



Verfassungsgerichtshof

ÜBERSETZUNG
Entscheid Nr. 70/2024
vom 27. Juni 2024
Geschäftsverzeichnisnr. 8011
AUSZUG

In Sachen: Vorabentscheidungsfrage in Bezug auf Artikel 577-3 Absatz 1 des früheren Zivilgesetzbuches (in der vor dem 1. Januar 2019 geltenden Fassung) in Verbindung mit Artikel 179 des Gesetzes vom 18. Juni 2018 « zur Festlegung verschiedener Bestimmungen in Sachen Zivilrecht und von Bestimmungen zur Förderung alternativer Formen der Streitfalllösung », gestellt vom Friedensrichter des ersten Kantons Eupen - Sankt Vith.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Präsidenten Pierre Nihoul und Luc Lavrysen, und den Richtern Joséphine Moerman, Michel Pâques, Danny Pieters, Willem Verrijdt und Kattrin Jadin, unter Assistenz des Kanzlers Frank Meersschaut, unter dem Vorsitz des Präsidenten Pierre Nihoul,

erlässt nach Beratung folgenden Entscheid:

I. Gegenstand der Vorabentscheidungsfrage und Verfahren

In seinem Urteil vom 24. Mai 2023, dessen Ausfertigung am 9. Juni 2023 in der Kanzlei des Gerichtshofes eingegangen ist, hat der Friedensrichter des ersten Kantons Eupen - Sankt Vith folgende Vorabentscheidungsfrage gestellt:

« Verstößt Artikel 577-3 Absatz 1 letzter Satz des früheren Zivilgesetzbuches in der vor dem 1. Januar 2019 anwendbaren Fassung in Verbindung mit der Übergangsbestimmung von Artikel 179 des Gesetzes vom 18. Juni 2018 gegen die Artikel 10, 11 und 16 der Verfassung, an sich oder in Verbindung mit Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention, insofern Miteigentümer, die der abweichenden Regelung des Zwangsmiteigentums, entstanden vor dem 1. Januar 2019, unterliegen, nie mehr zur gemeinrechtlichen Regelung des Zwangsmiteigentums im Sinne der Artikel 577-3 ff. des früheren Zivilgesetzbuches und 3.84 ff. des Zivilgesetzbuches übergehen können, ohne dass dieser Beschluss mit Einstimmigkeit der Miteigentümer gefasst wird, während es im Rahmen einer abweichenden Regelung des Zwangsmiteigentums, entstanden nach dem 1. Januar 2019, genügt, wenn einer der Miteigentümer sich nicht mehr widersetzt [zu lesen ist: nicht mehr

einverstanden ist], damit zur gesetzlichen Regelung des Zwangsmiteigentums übergegangen werden kann? ».

(...)

III. *Rechtliche Würdigung*

(...)

In Bezug auf die fraglichen Bestimmungen und deren Kontext

B.1. Im Kapitel des früheren Zivilgesetzbuches über das Miteigentum bilden die Artikel 577-3 bis 577-14 einen Abschnitt II mit der Überschrift « Zwangsmiteigentum an Gebäuden oder Gebäudegruppen », der im Wesentlichen das Miteigentum von Wohnungen betrifft. Diese Artikel beziehen sich unter anderem auf die Basisurkunde, die Miteigentumsordnung und die Hausordnung, die Rechtspersönlichkeit der Miteigentümerversammlung, die Generalversammlung und die Mehrheiten, die dort je nach Art des Beschlusses erforderlich sind, und auf den Hausverwalter. Diese Artikel haben zwingenden Charakter (Artikel 577-14 des früheren Zivilgesetzbuches).

B.2. Artikel 577-3 Absatz 1 zweiter Satz 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 » (nachstehend: Gesetz vom 18. Juni 2018) anwendbaren Fassung ermöglicht es jedoch, von der gesetzlichen Regelung des Zwangsmiteigentums an Gebäuden oder Gebäudegruppen, die in den Artikeln 577-3 bis 577-14 des früheren Zivilgesetzbuches vorgesehen ist, abzuweichen, sofern (1) die Art der Güter die Anwendung dieser Bestimmungen nicht rechtfertigt und (2) alle Miteigentümer mit dieser Abweichung einverstanden sind. Diese beiden Bedingungen sind kumulativ.

