

Geschäftsverzeichnisnr. 4326
Urteil Nr. 130/2008 vom 1. September 2008

URTEIL

In Sachen: Klage auf Nichtigkeitklärung von Artikel 10 § 1 Absatz 4 von Buch III Titel VIII Kapitel II Abschnitt 2 des Zivilgesetzbuches, so wie dieser Artikel durch Artikel 103 des Gesetzes vom 25. April 2007 zur Festlegung verschiedener Bestimmungen (IV) ersetzt wurde, erhoben von der « ING Belgien » AG und anderen.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Vorsitzenden M. Bossuyt und M. Melchior, und den Richtern P. Martens, R. Henneuse, L. Lavrysen, J.-P. Moerman und E. Derycke, 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 7. November 2007 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 8. November 2007 in der Kanzlei eingegangen ist, erhoben Klage auf Nichtigkeitsklärung von Artikel 10 § 1 Absatz 4 von Buch III Titel VIII Kapitel II Abschnitt 2 des Zivilgesetzbuches, so wie dieser Artikel durch Artikel 103 des Gesetzes vom 25. April 2007 zur Festlegung verschiedener Bestimmungen (IV) (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 8. Mai 2007, dritte Ausgabe) ersetzt wurde: die « ING Belgien » AG, mit Sitz in 1000 Brüssel, Marnixlaan 24, die « KBC Bank » AG, mit Sitz in 1080 Brüssel, Havenlaan 2, die « Fortis Bank » AG, mit Sitz in 1000 Brüssel, Warandeborg 3, und die « Dexia Bank Belgien » AG, mit Sitz in 1000 Brüssel, Pachecolaan 44.

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 19. Juni 2008

- erschienen

. RA F. Judo, ebenfalls *loco* RA D. Lindemans, in Brüssel 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 richtet sich gegen Artikel 103 des Gesetzes vom 25. April 2007 zur Festlegung verschiedener Bestimmungen (IV), insofern er Artikel 10 § 1 Absatz 4 von Buch III Titel VIII Kapitel II Abschnitt 2 des Zivilgesetzbuches ersetzt.

Dieser Artikel bestimmt:

« [...]

Wenn der Mieter sich für eine Bankgarantie entscheidet, durch die er sich verpflichtet, diese durch gleich bleibende monatliche Einzahlungen während der Dauer des Mietvertrags mit einer Höchstdauer von drei Jahren vollständig aufzubauen, entspricht sie einem Betrag in Höhe von höchstens drei Monatsmieten. Das Finanzinstitut muss dasjenige sein, bei dem der Mieter gegebenenfalls sein Konto hat und an das seine Berufs- oder Ersatzeinkünfte überwiesen werden. Wenn der Mieter die Einzahlung seiner Berufs- oder Ersatzeinkünfte bei dem betreffenden Institut unterbricht, ist dieses berechtigt, die vollständige und sofortige Erstellung der Garantie zu fordern, unbeschadet der Möglichkeit, diese auf ein anderes Finanzinstitut zu übertragen. Unbeschadet des Gesetzes vom 22. März 1993 über den Status und die Kontrolle der Kreditinstitute kann ein Finanzinstitut diese Garantie nicht verweigern aus Gründen im Zusammenhang mit der Kreditwürdigkeit des Mieters. Das Gesetz vom 12. Juni 1991 über den Verbraucherkredit findet nicht Anwendung. Der König kann durch einen im Ministerrat beratenen Erlass im Einzelnen die Regeln über die Verpflichtung des Finanzinstituts festlegen, eine Mietgarantie zu erstellen in dem Fall, dass ein Mietbewerber zum Zeitpunkt seines Antrags durch mehr als eine andere Verpflichtung zum Aufbau von Mietgarantien, die vorher erteilt wurden, gebunden ist. Nach einer Bewertung, die ein Jahr nach dem Inkrafttreten dieses Systems erfolgt, wird der König durch einen im Ministerrat beratenen Erlass eine öffentliche Garantie organisieren können, um die Garantien zu decken, die durch die Finanzinstitute gewissen Kategorien von Mietern gewährt wurden, die Er bestimmt, gemäß Finanzierungsmodalitäten, die Er bestimmt. Der Mieter schuldet dem Finanzinstitut keinerlei Debetzinsen; dieses zahlt ihm Zinsen ab dem Tag, an dem die Garantie vollständig aufgebaut wurde. Das Finanzinstitut verfügt über die gemeinrechtlichen Vorrechte gegenüber dem Mieter in dem Fall, dass er seine Verpflichtung zum progressiven Aufbau der Garantie nicht einhält.

