

Geschäftsverzeichnisnr. 4250
Urteil Nr. 84/2008 vom 27. Mai 2008

URTEIL

In Sachen: Klage auf Nichtigerklärung der Artikel 62 bis 66 des Programmgesetzes (I) vom 27. Dezember 2006, erhoben von der VoG « Algemeen Eigenaars en Mede-Eigenaarssyndicaat » und anderen.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Vorsitzenden M. Bossuyt und M. Melchior, und den Richtern P. Martens, L. Lavrysen, J.-P. Snappe, E. Derycke und T. Merckx-Van Goey, unter Assistenz des Kanzlers P.-Y. Dutilleux, unter dem Vorsitz des Vorsitzenden M. Bossuyt,

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 Nichtigerklärung der Artikel 62 bis 66 des Programmgesetzes (I) vom 27. Dezember 2006 (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 28. Dezember 2006, dritte Ausgabe): 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.

Der Ministerrat hat einen Schriftsatz eingereicht, die klagenden Parteien haben einen Erwiderungsschriftsatz eingereicht und der Ministerrat hat auch einen Gegenerwiderungsschriftsatz eingereicht.

Auf der öffentlichen Sitzung vom 23. April 2008

- erschienen

. RA P. Callebaut, in Brüssel zugelassen, *loco* RÄin E. Empereur, in Antwerpen zugelassen, für die klagenden Parteien,

. RA E. Jacobowitz, ebenfalls *loco* RA P. De Maeyer, in Brüssel zugelassen, für den Ministerrat,

- haben die referierenden Richter L. Lavrysen und J.-P. Snappe 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 Sprachengebrauch beziehen, wurden eingehalten.

II. Die angefochtenen Bestimmungen

Die Klage bezweckt die Nichtigerklärung der Artikel 62 bis 66 des Programmgesetzes (I) vom 27. Dezember 2006 (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 28. Dezember 2006, dritte Ausgabe). Die vorerwähnten Artikel sind Bestandteil von Kapitel IV « Änderungen des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches, des Stempelsteuergesetzbuches, des Erbschaftssteuergesetzbuches und des Gesetzbuches der der

Stempelsteuer gleichgesetzten Steuern », Abschnitt 1 « Registrierungsgebühren », Unterabschnitt 1 « Änderungen des Gesetzbuches », des Programmgesetzes (I).

Die angefochtenen Artikel lauten:

« Art. 62. Artikel 19 Nr. 3 [des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches] wird wie folgt ersetzt:

‘ 3. a) die Urkunden über die Vermietung, Untervermietung oder Mietübertragung von in Belgien gelegenen Immobilien oder Teilen von Immobilien, die ausschließlich als Unterkunft für eine Familie oder eine Einzelperson bestimmt sind;

b) die anderen als die in Buchstabe a) vorgesehenen Urkunden über die Vermietung, Untervermietung oder Mietübertragung von in Belgien gelegenen Immobilien oder Teilen von Immobilien. ’

Art. 63. Artikel 32 Nr. 5 desselben Gesetzbuches, abgeändert durch das Gesetz vom 13. August 1947 und das Gesetz vom 25. Juni 1973, wird wie folgt ersetzt:

‘ 5. für Urkunden über die Vermietung, Untervermietung oder Mietübertragung im Sinne von Artikel 19 Nr. 3 Buchstabe a) zwei Monate und für Urkunden über die Vermietung, Untervermietung oder Mietübertragung im Sinne von Artikel 19 Nr. 3 Buchstabe b) vier Monate; ’.

Art. 64. In Artikel 35 Absatz 1 desselben Gesetzbuches werden folgende Abänderungen vorgenommen:

1. in Nr. 6, abgeändert durch das Gesetz vom 14. April 1965, den königlichen Erlass vom 12. Dezember 1996 und das Gesetz vom 22. Dezember 1988, wird die Wortfolge ‘, Buchstabe b), ’ eingefügt zwischen die Wortfolge ‘ Nr. 3 ’ und die Wortfolge ‘ und Nr. 5 ’;

2. die Nr. 7, aufgehoben durch das Gesetz vom 10. Juni 1997, wird mit folgendem Wortlaut wieder aufgenommen:

‘ 7. auf den Vermieter bezüglich der privatschriftlichen oder im Ausland erstellten Urkunden im Sinne von Artikel 19 Nr. 3 Buchstabe a). ’

Art. 65. Artikel 159 Nr. 13 desselben Gesetzbuches, eingefügt durch das Gesetz vom 10. April 1991, wird aufgehoben.