In der vor seiner Abänderung durch das Gesetz vom 18. Juni 2018 anwendbaren Fassung bestimmt Artikel 577-3 Absatz 1 des früheren Zivilgesetzbuches:

« Die in Artikel 577-2 § 9 aufgeführten Grundsätze über das Zwangsmiteigentum und die Regeln vorliegenden Abschnitts sind auf Gebäude oder Gebäudegruppen anwendbar, an denen

das Eigentumsrecht unter mehrere Personen aufgeteilt ist nach Losen, die je einen privaten Gebäudeteil und einen Anteil am gemeinschaftlichen Immobilienbestand umfassen. Sie kommen nicht zur Anwendung, wenn die Art der Güter es nicht rechtfertigt und alle Miteigentümer mit dieser Abweichung einverstanden sind ».

Zu dieser Möglichkeit der Abweichung heißt es in den Vorarbeiten zum Gesetz vom 30. Juni 1994 « zur Abänderung und Ergänzung der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches über das Miteigentum »:

« [La section Ire] est intitulée ‘ De la copropriété ordinaire et de la copropriété forcée en général ’. L’article 577-2 concerne en effet d’une part, en ses paragraphes 1 à 8, la copropriété ordinaire et d’autre part, en ses paragraphes 9 et 10, tous les immeubles qui font l’objet d’une copropriété forcée, c’est-à-dire, qui sont ‘ affectés à l’usage de deux ou plusieurs héritages distincts ’. Parmi ces immeubles, il en est dont la nature ne justifie pas l’application du régime mis en œuvre par la nouvelle section II qui implique la constitution d’une assemblée générale, ... Il s’agit de biens tel[s] qu’un parking, une piscine, un jardin.

Ces biens peuvent échapper aux dispositions de la section II, mais ils restent soumis aux dispositions des §§ 9 et 10 de l’article 577-2 » (*Parl. Dok.*, Kammer, 1990-1991, Nr. 1756/1, SS. 4 und 5).

« Le texte de l’alinéa 1er [de l’article 577-3] affirme désormais clairement :

- le principe de l’application impérative du système en projet à tout immeuble bâti ou groupe d’immeubles bâtis se trouvant en état de copropriété;
- une dérogation possible à ce principe, à la double condition que :
- elle soit justifiée par la nature des biens en copropriété;
- elle soit décidée de l’accord de tous les copropriétaires indivis.

En principe, la section II s’applique donc à tous les immeubles bâtis ou groupes d’immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Cette définition vise d’abord l’hypothèse classique de l’immeuble divisé par étages ou appartements, construit sur sol commun, de même que le cas où un immeuble ainsi divisé est construit, sous le régime du droit de superficie, sur un sol dont un tiers s’est réservé la copropriété. Elle vise aussi le cas où deux ou plusieurs immeubles divisés ont été bâtis sur sol commun ou non. C’est ce que l’intitulé de la section vise essentiellement par ‘ groupes d’immeubles bâtis ’.

Il convient cependant de souligner que le régime de la loi est pareillement de nature à s’appliquer à des groupes d’immeubles bâtis non divisés par étages ou appartements (villas individuelles par exemple) mais au service desquels sont affectés des biens immobiliers mis en état de copropriété (aire de parcage, piscine, jardin, etc.).

Tel est donc le principe, qui connaît une dérogation. Il ne conviendrait pas, en effet, de décider impérativement que toutes les situations visées ci-dessus tombent uniformément sous le coup de la section II. Ainsi, il serait absurde que deux copropriétaires voisins qui ont établi une canalisation commune soient tenus de constituer une assemblée générale, de nommer un syndic, etc. Le régime prévu à la section II serait pareillement inadapté à l'hypothèse où deux copropriétaires d'un immeuble comportant un rez-de-chaussée et un étage décideraient de créer deux appartements privés, en laissant en état de copropriété le sol, les gros murs, le toit, etc.

