

Geschäftsverzeichnisnr. 7452
Entscheid Nr. 165/2021 vom 18. November 2021

ENTSCHEIDSAUSZUG

In Sachen: Vorabentscheidungsfrage in Bezug auf Artikel 577-7 § 1 Nr. 2 Buchstabe *e*) des früheren Zivilgesetzbuches, gestellt vom Kassationshof.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Präsidenten P. Nihoul und L. Lavrysen, und den Richtern M. Pâques, Y. Kherbache, T. Detienne, D. Pieters und S. de Bethune, unter Assistenz des Kanzlers P.-Y. Dutilleux, unter dem Vorsitz des Präsidenten P. Nihoul,

erlässt nach Beratung folgenden Entscheid:

*

* *

I. Gegenstand der Vorabentscheidungsfrage und Verfahren

In seinem Entscheid vom 24. September 2020, dessen Ausfertigung am 15. Oktober 2020 in der Kanzlei des Gerichtshofes eingegangen ist, hat der Kassationshof folgende Vorabentscheidungsfrage gestellt:

« Verstößt Artikel 577-7 § 1 Nr. 2 Buchstabe *e*) des Zivilgesetzbuches in der auf die Streitsache anwendbaren Fassung gegen Artikel 16 der Verfassung, indem er es der Generalversammlung ermöglicht, mit Vierfünftelmehrheit der Stimmen - nicht mit Einstimmigkeit - gemeinschaftliche Teile der Immobilie zu verkaufen, wobei den Miteigentümern, die gegen den Verkauf sind, ihr Eigentum an diesen gemeinschaftlichen Teilen entzogen wird, ohne dass gemeinnützige Gründe vorliegen? ».

(...)

III. Rechtliche Würdigung

(...)

B.1.1. Die Vorabentscheidungsfrage bezieht sich auf Artikel 577-7 § 1 Nr. 2 Buchstabe *e*) des früheren Zivilgesetzbuches, eingefügt durch das Gesetz vom 30. Juni 1994 « zur Abänderung und Ergänzung der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches über das Miteigentum » (nachstehend: Gesetz vom 30. Juni 1994), abgeändert durch das Gesetz vom 2. Juni 2010 « zur Abänderung des Zivilgesetzbuches im Hinblick auf die Modernisierung der Funktionsweise des Miteigentums und die Erhöhung der Transparenz seiner Verwaltung » (nachstehend: Gesetz vom 2. Juni 2010) und in der vor seiner Abänderung durch das Gesetz vom 18. Juni 2018 « zur Festlegung verschiedener Bestimmungen in Sachen Zivilrecht und von Bestimmungen zur Förderung alternativer Formen der Streitfalllösung » geltenden Fassung.

Artikel 577-7 des früheren Gesetzbuches bestimmt in der auf die vor dem vorlegenden Richter anhängige Rechtssache anwendbaren Fassung:

« § 1. Die Generalversammlung beschließt:

1. mit Dreiviertelmehrheit der Stimmen:

a) über alle Satzungsänderungen, insofern sie sich nur auf die Nutznießung, die Nutzung oder die Verwaltung der gemeinschaftlichen Teile beziehen;

b) über alle Arbeiten bezüglich der gemeinschaftlichen Teile, mit Ausnahme derjenigen, über die der Hausverwalter beschließen kann;

c) für jedes Miteigentum, das weniger als zwanzig Lose umfasst, unter Ausschluss der Keller, Garagen und Parkplätze: über die Gründung und Zusammensetzung eines Miteigentumsrates, der sich ausschließlich aus Miteigentümern zusammensetzt und damit beauftragt ist, dafür zu sorgen, dass der Hausverwalter seine Aufträge ordnungsgemäß ausführt, unbeschadet des Artikels 577-8/2.

Zu diesem Zweck kann der Miteigentumsrat, nachdem er den Hausverwalter informiert hat, alle Schriftstücke oder Dokumente, die sich auf die Verwaltung durch den Hausverwalter oder auf das Miteigentum beziehen, einsehen und kopieren.

