

## ÜBERSETZUNG

Geschäftsverzeichnisnr. 4253
Urteil Nr. 113/2007 vom 26. Juli 2007

### URTEIL

---

*In Sachen:* Klage auf einstweilige Aufhebung der Artikel 98, 99, 101, 102 und 103 (Änderungen der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches über die Mietverträge) des Gesetzes vom 25. April 2007 zur Festlegung verschiedener Bestimmungen (IV), erhoben von der VoG « Algemeen Eigenaars en Mede-Eigenaarssyndicaat » und anderen.

Der Verfassungsgerichtshof,

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

verkündet nach Beratung folgendes Urteil:

\*

\* \*

## I. *Gegenstand der Klage und Verfahren*

Mit einer Klageschrift, die dem Hof mit am 27. Juni 2007 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 29. Juni 2007 in der Kanzlei eingegangen ist, erhoben Klage auf einstweilige Aufhebung der Artikel 98, 99, 101, 102 und 103 (« Änderungen der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches über die Mietverträge ») des Gesetzes vom 25. April 2007 zur Festlegung verschiedener Bestimmungen (IV) (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 8. Mai 2007, dritte Ausgabe): die VoG « Algemeen Eigenaars en Mede-Eigenaarssyndicaat », mit Vereinigungssitz in 1000 Brüssel, Violetstraat 43, die VoG « Eigenaarsbelang », mit Vereinigungssitz in 2000 Antwerpen, Mechelseplein 25, die VoG « Koninklijk Algemeen Eigenaarsverbond », mit Vereinigungssitz in 9000 Gent, Vrijheidslaan 4, und die VoG « De Eigenaarsbond », mit Vereinigungssitz in 2000 Antwerpen, Otto Veniusstraat 28.

Mit separater Klageschrift beantragen die klagenden Parteien ebenfalls die Nichtigerklärung derselben Bestimmungen.

Auf der öffentlichen Sitzung vom 12. Juli 2007

- erschienen
- . RA in E. Empereur, in Antwerpen zugelassen, für die klagenden Parteien,
- . RA E. Jacobowitz, in Brüssel zugelassen, für den Ministerrat,
- haben die referierenden Richter A. Alen und J. Spreutels Bericht erstattet,
- wurden die vorgenannten Rechtsanwälte angehört,
- wurde die Rechtssache zur Beratung gestellt.

Die Vorschriften des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989, die sich auf das Verfahren und den Sprachgebrauch beziehen, wurden eingehalten.

### III. *In rechtlicher Beziehung*

(...)

#### *In Bezug auf die angefochtenen Bestimmungen*

B.1. Die Klage auf einstweilige Aufhebung ist gegen die Artikel 98, 99, 101, 102 und 103 des Gesetzes vom 25. April 2007 zur Festlegung verschiedener Bestimmungen (IV), veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 8. Mai 2007, dritte Ausgabe, gerichtet.

Diese Bestimmungen lauten:

« Art. 98. In [das Zivilgesetzbuch] wird ein Artikel 1714*bis* mit folgendem Wortlaut eingefügt:

‘ Art. 1714*bis*. Artikel 1*bis* von Buch III Titel VIII Kapitel II Abschnitt 2 findet Anwendung auf Zimmer zur Unterbringung eines oder mehrerer Studenten. ’

Art. 99. Artikel 1716 desselben Gesetzbuches, der durch das Gesetz vom 20. Februar 1991 aufgehoben wurde, wird in folgender Fassung wieder aufgenommen:

‘ Art. 1716. Jede Vermietung eines Immobiliargutes, das zum Bewohnen im weiteren Sinne bestimmt ist, setzt voraus, dass in jeder amtlichen oder öffentlichen Mitteilung unter anderem der Betrag des verlangten Mietpreises und der Mietnebenkosten angegeben wird.

Jede Nichteinhaltung dieser Verpflichtung durch den Vermieter oder seinen Bevollmächtigten kann die Zahlung einer administrativen Geldbuße rechtfertigen, die zwischen 50 Euro und 200 Euro festgelegt ist.