L'application de la section II peut donc être écartée, mais uniquement si les deux conditions suivantes sont remplies: il faut que la nature des lieux (un parking, une piscine, une cour, une canalisation) rende inutile l'application du statut en projet et il faut que tous les propriétaires indivis soient d'accord pour exclure l'application de ces règles.

Il ne s'agit donc nullement d'un système facultatif dont l'application serait laissée à la libre appréciation des intéressés.

Le respect de cette double condition est [soumis] au contrôle du juge. Si le juge estime que la nature des biens en copropriété ne justifie pas qu'il soit dérogé aux dispositions de la section II, cette constatation le conduira à décider l'application desdites dispositions, lors même qu'une volonté expresse de soustraire l'immeuble bâti ou le groupe d'immeubles bâtis à ces règles aurait été émise. Ce n'est là qu'une application de l'adage '*Fraus omnia corrumpit*'.

La référence faite, dans l'alinéa premier, à l'article 577-2, § 9, a pour seul objet de préciser que les hypothèses visées dans la section II ne sont qu'une application particulière de l'idée générale de copropriété forcée » (ebenda, SS. 8-10).

B.3.1. Artikel 577-3 Absatz 1 des früheren Zivilgesetzbuches wurde durch Artikel 163 des Gesetzes vom 18. Juni 2018 abgeändert. Nach dieser Abänderung sieht er vor, dass von der gesetzlichen Regelung des Zwangsmiteigentums an Gebäuden oder Gebäudegruppen, die in den Artikeln 577-3 bis 577-14 des früheren Zivilgesetzbuches vorgesehen ist, abgewichen werden kann, (1) wenn die Art der gemeinschaftlichen Teile es rechtfertigt, (2) vorausgesetzt, dass die Miteigentümer mit dieser Abweichung einverstanden sind und (3) eine Basisurkunde erstellt wird, durch die getrennte private Teile gegründet werden. Diese drei Bedingungen sind kumulativ.

Artikel 577-3 Absatz 1 des früheren Zivilgesetzbuches, abgeändert durch Artikel 163 des Gesetzes vom 18. Juni 2018, bestimmt:

« Die in Artikel 577-2 § 9 aufgeführten Grundsätze über das Zwangsmiteigentum und die Regeln vorliegenden Abschnitts sind auf unbewegliche Güter anwendbar, auf denen ein Gebäude oder eine Gebäudegruppe errichtet ist oder errichtet werden kann, an denen das Eigentumsrecht nach Losen aufgeteilt ist, die je einen privaten Gebäudeteil und einen gemeinschaftlichen Immobilienbestand umfassen. Von vorliegendem Abschnitt kann

abgewichen werden, wenn die Art der gemeinschaftlichen Teile es rechtfertigt, vorausgesetzt, dass die Miteigentümer mit dieser Abweichung einverstanden sind und eine Basisurkunde erstellt wird, durch die getrennte private Teile gegründet werden ».

Die Abänderung der Möglichkeit der Abweichung erfolgte im Rahmen der vierten vom Gesetz vom 18. Juni 2018 verfolgten Leitlinie, nämlich von « Klarstellungen gegenüber den Miteigentümern in vielerlei Hinsicht » (*Parl. Dok.*, Kammer, 2017-2018, DOC 54-2919/001, S. 44). Zu dieser Abänderung heißt es in den Vorarbeiten zum Gesetz vom 18. Juni 2018:

« La pratique connaît des difficultés pour identifier les hypothèses où il peut être dérogé à la loi impérative. Certains ont égard au nombre de lots, mais la majorité de la doctrine privilégie la gestion simplifiée des éléments immobiliers communs; [...].

Il est proposé en conséquence de préciser que c'est la nature des parties communes qui peut justifier la dérogation, avec, toujours, l'accord de tous les copropriétaires. Le nombre de lots ne justifie pas en tant quel tel une dérogation à l'application de la présente section. Si la dérogation est décidée, l'immeuble ou groupe d'immeubles sera soumis au droit commun de la copropriété forcée des § 9 et 10 de l'article 577-2 du Code civil; il convient alors de s'assurer que l'on est bien en présence de parties communes affectées à des parties privatives distinctes existant juridiquement : la passation d'un acte de base est nécessaire.