Vorbehaltlich der durch Gesetz dem Hausverwalter und der Generalversammlung zuerkannten Befugnisse kann der Miteigentumsrat infolge eines mit einer Dreiviertelmehrheit der Stimmen gefassten Beschlusses der Generalversammlung mit jeglichen anderen Aufträgen oder Aufgaben betraut werden. Von der Generalversammlung erteilte Aufträge oder Aufgaben dürfen sich nur auf ausdrücklich bestimmte Handlungen beziehen und gelten nur für ein Jahr.

Der Miteigentumsrat übermittelt den Miteigentümern einen ausführlichen Halbjahresbericht über die Ausübung seines Auftrags.

d) über den Betrag der Aufträge und Verträge, ab dem ein Wettbewerbsaufruf Pflicht ist, außer für die in Artikel 577-8 § 4 Nr. 4 erwähnten Handlungen,

e) mit einer besonderen Begründung: über Arbeiten an bestimmten privaten Teilen, die aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen von der Miteigentümerversammlung durchgeführt werden.

Durch diesen Beschluss ändert sich keinesfalls die Aufteilung der Kosten für diese Arbeiten unter die Miteigentümer.

2° mit Vierfünftelmehrheit der Stimmen:

a) über alle anderen Satzungsänderungen, einschließlich einer Änderung der Aufteilung der Lasten des Miteigentums;

b) über die Änderung der Zweckbestimmung des Gebäudes oder eines Teils davon;

c) über den Wiederaufbau des Gebäudes oder die Instandsetzung des beschädigten Teils im Fall einer teilweisen Zerstörung;

d) über jeden Erwerb von neuen Immobilien, die gemeinschaftlich werden sollen;

e) über alle Verfügungshandlungen in Bezug auf gemeinschaftliche Immobilien;

f) über Abänderungen des Statuts entsprechend Artikel 577-3 Absatz 4;

g) unbeschadet des Artikels 577-3 Absatz 4: über die Gründung von Teilvereinigungen ohne Rechtspersönlichkeit, wobei diese Teilvereinigungen lediglich Beschlüsse vorbereiten dürfen in Bezug auf die im Beschluss angegebenen besonderen gemeinschaftlichen Teile. Diese Beschlussvorschläge müssen auf der nächstfolgenden Generalversammlung bestätigt werden.

§ 2. Im Fall der vollständigen oder teilweisen Zerstörung werden die Entschädigungen als Ersatz für die zerstörte Immobilie vorrangig für den Wiederaufbau verwendet, falls dieser beschlossen wurde.

Unbeschadet der Forderungen gegen den für den Schadensfall verantwortlichen Eigentümer, Bewohner oder Dritten sind die Miteigentümer im Falle des Wiederaufbaus oder der Wiederinstandsetzung verpflichtet, sich im Verhältnis zu ihrem Anteil am Miteigentum an den Kosten zu beteiligen.

§ 3. Über alle Änderungen der Aufteilung der Anteile am Miteigentum sowie über alle Beschlüsse der Generalversammlung bezüglich des vollständigen Wiederaufbaus der Immobilie entscheiden alle Miteigentümer einstimmig.

Wenn die Generalversammlung jedoch mit der gesetzlich erforderlichen Mehrheit über Arbeiten oder über Erwerbs- oder Verfügungshandlungen beschließt, kann sie mit der gleichen Mehrheit über die Änderung der Aufteilung der Anteile am Miteigentum, falls diese Änderung notwendig ist, befinden.

Wenn mit der gesetzlich erforderlichen Mehrheit über die Gründung von Teilvereinigungen beschlossen wird, kann die Änderung der Anteile am Miteigentum, die infolge dieser Änderung notwendig ist, von der Generalversammlung mit der gleichen Mehrheit beschlossen werden ».

