

Geschäftsverzeichnisnr. 3205
Urteil Nr. 190/2005 vom 14. Dezember 2005

URTEIL

In Sachen: Klage auf Nichtigerklärung der Artikel 4, 5 und 12 Absatz 2 der Ordonnanz der Gemeinsamen Gemeinschaftskommission vom 13. Mai 2004 « über die der Regelung des Zwangsmiteigentums unterliegenden betreuten Wohnungen und Wohnkomplexe mit Dienstleistungsangebot für Betagte in der Region Brüssel-Hauptstadt », erhoben von der Restel Residences AG u.a.

Der Schiedshof,

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

verkündet nach Beratung folgendes Urteil:

*

* *

I. Gegenstand der Klage und Verfahren

Mit einer Klageschrift, die dem Hof mit am 15. Dezember 2004 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 17. Dezember 2004 in der Kanzlei eingegangen ist, erhoben Klage auf Nichtigerklärung der Artikel 4, 5 und 12 Absatz 2 der Ordonnanz der Gemeinsamen Gemeinschaftskommission vom 13. Mai 2004 « über die der Regelung des Zwangsmiteigentums unterliegenden betreuten Wohnungen und Wohnkomplexe mit Dienstleistungsangebot für Betagte in der Region Brüssel-Hauptstadt » (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 16. Juni 2004, zweite Ausgabe): die Restel Residences AG, mit Gesellschaftssitz in 9051 Sint-Denijs-Westrem, Derbystraat 40, die VoG Le Cercle Trianon, mit Vereinigungssitz in 1200 Brüssel, avenue de Woluwe-Saint-Lambert 71, O. Bonbled, wohnhaft in 1050 Brüssel, chaussée de Boitsfort 15, P. Meyers und D. van Caloen, wohnhaft in 1150 Brüssel, Val des Seigneurs 32, M.-C. Van Reeth, wohnhaft in 5101 Namur, Allée des Mésanges 3, B. Van Reeth, wohnhaft in 1180 Brüssel, avenue des Aubépines 26A, D. Van Reeth, wohnhaft in 6700 Arel, Drève de l'Arc-en-ciel 20, J.-M. Lebon, wohnhaft in 1180 Brüssel, avenue J. et P. Carsoel 89, T. Flament, wohnhaft in 1860 Meise, Meidoornlaan 11, M. Caenen, wohnhaft in 9000 Gent, Franklin Rooseveltlaan 151, C. Grisard, wohnhaft in 1180 Brüssel, avenue de Messidor 207, A. Wittamer, wohnhaft in 1640 Sint-Genesius-Rode, Astridlaan 79, M. Delahaut und S. Van Molleket, wohnhaft in 1640 Sint-Genesius-Rode, Jan Van Ruusbroecklaan 3, M. Levin, wohnhaft in 1180 Brüssel, avenue J. et P. Carsoel 89, und B. de Haan, wohnhaft in 1370 Jodoigne, rue Sainte-Gertrude 1.

Schriftsätze wurden eingereicht von

- der Flämischen Regierung,
- F. Vanderbecken und M. Tchang, zusammen wohnhaft in 1050 Brüssel, chaussée de Boitsfort 15, D. Crucq, wohnhaft in 1150 Brüssel, Val des Seigneurs 143, L. Borghmans und R. De Valkeneer, zusammen wohnhaft in 1150 Brüssel, Val des Seigneurs 32, D. Rouselle und D. Verwaest, zusammen wohnhaft in 1380 Lasne, rue du Bois Brûlé 11, der Bresco AG, mit Gesellschaftssitz in 1082 Brüssel, rue Katteput 10, M. Colaert und J. Leroy, zusammen wohnhaft in 1180 Brüssel, avenue de Messidor 207, R. De Valkeneer und M. J. Verwaest, zusammen wohnhaft in 1180 Brüssel, avenue De Fré 265, der JK Services AG, mit Gesellschaftssitz in 5100 Wépion, Vieux Tienne 8, und S. Petit, wohnhaft in 5310 Longchamps, route de la Bruyère 94.

Die klagenden Parteien haben einen Erwidierungsschriftsatz eingereicht.

Auf der öffentlichen Sitzung vom 16. November 2005

- erschienen
- . RA R. Byl, in Brüssel zugelassen, für die klagenden Parteien,
- . RA J.-J. Masquelin, in Brüssel zugelassen, für F. Vanderbecken und andere,
- . RA P. Van Orshoven, in Brüssel zugelassen, für die Flämische Regierung,

- haben die referierenden Richter J.-P. Sappe und A. Alen Bericht erstattet,
- wurden die vorgenannten Rechtsanwälte angehört,
- wurde die Rechtssache zur Beratung gestellt.