Il a été aussi constaté en pratique que des copropriétaires, d'accord dans un premier temps sur la dérogation, pouvaient ne plus l'être mais aussi et surtout que les copropriétaires changent et que de nouveaux arrivants peuvent se voir ainsi privés d'un régime impératif plus détaillé et protecteur. Dès lors que l'un des copropriétaires n'est plus d'accord, la dérogation pourra être remise en cause en saisissant le magistrat de ce litige » (ebenda, SS. 200-201).

B.3.2. Artikel 163 des Gesetzes vom 18. Juni 2018 ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten (Artikel 179/1 des Gesetzes vom 18. Juni 2018).

Artikel 179 Absatz 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2018 sieht jedoch als Übergangsbestimmung vor, dass eine Abweichung von den Artikeln 577-3 bis 577-14 des früheren Zivilgesetzbuches, die vor dem 1. Januar 2019 rechtsgültig beschlossen wurde, nicht in den Anwendungsbereich des neuen Artikels 577-3 Absatz 1 zweiter Satz des früheren Zivilgesetzbuches fällt. Artikel 179 Absatz 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2018 bestimmt:

« Eine vor Inkrafttreten des vorliegenden Titels rechtsgültig beschlossene Abweichung von der Anwendung des Abschnitts mit der Überschrift 'Zwangsmiteigentum an Gebäuden oder Gebäudegruppen' fällt nicht in den Anwendungsbereich des neuen Artikels 577-3 Absatz 1 letzter Satz ».

Diesbezüglich heißt es in den Vorarbeiten zum Gesetz vom 18. Juni 2018:

« Le principe de la réforme de la loi est qu'elle produise ses effets sur-le-champ. Il faut en effet empêcher que deux systèmes coexistent pendant de nombreuses décennies.

Il va de soi que ce principe ne peut toutefois porter préjudice aux positions acquises. Ainsi, les décisions de l'assemblée générale qui ont été valablement prises avant l'entrée en vigueur de cette loi ne peuvent plus être remises en cause. Il en va de même pour une exclusion valable du champ d'application qui aurait vu le jour selon l'ancien article 577-3 du Code civil » (*Parl. Dok.*, Kammer, 2017-2018, DOC 54-2919/001, S. 228).

B.4. Die Artikel 577-3 bis 577-14 des früheren Zivilgesetzbuches wurden durch das Gesetz vom 4. Februar 2020 « zur Einführung von Buch 3 ' Güter ' des Zivilgesetzbuches » (nachstehend: Gesetz vom 4. Februar 2020) aufgehoben, mit dem die Bestimmungen eingefügt wurden, die den Artikeln 3.84 bis 3.100 des Zivilgesetzbuches entsprechen. In der Vorlageentscheidung hat das vorlegende Rechtsprechungsorgan jedoch geurteilt, dass sich aus der in Artikel 37 des Gesetzes vom 4. Februar 2020 vorgesehenen Übergangsbestimmung ergibt, dass diese Bestimmungen *ratione temporis* nicht auf das Ausgangsverfahren anwendbar sind.

Zur Hauptsache

B.5. Aus dem Wortlaut der Vorabentscheidungsfrage und der Begründung der Vorlageentscheidung geht hervor, dass der Gerichtshof zu Artikel 577-3 Absatz 1 zweiter Satz des früheren Zivilgesetzbuches in der vor seiner Abänderung durch Artikel 163 des Gesetzes vom 18. Juni 2018 geltenden Fassung in Verbindung mit Artikel 179 Absatz 3 desselben Gesetzes befragt wird. Der Gerichtshof wird gefragt, ob diese Bestimmungen mit den Artikeln 10, 11 und 16 der Verfassung, an sich oder in Verbindung mit Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention, vereinbar seien.

