

Geschäftsverzeichnissnr. 2762
Urteil Nr. 61/2004 vom 31. März 2004

URTEILSAUSZUG

In Sachen: Präjudizielle Frage in bezug auf die Artikel 37 § 1, 38 § 2 und 39 § 2 des Dekrets der Flämischen Region vom 22. Februar 1995 über die Bodensanierung, gestellt vom Gericht erster Instanz Kortrijk.

Der Schiedshof,

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

verkündet nach Beratung folgendes Urteil:

*

* *

I. *Gegenstand der präjudiziellen Frage und Verfahren*

In seinem Urteil vom 27. Juni 2003 in Sachen J. Van Lerberghe gegen F. Dermout und andere, dessen Ausfertigung am 10. Juli 2003 in der Kanzlei des Schiedshofes eingegangen ist, hat das Gericht erster Instanz Kortrijk folgende präjudizielle Frage gestellt:

« Verstoßen die Artikel 37 § 1, 38 § 2 und 39 § 2 des flämischen Dekrets vom 22. Februar 1995 über die Bodensanierung (' Bodensanierungsdekret ') gegen die Artikel 39 und 134 der Verfassung sowie gegen den in deren Ausführung verabschiedeten Artikel 6 § 1 II Nr. 1 des Sondergesetzes vom 8. August 1980, insofern sie die Beendigung eines Mietvertrags bezüglich eines Grundstücks, auf dem eine risikoträchtige Einrichtung oder Tätigkeit angesiedelt ist oder bei dem ernsthafte Hinweise auf Bodenverschmutzung vorliegen, untersagen und sich somit unmittelbar auf das Vertragsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter auswirken? »

(...)

III. *In rechtlicher Beziehung*

(...)

Die fraglichen Bestimmungen

B.1. Die fraglichen Bestimmungen des Dekrets vom 22. Februar 1995 über die Bodensanierung lauten:

« Art. 37. § 1. Grundstücke, auf denen eine Einrichtung angesiedelt ist oder war oder eine Tätigkeit, die in die in Artikel 3 § 1 genannte Liste aufgenommen ist, ausgeübt wird oder wurde, können, außer in dem in Artikel 3 § 2 Nr. 1 Absatz 2 vorgesehenen Fall, nur nach einer vorhergehenden orientierenden Bodenuntersuchung übertragen werden.

[...] »

« Art. 38. [...] »

§ 2. Wenn aus der beschreibenden Bodenuntersuchung oder aus dem Register der verunreinigten Grundstücke ersichtlich wird, daß die Bodensanierungsnormen überschritten worden sind, kann die Übertragung nicht stattfinden, bevor der Übertragende:

- a) ein Bodensanierungskonzept aufgestellt hat, das zulässig und vollständig ist,
- b) sich der OVAM gegenüber verpflichtet hat, die Bodensanierungsarbeiten auszuführen, und

c) gemäß Artikel 29 finanzielle Sicherheiten geleistet hat.

Solange keine Bodensanierungsnormen festgelegt worden sind, sind die Bestimmungen des vorherigen Paragraphen entsprechend anwendbar, wenn die Bodenverunreinigung eine ernste Gefahr darstellt.

[...]»

« Art. 39. [...]

§ 2. Wenn aus der beschreibenden Bodenuntersuchung oder aus dem Register der verunreinigten Grundstücke ersichtlich wird, daß das Grundstück aufgrund historischer Verschmutzung in dem Maße verunreinigt ist, daß eine ernste Gefahr besteht, kann die Übertragung nicht stattfinden, bevor der Übertragende:

- a) ein Bodensanierungskonzept aufgestellt hat, das zulässig und vollständig ist,
- b) sich der OVAM gegenüber verpflichtet hat, die Bodensanierungsarbeiten auszuführen, und
- c) gemäß Artikel 33 finanzielle Sicherheiten geleistet hat.

[...]»