Die Vorschriften des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Schiedshof, die sich auf das Verfahren und den Sprachengebrauch beziehen, wurden eingehalten.

II. In rechtlicher Beziehung

(...)

In Bezug auf die angefochtenen Bestimmungen

B.1. Die klagenden Parteien reichen eine Klage ein gegen die Artikel 4, 5 und 12 Absatz 2 der Ordonnanz der Gemeinsamen Gemeinschaftskommission vom 13. Mai 2004 « über die der Regelung des Zwangsmiteigentums unterliegenden betreuten Wohnungen und Wohnkomplexe mit Dienstleistungsangebot für Betagte in der Region Brüssel-Hauptstadt ».

Diese Bestimmungen besagen:

« Art. 4. Jeder Dienstleister als Gebäudebetreiber einer Einrichtung im Sinne von Artikel 2 Nr. 2 wird nach Stellungnahme der Abteilung durch das Vereinigte Kollegium für einen erneuerbaren Zeitraum von sechs Jahren anerkannt.

Um anerkannt zu werden, müssen die in den Einrichtungen angebotenen Dienstleistungen den durch das Vereinigte Kollegium festgelegten Normen entsprechen, nachdem die Abteilung eine Stellungnahme abgegeben hat.

Diese Normen beziehen sich zumindest auf folgende Elemente:

1. das Verbot jedweder Diskriminierung aufgrund der Herkunft oder politischer, kultureller, philosophischer Erwägungen oder aufgrund der sexuellen Ausrichtung;
2. die Achtung des Privatlebens und der individuellen Rechte der Person;
3. die Verpflichtung, ihre Aufträge zugunsten der Benutzer zu erfüllen, ungeachtet ihrer sprachlichen Zugehörigkeit;
4. die Modalitäten der Beteiligung der Benutzer der Dienstleistungen mittels eines in jeder Einrichtung zu schaffenden Bewohnerrates;

5. die Bedingungen für die Personenhilfe;

6. die Qualität, nämlich die Gesamtheit der Eigenschaften und Merkmale der Hilfe oder Dienstleistungen, die notwendig sind, um die festgestellten oder offensichtlichen Bedürfnisse der Benutzer zu befriedigen;

7. die Qualifikation des Leiters und des mit der Gesamtheit der angebotenen Dienstleistungen beauftragten Personals sowie ihre Verpflichtung zur Einhaltung des Berufsgeheimnisses,

8. der spezifische Vertrag, der in den Einrichtungen im Sinne von Artikel 2 Nr. 2 und nach Stellungnahme des Bewohnerrates zwischen den Miteigentümern oder ihrem Bevollmächtigten und dem angehenden Dienstleister als Gebäudebetreiber geschlossen wird.

[...]

Art. 5. Das Vereinigte Kollegium verleiht dem Dienstleister als Gebäudebetreiber für die Einrichtung im Sinne von Artikel 2 Nr. 2 eine Zulassung, insofern dieser Antrag den durch das Kollegium nach Stellungnahme der Abteilung festgelegten Normen entspricht.

Dem Antrag auf Zulassung wird eine beschreibende Akte beigelegt, deren Inhalt durch das Vereinigte Kollegium nach Stellungnahme der Abteilung festgelegt wird.

Die Zulassung wird für einen Zeitraum von sechs Jahren gewährt. Sie wird dem Dienstleister als Gebäudebetreiber und den Miteigentümern der Einrichtung oder ihrem Bevollmächtigten innerhalb von sechzig Tagen nach dem Einreichen des Antrags zugestellt ».

« Art. 12. [...]

Diese Aufsicht umfasst insbesondere das Recht, die gemeinschaftlichen Teile der dem Dienstleister als Gebäudebetreiber zur Verfügung gestellten Einrichtungen unter Einhaltung der Unverletzlichkeit der Wohnung zu besichtigen und an Ort und Stelle alle Schriftstücke und Dokumente zur Kenntnis zu nehmen ».

