

ÜBERSETZUNG

Geschäftsverzeichnissnr. 2910
Urteil Nr. 5/2005 vom 12. Januar 2005

URTEILSAUSZUG

In Sachen: Präjudizielle Frage in bezug auf das Gesetz vom 20. Februar 1991 zur Abänderung und Ergänzung der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches in Sachen Mietverträge, gestellt vom Friedensrichter des ersten Kantons Löwen.

Der Schiedshof,

zusammengesetzt aus den Vorsitzenden A. Arts und M. Melchior, und den Richtern A. Alen, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman, E. Derycke und J. Spreutels, unter Assistenz des Kanzlers L. Potoms, unter dem Vorsitz des Vorsitzenden A. Arts,

verkündet nach Beratung folgendes Urteil:

*

* *

I. *Gegenstand der präjudiziellen Frage und Verfahren*

In seinem Urteil vom 29. Februar 2004 in Sachen L. Smets gegen J. Peeters, dessen Ausfertigung am 6. Februar 2004 in der Kanzlei des Schiedshofes eingegangen ist, hat der Friedensrichter des ersten Kantons Löwen folgende präjudizielle Frage gestellt:

« Verstößt das Gesetz vom 20. Februar 1991 zur Abänderung und Ergänzung der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches in Sachen Mietverträge, in der vom 28. Februar 1991 bis zum 30. Mai 1997 geltenden Fassung, gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, insofern dieses Gesetz damals nicht die Möglichkeit vorsah, daß ein Mieter einen schriftlichen Mietvertrag auf Lebenszeit schließen konnte bezüglich einer Immobilie, die er zu seinem Hauptaufenthalt bestimmte, während die geltende Gesetzgebung über Mietverträge in bezug auf den Hauptaufenthalt des Mieters wohl diese Möglichkeit vorsieht, sowohl ab dem 31. Mai 1997, infolge des Artikels 6 des Gesetzes vom 13. April 1997, der Artikel 3 des Wohnungsmietgesetzes um einen § 8 ergänzt, als vorher bis zum 27. Februar 1991, infolge des Artikels 13 des Gesetzes vom 13. April 1997, der Artikel 14 des Wohnungsmietgesetzes um einen § 2bis ergänzt, der die Bestimmungen des Wohnungsmietgesetzes für nicht anwendbar erklärt auf die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes auf Lebenszeit geschlossenen Mietverträge? »

(...)

III. *In rechtlicher Beziehung*

(...)

B.1. Dem Hof wird die Frage gestellt, ob das Gesetz vom 20. Februar 1991 zur Abänderung und Ergänzung der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches in Sachen Mietverträge in der vom 28. Februar 1991 bis zum 30. Mai 1997 geltenden Fassung gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung verstoße, insofern infolge dieses Gesetzes kein schriftlicher Mietvertrag auf Lebenszeit habe geschlossen werden können bezüglich einer Immobilie, die zum Hauptaufenthalt bestimmt worden sei, während diese Möglichkeit vor und nach dem betreffenden Zeitraum wohl bestanden habe.

B.2. Durch Hinzufügung eines neuen Paragraphen 8 durch das Gesetz vom 13. April 1997 zur Abänderung gewisser Bestimmungen in Sachen Mietverträge (*Belgisches Staatsblatt*, 21. Mai 1997) zu Artikel 3 des obengenannten Gesetzes vom 20. Februar 1991 wurde mit Wirkung zum 31. Mai 1997 « der Mietvertrag auf Lebenszeit des Mieters erneut ermöglicht » (*Parl. Dok.*, Kammer, 1996-1997, Nr. 717/1, S. 10). Daß diese Möglichkeit vor dem Inkrafttreten des