[...] ».

In Bezug auf den ersten Teil des ersten Klagegrunds

B.2. Im ersten Teil des ersten Klagegrunds führen die klagenden Parteien an, es werde gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung verstoßen, da die angefochtene Bestimmung auf alle Mietverträge Anwendung finde, ohne Unterschied der finanziellen Lage der betroffenen Parteien; indem solvente und insolvente Mieter auf die gleiche Weise behandelt würden, werde das durch den Gesetzgeber angestrebte Ziel - verhindern, dass die Bereitstellung einer Mietgarantie ein « unüberwindbares Hindernis » zum Abschluss eines Mietvertrags bilden würde - auf keinen Fall erreicht. Es sei ebenfalls nicht gerechtfertigt, alle Vermieter gleich zu behandeln, da es den Banken nicht ermöglicht werde, Missbräuchen seitens bestimmter Vermieter entgegenzuwirken.

Diese Gleichbehandlung grundverschiedener Kategorien beruhe nicht auf einem sachdienlichen Unterscheidungskriterium.

Außerdem bemängeln die klagenden Parteien, dass die Anwendung des Gesetzes vom 12. Juni 1991 über den Verbraucherkredit durch die angefochtene Bestimmung ausdrücklich ausgeschlossen werde.

B.3. Die Einführung von drei Arten von Mietgarantien und der unterschiedliche Höchstbetrag für jede Art waren Gegenstand des folgenden Kommentars in den Vorarbeiten:

« Diese Maßnahme ist dadurch gerechtfertigt, dass die Bildung einer Mietgarantie für den angehenden Mieter bei der Wohnungssuche ein unüberwindbares Hindernis darstellen kann, unabhängig davon, ob er sich in einer schwierigen finanziellen Lage befindet oder nicht. Zwar kann das ÖSHZ in gewissen Fällen eingreifen; dies hat jedoch den Nachteil, dass der Mieter in den Augen des Vermieters stigmatisiert wird.

Aus diesem Grund müssen Mechanismen eingeführt werden, um dieses Hindernis aus dem Weg zu schaffen.

In diesem Rahmen ist es notwendig, dass Artikel 10 des Gesetzes von 1991 abgeändert wird. Nunmehr wird es möglich sein, die Mietgarantie auf drei verschiedene Weisen zu bilden:

- entweder wird die Mietgarantie in einem Mal auf ein Konto eingezahlt; sie entspricht dann höchstens zwei Monatsmieten;

- oder die Mietgarantie wird vollständig durch gleich bleibende monatliche Teilbeträge innerhalb von mindestens zwölf Monaten (bei Mietverträgen mit einer Laufzeit von einem Jahr) oder von höchstens 36 Monaten (bei Mietverträgen mit einer Laufzeit von mehr als drei Jahren) zinslos bei einem Finanzinstitut gebildet; in diesem Fall beträgt die Mietgarantie immer drei Monatsmieten und erhält der Vermieter direkt eine Bankgarantie;

- oder das ÖSHZ schließt eine Vereinbarung mit der Bank, die dem Eigentümer die Bankgarantie gewährt; in diesem Fall entspricht die Garantie ebenfalls drei Monatsmieten, doch

gibt es keine finanzielle Transaktion, da das ÖSHZ für den Mieter bürgt. Die stigmatisierende Wirkung entfällt, da der Vermieter nicht über das Einschreiten des ÖSHZ informiert ist.

In jedem Fall besitzt der Vermieter bei Vertragsabschluss eine Garantie in voller Höhe des Betrags.

Das eingeführte System ist kompliziert, da der Sachbereich selbst kompliziert ist.

Es erleichtert dem Mieter die Bildung der Garantie, ohne jedoch die Rechte der Eigentümer zu beeinträchtigen.

Die Senkung des Betrags der Garantie im Fall der Barzahlung der Garantie wird durch die abweichende Entwicklung der Mietbeträge sowie der Mietreparaturen gerechtfertigt.

