

Geschäftsverzeichnisnr. 4252
Urteil Nr. 92/2008 vom 26. Juni 2008

URTEIL

In Sachen: Klage auf Nichtigerklärung 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 M. Bossuyt und M. Melchior, und den Richtern P. Martens, R. Henneuse, E. De Groot, L. Lavrysen, A. Alen, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman, E. Derycke, J. Spreutels 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 Nichtigklärung 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.

Die von denselben klagenden Parteien erhobene Klage auf einstweilige Aufhebung derselben Bestimmung wurde mit Urteil Nr. 112/2007 vom 26. Juli 2007, veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 7. September 2007, zurückgewiesen.

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 28. Mai 2008

- erschienen

. RA I. Van Giel, in Brüssel zugelassen, *loco* RA in 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 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.

II. *In rechtlicher Beziehung*

(...)

B.1. Die Nichtigkeitsklage ist gegen Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2007 zur Festlegung von Bestimmungen in Sachen Mietverträge (weiter unten: das Gesetz vom 26. April 2007) 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 den Umfang der Klage

B.2. Insofern die klagenden Parteien bemängeln, dass die angefochtene Maßnahme ebenfalls auf Studentenwohnungen Anwendung finde, ist die Klage unzulässig, da dieser Sachbereich nicht durch den nunmehr angefochtenen Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2007, sondern durch Artikel 98 des Gesetzes vom 25. April 2007 zur Festlegung verschiedener Bestimmungen (IV) geregelt wird, dessen Nichtigkeitsklärung in dieser Rechtssache nicht beantragt wird.

Zur Hauptsache

In Bezug auf den ersten Klagegrund

B.3. Nach Auffassung der klagenden Parteien verstoße die angefochtene Bestimmung gegen den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung, indem sie lediglich für Mietverträge, die sich auf den Hauptaufenthaltort des Mieters bezögen, die Verpflichtung zur Verfassung eines Schriftstücks vorsähen, während eine solche Verpflichtung nicht für andere Arten von Mietverträgen gelte.

B.4.1. Nach Auffassung des Ministerrates seien die Rechtsvorschriften über Wohnungsmiete, Geschäftsmiete und Pacht derart unterschiedlich - unter anderem bezüglich der Formbedingungen, der Rechte und Pflichten der Parteien, der Kündigungsmöglichkeiten und -fristen -, dass die Kategorie der Mieter und Vermieter im Sektor der Wohnungsmiete nicht mit derjenigen der Mieter und Vermieter in anderen Sektoren wie der Geschäftsmiete und Pacht verglichen werden könne.

B.4.2. Die Situation der Mieter und Vermieter im Bereich der Wohnungsmiete unterscheidet sich nicht derart von derjenigen der Mieter und Vermieter im Bereich anderer Arten von Mietverträgen, wie Geschäftsmiete und Pacht, dass diese Kategorien im Lichte einer Prüfung anhand des Grundsatzes der Gleichheit und Nichtdiskriminierung nicht hinsichtlich der Verpflichtung zur Erstellung eines schriftlichen Vertrags sachdienlich miteinander verglichen werden könnten.

Der Umstand, dass die einzelnen Rechtsvorschriften Unterschiede aufweisen - unter anderem hinsichtlich der einzuhaltenden Formbedingungen, der Rechte und Pflichten der Parteien und der Regelung der Kündigung -, ändert daran nichts, da für alle Kategorien von Mietern und Vermietern gilt, dass sie Verträge schließen, wobei die einen den anderen eine Immobilie zeitweise zur Verfügung stellen.

B.5.1. In den Vorarbeiten des Gesetzes vom 26. April 2007 wurde dargelegt:

« Das Gesetz von 1991 regelt die Mietverträge der Hauptaufenthaltsorte. In der jetzigen Form unserer Gesetzgebung besteht keinerlei Verpflichtung, die Verträge, auf die dieses Gesetz anwendbar ist, schriftlich aufzustellen. So können diese Verträge neben dem Umstand, dass die Parteien weder gegenüber Dritten noch gegenseitig einen Schutz haben, nicht registriert werden, da man nur ein schriftliches Dokument registrieren kann.

Um in Bezug auf Mietpreise eine kohärente und effiziente Politik führen zu können, ist eine gründliche Kenntnis des Mietmarktes jedoch unerlässlich.

