

Geschäftsverzeichnissnr. 2447
Urteil Nr. 67/2003 vom 14. Mai 2003

URTEILSAUSZUG

In Sachen: Präjudizielle Frage in bezug auf die Artikel 10, 13 und 201 des durch das Dekret der Wallonischen Region vom 29. Oktober 1998 eingeführten Wallonischen Wohngesetzbuches, gestellt vom Friedensrichter des ersten Kantons Charleroi.

Der Schiedshof,

zusammengesetzt aus den Vorsitzenden M. Melchior und A. Arts, und den Richtern L. François, P. Martens, R. Henneuse, M. Bossuyt, E. De Groot, L. Lavrysen, A. Alen, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman und E. Derycke, unter Assistenz des Kanzlers P.-Y. Dutilleux, unter dem Vorsitz des Vorsitzenden M. Melchior,

verkündet nach Beratung folgendes Urteil:

*

* *

I. Gegenstand der präjudiziellen Frage und Verfahren

In seinem Urteil vom 2. Mai 2002 in Sachen F. Bondroit und M.-P. Binse gegen J. Varga, dessen Ausfertigung am 22. Mai 2002 in der Kanzlei des Schiedshofes eingegangen ist, hat der Friedensrichter des ersten Kantons Charleroi folgende präjudizielle Frage gestellt:

« Stehen die Artikel 10, 13 und 201 des Dekrets vom 29. Oktober 1998 zur Einführung des Wallonischen Wohngesetzbuches dadurch, daß sie dazu führen, daß ein Mietvertrag von Amts wegen nichtig ist, wenn nicht vor Vertragsschluß eine Mietgenehmigung ausgestellt wurde, die nur dann erteilt wird, wenn die Wohnung den durch den Erlaß der Wallonischen Regierung vom 25. Februar 1999 festgelegten minimalen Gesundheitsnormen entspricht, nicht im Widerspruch zu Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Februar 1991 in der durch das Gesetz vom 13. April 1997 abgeänderten Fassung, der in dem Fall, wo das gemietete Gut nicht den elementaren Sicherheits-, Gesundheits- und Bewohnbarkeitsanforderungen im Sinne des königlichen Erlasses vom 8. Juli 1997 entspricht, als mögliche Sanktion nach Wahl des Mieters entweder die Ausführung der Arbeiten, die notwendig sind, damit das Gut den Bedingungen von Absatz 1 von Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Februar 1991 entspricht, oder die Auflösung des Vertrags zuzüglich Schadenersatz nach sich zieht? »

Durch Anordnung vom 19. Juni 2002 hat der Hof die präjudizielle Frage folgendermaßen umformuliert:

« Verstößt Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Februar 1991 in der durch das Gesetz vom 13. April 1997 abgeänderten Fassung, soweit er als Sanktion, nach Wahl des Mieters, falls die vermietete Wohnung nicht die im königlichen Erlaß vom 8. Juli 1997 festgelegten Mindestkriterien bezüglich der Gesundheit, Sicherheit und Bewohnbarkeit erfüllt, entweder die Ausführung der notwendigen Arbeiten, damit die vermietete Wohnung mit den vorgenannten Kriterien in Übereinstimmung gebracht wird, oder die Kündigung des Mietvertrages mit Schadenersatz vorsieht, und verstoßen die Artikel 10, 13 und 201 des Dekrets der Wallonischen Region vom 29. Oktober 1998 zur Einführung des Wallonischen Wohngesetzbuches, indem sie von Amts wegen zur Nichtigkeit des Mietvertrages führen, falls keine im voraus erteilte Mietgenehmigung vorliegt, gegen Artikel 39 der Verfassung und Artikel 6 § 1 IV des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen? »

(...)

III. *In rechtlicher Beziehung*

(...)

B.1.1. Die durch Artikel 1 des Dekrets der Wallonischen Region vom 29. Oktober 1998 zur Einführung des Wallonischen Wohngesetzbuches eingefügten Artikel 10, 13 und 201 des Wallonischen Wohngesetzbuches bestimmen:

« Art. 10. Bevor jede im vorliegenden Abschnitt erwähnte Wohnung zur Vermietung freigegeben werden darf, muß der Vermieter Inhaber einer Mietgenehmigung sein. Von der Wohnung wird verlangt:

1° daß die von der Regierung aufgrund von Artikel 3 festgelegten Mindestkriterien der gesundheitlichen Zutraglichkeit erfüllt werden;

2° daß die Gemeinderegelungen über die gesundheitliche Zutraglichkeit und den Brandschutz eingehalten werden;

