; die Miteigentümerversammlung kann mit einer Vierfünftelmehrheit der Stimmen beschließen, diese obligatorischen Rücklagen nicht zu bilden.

Diese Gelder müssen auf verschiedenen Konten angelegt werden, wobei ein getrenntes Konto für die Umlaufmittel und ein getrenntes Konto für die Rücklagen einzurichten ist; all diese Konten müssen auf den Namen der Miteigentümerversammlung eröffnet werden.

Das Vermögen der Miteigentümerversammlung besteht aus den von der Generalversammlung festgelegten periodischen Beiträgen der Miteigentümer. Der Gebäudeverwalter kann alle gerichtlichen und außergerichtlichen Maßnahmen ergreifen, um die Lasten beizutreiben.

Wenn das Eigentum an einem Los mit einem Nießbrauchrecht belastet ist, sind die Inhaber der dinglichen Rechte gesamtschuldnerisch zur Zahlung dieser Lasten verpflichtet. Der Gebäudeverwalter teilt allen betroffenen Parteien anlässlich der Aufforderung zur Kapitaleinbringung mit, welcher Anteil für die Rücklagen bestimmt ist ».

B.2.1. Das vorliegende Rechtsprechungsorgan befragt den Gerichtshof zur Verfassungsmäßigkeit der vorerwähnten Artikel 3.85 § 4 und 3.86 § 3 des Zivilgesetzbuches in der Auslegung der vor ihm klagenden und freiwillig intervenierenden Parteien, wonach die fraglichen Bestimmungen « im Rahmen des Begriffs der Einrichtung für betreutes Wohnen[, der in Artikel 334 Nr. 2 Buchstabe c) des dekretgebenden Teils des Wallonischen Gesetzbuches für Soziale Aktion und Gesundheit vom 29. September 2011 (nachstehend: Wallonisches Gesetzbuch für Soziale Aktion und Gesundheit) erwähnt ist,] die Erbringung von Dienstleistungen mit Ausnahme der Unterbringung in einem Gebäude oder einer Gebäudegruppe, das bzw. die der Regelung des Miteigentums in den Artikeln 3.84 ff. des [Zivilgesetzbuches] unterliegt » untersagen würden.

B.2.2. Aus der Vorlageentscheidung und der Formulierung der Vorabentscheidungsfrage geht hervor, dass es, soweit sich diese auf Artikel 3.86 § 3 des Zivilgesetzbuches bezieht, nur um Absatz 1 dieser Bestimmung geht.

Der Gerichtshof beschränkt seine Prüfung auf diesen Absatz.

B.2.3. Aus der Vorlageentscheidung geht hervor, dass die Vorabentscheidungsfrage auf der Annahme beruht, dass die fraglichen Bestimmungen dem entgegenstehen, dass eine Miteigentümerversammlung direkt oder indirekt eine Einrichtung für betreutes Wohnen im Sinne von Artikel 334 Nr. 2 Buchstabe *c*) des Wallonischen Gesetzbuches für Soziale Aktion und Gesundheit betreibt.

B.2.4. Es geht auch aus der Vorlageentscheidung hervor, dass das Ausgangsverfahren ein Miteigentum betrifft, in dessen Basisurkunde und Miteigentumsordnung angegeben ist, dass es als eine Einrichtung für betreutes Wohnen organisiert ist.

Der Gerichtshof beschränkt seine Prüfung auf diese Situation.

B.3. Es obliegt in der Regel dem vorlegenden Rechtsprechungsorgan, die Bestimmungen, die es anwendet, auszulegen, vorbehaltlich einer offensichtlich falschen Lesart der fraglichen Bestimmungen.

B.4. Die « Einrichtung für betreutes Wohnen » ist eine der Kategorien der « Senioreneinrichtungen », die in Artikel 334 Nr. 2 des Wallonischen Gesetzbuches für Soziale Aktion und Gesundheit definiert sind.