B.1.2. Die in Rede stehende Bestimmung bezieht sich auf die erforderlichen Mehrheiten in der Generalversammlung der Miteigentümerversammlung eines Appartementgebäudes. In manchen Fällen entscheidet die Generalversammlung mit einfacher Mehrheit, in anderen Fällen mit qualifizierter Mehrheit und in gewissen Fällen ist eine einstimmige Entscheidung erforderlich.

In den Vorarbeiten zum Gesetz vom 30. Juni 1994 heißt es diesbezüglich:

« La règle de l'unanimité, qui régit impérativement l'indivision ordinaire, et à laquelle la loi de 1924 n'apportait pas de réelle dérogation, est depuis longtemps décriée par les auteurs et les praticiens du droit de la copropriété.

Cette règle, contenue au paragraphe 6 de l'article 577-2, est, en ce qui concerne la copropriété forcée, supplétive de la volonté des parties. Les règlements de copropriété se sont, dès l'origine, employés à l'écarter, de manière tout à fait générale pour les actes d'administration ordinaire, avec davantage de timidité en ce qui concerne les actes d'administration étendue.

Il est évident que la saine gestion d'un immeuble divisé et l'intérêt bien compris des propriétaires appellent des pouvoirs de décision assez large dans des domaines dépassant la simple conservation de la chose commune : il faut aussi pallier à l'insuffisance des règlements de copropriété à cet égard, voire l'absence totale de clauses totales dans nombre de ceux-ci.

L'article 577-6 dispose déjà que l'assemblée générale prend ses décisions à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés. Ce principe ne vaut cependant que pour les actes relevant de la simple conservation de la chose commune.

L'article 577-7 énumère ensuite les actes qui exigent une majorité qualifiée : il s'agit des actes d'administration large, et même des actes de disposition.

Il était logique d'imposer, en cette matière, un système de majorités renforcées, tout en laissant à la convention le soin de soumettre des décisions s'y rapportant à des conditions plus strictes encore.

Les actes visés peuvent, en effet, porter atteinte dans une certaine mesure au droit de propriété même des copropriétaires ou à tout le moins entraîner des dépenses importantes dont l'utilité peut être diversement appréciée par ceux-ci.

Il fallait notamment prévoir les modalités de révision des statuts.

Le projet distingue, en continuant de s'inspirer quelque peu des règles prévues par les lois coordonnées sur les sociétés commerciales, les modifications n'affectant pas les éléments essentiels de ceux-ci et qui requièrent une majorité des 3/4 des voix (ainsi, par exemple, l'augmentation du nombre de membres du conseil de gérance s'il est prévu dans les statuts) et celles affectant plus gravement la conservation, exigeant les 4/5^{es} des suffrages. Il réserve cependant, de manière impérative, à l'assentiment unanime de tous les copropriétaires, une modification des statuts touchant à la répartition des quotes-parts de copropriété » (*Parl. Dok.*, Kammer, 1990-1991, Nr. 1756/1, SS. 19-20).

B.1.3. Nach Artikel 577-7 § 1 Nr. 2 Buchstabe e) des früheren Zivilgesetzbuches beschließt die Generalversammlung mit Vierfünftelmehrheit der Stimmen « über alle Verfügungshandlungen in Bezug auf gemeinschaftliche Immobilien ». Zu dieser Mehrheit ist in den Vorarbeiten zum Gesetz vom 30. Juni 1994 erläutert:

« Il est apparu par ailleurs nécessaire de rendre possible l'accomplissement d'opérations entrant dans la catégorie des actes de disposition tels que la vente d'une fraction du domaine commun (exemple : vente d'une partie du terrain ne présentant pas ou plus d'utilité pour la copropriété, cession d'une partie commune, une conciergerie par exemple, à titre de lot privatif), la transformation ou la démolition d'une partie de celui-ci, la surélévation de l'immeuble (ou la cession à un tiers du droit de surélever l'immeuble) ou l'acquisition de biens destinés à devenir communs (ex. une cour, un jardin) la modification de la destination de l'immeuble (exemple : immeuble d'habitation situé dans un quartier résidentiel se transformant en zone commerciale ou de bureau). Pour ces décisions, qui revêtent évidemment un caractère nettement plus exceptionnel et important, le projet prévoit qu'elles ne pourront être prises qu'à une majorité d'au moins 4/5èmes des voix.