Das Volumen an Reparaturen, das man vor zehn Jahren mit dem Gegenwert von drei Monatsmieten beglich, kann man heute mit einer Garantie in Höhe von zwei Monatsmieten begleichen.

Es wird eine neue Möglichkeit zur Bildung der Garantie geschaffen: die Gewährung einer Bankgarantie, die der Mieter im Laufe des Mietvertrags, jedoch spätestens innerhalb von drei Jahren, wieder bilden muss.

Der Eigentümer ist also unmittelbar durch eine Garantie gedeckt, die er in Anspruch nehmen kann.

Die Finanzinstitute sind verpflichtet, allen ihren Kunden diese Garantie zu gewähren, insofern ihre regelmäßigen Einkünfte per Dauerauftrag an sie überwiesen werden.

Die hinterlegten Summen tragen für den Mieter bis zur vollständigen Bildung der Garantiesumme keine Zinsen, was es der Bank gestatten dürfte, ihr Risiko zu decken.

Es ist jedoch vorgesehen, dass dieser Mechanismus ein Jahr nach seiner Einführung geprüft wird, und die Regierung dann beschließen könnte, den Banken für bestimmte Kategorien von

Mietern eine Rückgarantie zu bieten » (*Parl. Dok.*, Kammer, 2006-2007, DOC 51-2783/020, SS. 13-14).

Insbesondere in Bezug auf die Höhe der Mietgarantie wurde in der Begründung angeführt:

« In einem Mal den Gegenwert von vier Monatsmieten auszugeben, reißt in der Tat ein großes Loch im Haushalt einer Familie oder erweist sich sogar als unmöglich.

In gewissen Fällen greift natürlich das ÖSHZ schon ein, jedoch mit dem Nachteil, dass der Mieter in den Augen seines künftigen Vermieters stigmatisiert wird.

Es ist daher notwendig, Maßnahmen vorzusehen, um dieses Hindernis beim Zugang zu einer Wohnung zu beheben » (*Parl. Dok.*, Kammer, 2006-2007, DOC 51-2873/001, S. 77).

In Bezug auf die nunmehr angefochtene Bankgarantie heißt es in der Begründung:

« Die zweite Möglichkeit besteht darin, den Betrag der Mietgarantie bei einem Finanzinstitut zu verteilen, das verpflichtet sein wird, den Gesamtbetrag der Garantie ab dem Abschluss des Mietvertrags zu gewährleisten. Das Finanzinstitut kann in keinem Fall diese Bankgarantie verweigern aus Gründen im Zusammenhang mit der Solvenz des Mieters. In diesem Fall wird ein Betrag in Höhe von drei Monatsmieten gefordert.

Der Mieter ist verpflichtet, diesen Antrag auf Bankgarantie bei dem Finanzinstitut einzureichen, bei dem er seine Konten hat.

Der Mieter bildet den geschuldeten Betrag in höchstens 36 Monaten, wenn es sich um einen ‘ Standardmietvertrag ’ im Sinne des Gesetzes von 1991 handelt (nämlich ein Mietvertrag von neun Jahren). Wenn es sich um einen Mietvertrag von drei Jahren oder weniger handelt, entspricht die Anzahl der monatlichen Raten der Dauer des Mietvertrags.

In jedem Fall erfolgt die Neubildung ohne Haben- oder Sollzinsen und mittels gleicher monatlicher Beträge. Dies ermöglicht es unterem anderem dem Finanzinstitut, die erhaltenen monatlichen Zahlungen zu kapitalisieren. Ferner schuldet das Finanzinstitut Habenzinsen ab dem Zeitpunkt, an dem der Gesamtbetrag zurückgezahlt ist » (*Parl. Dok.*, Kammer, 2006-2007, DOC 51-2873/001, SS. 77-78).

B.4. Die durch den Gesetzgeber geschaffene Möglichkeit, die Mietgarantie anhand einer Bankgarantie zu bilden, durch die sich der Mieter verpflichtet, diese durch gleich bleibende monatliche Rückzahlungen während der Dauer des Mietvertrags mit einer Höchstdauer von drei Jahren vollständig aufzubauen, soll den Mietern den Zugang zum Wohnungsmarkt erleichtern und auf diese Weise das Recht auf eine angemessene Wohnung gewährleisten.