Vor seiner Ersetzung durch Artikel 5 des Dekrets der Wallonischen Region vom 14. Februar 2019 « über die Hilfe für Senioren und zur Abänderung von Buch V des Wallonischen Gesetzbuches für Soziale Aktion und Gesundheit » (nachstehend: Dekret vom 14. Februar 2019) definierte Artikel 334 Nr. 2 Buchstabe *c*) Absatz 1 des Wallonischen Gesetzbuches für Soziale Aktion und Gesundheit die « Einrichtung für betreutes Wohnen » als « ein oder mehrere Gebäude, unabhängig von deren Bezeichnung, die eine funktionale Einheit bilden und von einer natürlichen oder juristischen Person verwaltet werden, die ihren

Bewohnern gegen Entgelt Wohnungen zur Verfügung stellt, die ihnen ein unabhängiges Leben ermöglichen, sowie Dienstleistungen, die sie frei in Anspruch nehmen können ».

Artikel 5 des Dekrets vom 14. Februar 2019 hat den Begriff der « Einrichtung für betreutes Wohnen » auf Senioreneinrichtungen ausgeweitet, die neben der Unterbringung auch andere Dienstleistungen anbieten und sich auf Gebäude beziehen, die der Regelung für Miteigentum unterliegen. Artikel 334 Nr. 2 Buchstabe c) Absatz 1 des Wallonischen Gesetzbuches für Soziale Aktion und Gesundheit in der seit seiner Ersetzung durch Artikel 5 des Dekrets vom 14. Februar 2019 anwendbaren Fassung definiert den Begriff der « Einrichtung für betreutes Wohnen » als:

« un ou plusieurs bâtiments constituant un ensemble fonctionnel, adapté spécifiquement à la prise en charge des résidents tels que visés au 334, 1^o, afin de favoriser leur maintien dans un environnement de vie autre qu'une structure d'hébergement collective pour personnes âgées, quelle qu'en soit la dénomination :

i) soit géré par une personne physique ou morale, qui, à titre onéreux, offre à ses résidents des logements leur permettant de mener une vie indépendante ainsi que des services auxquels ils peuvent faire librement appel;

ii) soit procurant des services à l'exception du logement dans un immeuble ou groupe d'immeubles soumis au régime de la copropriété des articles 577-2 et suivants du Code civil ».

Zu dieser Ausweitung des Begriffs der « Einrichtung für betreutes Wohnen » heißt es in den Vorarbeiten zum Dekret vom 14. Februar 2019:

« Cette disposition étend aussi la définition de ' résidence-services ' et prévoit désormais également la possibilité de construire des résidences-services qui seront proposées à l'achat et qui seront soumises à la loi sur la copropriété » (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2018-2019, Nr. 1244/1, S. 7).

In ihrem Gutachten zum Vorentwurf des Dekrets hat die Gesetzgebungsabteilung des Staatsrates angemerkt:

« L'article 334, 2^o, c), ii), autorise désormais le développement de résidences services qui ne s'occuperaient pas de l'hébergement des aînés mais proposeraient des services se rapportant à des immeubles soumis à la copropriété. Les diverses dispositions du CWASS [Code wallon de l'action sociale et de la santé] qui règlent les normes applicables aux résidences services doivent être adaptées à la nouvelle définition qui est donnée à ce type d'établissement pour aînés, dès lors que, dans les dispositions actuelles, la notion d'hébergement y est centrale » (ebenda, S. 19).

B.5. Die Artikel 3.84 bis 3.100 des Zivilgesetzbuches wurden durch das Gesetz vom 4. Februar 2020 « zur Einführung von Buch 3 ‘ Güter ’ des Zivilgesetzbuches » eingeführt. Sie ersetzen die früheren Artikel 577-3 bis 577-14 des früheren Zivilgesetzbuches, abgeändert durch das Gesetz vom 18. Juni 2018 « zur Festlegung verschiedener Bestimmungen in Sachen Zivilrecht und von Bestimmungen zur Förderung alternativer Formen der Streitfalllösung » (nachstehend: Gesetz vom 18. Juni 2018).

B.6.1. Artikel 3.85 § 4 des Zivilgesetzbuches übernimmt den Text von Artikel 577-4 § 3 des früheren Zivilgesetzbuches in der nach seiner Ersetzung durch Artikel 164 Nr. 6 des Gesetzes vom 18. Juni 2018 anwendbaren Fassung.