B.2. Gemäß der Begründung des Vorschlags der angefochtenen Ordonnanz findet diese lediglich Anwendung auf die betreuten Wohnungen, die durch das System des Zwangsmiteigentums geregelt werden und die Dienstleistungen anbieten, unter Ausschluss des Wohnens. Der Aufenthalt in solchen Einrichtungen wird attraktiv durch das Anbieten dieser Dienstleistungen. Es schien somit gerechtfertigt, die Qualität der Dienstleistungen zu überwachen und die Einhaltung von Qualitätsnormen aufzuerlegen. Um dieses Ziel zu erreichen, schreibt die angefochtene Ordonnanz insbesondere vor, dass die Person, die diese Dienstleistungen erbringt, die in der Ordonnanz sowie in einem vom Vereinigten Kollegium anzunehmenden Ausführungserlass festgelegten Zulassungsbedingungen erfüllen muss (*Parl. Dok.*, Vereinigte Versammlung der Gemeinsamen Gemeinschaftskommission, 2002-2003, B-97/1, SS. 1-4).

Zur Hauptsache

In Bezug auf den ersten Klagegrund

B.3.1. Der erste Klagegrund ist abgeleitet aus einem Verstoß der Artikel 4 und 5 der obengenannten Ordonnanz gegen die Artikel 1, 10, 23, 39, 134 und 135 der Verfassung, in Verbindung mit den Artikeln 60, 68 und 69 des Sondergesetzes vom 12. Januar 1989 über die Brüsseler Institutionen sowie mit den Artikeln 20 und 78 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen. Indem die angefochtenen Bestimmungen eine Zuständigkeitsübertragung gewährten, verstießen sie gegen die Regeln zur Verteilung der Zuständigkeiten zwischen der Vereinigten Versammlung der Gemeinsamen Gemeinschaftskommission und ihrem Vereinigten Kollegium sowie gegen das Legalitätsprinzip, wonach die einem ausführenden Organ von einer gesetzgebenden Versammlung übertragenen Zuständigkeiten ausreichend präzise in der Norm angegeben werden müssten, die diese Zuständigkeitsübertragung ausführe.

B.3.2. Der Hof ist nicht befugt, eine Bestimmung zu prüfen, die gegebenenfalls gegen die Zuständigkeitsverteilung zwischen der gesetzgebenden Gewalt und der ausführenden Gewalt verstößt, außer wenn dieser Verstoß gegen die Regeln zur Verteilung der Zuständigkeiten zwischen Staat, Gemeinschaften und Regionen verstößt oder wenn ein Gesetzgeber, indem er einer Verwaltungsbehörde vorschreibt, eine nicht zu ihrem Zuständigkeitsbereich gehörende Maßnahme zu ergreifen, somit eine Kategorie von Personen von dem in der Verfassung vorgesehenen Eingreifen einer demokratisch gewählten Versammlung ausschließt.

B.3.3. Im vorliegenden Fall führen die klagenden Parteien keinen Verstoß gegen die Regeln zur Verteilung der Zuständigkeiten zwischen Staat, Gemeinschaften und Regionen an. Überdies ist der Sachbereich, der Gegenstand der angefochtenen Ordonnanz ist, nicht so beschaffen, dass die Verfassung das Eingreifen einer demokratisch gewählten Versammlung erfordert.

B.3.4. Der Klagegrund ist nicht annehmbar.

In Bezug auf den zweiten Klagegrund

B.4.1. Der zweite Klagegrund ist abgeleitet aus einem Verstoß gegen Artikel 577-7 des Zivilgesetzbuches, insofern der in den Artikeln 4 und 5 der angefochtenen Ordonnanz geregelte Sachbereich gegen die Zuständigkeiten des Föderalstaates verstoße, der zuständig sei, in Bezug auf das Miteigentum gesetzgeberisch aufzutreten.

B.4.2. Gemäß Artikel 1 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Schiedshof entscheidet der Hof durch Urteil über Klagen auf Nichtigerklärung von Gesetzen, Dekreten oder Ordonnanzen, ausschließlich wegen Verstoßes gegen die durch die Verfassung oder kraft derselben festgelegten Regelung zur Bestimmung der jeweiligen Zuständigkeiten von Staat, Gemeinschaften und Regionen, oder gegen die Artikel von Titel II « Die Belgier und ihre Rechte » sowie die Artikel 170, 172 und 191 der Verfassung.

