

ÜBERSETZUNG

Geschäftsverzeichnisnr. 4252
Urteil Nr. 112/2007 vom 26. Juli 2007

URTEIL

In Sachen: Klage auf einstweilige Aufhebung von Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2007 zur Festlegung von Bestimmungen in Sachen Mietverträge, erhoben von der VoG « Algemeen Eigenaars en Mede-Eigenaarssyndicaat » und anderen.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Vorsitzenden A. Arts und M. Melchior, und den Richtern P. Martens, R. Henneuse, M. Bossuyt, E. De Groot, L. Lavrysen, A. Alen, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman, E. Derycke und J. Spreutels, unter Assistenz des Kanzlers P.-Y. Dutilleux, unter dem Vorsitz des Vorsitzenden A. Arts,

verkündet nach Beratung folgendes Urteil:

*

* *

I. *Gegenstand der Klage und Verfahren*

Mit einer Klageschrift, die dem Hof mit am 27. Juni 2007 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 29. Juni 2007 in der Kanzlei eingegangen ist, erhoben Klage auf einstweilige Aufhebung von Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2007 zur Festlegung von Bestimmungen in Sachen Mietverträge (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 5. Juni 2007): die VoG « Algemeen Eigenaars en Mede-Eigenaarssyndicaat », mit Vereinigungssitz in 1000 Brüssel, Violetstraat 43, die VoG « Eigenaarsbelang », mit Vereinigungssitz in 2000 Antwerpen, Mechelseplein 25, die VoG « Koninklijk Algemeen Eigenaarsverbond », mit Vereinigungssitz in 9000 Gent, Vrijheidslaan 4, und die VoG « De Eigenaarsbond », mit Vereinigungssitz in 2000 Antwerpen, Otto Veniusstraat 28.

Mit separater Klageschrift beantragen die klagenden Parteien ebenfalls die Nichtigerklärung derselben Bestimmung.

Auf der öffentlichen Sitzung vom 12. Juli 2007

- erschienen
- . RA in E. Empereur, in Antwerpen zugelassen, für die klagenden Parteien,
- . RA E. Jacobowitz, in Brüssel zugelassen, für den Ministerrat,
- haben die referierenden Richter E. Derycke und R. Henneuse Bericht erstattet,
- wurden die vorgenannten Rechtsanwälte angehört,
- wurde die Rechtssache zur Beratung gestellt.

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

III. *In rechtlicher Beziehung*

(...)

In Bezug auf die angefochtene Bestimmung

B.1. Die Klage auf einstweilige Aufhebung ist gegen Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2007 zur Festlegung von Bestimmungen in Sachen Mietverträge gerichtet, der bestimmt:

« In Buch III Titel VIII Kapitel II Abschnitt 2 des Zivilgesetzbuches, eingefügt durch das Gesetz vom 20. Februar 1991, wird ein Artikel *1bis* mit folgendem Wortlaut eingefügt:

‘ Art. *1bis*. Über jeden Mietvertrag, auf den dieser Abschnitt Anwendung findet und der sich auf den Hauptaufenthaltort des Mieters bezieht, muss ein Schriftstück verfasst werden, das neben allen anderen Regeln im Einzelnen folgendes enthalten muss: die Identität aller Vertragsparteien, das Anfangsdatum des Vertrags, die Angabe aller gemieteten Räume und Gebäudeteile sowie der Mietbetrag.

Die zuerst handelnde Vertragspartei kann bei Nichtausführung innerhalb von acht Tagen nach einer Inverzugsetzung, die durch einen bei der Post aufgegebenen Einschreibebrief oder durch Gerichtsvollzieherurkunde zugestellt wird, die andere Partei gegebenenfalls auf gerichtlichem Wege verpflichten, einen schriftlichen Vertrag zu verfassen, zu vervollständigen oder zu unterschreiben gemäß Absatz 1 und gegebenenfalls beantragen, dass das Urteil den Wert eines schriftlichen Mietvertrags haben soll.

Eine vorhergehende mündliche Vereinbarung zwischen den Parteien schränkt die Befugnis des Richters ein.

Unbeschadet der Absätze 2 und 3 findet dieser Abschnitt weiterhin Anwendung auf die vor dem Inkrafttreten dieses Artikels mündlich getroffenen Mietverträge. ’ ».

In Bezug auf das Interesse

B.2. Aus der beschränkten Prüfung der Zulässigkeit der Nichtigkeitsklage, die der Hof im Rahmen der Klage auf einstweilige Aufhebung hat durchführen können, geht nicht hervor, dass die Nichtigkeitsklage - und somit die Klage auf einstweilige Aufhebung - als unzulässig zu betrachten ist.

In Bezug auf die Voraussetzungen für die einstweilige Aufhebung

B.3. Laut Artikel 20 Nr. 1 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 sind zwei Grundbedingungen zu erfüllen, damit auf einstweilige Aufhebung erkannt werden kann:

- Die vorgebrachten Klagegründe müssen ernsthaft sein.
- Die unmittelbare Durchführung der angefochtenen Maßnahme muss die Gefahr eines schwer wiedergutzumachenden, ernsthaften Nachteils in sich bergen.