In bezug auf die präjudizielle Frage

B.2.1. Das Dekret vom 22. Februar 1995 über die Bodensanierung schafft einen Rechtsrahmen zur Bekämpfung der Bodenverschmutzung in Flandern.

Die fraglichen Bestimmungen sind Bestandteil von Kapitel V mit dem Titel « Übertragung von Grundstücken ». Sie regeln das bei der Übertragung von Grundstücken im Sinne von Artikel 3 § 1 des Dekrets anwendbare Verfahren, das heißt von Grundstücken, auf denen eine Einrichtung niedergelassen ist oder eine Tätigkeit ausgeübt wird, die eine erhöhte Gefahr der Bodenverschmutzung beinhaltet.

B.2.2. Die Übertragung solcher Risikogrundstücke darf nur erfolgen, nachdem zuvor eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt wurde (Artikel 37). Wenn sich aus dieser Untersuchung oder aus dem Register der verunreinigten Grundstücke eine unzulässige Verschmutzung ergibt, kann das Grundstück erst übertragen werden, nachdem ein

Bodensanierungskonzept aufgestellt wurde, gegenüber der OVAM die Verpflichtung zur Ausführung der Bodensanierungsarbeiten eingegangen wurde und finanzielle Sicherheiten als Garantie für die Kosten der Sanierungsarbeiten und die etwaige Haftung geboten wurden (Artikel 38 und 39).

B.2.3. Gemäß Artikel 40 § 2 des Dekrets können die Käufer der Grundstücke oder die OVAM die Nichtigkeit einer Übertragung beantragen, die im Widerspruch zu den Bestimmungen der Artikel 37, 38 §§ 1 bis 3 und 39 §§ 1 bis 3 stattgefunden hat.

B.2.4. Artikel 2 Nr. 18 des Dekrets enthält eine Definition dessen, was zur Anwendung des Dekrets mit « Übertragung » von Grundstücken gemeint ist, und zählt hierzu unter anderem « die Aufnahme oder Beendigung einer Miete, Handelsmiete, Pacht, Leihgabe oder Konzession für eine Gesamtdauer von mehr als einem Jahr für ein Grundstück, auf dem eine Einrichtung angesiedelt ist oder war oder eine Tätigkeit ausgeübt wird oder wurde, die in der Liste von Artikel 3 § 1 dieses Dekrets angeführt ist » (Artikel 2 Nr. 18 Buchstabe d).

B.3. Der verweisende Richter fragt den Hof, ob die beanstandeten Bestimmungen einen Verstoß gegen die Regeln zur Festlegung der jeweiligen Zuständigkeiten des Staates und der Regionen beinhalteten, da sie in bezug auf die Grundstücke, auf die sie Anwendung fänden, ein Verbot zur Beendigung des Mietvertrags enthielten und somit eine unmittelbare Auswirkung auf die vertraglichen Verhältnisse zwischen dem Mieter und dem Vermieter hätten.

B.4.1. Aufgrund von Artikel 6 § 1 II Nr. 1 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen sind die Regionen zuständig für « den Umweltschutz, u.a. den Schutz des Bodens, des Untergrunds, des Wassers und der Luft gegen Verunreinigung und Belastung, sowie die Bekämpfung der Lärmbelästigung ».

Insofern der Verfassungsgeber und der Sondergesetzgeber nichts anderes darüber festgelegt haben, haben sie den Gemeinschaften und Regionen die vollständige Zuständigkeit zum Erlassen von Regeln, die den ihnen übertragenen Sachbereichen eigen sind, erteilt.

B.4.2. Aus Artikel 6 § 1 II Nr. 1 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 schöpft der Regionalgesetzgeber die allgemeine Befugnis, bezüglich der Bodensanierung Regelungen zu

erlassen. Insbesondere ist er aufgrund dieser Bestimmung befugt, Maßnahmen in bezug auf Grundstücke zu ergreifen, die ein erhöhtes Risiko der Bodenverschmutzung aufweisen.