B.4.3. Artikel 577-7 des Zivilgesetzbuches, eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 1994, bestimmt:

« § 1. Vorbehaltlich strengerer Bestimmungen in der Miteigentumsordnung beschließt die Generalversammlung:

1. mit Dreiviertelmehrheit der Stimmen:

a) über alle Satzungsänderungen, insofern sie sich nur auf die Nutznießung, die Nutzung oder die Verwaltung der gemeinschaftlichen Teile beziehen;

b) über alle Arbeiten bezüglich der gemeinschaftlichen Teile, mit Ausnahme derjenigen, über die der Hausverwalter beschließen kann;

c) über die Schaffung und die Zusammensetzung eines Verwaltungsrates, dessen Aufgabe darin besteht, den Hausverwalter zu unterstützen und seine Verwaltung zu beaufsichtigen;

2. mit Vierfünftelmehrheit der Stimmen:

a) über alle anderen Satzungsänderungen, einschließlich einer Änderung der Aufteilung der Lasten des Miteigentums;

b) über die Änderung der Zweckbestimmung des Gebäudes oder eines Teils davon;

c) über den Wiederaufbau des Gebäudes oder die Instandsetzung des beschädigten Teils im Fall einer teilweisen Zerstörung;

d) über jeden Erwerb von neuen Immobilien, die gemeinschaftlich werden sollen;

e) über alle Verfügungshandlungen in Bezug auf gemeinschaftliche Immobilien.

§ 2. Im Fall der vollständigen oder teilweisen Zerstörung werden die Entschädigungen als Ersatz für die zerstörte Immobilie vorrangig für den Wiederaufbau verwendet, falls dieser beschlossen wurde.

Unbeschadet der Forderungen gegen den für den Schadensfall verantwortlichen Eigentümer, Bewohner oder Dritten sind die Miteigentümer im Falle des Wiederaufbaus oder der

Wiederinstandsetzung verpflichtet, sich im Verhältnis zu ihrem Anteil am Miteigentum an den Kosten zu beteiligen.

§ 3. Über alle Änderungen der Aufteilung der Anteile am Miteigentum sowie über alle Beschlüsse der Generalversammlung bezüglich des vollständigen Wiederaufbaus der Immobilie entscheiden alle Miteigentümer einstimmig ».

B.4.4. Die obengenannte Bestimmung legt an sich keinerlei Regel bezüglich der Verteilung der Zuständigkeiten zwischen dem Föderalstaat, den Gemeinschaften und den Regionen fest. Sie gehört nicht zu den Regeln, deren Einhaltung der Hof durchsetzen kann.

B.4.5. Die klagenden Parteien bemängeln jedoch, dass die Ordonnanz das Miteigentum regele und eine föderale Zuständigkeit verletze.

Der Sachbereich des Zwangsmiteigentums gehört zur Restbefugnis des Föderalstaates. Die Vorarbeiten zu der angefochtenen Ordonnanz zeigen jedoch, dass damit keinesfalls diese Zuständigkeit verletzt werden sollte. So ist im Bericht zu lesen, dass « deutlich zu unterscheiden ist zwischen den zwischengemeinschaftlichen und den föderalen Zuständigkeiten. Die Föderalbehörde bleibt nämlich zuständig für alle Bestimmungen des Zivilgesetzbuches im Zusammenhang mit dem Eigentumsrecht » (*Parl. Dok.*, Vereinigte Versammlung der Gemeinsamen Gemeinschaftskommission, 2003-2004, B-97/2, S. 9).

Es wird jedoch erläutert:

« [...] die Verträge für Dienstleistungen werden zu gleicher Zeit wie der Vertrag über das Miteigentum unterschrieben und werden gemäß den gleichen Regeln, wie sie für das Miteigentum gelten, abgeändert, das heißt mit einer Entscheidung, die im Laufe einer Versammlung mit der erforderlichen Zweidrittelmehrheit getroffen wird. Diese Situation führt oft zu Problemen, insbesondere, wenn ein Eigentümer verstirbt und mehrere Erben hinterlässt. Wenn die Benutzer, die nicht notwendigerweise Eigentümer sind, sich über die in der Einrichtung angebotenen Dienstleistungen beklagen, muss die Versammlung der Miteigentümer einberufen werden. Die Erben, aufgrund deren die Zahl der Miteigentümer sich erhöht, haben möglicherweise andere Interessen, und somit wird das Quorum möglicherweise nicht erreicht. Es ist daher wichtig, die derzeitige Regelung des Miteigentums nicht mehr auf die Verträge für Dienstleistungen anzuwenden » (ebenda, SS. 9-10).

Der Verfasser des Ordonnanzvorschlags erinnert daran, dass sie « bezweckt, ein Gremium zu schaffen, das die Qualität der Dienstleistungen überwachen soll; die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches bezüglich des Miteigentums werden nicht geändert » (ebenda).