Da die beiden Bedingungen kumulativ sind, führt die Feststellung der Nichterfüllung einer dieser Bedingungen zur Zurückweisung der Klage auf einstweilige Aufhebung.

In Bezug auf den schwer wiedergutzumachenden ernsthaften Nachteil

B.4. Durch eine einstweilige Aufhebung durch den Hof muss es vermieden werden können, dass den klagenden Parteien ein ernsthafter Nachteil aus der unmittelbaren Anwendung der angefochtenen Norm entsteht, der im Fall einer etwaigen Nichtigerklärung nicht oder nur schwer wiedergutzumachen wäre.

B.5. Während der Sitzung führt der Ministerrat an, die von den klagenden Parteien angeführten Nachteile, die sich aus der unmittelbaren Anwendung der angefochtenen Gesetzesbestimmung ergeben würden, entstünden den klagenden Parteien, die ausschließlich Vereinigungen ohne Gewinnerzielungsabsicht seien, nicht, so dass ihnen kein schwer wiedergutzumachender ernsthafter Nachteil im Sinne des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 entstehen könne. Es gehöre nach Darlegung des Ministerrates zur ständigen Rechtsprechung des Hofes, dass der Nachteil, den eine Vereinigung in einem solchen Fall erleiden könne, ein rein moralischer Nachteil sei, der sich aus der Annahme von Gesetzesbestimmungen ergebe, die die Grundsätze beträfen, deren Verteidigung den Vereinigungszweck darstelle, und dass dieser Nachteil nicht schwer wiedergutzumachen sei, weil er durch die Nichtigerklärung der angefochtenen Bestimmung verschwinden würde.

B.6. Die klagenden Parteien verfolgen unter anderem als Vereinigungszweck « die Verteidigung der Rechte des unbeweglichen und beweglichen privaten Eigentums, die Förderung des Sparwesens », einschließlich « des Betreibens aller Gerichtsverfahren vor Straf-, Zivil- und Verwaltungsgerichten, sowohl regionalen, nationalen als auch internationalen, die durch die Verteidigung ihrer Zielsetzung gerechtfertigt wären » (VoG « Algemeen Eigenaars en Mede-Eigenaarssyndicaat »), « die Vertretung und Verteidigung der Interessen der Eigentümer unbeweglicher Güter » (VoG « Eigenaarsbelang »), « die Verteidigung des unbeweglichen Eigentums und der rechtmäßigen Interessen der Eigentümer [...] mit allen gesetzlichen Mitteln [...] und die Bekämpfung aller unrechtmäßigen Angriffe auf das Eigentumsrecht, damit den

Eigentümern der uneingeschränkte rechtmäßige Genuss ihrer unbeweglichen Güter gewährleistet wird», wozu «alle Mittel [angewandt werden können], die direkt oder indirekt zur Verwirklichung ihres Vereinigungszwecks beitragen» (VoG «Koninklijk Algemeen Eigenaarsverbond») und «die Vertretung und Verteidigung der allgemeinen Interessen des unbeweglichen Eigentums» (VoG «De Eigenaarsbond»).

B.7. Zur Beurteilung der ernsthaften und schwer wiedergutzumachenden Beschaffenheit des Nachteils darf eine Vereinigung ohne Gewinnerzielungsabsicht, die Grundsätze verteidigt oder ein kollektives Interesse schützt, nicht mit den Personen verwechselt werden, deren persönliche Lage beeinträchtigt wird und auf die sich diese Grundsätze und dieses Interesse beziehen.

Der Nachteil, der von den klagenden Parteien in Bezug auf die Bestimmung angeführt wird, deren einstweilige Aufhebung beantragt wird, ist der materielle Nachteil, den identifizierbare Mitglieder - natürliche oder juristische Personen - individuell als Eigentümer und Vermieter erleiden können. Der Nachteil, den die klagenden Parteien selbst erleiden, ist hingegen ein rein moralischer Nachteil, der sich aus der Annahme oder der Anwendung von Gesetzesbestimmungen ergibt, durch die individuelle Interessen ihrer Mitglieder beeinträchtigt werden können. Ein solcher Nachteil würde im vorliegenden Fall durch die etwaige Nichtigerklärung der angefochtenen Bestimmung verschwinden und ist folglich nicht schwer wiedergutzumachen.

B.8. Da eine der durch Artikel 20 Nr. 1 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 vorgeschriebenen Bedingungen nicht erfüllt ist, ist die Klage auf einstweilige Aufhebung zurückzuweisen.

Aus diesen Gründen:

Der Hof

weist die Klage auf einstweilige Aufhebung zurück.

Verkündet in niederländischer und französischer Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989, in der öffentlichen Sitzung vom 26. Juli 2007.

Der Kanzler,

Der Vorsitzende,

(gez.) P.-Y. Dutilleux

(gez.) A. Arts