

Geschäftsverzeichnisnr. 5133

Urteil Nr. 182/2011
vom 1. Dezember 2011

URTEILSAUSZUG

In Sachen: Präjudizielle Fragen in Bezug auf Artikel 3 § 5 Absatz 3 von Buch III Titel VIII Kapitel II Abschnitt 2 des Zivilgesetzbuches (« Besondere Regeln über die Mietverträge betreffend den Hauptwohntort des Mieters »), eingefügt durch Artikel 73 des Programmgesetzes (I) vom 27. Dezember 2006, gestellt vom Friedensrichter des Kantons Veurne-Nieuwpoort.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Vorsitzenden M. Bossuyt und R. Henneuse, und den Richtern E. De Groot, L. Lavrysen, A. Alen, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman, E. Derycke, J. Spreutels, T. Merckx-Van Goey, P. Nihoul und F. Daoût, unter Assistenz des Kanzlers P.-Y. Dutilleux, unter dem Vorsitz des Vorsitzenden M. Bossuyt,

verkündet nach Beratung folgendes Urteil:

*

* *

I. *Gegenstand der präjudiziellen Fragen und Verfahren*

In seinem Urteil vom 5. April 2011 in Sachen Dirk Vannecke und Petra Vanhulle gegen Dirk Hermans, dessen Ausfertigung am 7. April 2011 in der Kanzlei des Hofes eingegangen ist, hat der Friedensrichter des Kantons Veurne-Nieuwpoort folgende präjudizielle Fragen gestellt:

- « Verstößt Artikel 3 § 5 Absatz 3 des Wohnungsmietgesetzes - eingefügt durch Artikel 73 des Programmgesetzes (I) vom 27. Dezember 2006 (*Belgisches Staatsblatt* vom 28. Dezember 2006, dritte Ausgabe) -, wirksam mit 1. Juli 2007, den Mietern gegenüber, die nach dem 15. Juni 2007 eine Wohnung als Hauptwohnort mieten und mit denen diesbezüglich ein mündlicher Mietvertrag zustande gekommen ist, gegen die Artikel 10, 11 und/oder 23 der Verfassung, dahingehend ausgelegt, dass in dem Fall, wo nach dem 15. Juni 2007 ein mündlicher Wohnungsmietvertrag mit neunjähriger Laufzeit zustande gekommen ist, die Regelung von Artikel 3 § 5 Absatz 3 des Wohnungsmietgesetzes keine Anwendung finden würde, während Artikel 3 § 5 Absatz 3 des Wohnungsmietgesetzes wohl Anwendung findet auf Mieter, die nach dem 15. Juni 2007 eine Wohnung als Hauptwohnort mieten und mit denen diesbezüglich ein nicht registrierter schriftlicher Mietvertrag mit neunjähriger Laufzeit zustande gekommen ist? »;

- « Verstößt Artikel 3 § 5 Absatz 3 des Wohnungsmietgesetzes - eingefügt durch Artikel 73 des Programmgesetzes (I) vom 27. Dezember 2006 (*Belgisches Staatsblatt* vom 28. Dezember 2006, dritte Ausgabe) -, wirksam mit 1. Juli 2007, den Mietern gegenüber, die vor dem 15. Juni 2007 eine Wohnung als Hauptwohnort mieten und mit denen diesbezüglich ein mündlicher Mietvertrag zustande gekommen ist, gegen die Artikel 10, 11 und/oder 23 der Verfassung, dahingehend ausgelegt, dass in dem Fall, wo vor dem 15. Juni 2007 ein mündlicher Wohnungsmietvertrag mit neunjähriger Laufzeit zustande gekommen ist, die Regelung von Artikel 3 § 5 Absatz 3 des Wohnungsmietgesetzes keine Anwendung finden würde, während Artikel 3 § 5 Absatz 3 des Wohnungsmietgesetzes wohl Anwendung findet auf Mieter, die vor dem 15. Juni 2007 eine Wohnung als Hauptwohnort mieten und mit denen diesbezüglich ein nicht registrierter schriftlicher Mietvertrag mit neunjähriger Laufzeit zustande gekommen ist? ».

(...)

III. *In rechtlicher Beziehung*

(...)