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinsame Gemeinschaftskommission, indem sie dem Vereinigten Kollegium die Befugnis überträgt, die Normen bezüglich der

Zulassung der Dienstleister als Gebäudebetreiber festzulegen (Artikel 4), dieses Gremium nicht ermächtigen könnte, die Regeln der Zuständigkeitsverteilung zu verletzen. Es obliegt gegebenenfalls den Gerichtshöfen und Gerichten oder dem Staatsrat, die Einhaltung dieser Regeln durch das Vereinigte Kollegium zu überwachen.

B.4.6. Die klagenden Parteien bemängeln schließlich, dass die angefochtene Ordonnanz gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung verstoße, da die Gebäudebetreiber und die Miteigentümer von betreuten Wohnungen anders behandelt würden als diejenigen der zwei anderen Regionen.

B.4.7. Eine unterschiedliche Behandlung in Angelegenheiten, in denen die Gemeinschaften und die Regionen über eigene Zuständigkeiten verfügen, ist die mögliche Folge einer unterschiedlichen Politik, die aufgrund der Autonomie, die ihnen durch die Verfassung oder kraft derselben gewährt wird, geführt werden kann; es kann nicht davon ausgegangen werden, dass ein solcher Unterschied an sich im Widerspruch zu den Artikeln 10 und 11 der Verfassung steht. Die besagte Autonomie wäre bedeutungslos, wenn davon ausgegangen würde, dass ein Behandlungsunterschied zwischen Adressaten von Rechtsvorschriften, die in ein und derselben Angelegenheit in den jeweiligen Gemeinschaften und Regionen gelten, als solcher im Widerspruch zu den Artikeln 10 und 11 der Verfassung steht.

B.4.8. Der Klagegrund ist nicht annehmbar.

In Bezug auf den dritten Klagegrund

B.5.1. Der dritte Klagegrund ist abgeleitet aus einem Verstoß von Artikel 12 Absatz 2 der Ordonnanz vom 13. Mai 2004 gegen die Artikel 15 und 22 der Verfassung, in Verbindung mit deren Artikeln 10 und 11 sowie mit Artikel 8 der Europäischen Menschenrechtskonvention. Indem die Vereinigte Versammlung dem Vereinigten Kollegium die Befugnis gewähre, die gemeinschaftlichen Teile der dem Dienstleister als Gebäudebetreiber zur Verfügung gestellten betreuten Wohnungen zu besuchen und an Ort und Stelle alle Schriftstücke und Dokumente zur Kenntnis zu nehmen, habe sie das Privatleben und das Hausrecht der dort wohnenden Privatpersonen missachtet.

B.5.2. Aus Artikel 12 Absatz 2 der angefochtenen Ordonnanz geht hervor, dass die Untersuchungsbefugnis, die den vom Vereinigten Kollegium bezeichneten Beamten gewährt wird, nur in den gemeinschaftlichen Teilen der betreuten Wohnungen ausgeübt werden darf, die

dem Dienstleister als Gebäudebetreiber von der Vereinigung der Miteigentümer zur Verfügung gestellt werden.

Dies verhindert nicht, dass die von den klagenden Parteien angeführten Verfassungs- und Vertragsbestimmungen angewandt werden, entweder durch die Bewohner der betreuten Wohnungen oder Wohnkomplexe oder durch die Dienstleister als Gebäudebetreiber.

B.5.3. Die angefochtene Bestimmung präzisiert jedoch ausdrücklich, dass das Besuchsrecht – das darin nicht als Hausdurchsuchungsrecht eingestuft wird – nur « unter Einhaltung der Unverletzlichkeit der Wohnung » ausgeübt werden darf.

B.5.4. Im Übrigen ist festzustellen, dass die angefochtene Bestimmung in den Rahmen der Zuständigkeit der durch das Vereinigte Kollegium bezeichneten Beamten zu sehen ist, die die Anwendung der Bestimmungen der Ordonnanz sowie der kraft dieser Ordonnanz ergangenen Erlasse überwachen sollen (Artikel 12 Absatz 1). Da die Ordonnanz bezweckt, die Qualität der Dienstleistungen zu regeln, die in den Wohnkomplexen Personen angeboten werden, die im Übrigen und auf unterschiedliche Weise Eigentümer sind oder Privatwohnungen mieten, ist es vernünftig gerechtfertigt, ein Besuchsrecht mit dem alleinigen Zweck der Kontrolle dieser Qualität vorzusehen.

B.5.5. Der Klagegrund ist nicht annehmbar.

Aus diesen Gründen:

Der Hof

weist die Klage zurück.

Verkündet in französischer, niederländischer und deutscher Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Schiedshof, in der öffentlichen Sitzung vom 14. Dezember 2005.

Der Kanzler,

Der Vorsitzende,

L. Potoms

M. Melchior