Art. 66. Artikel 161 desselben Gesetzbuches, abgeändert durch das Gesetz vom 22. Dezember 1998, wird wie folgt ergänzt:

‘ 12. die in Artikel 19 Nr. 3 Buchstabe a) vorgesehenen Urkunden über die Vermietung, Untervermietung oder Mietübertragung; ’ ».

III. *In rechtlicher Beziehung*

(...)

B.1.1. Die angefochtenen Bestimmungen sind Bestandteil von Kapitel IV « Änderungen des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches, des Stempelsteuergesetzbuches, des Erbschaftssteuergesetzbuches und des Gesetzbuches der der Stempelsteuer gleichgesetzten Steuern », Abschnitt 1 « Registrierungsgebühren », Unterabschnitt 1 « Änderungen des Gesetzbuches », des Programmgesetzes (I) vom 27. Dezember 2006.

Infolge der angefochtenen Bestimmungen wird ein Unterschied eingeführt zwischen zwei Arten von Mietverträgen, nämlich den Mietverträgen, die ausschließlich zur Unterkunft einer Familie oder einer Einzelperson dienen, und den anderen Mietverträgen, für die verschiedene Regelungen hinsichtlich der Registrierungsverpflichtung, der Registrierungsfrist und der Registrierungskosten gelten.

B.1.2. Für die erste Art von Mietvertrag gilt eine Registrierungsfrist von zwei Monaten (Artikel 63 des Programmgesetzes (I)), obliegt die Registrierungsverpflichtung dem Vermieter (Artikel 64 Nr. 2 des Programmgesetzes (I)) und erfolgt die Registrierung kostenlos (Artikel 66 des Programmgesetzes (I)). Für die zweite Art von Mietvertrag gilt eine Registrierungsfrist von vier Monaten (Artikel 63 des Programmgesetzes (I)), obliegt die Registrierungsverpflichtung den Vertragsparteien (Artikel 64 Nr. 1 des Programmgesetzes (I)) und unterliegt die Registrierung einer proportionalen Gebühr (Artikel 65 des Programmgesetzes (I)).

B.2. Als einzigen Klagegrund führen die klagenden Parteien einen Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung an, weil durch die angefochtenen Bestimmungen unterschiedliche Regelungen über die Registrierungsfrist, die Registrierungsverpflichtung und die Registrierungskosten eingeführt würden, und zwar einerseits für die Mietverträge, die ausschließlich die Unterkunft für eine Familie oder eine Einzelperson bezwecken, und andererseits für die anderen Mietverträge als diejenigen, die hauptsächlich die Unterkunft bezwecken, jedoch nebensächlich die Funktion oder die Erwerbstätigkeit des Mieters. Für diesen

doppelten Behandlungsunterschied gebe es nach Auffassung der klagenden Parteien keine vernünftige, objektive und sachdienliche Rechtfertigung.

B.3.1. Der Ministerrat führt an, im Klagegrund würden nicht die Personenkategorien der Mieter und Vermieter miteinander verglichen, sondern die unterschiedlichen Gesetzgebungen über Mietverträge, nämlich einerseits das Wohnungsmietgesetz vom 20. Februar 1991 und andererseits die anderen Mietrechtsvorschriften (allgemeines Recht, Geschäftsmiete, Pacht).

Angesichts der besonders zahlreichen Unterschiede zwischen den verschiedenen Mietrechtsvorschriften vertritt der Ministerrat den Standpunkt, dass die angeführten Kategorien nicht miteinander vergleichbar seien.

B.3.2. Obwohl die Wohnungsmietgesetzgebung einerseits und die gemeinrechtliche Miete, die Geschäftsmiete und die Pachtgesetzgebung andererseits unterschiedlichen Regeln unterliegen, insbesondere hinsichtlich der Formalitäten, der Rechte und Pflichten der Parteien sowie der Kündigungsmöglichkeiten und -fristen, können die verschiedenen Kategorien der an Mietverträgen beteiligten Personen hinsichtlich der Registrierungsverpflichtung, der Registrierungsfrist und der Registrierungskosten miteinander verglichen werden.

B.3.3. Die Einrede wird abgewiesen.