Der Gerichtshof wird insbesondere gebeten, die Situation von Miteigentümern, die einer abweichenden Regelung unterliegen, je nachdem, ob diese vor oder nach dem 1. Januar 2019 entstanden ist, zu vergleichen. Wenn die abweichende Regelung nach dem 1. Januar 2019 entstanden ist, kann ein einziger Miteigentümer durchsetzen, dass der abweichenden Regelung ein Ende gesetzt wird und dass die gesetzliche Regelung des Zwangsmiteigentums an

Gebäuden oder Gebäudegruppen angewandt wird (Artikel 577-3 Absatz 1 zweiter Satz des früheren Zivilgesetzbuches, abgeändert durch Artikel 163 des Gesetzes vom 18. Juni 2018). Umgekehrt ist nach der Auslegung des vorlegenden Rechtsprechungsorgans, wenn die abweichende Regelung vor dem 1. Januar 2019 entstanden ist, die Einstimmigkeit der Miteigentümer erforderlich, um der abweichenden Regelung ein Ende zu setzen und um die gesetzliche Regelung des Zwangsmiteigentums an Gebäuden oder Gebäudegruppen anzuwenden (Artikel 577-3 Absatz 1 zweiter Satz des früheren Zivilgesetzbuches in der vor seiner Abänderung durch Artikel 163 des Gesetzes vom 18. Juni 2018 geltenden Fassung in Verbindung mit Artikel 179 Absatz 3 desselben Gesetzes).

B.6.1. Der Ministerrat führt an, dass die fraglichen Bestimmungen dahin ausgelegt werden könnten, dass unabhängig vom Datum des Entstehens der abweichenden Regelung ein einziger Eigentümer den Übergang von der abweichenden Regelung zur gesetzlichen Regelung durchsetzen könne, sodass der fragliche Behandlungsunterschied nicht existiere.

B.6.2. Es obliegt in der Regel dem vorlegenden Rechtsprechungsorgan, die Bestimmungen, die es anwendet, auszulegen, vorbehaltlich einer offensichtlich falschen Lesart der fraglichen Bestimmungen.

Das vorlegende Rechtsprechungsorgan legt die in Rede stehenden Bestimmungen in dem Sinne aus, dass in dem Fall, dass die abweichende Regelung vor dem 1. Januar 2019 entstanden ist, die Einstimmigkeit der Miteigentümer erforderlich ist, um von der abweichenden Regelung zur gesetzlichen Regelung zu wechseln.

Der Gerichtshof prüft die Vorabentscheidungsfrage in der Auslegung des vorlegenden Rechtsprechungsorgans, die nicht offensichtlich falsch ist.

B.7. Der Gerichtshof prüft zunächst die Vereinbarkeit des in B.5 erwähnten Behandlungsunterschieds mit dem in den Artikeln 10 und 11 der Verfassung festgelegten Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung.

B.8. Der Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung schließt nicht aus, dass ein Behandlungsunterschied zwischen Kategorien von Personen eingeführt wird, soweit dieser

Unterschied auf einem objektiven Kriterium beruht und in angemessener Weise gerechtfertigt ist.

Das Vorliegen einer solchen Rechtfertigung ist im Hinblick auf Zweck und Folgen der beanstandeten Maßnahme sowie auf die Art der einschlägigen Grundsätze zu beurteilen; es wird gegen den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung verstoßen, wenn feststeht, dass die eingesetzten Mittel in keinem angemessenen Verhältnis zum verfolgten Zweck stehen.

B.9. Es obliegt grundsätzlich dem Gesetzgeber, wenn er beschließt, eine neue Regelung einzuführen, zu beurteilen, ob es notwendig oder sachdienlich ist, diese mit Übergangsmaßnahmen zu versehen. Der Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung wird nur verletzt, wenn die Übergangsregelung oder ihr Fehlen zu einem nicht vernünftig zu rechtfertigenden Behandlungsunterschied führt oder wenn der Grundsatz des berechtigten Vertrauens übermäßig beeinträchtigt wird.