On ne peut passer sous silence la critique formulée par le Conseil d'État à l'égard du pouvoir reconnu par le texte à l'assemblée générale de décider à une majorité qualifiée de l'acquisition et de l'aliénation de biens communs immobiliers, et de lier ainsi des propriétaires quant à leurs droits immobiliers. Ceux-ci sont en effet seuls propriétaires des biens faisant partie de l'indivision, puisque la personne morale ne peut jamais être propriétaire de biens immobiliers.

Cette objection n'a pas paru fondée aux auteurs du projet qui ont maintenu la règle des 4/5 pour les raisons suivantes :

1. La règle de l'unanimité, reconnue mais de manière supplétive par le législateur de 1924, est décriée par la pratique qui y déroge d'ailleurs souvent car elle aboutit dans bien des cas à un blocage de la gestion des indivisions.

Cette règle n'est maintenue dans le projet, de façon impérative, que pour la décision portant sur une modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, où il paraît essentiel de la maintenir : la modification des quotes-parts de propriété entraîne en effet une modification du nombre de voix appartenant à chaque propriétaire, c'est-à-dire un véritable changement des règles du jeu.

Il n'en va pas de même pour l'acquisition ou la disposition de biens communs, où l'efficacité recherchée ne se heurte pas à l'exigence d'une aussi grande protection des intérêts individuels.

2. La règle instaurée n'est impérative que dans un sens : le règlement de copropriété peut exiger des conditions plus strictes, voire l'unanimité.

3. Il ne faut pas perdre de vue que le droit de recours prévu à l'article 577-9, § 2, qui autorise tout copropriétaire qui se verrait imposer contre son gré par le jeu de la majorité qualifiée une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive, à en demander au juge de paix l'annulation ou la réformation » (ibenda, SS. 21-22).

B.1.4. Ursprünglich ermöglichte es Artikel 577-7 § 1 des früheren Zivilgesetzbuches, in der Miteigentumsordnung eine noch stärkere Mehrheit als eine Vierfünftelmehrheit, sogar Einstimmigkeit, insbesondere was Verfügungshandlungen über die gemeinschaftlichen Teile der Immobilie betraf, vorzusehen. Mit dem Gesetz vom 2. Juni 2010 hat der Gesetzgeber diese Möglichkeit gestrichen. In den Vorarbeiten zu diesem Gesetz ist diesbezüglich präzisiert:

« Si le règlement de copropriété prévoit que la prise de certaines décisions nécessite une majorité plus ample ou l'unanimité, une petite minorité de copropriétaires aura la possibilité de s'opposer à toute modification concernant l'immeuble.

Un grand nombre d'actes de base antérieurs à la loi de 1994 prévoyaient l'unanimité pour certaines décisions. Il vaudrait mieux supprimer cette possibilité si l'on veut aboutir à un règlement uniforme du fonctionnement des assemblées générales » (*Parl. Dok.*, Senat, 2009-2010, Nr. 4-1409/6, S. 7).

Diese Abänderung « stimmt auch überein mit der Unabdingbarkeit » des Gesetzes vom 2. Juni 2010 (*Parl. Dok.*, Senat, 2009-2010, Nr. 4-1409/10, S. 39).

B.2. Die Vorabentscheidungsfrage bezieht sich auf die Vereinbarkeit der fraglichen Bestimmung mit Artikel 16 der Verfassung, insofern er es der Generalversammlung ermöglicht, mit Vierfünftelmehrheit der Stimmen - nicht mit Einstimmigkeit - gemeinschaftliche Teile der Immobilie zu verkaufen, wobei den Miteigentümern, die gegen den Verkauf sind, ihr Eigentum an diesen gemeinschaftlichen Teilen entzogen wird, ohne dass gemeinnützige Gründe vorliegen.