B.5.1. Nach Darlegung der klagenden Parteien könne die Gleichbehandlung von solventen und insolventen Mietern nicht das durch den Gesetzgeber angestrebte Ziel verwirklichen.

B.5.2. Aus den in B.3 zitierten Vorarbeiten geht hervor, dass der Gesetzgeber in Bezug auf die Mietgarantie beabsichtigt, alle Mieter gleich zu behandeln, ohne nach ihrer finanziellen Belastungsfähigkeit zu unterscheiden. Der Umstand, dass ein Mietbewerber sich « in einer prekären Lage befindet » und « Gründe im Zusammenhang mit der Kreditwürdigkeit des Mieters » können nicht berücksichtigt werden, um eine Bankgarantie zu verweigern.

Da die angefochtene Bestimmung dazu dient, den Zugang zum Mietmarkt zu fördern und demzufolge mit dem Recht auf eine angemessene Wohnung zusammenhängt, ist die Maßnahme, die auf alle Mieter ungeachtet ihrer finanziellen Lage Anwendung findet, sachdienlich, um dieses Ziel zu erreichen. Diese Zielsetzung könnte nicht verwirklicht werden, wenn die als insolvent angesehenen Mietbewerber von der Gewährung der fraglichen Bankgarantie ausgeschlossen würden.

B.6.1. Nach Darlegung der klagenden Parteien behandle die angefochtene Maßnahme alle Vermieter zu Unrecht auf die gleiche Weise, da für die Banken nicht die Möglichkeit vorgesehen sei, Missbräuche durch bestimmte Vermieter zu bekämpfen.

B.6.2. Um den Erfordernissen nach Artikel 6 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 zu entsprechen, müssen die in der Klageschrift vorgebrachten Klagegründe angeben, welche Vorschriften, deren Einhaltung der Hof gewährleistet, verletzt wären und welche Bestimmungen gegen diese Vorschriften verstoßen würden, und darlegen, in welcher Hinsicht diese Vorschriften durch die fraglichen Bestimmungen verletzt würden.

Die bloße Behauptung, dass die Banken nicht die Möglichkeit hätten, Missbräuchen seitens bestimmter Vermieter entgegenzuwirken, ermöglicht es dem Hof nicht zu prüfen, in welcher Hinsicht die angefochtene Bestimmung gegen den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung verstoßen würde. Im Übrigen hindert nichts die klagenden Parteien daran, ihre Mitwirkung an Handlungen zu verweigern, die auf Missbräuchen beruhen würden.

In diesem Punkt ist der erste Teil des ersten Klagegrunds unzulässig.

B.7.1. Die klagenden Parteien bemängeln ferner, dass die Anwendung des Gesetzes vom 12. Juni 1991 über den Verbraucherkredit durch die angefochtene Bestimmung ausdrücklich ausgeschlossen werde.

B.7.2. Die spezifische Zielsetzung, mit der die besondere Form der Kreditgewährung - die Bankgarantie - erfolgt und an die in B.4 erinnert wurde, stellt die vernünftige Rechtfertigung für den Ausschluss der Anwendung des Gesetzes vom 12. Juni 1991 über den Verbraucherkredit dar.

B.8.1. Der Hof muss noch prüfen, ob die Ausführung der angefochtenen Maßnahme für die klagenden Parteien unverhältnismäßig nachteilige Folgen hat.

B.8.2. In die angefochtene Bestimmung selbst sind Maßnahmen aufgenommen worden, die dazu dienen, etwaige nachteilige Folgen für die betroffenen Finanzinstitute zu begrenzen; das Finanzinstitut, das die Bankgarantie erteilt, muss dasjenige sein, bei dem der Mieter sein Konto hat und an das seine Berufs- oder Ersatzeinkünfte überwiesen werden. Wenn der Mieter diese Einkünfte nicht mehr an dieses Institut überweist, kann dieses die vollständige und sofortige Zusammenstellung der Garantie verlangen.

Außerdem werfen die Beträge, die der Mieter an das Finanzinstitut überweist, keine Zinsen ab, bis die Garantie vollständig zusammengestellt ist.

Schließlich stellt sich heraus, dass die angefochtene Bestimmung es nicht ausschließt, dass die betroffenen Finanzinstitute Kosten für die Erteilung einer Bankgarantie berechnen. Falls dies aus dem Schweigen des Gesetzgebers zu diesem Punkt abgeleitet werden könnte, stünde es allerdings im Widerspruch zum Gesetz, wenn diese Kosten nicht im Verhältnis zur Beschaffenheit der Transaktion stehen würden, was gegebenenfalls durch den zuständigen Richter zu prüfen ist.