Man kann daher zu Recht davon ausgehen, dass es, solange nicht alle Mietverträge registriert werden, unmöglich sein wird, die relevanten Angaben zu erfassen.

Die Verpflichtung zu einem schriftlichen Mietvertrag ist somit eine Vorbedingung für die Verallgemeinerung der Registrierung.

Mit dem Ziel, eine kohärente Politik bezüglich der Miete führen zu können, aber auch zum Schutz der Parteien ist es notwendig, das Zivilgesetzbuch abzuändern, indem ein Artikel *1bis* in Buch III, Titel VIII, Kapitel 2, Abschnitt 2 eingefügt wird. Dieser Artikel wird den schriftlichen Mietvertrag verpflichtend vorschreiben für Hauptaufenthaltsorte und Studentenwohnungen.

Neben allen anderen Modalitäten werden in diesem Vertrag verpflichtend die Identität der Vertragsparteien, das Anfangsdatum, die Beschreibung des Gutes oder der Teile des betreffenden Gutes sowie der Mietbetrag anzugeben sein » (*Parl. Dok.*, Kammer, 2006-2007, DOC 51-2874/001, S. 3).

B.5.2. Während der Vorarbeiten zum Gesetz vom 25. April 2007 zur Festlegung verschiedener Bestimmungen (IV) erklärte der Minister der Justiz:

« Im Regierungsabkommen ist vorgesehen, dass das Gesetz über die Mietverträge bewertet wird ‘ durch das Streben nach einem neuen Gleichgewicht hinsichtlich der Rechte und Pflichten zwischen Mieter und Vermieter ’. Im Regierungsabkommen ist ferner festgelegt worden, dass der Zugang zu einer Wohnung ‘ zunehmend schwieriger wird für Familien ohne Einkommen oder mit einem niedrigen Einkommen oder für Großfamilien ’.

[...]

Diese Änderungen [des Gesetzes vom 20. Februar 1991] sind somit das Ergebnis eines langen Reifeprozesses und drücken zwei Anforderungen aus, die sich alle Parteien zum Ziel gesetzt hatten:

- ein besseres Gleichgewicht zwischen den Rechten der Vermieter und Mieter;
- den Zugang zu einer Wohnung erleichtern.

In der ersten Kategorie von Maßnahmen kann man folgende Bestimmungen erwähnen, die aus dem vorliegenden Gesetzentwurf übernommen wurden:

- Verpflichtung zu einem schriftlichen Mietvertrag;

[...]

Die Verpflichtung, den Mietvertrag schriftlich zu erstellen, ermöglicht es einerseits, die Parteien besser zu schützen, aber andererseits wird dadurch der Mietmarkt transparenter. Die Kammer hat nämlich im Rahmen des Programmgesetzes eine Bestimmung angenommen, durch die das Registrieren des Mietvertrags zur Pflicht und kostenlos wird. Diese Registrierung kann selbstverständlich erst erfolgen, wenn der Mietvertrag schriftlich vorliegt.

Man kann natürlich davon ausgehen, dass es, solange nicht alle Mietverträge registriert sind, auch unmöglich sein wird, die relevanten Angaben zu erfassen. Die Verpflichtung zu einem schriftlichen Mietvertrag bedeutet also eine Vorbedingung zur Verallgemeinerung der Registrierung, und die Regierung erleichtert dies, indem sie diese einerseits kostenlos macht und indem sie andererseits grünes Licht für die Registrierung auf elektronischem Weg gibt » (*Parl. Dok.*, Kammer, 2006-2007, DOC 51-2873/020, SS. 8-10; *Parl. Dok.*, Senat, 2006-2007, 3-2121/4, SS. 6-7).

B.6. Aus den vorerwähnten Vorarbeiten ergibt sich, dass die Verpflichtung, über Mietverträge, die sich auf den Hauptaufenthaltort des Mieters beziehen, ein Schriftstück zu verfassen, als eine Vorbedingung zur Verallgemeinerung der Registrierung dieser Verträge angesehen wird.

Daraus geht gleichzeitig hervor, dass der Gesetzgeber mit der Verpflichtung, einen schriftlichen Vertrag zu erstellen, der anschließend registriert wird, bezweckt, die Parteien besser zu schützen sowie bezüglich der Wohnungsmiete eine kohärente und effiziente Politik führen zu können.

B.7.1. Der Hof muss prüfen, ob die angefochtene Maßnahme gegen den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung verstößt, indem sie nur für die in der angefochtenen Bestimmung erwähnten Mietverträge gilt und nicht für andere Mietverträge, wie die Geschäftsmiete und die Pacht.