Artikel 16 der Verfassung bestimmt:

« Niemandem darf sein Eigentum entzogen werden, es sei denn zum Nutzen der Allgemeinheit, in den Fällen und in der Weise, die das Gesetz bestimmt, und gegen gerechte und vorherige Entschädigung ».

B.3.1. Da Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention eine analoge Tragweite hat wie diejenige von Artikel 16 der Verfassung, bilden die darin enthaltenen Garantien ein untrennbares Ganzes mit denjenigen, die in dieser Verfassungsbestimmung festgelegt sind, weshalb der Gerichtshof bei der Prüfung der fraglichen Bestimmung die erstgenannte Bestimmung berücksichtigt.

Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention bestimmt:

« Jede natürliche oder juristische Person hat ein Recht auf Achtung ihres Eigentums. Niemandem darf sein Eigentum entzogen werden, es sei denn, dass das öffentliche Interesse es verlangt, und nur unter den durch Gesetz und durch die allgemeinen Grundsätze des Völkerrechts vorgesehenen Bedingungen.

Die vorstehenden Bestimmungen beeinträchtigen jedoch in keiner Weise das Recht des Staates, diejenigen Gesetze anzuwenden, die er für die Regelung der Benutzung des Eigentums im Einklang mit dem Allgemeininteresse oder zur Sicherung der Zahlung der Steuern oder sonstigen Abgaben oder von Geldstrafen für erforderlich hält ».

B.3.2. Artikel 1 des vorerwähnten Zusatzprotokolls bietet nicht nur einen Schutz gegen eine Enteignung oder eine Eigentumsentziehung (Absatz 1 Satz 2), sondern auch gegen jeden

Eingriff in das Recht auf Achtung des Eigentums (Absatz 1 Satz 1) und gegen jede Regelung der Benutzung des Eigentums (Absatz 2).

B.3.3. Die Modalitäten der Beschlussfassung von Miteigentümern in Bezug auf Verfügungshandlungen über die gemeinschaftlichen Teile der Immobilie stellen eine Einmischung in das Recht auf Achtung des Eigentums im Sinne von Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls dar und gehören daher zum Anwendungsbereich dieser Vertragsbestimmung in Verbindung mit Artikel 16 der Verfassung.

B.4. Jede Einmischung in das Eigentumsrecht muss ein billiges Gleichgewicht zwischen den Erfordernissen des Allgemeininteresses und denjenigen des Schutzes des Rechtes auf Achtung des Eigentums zustande bringen. Es muss ein vernünftiger Zusammenhang der Verhältnismäßigkeit zwischen den eingesetzten Mitteln und dem angestrebten Ziel bestehen.

B.5. Im Unterschied zu Artikel 577-7 § 1 Nr. 2 Buchstabe *h*) des früheren Zivilgesetzbuches, der Gegenstand des Entscheids Nr. 30/2020 des Gerichtshofes vom 20. Februar 2020 war, betrifft die fragliche Bestimmung nur gemeinschaftliche Teile der Immobilie und nicht das gesamte Miteigentumslos, das einen privaten Teil und einen Anteil an den gemeinschaftlichen Teilen umfasst. Somit kann entgegen den Ausführungen der klagenden Partei vor dem vorlegenden Richter die Argumentation des Gerichtshofes in diesem Entscheid nicht auf die aktuell geprüfte Vorabentscheidungsfrage übertragen werden.

B.6.1. Aus den in B.1.2 bis B.1.4 zitierten Vorarbeiten geht hervor, dass mit der fraglichen Bestimmung in der durch das Gesetz vom 2. Juni 2010 abgeänderten Fassung die Modalitäten für die Beschlussfassung auf der Generalversammlung der Miteigentümer gelockert werden sollen, um Blockadesituationen bei der Verwaltung des Miteigentums zu verhindern, was ein legitimes Ziel des Allgemeininteresses darstellt.