B.5.1. Die präjudizielle Frage bezieht sich auf die Übertragung von Grundstücken anlässlich der Beendigung eines Handelsmietvertrags.

Aus der Verbindung der obenerwähnten Bestimmungen ergibt sich, daß in dem Fall, wo die Übertragung von Grundstücken mit einem erhöhten Risiko der Bodenverschmutzung mit dem Beginn oder der Beendigung eines Mietvertrags einhergeht, dem Vermieter und dem Mieter spezifische Verpflichtungen auferlegt werden, zusätzlich zu denjenigen, die in den Artikeln 1708 ff. des Zivilgesetzbuches angeführt sind.

B.5.2. Somit führe das Bodensanierungsdekret dazu, daß der Lieferungsverpflichtung des Vermieters und der Rückgabepflicht des Mieters zusätzliche Anforderungen auferlegt werden, deren Nichteinhaltung zur Nichtigkeit der Übertragung führen kann.

B.6.1. Die fraglichen Bestimmungen sind Bestandteil der Zuständigkeit des Dekretgebers für den Schutz der Umwelt und leisten der Zuständigkeit des föderalen Gesetzgebers für die Regelung der vertraglichen Beziehungen zwischen dem Mieter und dem Vermieter bei der Vermietung eines Gutes keinen Abbruch.

B.6.2. Der Dekretgeber nutzt jegliche Form der Übertragung des Eigentumsrechts oder der faktischen Kontrolle über Grundstücke mit einem erhöhten Risiko der Bodenverschmutzung im Sinne von Artikel 2 Nr. 18 als Gelegenheit, eine Untersuchung hinsichtlich einer etwaigen Bodenverschmutzung im Hinblick auf die Sanierung durchführen zu lassen. Damit beabsichtigt er nicht, das zugrunde liegende Rechtsverhältnis zu regeln.

Die auferlegten Verpflichtungen gelten im übrigen bei allen Formen der Übertragung im Sinne von Artikel 2 Nr. 18 und nicht nur für Übertragungen, die vertraglich erfolgen.

B.6.3. Der Umstand, daß die Anwendung der fraglichen Bestimmungen bei der Beendigung eines Mietvertrags zusätzliche Verpflichtungen für den Mieter zur Folge haben, ergibt sich aus

der gleichzeitigen Anwendung von verschiedenen Regelungen, die durch zwei unterschiedliche Gesetzgeber jeweils in ihrem Zuständigkeitsbereich beschlossen werden konnten.

Zwar kann der Erwerber des Grundstücks oder die OVAM die Nichtigkeit einer Übertragung, die im Widerspruch zu den Bestimmungen der Artikel 37, 38 §§ 1 bis 3 und 39 §§ 1 bis 3 erfolgt ist, fordern, doch insofern dieser Nichtigkeitsgrund mit der Nichteinhaltung von Bestimmungen zusammenhängt, für die der Dekretgeber zuständig war, ist er ebenfalls zur Einführung dieser Sanktion befugt.

B.7. Die präjudizielle Frage ist verneinend zu beantworten.

Aus diesen Gründen:

Der Hof

erkennt für Recht:

Die Artikel 37 § 1, 38 § 2 und 39 § 2 des Dekrets der Flämischen Region vom 22. Februar 1995 über die Bodensanierung verstoßen nicht gegen die Artikel 39 und 134 der Verfassung und Artikel 6 § 1 II Nr. 1 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen, insoweit sie die Übertragung von Grundstücken durch den Vermieter oder den Mieter von bestimmten Bedingungen abhängig machen.

Verkündet in niederländischer und französischer Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Schiedshof, in der öffentlichen Sitzung vom 31. März 2004.

Der Kanzler,

Der Vorsitzende,

(gez.) P.-Y. Dutilleux

(gez.) A. Arts