Dieser Grundsatz steht in engem Zusammenhang mit dem Grundsatz der Rechtssicherheit, der es dem Gesetzgeber verbietet, ohne objektive und vernünftige Rechtfertigung das Interesse der Rechtsunterworfenen daran, die Rechtsfolgen ihrer Handlungen vorhersehen zu können, zu beeinträchtigen.

B.10. Im Gegensatz zu dem, was der Ministerrat anführt, wird der Gerichtshof mit der Vorabentscheidungsfrage nicht gebeten, ein und dieselbe Personenkategorie unter der Geltung von zwei nacheinander anwendbaren Gesetzgebungen zu vergleichen. Der Gerichtshof wird zu dem sich aus der in Artikel 179 Absatz 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2018 vorgesehenen Übergangsbestimmung ergebenden Behandlungsunterschied zwischen zwei verschiedenen Personenkategorien unter der Geltung der seit dem 1. Januar 2019 anwendbaren Gesetzgebung befragt: einerseits die Miteigentümer, die einer abweichenden Regelung unterliegen, die nach dem 1. Januar 2019 entstanden ist, und andererseits die Miteigentümer, die einer abweichenden Regelung unterliegen, die vor dem 1. Januar 2019 entstanden ist. Wenn die abweichende Regelung nach dem 1. Januar 2019 entstanden ist, kann ein einziger Miteigentümer den Übergang von der abweichenden Regelung zur gesetzlichen Regelung durchsetzen, wohingegen, wenn die abweichende Regelung vor diesem Datum entstanden ist, die Einstimmigkeit der Miteigentümer erforderlich ist, um von der abweichenden Regelung zur

gesetzlichen Regelung zu wechseln. Die beiden vorerwähnten Personenkategorien sind im Hinblick auf die Artikel 10 und 11 der Verfassung vergleichbar.

B.11. Der in Rede stehende Behandlungsunterschied beruht auf einem objektiven Unterscheidungskriterium, nämlich dem Datum des Entstehens der abweichenden Regelung.

B.12.1. Der Gerichtshof muss prüfen, ob dieses Kriterium in Anbetracht des Zwecks der fraglichen Bestimmungen und der vom Gesetzgeber verfolgten Zielsetzung sachdienlich ist.

B.12.2. Aus den in B.3.1 erwähnten Vorarbeiten zum Gesetz vom 18. Juni 2018 geht hervor, dass der Gesetzgeber nicht nur die Miteigentümer schützen wollte, die zunächst ihr Einverständnis zu einer abweichenden Regelung gegeben haben und die später nicht mehr damit einverstanden sind, sondern dass er auch und vor allem neue Miteigentümer schützen wollte, das heißt diejenigen, die einen Anteil erwerben, wenn die abweichende Regelung bereits entstanden war. Der Gesetzgeber wollte jedem Miteigentümer das Recht zuerkennen, den Übergang von der abweichenden Regelung zur gesetzlichen Regelung durchsetzen zu können, damit diesem nicht eine zwingende Regelung vorenthalten wird, die detaillierter ist und mehr Schutz bietet.

In Bezug auf das Übergangsrecht geht aus den in B.3.2 erwähnten Vorarbeiten hervor, dass es das Hauptziel des Gesetzgebers war, dass die durch das Gesetz vom 18. Juni 2018 vorgenommene Reform sofort wirksam wird, um es zu « verhindern, dass zwei Systeme viele Jahrzehnte lang nebeneinander bestehen ».

Wenn es in denselben Vorarbeiten heißt, dass dies jedoch nicht « erworbenen Stellungen » schaden darf und dass dies nicht zur Folge haben darf, dass eine Abweichung, die nach der früheren Gesetzgebung rechtsgültig beschlossen wurde, in Frage gestellt wird, so betrifft dieser Hinweis die zwei anderen Abänderungen, die durch das Gesetz vom 18. Juni 2018 an der Möglichkeit der Abweichung vorgenommen wurden, und zwar die Abänderung, dass die Art der gemeinschaftlichen Teile die Abweichung rechtfertigen muss, und die Abänderung bezüglich der Erstellung einer Basisurkunde, durch die getrennte private Teile gegründet werden. Der Gesetzgeber strebte in dieser Weise an, dass eine nach der früheren Gesetzgebung rechtsgültig beschlossene Abweichung nicht aus dem einzigen Grund in Frage gestellt werden kann, dass sie nicht dem entspricht, was das Gesetz vom 18. Juni 2018 in diesen zwei Punkten

fordert. Der vorerwähnte Auszug aus den Vorarbeiten betrifft hingegen nicht das Recht, das jedem Miteigentümer zuerkannt wird, den Übergang von der abweichenden Regelung zur gesetzlichen Regelung durchzusetzen.