B.6.2. Der Gesetzgeber hat ein abgestuftes System vorgesehen, in dem die zu erreichende Mehrheitsschwelle proportional zur Schwere der Einmischung in die Rechte der Miteigentümer ist. Was Verfügungshandlungen über die gemeinschaftlichen Teile betrifft, konnte er vernünftigerweise der Auffassung sein, dass es eine Vierfünftelmehrheit ermöglichen würde, ein faires Gleichgewicht zwischen den Interessen des Miteigentums einerseits und den individuellen Interessen der Miteigentümer andererseits sicherzustellen.

Zwar ermöglicht es dieses System, dass einer Minderheit der Miteigentümer gegen ihren Willen ihr Eigentumsrecht entzogen wird, aber es garantiert der Minderheit auch die Zahlung des Kaufpreises des Teils der veräußerten gemeinschaftlichen Güter.

B.6.3. Der Gesetzgeber hat auch ein Kontrollverfahren in Bezug auf die Einmischung in das Eigentumsrecht der Miteigentümer an den gemeinschaftlichen Teilen vorgesehen. Nach Artikel 577-9 § 2 des früheren Zivilgesetzbuches kann jeder Miteigentümer beim Richter beantragen, einen ordnungswidrigen, betrügerischen oder unrechtmäßigen Beschluss der Generalversammlung für nichtig zu erklären oder abzuändern. Diese Klage muss innerhalb von vier Monaten ab dem Datum, an dem die Generalversammlung stattgefunden hat, eingereicht werden. Der Friedensrichter ist daher dafür zuständig, einen Beschluss der Generalversammlung zu prüfen, und kann gegebenenfalls den unrechtmäßigen Beschluss für nichtig erklären. Außerdem sieht Artikel 577-9 § 7 des früheren Zivilgesetzbuches auch vor, dass jeder benachteiligte Miteigentümer beim Friedensrichter eine Beschwerde in dem Fall einreichen kann, dass eine Minderheit von Miteigentümern die Generalversammlung unberechtigtweise daran hindert, einen Beschluss mit der erforderlichen Mehrheit zu fassen.

In den Vorarbeiten zum Gesetz vom 30. Juni 1994 heißt es diesbezüglich:

« Ces recours sont nécessaires dans l'optique du projet de loi qui est notamment d'organiser, sur le plan interne, les rapports entre les différents copropriétaires en ce qui concerne la gestion de leur [copropriété] indivise. De ce point de vue, il apparaît absolument indispensable de prévoir un certain nombre de 'soupapes' qui permettent d'éviter la paralysie du mécanisme de prise de décision lorsque celui-ci est 'grippé' par un blocage interne que les organes de l'association sont impuissants à dépasser seuls » (*Parl. Dok.*, Kammer, 1990-1991, Nr. 1756/1, S. 28).

B.6.4. Durch die Festlegung dieser Garantien hat der Gesetzgeber ein faires Gleichgewicht zwischen den Rechten aller gefunden.

B.7. Die Vorabentscheidungsfrage ist verneinend zu beantworten.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

erkennt für Recht:

Artikel 577-7 § 1 Nr. 2 Buchstabe *e*) des früheren Zivilgesetzbuches in der vor seiner Abänderung durch das Gesetz vom 18. Juni 2018 « zur Festlegung verschiedener Bestimmungen in Sachen Zivilrecht und von Bestimmungen zur Förderung alternativer Formen der Streitfalllösung » geltenden Fassung verstößt nicht gegen Artikel 16 der Verfassung, an sich oder in Verbindung mit Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention.

Erlassen in französischer und niederländischer Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, am 18. November 2021.

Der Kanzler,

Der Präsident,

(gez.) P.-Y. Dutilleux

(gez.) P. Nihoul