Gesetzes vom 20. Februar 1991 ebenfalls bestand, wurde durch Artikel 13 des Gesetzes vom 13. April 1997 ausdrücklich anerkannt, durch den Artikel 14 des Gesetzes vom 20. Februar 1991 um einen Paragraphen *2bis* ergänzt wurde, wonach « die Bestimmungen desselben Abschnitts [...] nicht anwendbar [sind] auf Mietverträge auf Lebenszeit, die vor Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes abgeschlossen wurden ». Gemäß den Vorarbeiten zu dieser Bestimmung ist sie « eine Übergangsbestimmung für Mietverträge auf Lebenszeit, die vor dem Datum des Inkrafttretens des Gesetzes vom 20. Februar 1991 geschlossen wurden. Auf diese Mietverträge findet der Abschnitt, der durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Februar 1991 ins Zivilgesetzbuch eingefügt wurde, nicht Anwendung » (ebenda, S. 14).

B.3. Der Hof wird im wesentlichen gebeten, die Rechtsfolgen der Mietverträge bezüglich Immobilien als Hauptaufenthalt für die Mieter und Vermieter zu verschiedenen Zeitpunkten zu vergleichen.

Es ist nicht möglich, sachdienlich Situationen miteinander zu vergleichen, die durch Bestimmungen geregelt werden, welche zu unterschiedlichen Zeitpunkten Anwendung finden. Gegen den Gleichheitsgrundsatz kann nämlich nur verstoßen werden, wenn ein Gesetzgeber ohne vernünftige Rechtfertigung zwei vergleichbare Kategorien von Personen ungleich behandelt, und grundsätzlich nicht, wenn er die gleiche Kategorie von Personen in zwei aufeinanderfolgenden Gesetzgebungen unterschiedlich behandelt.

B.4. Die beklagte Partei vor dem verweisenden Richter verweist darauf, daß im vorliegenden Fall die Rechtslage von verschiedenen, vergleichbaren Kategorien von Personen, nämlich die Mieter aufgrund von Mietverträgen, die gegebenenfalls auf Lebenszeit hätten geschlossen werden können, zum gleichen Zeitpunkt miteinander verglichen werden müßten, nämlich zu dem Zeitpunkt, an dem versucht werde, den Mietvertrag zu beenden.

Diese Beschwerde ist jedoch nicht annehmbar. Die unterschiedlichen Rechtsfolgen für Mieter und Vermieter sind nämlich den Rechtshandlungen verbunden, die in den unterschiedlichen Zeiträumen durchgeführt werden konnten und auch zustande gekommen sind, inhärent und gesetzlich damit verbunden.

Der gewünschte Vergleich ist darauf ausgerichtet, mit Mietverträgen, die im Zeitraum

zwischen dem 28. Februar 1991 und dem 30. Mai 1997 geschlossen wurden, Rechtsfolgen zu verbinden, auf die die Parteien zu jenem Zeitpunkt aufgrund der geltenden Gesetzgebung keinen Anspruch erheben konnten. Indem Rechtsfolgen verglichen werden, ohne der zum Zeitpunkt der Rechtshandlung darauf anwendbaren Gesetzgebung Rechnung zu tragen, würden die Rechtssicherheit und die Vertragsfreiheit der Parteien eines Mietvertrags verletzt.

B.5. Die präjudizielle Frage ist verneinend zu beantworten.

Aus diesen Gründen:

Der Hof

erkennt für Recht:

Das Gesetz vom 20. Februar 1991 zur Abänderung und Ergänzung der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches in Sachen Mietverträge verstößt nicht gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, indem es zwischen dem 28. Februar 1991 und dem 30. Mai 1997 nicht die Möglichkeit vorsah, bezüglich einer Immobilie, die zum Hauptaufenthaltort bestimmt ist, einen Mietvertrag auf Lebenszeit abzuschließen.

Verkündet in niederländischer und französischer Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Schiedshof, in der öffentlichen Sitzung vom 12. Januar 2005.

Der Kanzler,

Der Vorsitzende,

(gez.) L. Potoms

(gez.) A. Arts