B.1.1. Artikel 3 § 5 Absätze 1 bis 3 von Buch III Titel VIII Kapitel II Abschnitt 2 des Zivilgesetzbuches (nachstehend: das Wohnungsmietgesetz) lautet seit seiner Abänderung durch Artikel 73 des Programmgesetzes (I) vom 27. Dezember 2006 wie folgt:

«Der Mieter kann den Mietvertrag unter Berücksichtigung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jederzeit beenden.

Wenn der Mieter den Mietvertrag jedoch im Laufe des ersten Drittels der neunjährigen Mietdauer beendet, hat der Vermieter ein Anrecht auf eine Entschädigung. Diese Entschädigung entspricht der Miete von drei Monaten, von zwei Monaten bzw. von einem Monat, je nachdem, ob der Mietvertrag während des ersten, zweiten oder dritten Jahres beendet wird.

Solange der Mietvertrag nach der in Artikel 32 Nr. 5 des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches erwähnten Frist von zwei Monaten nicht registriert ist, findet weder die in Absatz 1 erwähnte Kündigungsfrist noch die in Absatz 2 erwähnte Entschädigung Anwendung ».

B.1.2. Absatz 3 von Artikel 3 § 5 des Wohnungsmietgesetzes ist die fragliche Bestimmung. Die *ratio legis* dieser Bestimmung ist es, einen wirksameren Schutz des Mieters im Falle des Verkaufs des Mietobjektes einzuführen (*Parl. Dok.*, Kammer, 2006-2007, DOC 51-2773/001, SS. 53 und 56). Durch die Registrierung erhält der Mietvertrag nämlich ein feststehendes Datum im Sinne von Artikel 9 Absatz 1 des Wohnungsmietgesetzes, so dass der Erwerber gegen oder ohne Entgelt am Datum der authentischen Beurkundung in die Rechte und Pflichten des Vermieters eintritt, selbst wenn im Mietvertrag das Recht der Wohnungsräumung im Falle der Veräußerung vorgesehen ist.

B.1.3. Aufgrund von Artikel 5*bis* des Wohnungsmietgesetzes obliegt die Verpflichtung zur Registrierung des Mietvertrags dem Vermieter. Die mit einer etwaigen verspäteten Registrierung verbundenen Kosten entfallen aufgrund dieser Bestimmung vollständig auf ihn.

In Bezug auf die erste präjudizielle Frage

B.2. In der Auslegung des vorliegenden Richters finde die fragliche Bestimmung nur Anwendung auf nicht registrierte schriftliche Mietverträge und nicht auf mündliche Mietverträge, die nicht registriert seien.

Diese Auslegung hat zur Folge, dass im Falle eines mündlichen Mietvertrags der Mieter immer die Kündigungsfrist von drei Monaten einhalten muss und dass er gegebenenfalls zur Zahlung der Kündigungsentschädigung verpflichtet ist, während im Falle eines schriftlichen Mietvertrags der Mieter von der Kündigungsfrist und von der Kündigungsentschädigung befreit ist, wenn der Vermieter ihn nicht registriert. Außerdem ist in dieser Auslegung der Mieter im Falle eines mündlichen Mietvertrags ebenfalls nicht geschützt im Falle des Verkaufs des Mietobjektes, obwohl der Gesetzgeber dies beabsichtigt hat.

In dieser Auslegung besteht somit ein Behandlungsunterschied zwischen Mietern, die einen schriftlichen, durch den Vermieter jedoch nicht registrierten Mietvertrag geschlossen haben, und Mietern, die einen mündlichen Mietvertrag geschlossen haben.

B.3. Der Behandlungsunterschied beruht auf einem objektiven Kriterium, nämlich dem Umstand, ob der Wohnungsmietvertrag schriftlich geschlossen wurde.

Der Behandlungsunterschied ist jedoch nicht relevant im Lichte der Zielsetzung des Gesetzgebers. Ein Mieter, der durch einen mündlichen Wohnungsmietvertrag gebunden ist, hat nämlich ebenso sehr ein Interesse an dem Schutz, der in der fraglichen Bestimmung vorgesehen ist.

In dieser Auslegung ist Artikel 3 § 5 Absatz 3 des Wohnungsmietgesetzes nicht vereinbar mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung.

B.4. Die fragliche Bestimmung kann jedoch auch auf andere Weise ausgelegt werden. Der Text von Artikel 3 § 5 Absatz 3 des Wohnungsmietgesetzes schließt nicht aus, dass diese Bestimmung auf mündliche Wohnungsmietverträge angewandt wird. Aus der Verbindung dieser Bestimmung mit den Artikeln *1bis*, *5bis* und 12 des Wohnungsmietgesetzes ergibt sich außerdem, dass der Vermieter verpflichtet ist, einen mündlichen Mietvertrag schriftlich festlegen zu lassen und dieses Schriftstück zur Registrierung vorzulegen.