Im Übrigen erfordern es die Grundsätze der Rechtssicherheit und des berechtigten Vertrauens nicht, dass vorgesehen wird, dass dieses Recht nicht angewandt wird, wenn die abweichende Regelung vor dem 1. Januar 2019 entstanden ist. Da bereits vor dem Inkrafttreten des Gesetzes vom 18. Juni 2018 von einer Regelung die Rede war, die von zwingenden Bestimmungen abweicht, die detaillierter sind und mehr Schutz bieten, konnten die betroffenen Miteigentümer nicht berechtigterweise erwarten, dass das Recht, insbesondere die Bedingungen für die Aufrechterhaltung der abweichenden Regelung, in diesem Punkt unverändert bleiben. Es kann nämlich keine berechtigten Erwartungen geben, dass eine Regelung aufrechterhalten wird, die von Regeln abweicht, die der Gesetzgeber selbst als « zwingend » einstuft (Artikel 577-14 des früheren Zivilgesetzbuches).

B.12.3. Daraus folgt, dass der fragliche Behandlungsunterschied auf einem Unterscheidungskriterium beruht, das angesichts des Zwecks der fraglichen Bestimmungen und der vom Gesetzgeber verfolgten Zielsetzung nicht sachdienlich ist.

B.13. Artikel 179 Absatz 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2018 ist unvereinbar mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung, insofern er es verhindert, dass in dem Fall, dass eine Abweichung von der gesetzlichen Regelung des Zwangsmiteigentums an Gebäuden oder Gebäudegruppen rechtsgültig vor dem 1. Januar 2019 beschlossen wurde, dieser Abweichung auf Antrag eines einzigen Miteigentümers ein Ende gesetzt wird.

Diese Feststellung der Verfassungswidrigkeit hat zur Folge, dass ein einziger Miteigentümer den Übergang von der abweichenden Regelung zur gesetzlichen Regelung durchsetzen kann, auch wenn die abweichende Regelung vor dem 1. Januar 2019 entstanden ist.

B.14. Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass es der Lösung der vor dem vorlegenden Rechtsprechungsorgan anhängigen Streitsache offensichtlich nicht mehr dienlich ist, zu prüfen, ob Artikel 577-3 Absatz 1 zweiter Satz des früheren Zivilgesetzbuches in der vor seiner Abänderung durch Artikel 163 des Gesetzes vom 18. Juni 2018 geltenden Fassung in

Verbindung mit Artikel 179 Absatz 3 desselben Gesetzes mit Artikel 16 der Verfassung, an sich oder in Verbindung mit Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention, vereinbar ist. In diesem Punkt bedarf die Vorabentscheidungsfrage daher keiner Antwort.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

erkennt für Recht:

- Artikel 179 Absatz 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2018 « zur Festlegung verschiedener Bestimmungen in Sachen Zivilrecht und von Bestimmungen zur Förderung alternativer Formen der Streitfalllösung » verstößt gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, insofern er es verhindert, dass in dem Fall, dass eine Abweichung von der gesetzlichen Regelung des Zwangsmiteigentums an Gebäuden oder Gebäudegruppen rechtsgültig vor dem 1. Januar 2019 beschlossen wurde, dieser Abweichung auf Antrag eines einzigen Miteigentümers ein Ende gesetzt wird.

- Die Vorabentscheidungsfrage bedarf im Übrigen keiner Antwort.

Erlassen in französischer und niederländischer Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, am 27. Juni 2024.

Der Kanzler,

Der Präsident,

(gez.) Frank Meersschaut

(gez.) Pierre Nihoul