B.4. Aus den Vorarbeiten geht hervor, dass der Gesetzgeber beabsichtigte, die Zahl der zur Registrierung vorgelegten Mietverträge zu erhöhen und somit den Mietern einen besseren Schutz zu bieten. Durch die Einhaltung der Registrierungsverpflichtung erhält der Mietvertrag nämlich ein festes Datum. Ab diesem festen Datum ist der Mieter vor der Wohnungsräumung geschützt, wenn der Vermieter einem Dritten das Mietobjekt verkauft.

«Das Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuch erlegt heute die Verpflichtung, den Mietvertrag zur Registrierung vorzulegen, sowohl dem Vermieter als auch dem Mieter auf. In der Praxis stellt sich heraus, dass die Mieter oft nicht über diese steuerliche Verpflichtung informiert sind, und ebenfalls nicht über den sich für sie daraus ergebenden Vorteil des Schutzes vor der Kündigung durch den neuen Eigentümer im Falle des Verkaufs der Wohnung.

Daher hat die Regierung beschlossen, dass zumindest bezüglich der ausschließlich als Wohnung dienenden Immobilien die Verpflichtung zum Vorlegen im Hinblick auf die Formalität

der Registrierung künftig nur den Vermietern obliegt, die im Allgemeinen über die steuerliche Verpflichtung informiert sind.

[...]

Für die anderen Mietverträge (Geschäftsmiete, Pacht, Miete von Betriebsräumen, Miete gemischter Art, usw.) ändert sich nichts » (*Parl. Dok.*, Kammer, 2006-2007, DOC 51-2773/001, S. 54).

B.5.1. Der fragliche Behandlungsunterschied beruht auf einem objektiven Kriterium, nämlich dem Umstand, ob die gemietete Immobilie ausschließlich für die Unterkunft einer Familie oder einer Person bestimmt ist.

B.5.2. Das angewandte Kriterium ist sachdienlich, um die Zielsetzung des Gesetzgebers zu verwirklichen.

Was die Registrierungsverpflichtung betrifft, scheint der Umstand, dass dem Mieter durch das feste Datum ein besserer Schutz geboten wird, auf den ersten Blick im Widerspruch zur Registrierungsverpflichtung auf Seiten des Vermieters zu stehen. Es ist jedoch zu bemerken, dass die jeweiligen Satzungen der verschiedenen klagenden VoGs zeigen, dass es gerade ihre Aufgabe ist, die Vermieter über die ihnen obliegenden Verpflichtungen zu informieren, und dass die Vermieter sich schneller beruflich organisieren als die Mieter. Im Gegensatz zur Geschäftsmiete und zur Pacht sind die Mieter im Rahmen des Wohnungsmietgesetzes keine « gewerblichen » Mieter und sind sie daher häufig nicht auf dem Laufenden über die ihnen obliegenden Verpflichtungen, darunter die Registrierungsverpflichtung. Der Umstand, dass die Registrierungsverpflichtung derzeit noch alleine dem Vermieter obliegt, kann der Maßnahme nicht ihre Beschaffenheit der Verhältnismäßigkeit entziehen, da sich auf Seiten des Vermieters im Wesentlichen nichts ändert, denn er war bereits zuvor ebenso wie der Mieter verpflichtet, die Registrierung vornehmen zu lassen. Mehr noch, durch die Gesetzesänderung wird die Registrierung des Mietvertrags kostenlos.

Was die Registrierungsfrist betrifft, ist anzumerken, dass eine Frist von zwei statt vier Monaten ebenfalls nicht der angefochtenen Bestimmung ihre Beschaffenheit der Verhältnismäßigkeit entziehen kann. Die Verkürzung dieser Frist ist nicht nur von Vorteil für den Mieter, der ab dann im Falle eines Verkaufs der gemieteten Immobilie besser geschützt ist, sondern auch von Vorteil für den Vermieter, der ab dann den Schutz bezüglich der

Kündigungsmöglichkeiten des Wohnungsmietgesetzes genießt (Artikel 3 § 5 des Wohnungsmietgesetzes).

B.6. Der einzige Klagegrund ist unbegründet.

Aus diesen Gründen:

Der Hof

weist die Klage zurück.

Verkündet in niederländischer, französischer und deutscher Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989, in der öffentlichen Sitzung vom 27. Mai 2008.

Der Kanzler,

Der Vorsitzende,

P.-Y. Dutilleux

M. Bossuyt