Aufgrund von Artikel *1bis* des Wohnungsmietgesetzes muss jeglicher Mietvertrag, der sich auf den Hauptwohntort des Mieters bezieht, in einem Schriftstück festgehalten werden. Die zuerst handelnde Vertragspartei kann, wenn einer per Einschreiben oder durch Gerichtsvollzieherurkunde zugestellten Inverzugsetzung binnen acht Tagen nicht Folge geleistet wird, die andere Partei gegebenenfalls auf gerichtlichem Weg verpflichten, eine schriftliche Vereinbarung aufzusetzen. Notfalls kann sie aufgrund derselben Bestimmung fordern, dass das Urteil als schriftlicher Mietvertrag angesehen wird.

Da die Registrierungspflicht aufgrund von Artikel *5bis* des Wohnungsmietgesetzes dem Vermieter obliegt, muss er, selbst im Falle der Weigerung des Mieters, Artikel *1bis* anwenden. Aufgrund von Artikel 12 des Wohnungsmietgesetzes sind diese Bestimmungen nämlich zwingend.

Wenn der Vermieter dies unterlässt, muss angesichts der Zielsetzung des Gesetzgebers die Sanktion im Sinne der fraglichen Bestimmung auch auf ihn Anwendung finden, selbst wenn kein schriftlicher oder gar registrierter Vertrag besteht.

In dieser Auslegung besteht der in der präjudiziellen Frage angeführte Behandlungsunterschied nicht, trägt die fragliche Bestimmung zur Gewährleistung des Rechtes auf eine angemessene Wohnung im Sinne von Artikel 23 Absatz 3 Nr. 3 der Verfassung bei und ist folglich Artikel 3 § 5 Absatz 3 des Wohnungsmietgesetzes mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung vereinbar.

In Bezug auf die zweite präjudizielle Frage

B.5.1. Durch die zweite präjudizielle Frage möchte der vorlegende Richter erfahren, ob der Behandlungsunterschied, der infolge von Artikel 3 § 5 Absatz 3 des Wohnungsmietgesetzes zwischen Mietverträgen, die vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung geschlossen worden seien, bestehe, je nachdem, ob es sich um einen mündlichen Mietvertrag oder einen schriftlichen Mietvertrag handele, mit dem Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung vereinbar sei.

B.5.2. Die fragliche Bestimmung wurde durch Artikel 73 des Programmgesetzes (I) vom 27. Dezember 2006 eingeführt. Sie ist gemäß Artikel 75 desselben Gesetzes am 1. Juli 2007 in Kraft getreten.

Artikel *1bis* des Wohnungsmietgesetzes ist durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2007 zur Festlegung von Bestimmungen in Sachen Mietverträge eingeführt worden und am 15. Juni 2007 in Kraft getreten.

B.5.3. Aus den Verfahrensunterlagen geht hervor, dass der mündliche Mietvertrag am 1. Dezember 2007 zustande gekommen ist.

Eine Antwort auf die zweite präjudizielle Frage ist folglich nicht unerlässlich zur Lösung der Streitsache vor dem vorlegenden Richter.

Die zweite präjudizielle Frage bedarf keiner Antwort.

Aus diesen Gründen:

Der Hof

erkennt für Recht:

1. - Dahingehend ausgelegt, dass er nicht auf mündliche Mietverträge anwendbar ist, verstößt Artikel 3 § 5 Absatz 3 von Buch III Titel VIII Kapitel II Abschnitt 2 des Zivilgesetzbuches (« Besondere Regeln über die Mietverträge betreffend den Hauptwohntort des Mieters ») gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung.

- Dahingehend ausgelegt, dass sie auf mündliche Mietverträge anwendbar ist, verstößt dieselbe Bestimmung nicht gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung.

2. Die zweite präjudizielle Frage bedarf keiner Antwort.

Verkündet in niederländischer und französischer Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, in der öffentlichen Sitzung vom 1. Dezember 2011.

Der Kanzler,

Der Vorsitzende,

(gez.) P.-Y. Dutilleux

(gez.) M. Bossuyt