3° daß die Unverletzbarkeit des Wohnsitzes und die Achtung des Privatlebens garantiert werden, insbesondere durch das Anbringen verschließbarer Türen an den zur individuellen Benutzung bestimmten Räumen und verschließbarer Briefkästen. »

« Art. 13. Bei Nichteinhaltung der in Artikel 10 festgelegten Bedingungen und unbeschadet von Artikel 201 stellt das Bürgermeister- und Schöffenkollegium der Gemeinde, in der die Wohnung gelegen ist, oder bei Untätigkeit des Kollegiums die Regierung, nach Stellungnahme eines der in Artikel 5 erwähnten Beamten oder Bediensteten, dem Vermieter eine Mahnung zu, durch welche dieser aufgefordert wird, innerhalb einer Frist von achtundvierzig Stunden bis sechs Monaten die notwendigen Maßnahmen zu treffen, damit die vorerwähnten Bedingungen erfüllt werden.

Hat der Vermieter der in Absatz 1 erwähnten Mahnung keine Folge geleistet, nimmt das Bürgermeister- und Schöffenkollegium der Gemeinde, in der die Wohnung gelegen ist, oder bei Untätigkeit des Kollegiums die Regierung, den Entzug der Mietgenehmigung vor. »

« Art. 201. § 1. Wird mit einem Bußgeld von einhundert bis eintausend Franken bestraft:

1° jeder Eigentümer, Nießbraucher, Mieter, Bewohner oder Wächter, der das Wohnen in einer für unbewohnbar erklärten Wohnung oder in einer Wohnung, deren Zutritt vom Bürgermeister oder von der Regierung verboten wurde, zuläßt;

2° der Vermieter, der:

a. entweder eine in Artikel 10 erwähnte Wohnung vermietet oder zur Miete freigibt, ohne eine Mietgenehmigung bekommen zu haben;

b. oder nach Erhalt einer Mietgenehmigung gegen eine Bestimmung verstößt, die durch bzw. aufgrund Artikel 10 und der folgenden Artikel angeordnet wird;

3° jede Person, die die Ausübung der Aufgaben der in Artikel 5 erwähnten Beamten und technischen Bediensteten verhindert.

§ 2. Wird mit einer Gefängnisstrafe von acht Tagen bis zu einem Jahr und mit einem Bußgeld von eintausend bis zehntausend Franken oder mit nur einer dieser Strafen bestraft:

1° jede Person, die binnen fünf Jahren nach einer Verurteilung aufgrund von § 1 rückfällig wird;

2° jeder Vermieter, der trotz einer Verweigerung oder eines Entzugs der Mietgenehmigung eine Wohnung vermietet oder zur Miete freigibt. »

B.1.2. Durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Februar 1991 zur Abänderung und Ergänzung der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches in Sachen Mietverträge ist in Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches, nach Artikel 1762*bis*, ein Abschnitt II eingefügt worden mit der Überschrift « Besondere Regeln über die Mietverträge betreffend den Hauptaufenthaltort des Mieters », der anwendbar ist « auf Mietverträge, die sich auf eine Wohnung beziehen, die der Mieter mit ausdrücklicher oder stillschweigender Zustimmung des Vermieters ab dem Zeitpunkt der Nutznießung zu seinem Hauptaufenthaltort bestimmt » und dessen seitdem durch das Gesetz vom 13. April 1997 zur Abänderung gewisser Bestimmungen in Sachen Mietverträge ergänzter Artikel 2 bestimmt:

« Das gemietete Gut muß den elementaren Sicherheits-, Gesundheits- und Bewohnbarkeitsanforderungen entsprechen.

Ob diese Bedingung erfüllt ist, hängt vom Zustand des Gutes zum Zeitpunkt der Übernahme seiner Nutznießung durch den Mieter ab.

Der König legt die Mindestbedingungen fest, die erfüllt sein müssen, damit das gemietete Gut den Anforderungen von Absatz 1 entspricht.

Wenn die durch die vorangehenden Absätze vorgeschriebenen Bedingungen nicht erfüllt sind, hat der Mieter die Wahl, entweder zu verlangen, daß die Arbeiten ausgeführt werden, die notwendig sind, damit das gemietete Gut den Bedingungen von Absatz 1 entspricht, oder die Auflösung des Vertrags zuzüglich Schadenersatz zu beantragen.

Bis zur Ausführung der Arbeiten kann der Richter eine Herabsetzung des Mietpreises gewähren. »

B.2.1. Kraft Artikel 6 § 1 IV des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen zählen « das Wohnungswesen und die Aufsicht über Wohnungen, die eine Gefahr für die öffentliche Sauberkeit und Gesundheit darstellen » zu den regionalen Angelegenheiten.