B.7.2. Im Gegensatz zur Gesetzgebung über Verträge, die sich auf das Mieten und Vermieten von Immobilien beziehen, die nicht als Hauptaufenthaltort des Mieters dienen, trägt die angefochtene Maßnahme zur Verwirklichung des Rechts auf eine angemessene Wohnung bei, das durch Artikel 23 Absatz 3 Nr. 3 der Verfassung garantiert wird.

Artikel 23 der Verfassung lautet:

« Jeder hat das Recht, ein menschenwürdiges Leben zu führen.

Zu diesem Zweck gewährleistet das Gesetz, das Dekret oder die in Artikel 134 erwähnte Regel unter Berücksichtigung der entsprechenden Verpflichtungen die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Rechte und bestimmt die Bedingungen für ihre Ausübung.

Diese Rechte umfassen insbesondere:

[...]

3. das Recht auf eine angemessene Wohnung;

[...] ».

B.7.3. Außerdem kann der Gesetzgeber berücksichtigen, dass im Sektor der Wohnungsmiete, im Gegensatz zu den meisten anderen Mietsektoren für Immobilien, wie Büros, Lagerräume, Geschäftsräume und landwirtschaftliche Grundstücke, der Mieter sich oft in einer sozialwirtschaftlich schwächeren Position befindet als der Vermieter, was einen zusätzlichen Schutz des Mieters einer Immobilie, die ihm als Hauptaufenthaltort dient, rechtfertigt. Im Übrigen dient die Verpflichtung, ein Schriftstück zu erstellen, auch zu einem besseren Schutz der Rechte des Vermieters.

B.7.4. Indem der Gesetzgeber nur für Mietverträge, die sich auf den Hauptaufenthaltort des Mieters beziehen, die Verpflichtung zu einem Schriftstück vorsieht und diese Verpflichtung nicht für andere Mietverträge in Bezug auf Immobilien, wie die Geschäftsmiete und Pacht, auferlegt, verstößt er durch die Annahme der angefochtenen Bestimmung nicht gegen den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung, da für diesen Behandlungsunterschied eine objektive und vernünftige Rechtfertigung besteht.

B.8. Der erste Klagegrund ist unbegründet.

In Bezug auf den zweiten Klagegrund

B.9. Nach Darlegung der klagenden Parteien verstoße die angefochtene Bestimmung gegen die Artikel 10, 11 und 16 der Verfassung, indem sie einen Behandlungsunterschied einführe zwischen einerseits den Mietern und Vermietern, die einen schriftlichen Vertrag geschlossen hätten, und andererseits den Mietern und Vermietern, denen der Richter einen Vertrag vorschreibe durch ein Urteil, das den Wert eines schriftlichen Mietvertrags habe. Ein solches Urteil würde nicht notwendigerweise dem Willen der Parteien entsprechen, so dass diese Parteien nicht die gleichen Rechte und Garantien hätten wie im Falle eines durch sie selbst geschlossenen Vertrags.

B.10. In den Vorarbeiten zu der angefochtenen Bestimmung wurde erklärt:

«Es wird außerdem festgelegt, dass in dem Fall, wo eine der beiden Parteien den Mietvertrag nicht unterschreibt, die andere Partei sie zur Ausführung zwingen kann, und zwar mittels einer Inverzugsetzung per Einschreiben oder durch Gerichtsvollzieherurkunde, oder gegebenenfalls - wenn nötig - ein Urteil beantragen kann, das den Wert eines schriftlichen Mietvertrags haben wird, dies ungeachtet aller anderen Rechte, etwaige außervertragliche Entschädigungen zu fordern für den Schaden, der durch den vorgenannten Umstand entsteht.

Wie der Staatsrat in seinem Gutachten hervorgehoben hat, kann im letztgenannten Fall die einfache Absicht, einen Mietvertrag zu erstellen, nicht ausreichen. So wird beispielsweise ein Richter, wenn die Parteien über den Mietvertrag verhandeln, keines der Elemente festlegen können, über die sich die Parteien nicht einigen können. In jedem Fall muss ein mündlicher Vertrag bestehen, bevor man sich an den Richter wenden kann, damit dieser handeln kann. Der Richter wird also keinen Willen in einen Vertrag umsetzen » (*Parl. Dok.*, Kammer, 2006-2007, DOC 51-2874/001, SS. 3-4).