B.6.2. Wie er durch das Gesetz vom 30. Juni 1994 « zur Abänderung und Ergänzung der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches über das Miteigentum » (nachstehend: Gesetz vom 30. Juni 1994) eingeführt worden war und in der vor seiner Abänderung durch das Gesetz vom 18. Juni 2018 anwendbaren Fassung bestimmte Artikel 577-4 § 3 des früheren Zivilgesetzbuches:

« Jegliche Klausel des Statuts, durch die das Recht des Miteigentümers, einer Person seiner Wahl die Verwaltung seines Loses anzuvertrauen, eingeschränkt wird, gilt als nichtig ».

Zu dieser Bestimmung heißt es in den Vorarbeiten zum Gesetz vom 30. Juni 1994:

« Le *paragraphe* 3 met fin à la pratique abusive qui, par l’insertion d’une clause dans les statuts de l’immeuble, oblige tout copropriétaire souhaitant confier la gestion de son lot à un gérant, à la confier nécessairement au syndic de l’immeuble. Cette disposition ne va pas cependant jusqu’à interdire au syndic d’assurer la gestion de lots privés : elle laisse au contraire aux copropriétaires toute liberté sur ce point. Pour éviter les éventuels conflits d’intérêts auxquels la désignation du syndic comme gérant pourraient donner lieu, le projet, à l’article 577-6, § 5, alinéa 3, interdit au syndic de représenter un copropriétaire à l’assemblée générale et d’y voter pour lui » (*Parl. Dok.*, Kammer, 1990-1991, Nr. 1756/1, S. 13).

Und:

« Très souvent dans la pratique actuelle, le copropriétaire se voit [statutairement] obligé de confier la gestion de son lot au syndic. Afin de contrer cette pratique abusive, l’article 577-4, § 3, réputé non écrite toute clause des statuts limitant le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix. Evidemment, un copropriétaire pourra toujours

s'il le désire confier de son plein gré la gestion de son lot au syndic » (*Parl. Dok.*, Kammer, 1992-1993, Nr. 851/7, S. 5; siehe auch S. 14).

B.6.3. Durch Artikel 164 Nr. 6 des Gesetzes vom 18. Juni 2018 wurden die Wörter « des Statuts » in dem vorerwähnten Artikel 577-4 § 3 des früheren Zivilgesetzbuches gestrichen, sodass Artikel 577-4 § 3 des früheren Zivilgesetzbuches nach seiner Ersetzung durch diese Bestimmung bestimmte:

« Jegliche Klausel, durch die das Recht des Miteigentümers, einer Person seiner Wahl die Verwaltung seines Loses anzuvertrauen, eingeschränkt wird, gilt als ungeschrieben ».

Die Angabe in Artikel 577-4 § 3 des früheren Zivilgesetzbuches in der nach seiner Ersetzung durch Artikel 164 Nr. 6 des Gesetzes vom 18. Juni 2018 anwendbaren Fassung von « jeder Klausel » und nicht nur der Klauseln der Satzung ist die Folge der im Rahmen der Reform von 2018 vorgenommenen Verlagerung bestimmter Punkte, die bis dahin durch die in Artikel 577-4 § 1 des früheren Zivilgesetzbuches erwähnte Miteigentumsordnung geregelt waren, in die in Paragraph 2 desselben Artikels erwähnte Hausordnung, damit der Hausverwalter diese Punkte im Falle einer Gesetzesänderung anpassen kann, ohne dass hierfür ein vorheriger Beschluss der Generalversammlung erforderlich ist (*Parl. Dok.*, Kammer, 2017-2018, DOC 54-2919/001, S. 205; siehe auch Artikel 577-10 § 2 Absatz 2 des früheren Zivilgesetzbuches, ergänzt durch Artikel 172 des Gesetzes vom 18. Juni 2018).

B.7. Artikel 3.86 § 3 Absatz 1 des Zivilgesetzbuches übernimmt den Text von Artikel 577-5 § 3 Absätze 1 bis 3 des früheren Zivilgesetzbuches in der nach seiner Ersetzung durch Artikel 165 Buchstabe *b*) des Gesetzes vom 18. Juni 2018 anwendbaren Fassung.