B.8.3. Außerdem wiegen die möglichen Nachteile für die betroffenen Finanzinstitute nicht die in B.4 erwähnte Zielsetzung des Gesetzgebers auf.

B.9. Der erste Teil des ersten Klagegrunds ist unbegründet.

In Bezug auf den zweiten Teil des ersten Klagegrunds

B.10. Im zweiten Teil des ersten Klagegrunds bemängeln die klagenden Parteien, dass keine objektive und vernünftige Rechtfertigung für den Behandlungsunterschied derjenigen, die eine Mietgarantie stellten, bestehe; nur den Banken werde die Verpflichtung auferlegt, als Erteiler einer Mietgarantie durch eine Bankgarantie eine solche Garantie zu erteilen, während diese Verpflichtung nicht für die anderen Erteiler einer Mietgarantie gelte. Außerdem betrage die Garantie drei Monatsmieten, obwohl die Garantie nur zwei Monatsmieten betrage, wenn der Mieter sich für ein individuell bestimmtes Konto entscheide.

B.11. Die Bankgarantie kann als eine besondere Form der Kreditgewährung angesehen werden, die in der Regel durch Finanzinstitute erteilt wird. Der Gesetzgeber konnte daher vernünftigerweise davon ausgehen, dass die angefochtene Bestimmung nur auf diese Kategorie von Einrichtungen anzuwenden sei.

Außerdem sieht die angefochtene Bestimmung die Verpflichtung vor, dass das Finanzinstitut, das die Bankgarantie erteilt, dasjenige sein muss, bei dem der Mieter sein Konto hat und an das seine Berufs- oder Ersatzeinkünfte überwiesen werden, so dass es vernünftig gerechtfertigt ist, dass die angefochtene Maßnahme nur auf die Finanzinstitute Anwendung findet.

B.12. Die klagenden Parteien bemängeln, dass die angefochtene Bestimmung eine Mietgarantie von drei Monaten vorsehe, während diese Garantie nur zwei Monatsmieten betrage, wenn der Mieter sich für ein individuell bestimmtes Konto entscheide.

B.13.1. Der von den klagenden Parteien angefochtene Behandlungsunterschied fußt auf einem objektiven Kriterium, nämlich der Art und Weise der Bereitstellung der Mietgarantie.

B.13.2. Ausgangspunkt des Systems der Mietgarantie gemäß Artikel 103 des Gesetzes vom 25. April 2007 ist laut den vorerwähnten Vorarbeiten die Tatsache, dass eine Mietgarantie in Höhe von zwei Monatsmieten zur Deckung der etwaigen Mietschäden ausreichen kann.

Der Gesetzgeber konnte den Standpunkt vertreten, dass aufgrund der Erhöhung der Mieten eine Mietgarantie im Gegenwert von zwei Monatsmieten ausreichen kann, um die Kosten für etwaige Mietreparaturen zu decken.

B.13.3. Die Begrenzung der Mietgarantie auf zwei Monatsmieten für den Fall, dass der Mieter diese auf ein individuell bestimmtes Konto überweist, ergibt sich überdies aus dem Bemühen, die Auswirkungen der ersten Mietzahlung mit der gleichzeitigen Einzahlung der Mietgarantie auf das Budget des Haushaltes einzuschränken, die Zahlung der Miete gleichzeitig mit der Einzahlung der Mietgarantie zu ermöglichen und auf diese Weise das durch Artikel 23 Absatz 3 Nr. 3 der Verfassung gewährleistete Recht auf eine angemessene Wohnung zu begünstigen.

Da dieses zusätzliche Bemühen nicht für die anderen zwei Formen der Mietgarantie gilt, nämlich die Mietgarantie anhand einer Bankgarantie, mit der der Mieter die Garantie schrittweise bilden kann, und die Mietgarantie anhand einer Bankgarantie als Ergebnis eines Standardvertrags zwischen einem ÖSHZ und einem Finanzinstitut, ist die Maßnahme sachdienlich, um das Ziel zu erreichen. Angesichts des zusätzlichen Ziels, das Recht auf eine angemessene Wohnung zu gewährleisten, und der Feststellung in B.13.2, dass eine Mietgarantie von zwei Monatsmieten ausreichen kann, um die etwaigen Mietschäden zu decken, hat die Maßnahme keine weiteren unverhältnismäßigen Folgen für die Vermieter, deren Mieter sich für die Bildung einer Mietgarantie durch Einzahlung auf ein individuell bestimmtes Konto entschieden haben.