B.2.2. Insofern der Verfassungsgeber und der Sondergesetzgeber nicht anders verfügt haben, haben sie den Gemeinschaften und den Regionen die völlige Zuständigkeit zum Erlassen der Vorschriften zuerkannt, die den ihnen zugewiesenen Angelegenheiten eigen sind.

Einerseits ist es Aufgabe des Dekretgebers, die in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Wohnungskategorien zu definieren; im vorliegenden Fall geht es dabei um gemeinschaftliche Wohnungen, kleine Einfamilienwohnungen und Gebäude, die, obgleich anfangs nicht zur Wohnung bestimmt und insofern sie zu Gebäuden gehören, die mindestens zwanzig Jahre alt sind, als Wohnungen genutzt und als Hauptwohnsitz vermietet oder zur Miete angeboten werden. Andererseits beeinträchtigt eine solche Zuständigkeitswahrnehmung nicht die Zuständigkeit der Föderalbehörde, die vertraglichen Verpflichtungen des Mieters und des Vermieters festzulegen.

B.3.1. Die präjudizielle Frage geht von der Annahme aus, daß das Fehlen der durch die wallonische Gesetzgebung erforderten Mietgenehmigung die Nichtigkeit des Mietvertrags zur Folge habe. Diese Folge beinhalte eine Zuständigkeitsüberschreitung.

B.3.2. Aus der Untersuchung der Vorarbeiten sowohl zum Dekret vom 6. April 1995 als auch zum beanstandeten Dekret vom 29. Oktober 1998, das die durch das erstgenannte Dekret festgelegte rechtliche Regelung übernommen hat, wird ersichtlich, daß der häufig mangelhafte Zustand der gemeinschaftlichen Wohnungen und der kleinen Einfamilienwohnungen die Einführung einer Regelung zur Kontrolle der Vermietung dieser Wohnungen rechtfertigen kann (*Parl. Dok.*, Wallonischer Regionalrat, 1994-1995, Nr. 297/1, SS. 2 bis 4; *Parl. Dok.*, Wallonischer Regionalrat, 1997-1998, Nr. 371/1, S. 13). Es zeigt sich nämlich, daß die Einführung einer Mietgenehmigung für diese Wohnungen aufgrund ihrer Beschaffenheit die Effizienz der diesbezüglich durch die Wallonische Region erlassenen Normen gewährleisten kann.

B.3.3. Indem das Dekret in den Artikeln 13 und 201 des Wallonischen Wohngesetzbuches nur administrative oder strafrechtliche Sanktionen vorsieht, regelt es nur die Beziehungen zwischen dem Vermieter und der öffentlichen Behörde. Daraus kann nicht abgeleitet werden, daß Artikel 2 Absatz 4 des Gesetzes vom 20. Februar 1991 - selbst implizit - durch den wallonischen Dekretgeber abgeändert worden wäre.

Zwar wird der Friedensrichter urteilen müssen, ob das Fehlen einer Mietgenehmigung so beschaffen ist, daß es entweder zur Nichtigkeit des Mietvertrags führt, die Gültigkeit der Zustimmung des Mieters beeinträchtigt, die Auflösung des Mietvertrags rechtfertigt oder als Grundlage dient, um den Vermieter zur Erfüllung der aus dem Wallonischen Wohngesetzbuch sich ergebenden Verpflichtungen zu verurteilen. Es geht dann allerdings um eine Anwendung der Regeln des Schuldrechts und der Mietgesetzgebung bezüglich des Hauptwohnsitzes und nicht um eine Anwendung des Dekrets.

B.4. Die präjudizielle Frage muß verneinend beantwortet werden.

Aus diesen Gründen:

Der Hof

erkennt für Recht:

Artikel 2 Absatz 4 des Gesetzes vom 20. Februar 1991 zur Abänderung und Ergänzung der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches in Sachen Mietverträge, ergänzt durch das Gesetz vom 13. April 1997 zur Abänderung gewisser Bestimmungen in Sachen Mietverträge, und die Artikel 10, 13 und 201 des Wallonischen Wohngesetzbuches, eingeführt durch das Dekret der Wallonischen Region vom 29. Oktober 1998, verstoßen weder gegen Artikel 39 der Verfassung noch gegen Artikel 6 § 1 IV des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen.

Verkündet in französischer und niederländischer Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Schiedshof, in der öffentlichen Sitzung vom 14. Mai 2003.

Der Kanzler,

Der Vorsitzende,

(gez.) P.-Y. Dutilleux

(gez.) M. Melchior