B.11. Ein Richter, der ein Urteil mit dem gleichen Wert wie ein schriftlicher Mietvertrag verkündet, kann dies nur tun, wenn er der Auffassung ist, dass ausreichende Beweise für einen mündlichen Mietvertrag vorliegen.

Außerdem kann sich ein solches Urteil ausschließlich auf die vier Elemente beziehen, die in der angefochtenen Bestimmung erschöpfend aufgezählt sind, nämlich die Identität aller Vertragsparteien, das Anfangsdatum des Vertrags, die Angabe aller gemieteten Räume und Gebäudeteile sowie der Mietbetrag. Der Richter kann in seinem Urteil nur diese Elemente berücksichtigen, insofern er deren Bestehen gemäß den gemeinrechtlichen Regeln über die Beweisführung als erwiesen erachtet. Die Aufgabe des Richters beschränkt sich folglich auf das

schriftliche Festlegen der Rechte und Pflichten, die die Parteien bezüglich dieser vorerwähnten Elemente mündlich vereinbart haben. Es obliegt dem Richter nicht, seinen Willen an die Stelle desjenigen der Vertragsparteien zu setzen.

Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass die angefochtene Bestimmung mit dem Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung vereinbar ist, da sie nicht dazu führt, dass ein Urteil mit dem Wert eines schriftlichen Mietvertrags nicht analoge Garantien aufweisen würde wie diejenigen eines Vertrags, den die Vertragsparteien selbst geschlossen haben. In beiden Fällen wird der Wille dieser Parteien ausschlaggebend sein, um ihre jeweiligen Rechte und Verpflichtungen festzulegen oder festlegen zu lassen.

B.12. In der Annahme, dass die angefochtene Bestimmung eine Einmischung in das Recht auf Eigentum, das durch Artikel 16 der Verfassung und Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention garantiert wird, beinhalten würde, muss der Gesetzgeber ein faires Gleichgewicht zwischen den Erfordernissen des Gemeinwohls und dem Schutz des Rechtes eines jeden auf Achtung seines Eigentums schaffen. Es muss ein vernünftiger Zusammenhang der Verhältnismäßigkeit zwischen den angewandten Mitteln und dem angestrebten Ziel bestehen.

Die Regelung im Bereich der Wohnungsmiete ist von zentraler Bedeutung für die Sozial- und Wirtschaftspolitik einer modernen Gesellschaft; außer wenn diese Regelung für eine bestimmte Kategorie von Personen zum Verlust ihrer Wohnung führen kann, wobei die Ermessensfreiheit des Gesetzgebers in diesem Fall geringer ist (EuGHMR, 13. Mai 2008, *Mc Cann* gegen Vereinigtes Königreich, § 50), muss der Hof unter Berücksichtigung der Verpflichtung, die aufgrund von Artikel 23 Absatz 3 Nr. 3 der Verfassung für die Gesetzgeber gilt und die Gewährleistung des Rechtes auf eine angemessene Wohnung betrifft, das Urteil dieses Gesetzgebers über das Gemeinwohl beachten, es sei denn, dieses Urteil wäre offensichtlich unvernünftig.

Der Gesetzgeber konnte den Standpunkt vertreten, dass die zuvor bestehende Regelung, in der nicht die Verpflichtung vorgesehen war, einen schriftlichen Mietvertrag zu erstellen, und auch nicht die Möglichkeit, gegebenenfalls ein Urteil mit dem Wert eines schriftlichen Mietvertrags durch einen Richter verkünden zu lassen, nicht ausreichend seiner Zielsetzung

entsprach, eine kohärente und effiziente Politik in Bezug auf die Wohnungsmiete führen zu können, und dass zur besseren Verwirklichung dieser Zielsetzung die angefochtene Maßnahme eingeführt werden musste.

Folglich beeinträchtigt die angefochtene Bestimmung nicht auf übermäßige Weise das Eigentumsrecht der klagenden Parteien.

B.13. Der zweite Klagegrund ist unbegründet.

Aus diesen Gründen:

Der Hof

weist die Klage vorbehaltlich der Ausführungen in B.11 zurück.

Verkündet in niederländischer, französischer und deutscher Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989, in der öffentlichen Sitzung vom 26. Juni 2008.

Der Kanzler,

Der Vorsitzende,

P.-Y. Dutilleux

M. Bossuyt