B.14. Der zweite Teil des ersten Klagegrunds ist unbegründet.

In Bezug auf den zweiten Klagegrund

B.15. Der zweite Klagegrund beruht auf einem Verstoß der angefochtenen Bestimmung gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung in Verbindung mit Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention und mit dem allgemeinen Rechtsgrundsatz der Vertragsfreiheit, der Bestandteil der Handels- und Gewerbefreiheit sei. Die angefochtene Maßnahme führe für die klagenden Parteien eine Vertragsverpflichtung ein, ohne dass es dafür irgendeinen Ausgleich gebe, wie es im Sektor der Versicherungen und der sozialen Sicherheit der Fall sei.

B.16.1. Nach Darlegung des Ministerrates seien die Kategorien von Personen oder Einrichtungen, die im zweiten Klagegrund erwähnt würden, nicht ausreichend vergleichbar; diejenigen, die im Sektor der Versicherungen und der sozialen Sicherheit Dienstleistungen erteilen, könnten nicht mit den Finanzinstituten verglichen werden, die in der angefochtenen Bestimmung erwähnt seien.

B.16.2. Da die klagenden Parteien bemängeln, dass in einem Fall Kompensationen vorgesehen seien, und in einem anderen nicht, wenn der Gesetzgeber eine Vertragsverpflichtung einführe, sind die Finanzinstitute in diesem Punkt mit dem Sektor der Versicherungen und der sozialen Sicherheit vergleichbar.

Die Einrede wird abgewiesen.

B.17. Was den Verstoß gegen Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur vorerwähnten Konvention betrifft, verweisen die klagenden Parteien darauf, dass die angefochtene Maßnahme die betroffenen Banken dazu verpflichte, auf eine bestimmte Weise von ihrem Eigentumsrecht Gebrauch zu machen, nämlich indem sie zusätzliche Rücklagen bildeten, um das erhöhte Kreditrisiko zu decken.

B.18. 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, *McCann* 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, so wie sie in der angefochtenen Bestimmung enthalten ist, nicht ausreichend seiner Zielsetzung entsprach, den Zugang des Mieters zum Mietmarkt zu fördern und das Recht auf eine angemessene Wohnung zu gewährleisten, 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.19. Die klagenden Parteien führen ferner einen Verstoß gegen den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung in Verbindung mit Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur vorerwähnten Konvention und mit dem allgemeinen Rechtsgrundsatz der Vertragsfreiheit, der Bestandteil der Handels- und Gewerbefreiheit sei, an, indem die Möglichkeit der Banken, keinen Vertrag zu schließen, begrenzt werde.

B.20.1. Was den Verstoß gegen Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur vorerwähnten Konvention betrifft, ist in B.18 dargelegt worden, dass die angefochtene Maßnahme nicht auf

ungerechtfertigte Weise das Recht der klagenden Parteien auf Achtung ihres Eigentumsrechtes beeinträchtigt.

B.20.2. Was den Verstoß gegen die Handels- und Gewerbefreiheit betrifft, ist zu bemerken, dass diese Freiheit nicht als eine absolute Freiheit angesehen werden kann. Sie verhindert nicht, dass das Gesetz die Wirtschaftstätigkeit von Personen und Unternehmen regelt. Es würde nur dagegen verstoßen, wenn sie ohne irgendeine Notwendigkeit und auf eine offensichtlich nicht im Verhältnis zur Zielsetzung stehende Weise eingeschränkt würde.

Bei der Prüfung des ersten Teils des ersten Klagegrunds hat sich herausgestellt, dass die angefochtene Maßnahme vernünftig gerechtfertigt ist und nicht offensichtlich in einem Missverhältnis zur Zielsetzung steht.

B.21. Der zweite 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 1. September 2008.

Der Kanzler,

Der Vorsitzende,

P.-Y. Dutilleux

M. Bossuyt