Diese Bestimmung besagt, dass eine Miteigentümerversammlung « kein anderes Vermögen besitzen [darf] als die beweglichen Güter, die für die Verwirklichung ihres Zwecks notwendig sind, der ausschließlich darin besteht, das Gebäude oder die Gebäudegruppe zu erhalten und zu verwalten » (erster Satz) und dass « [d]as Vermögen der Miteigentümerversammlung [...] mindestens aus Umlaufmitteln und Rücklagen [besteht] » (zweiter Satz).

Die Definition des Zwecks der Miteigentümerversammlung als « ausschließlich darin [bestehend], das Gebäude oder die Gebäudegruppe zu erhalten und zu verwalten » hat ihren Ursprung im Gesetz vom 30. Juni 1994, in dessen Vorarbeiten angegeben ist:

« L'article 577-5, § 2, quant à lui, contient deux règles importantes. L'une détermine l'objet de la personne morale; l'autre précise en quoi peut consister son patrimoine propre.

L'objet de l'association est nettement précisé : la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, rien de plus. Il convient cependant de noter que l'administration n'implique pas que l'association ne puisse accomplir que des 'actes d'administration', au sens technique du terme. Ainsi, une bonne administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles peut impliquer que l'assemblée décide l'aliénation d'un bien commun à un tiers ou l'acquisition d'un bien destiné à devenir commun. Ces deux hypothèses sont visées à l'article 577-7, § 1er, 2°.

Quant au patrimoine propre de l'association des copropriétaires, il est proposé qu'il ne puisse être composé que des meubles nécessaires à l'accomplissement de l'objet qui vient d'être décrit. En aucun cas donc, la personne morale ne pourra être titulaire de droits immobiliers, ou du moins de droit[s] réels immobiliers. Cette restriction est motivée par la crainte de voir la personne morale se détourner de son but et se transformer en fait en une sorte de société civile immobilière » (*Parl. Dok.*, Kammer, 1990-1991, Nr. 1756/1, S. 15).

Und:

« Afin d'éviter qu'une copropriété ne se transforme en une sorte de société civile immobilière, son patrimoine est limité en vertu de la loi aux meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet. Evidemment, tout titre exécutoire décerné contre la copropriété pourra être exécuté sur le patrimoine propre de chacun des copropriétaires à concurrence de sa quote-part dans les parties communes » (*Parl. Dok.*, Kammer, 1992-1993, Nr. 851/7, S. 6; siehe auch SS. 18 bis 20 und 22 und 23).

B.8. Die « Verwaltung » im Sinne von Artikel 3.86 § 3 Absatz 1 des Zivilgesetzbuches eines Gebäudes, in dessen Satzung präzisiert ist, dass es als eine Einrichtung für betreutes Wohnen organisiert ist, umfasst die Verwaltung dieses Gebäudes gemäß seiner Zweckbestimmung, das heißt als Einrichtung für betreutes Wohnen.

Insoweit das vorliegende Rechtsprechungsorgan der Auffassung ist, dass die Artikel 3.85 § 4 und 3.86 § 3 Absatz 1 des Zivilgesetzbuches es einer Miteigentümerversammlung untersagen würden, direkt oder indirekt eine Einrichtung für betreutes Wohnen im Sinne von Artikel 334 Nr. 2 Buchstabe c) des Wallonischen Gesetzbuches für Soziale Aktion und Gesundheit zu betreiben, beruht die Vorabentscheidungsfrage auf einer Annahme, die weder durch den Text dieser Bestimmungen noch durch die Vorarbeiten zu den Gesetzen, die ihnen zugrunde liegen, gestützt wird.

B.9. Die Vorabentscheidungsfrage bedarf keiner Antwort.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

erkennt für Recht:

Die Vorabentscheidungsfrage bedarf keiner Antwort.

Erlassen in französischer und niederländischer Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, am 17. Juli 2025.

Der Kanzler,

Der Präsident,

(gez.) Nicolas Dupont

(gez.) Pierre Nihoul