Die Gemeinden können in der Eigenschaft als dezentralisierte Behörden Verstöße gegen die Verpflichtungen dieses Artikels feststellen, verfolgen und bestrafen. Zuständig ist die Gemeinde, in der sich das Immobiliargut befindet. Diese Verstöße werden festgestellt, verfolgt und bestraft gemäß den Formvorschriften, Fristen und Verfahren, die in Artikel 119*bis* des neuen Gemeindegesetzes festgelegt sind, mit Ausnahme von § 5. ’ ».

« Art. 101. In Artikel 2 von Buch III Titel VIII Kapitel II Abschnitt 2 desselben Gesetzbuches, eingefügt durch das Gesetz vom 20. Februar 1991 und abgeändert durch das Gesetz vom 13. April 1997, werden folgende Änderungen vorgenommen:

1. Absatz 1 wird wie folgt ergänzt:

‘ Unbeschadet der Normen über Wohnungen, die durch die Regionen in Ausübung ihrer Zuständigkeiten aufgestellt werden, muss das vermietete Gut die elementaren Anforderungen an Sicherheit, Gesundheit und Bewohnbarkeit erfüllen.

Diese Bedingung wird unter Bezugnahme auf den Zustand des vermieteten Gutes zu dem Zeitpunkt, ab dem der Mieter es bewohnt, beurteilt. ’;

2. folgender Absatz wird zwischen die Absätze 3 und 4 von Artikel 2 eingefügt, wobei der vorliegende Text dessen § 1 bilden wird:

‘ Die im vorstehenden Absatz vorgesehenen Mindestbedingungen sind zwingend und müssen dem Mietvertrag beigefügt werden ’;

3. es wird ein § 2 mit folgendem Wortlaut eingefügt:

‘ § 2. Infolge der Anwendung der Artikel 1720, 1754 und 1755 des Zivilgesetzbuches auf die Mietverträge, die durch diesen Abschnitt geregelt werden, ist der Vermieter zu allen anderen Reparaturen als den Mietreparaturen verpflichtet. Diese anderen Reparaturen als Mietreparaturen können durch den König durch einen im Ministerrat beratenen königlichen Erlass definiert werden. Diese Bestimmungen gelten zwingend und finden Anwendung auf die Mietverträge, die nach dem Inkrafttreten dieses Artikels unterschrieben werden. ’.

Art. 102. In denselben Abschnitt desselben Gesetzbuches wird ein Artikel 11*bis* mit folgendem Wortlaut eingefügt:

‘ Art. 11*bis*. § 1. Der König wird drei Anhänge aufstellen, einen pro Region, für jeden Mietvertrag, mit der Beschreibung der gesetzlichen Bestimmungen bezüglich folgender Elemente: die Bestimmungen, die durch die betroffene Region bezüglich der Normen für Sicherheit, Gesundheit und Bewohnbarkeit angenommen werden; eine Beschreibung der Beschaffenheit einer zwingenden Regel; die Bestimmungen bezüglich des schriftlichen Mietvertrags, dessen Registrierung und der Unentgeltlichkeit der Registrierung; die Dauer des Mietvertrags; die Möglichkeit der Revision des Mietpreises, die Indexanpassung, die Kosten; die Regeln bezüglich der Mietreparaturen; die Möglichkeiten zur Beendigung des Mietvertrags und die dazugehörigen Bestimmungen; die Bestimmungen im Zusammenhang mit dem Wechsel des Eigentümers; die Möglichkeiten der Parteien, im Falle einer Streitigkeit Beistand zu erhalten.

§ 2. Dieser Anhang muss verpflichtend den nach dem Inkrafttreten dieses Artikels geschlossenen Mietverträgen beigefügt werden. ’.

Art. 103. Im selben Abschnitt desselben Gesetzbuches wird Artikel 10 wie folgt ersetzt:

‘ Art. 10. § 1. Wenn der Mieter, abgesehen von den in Artikel 1752 des Zivilgesetzbuches vorgesehenen Sicherheiten, zur Gewährleistung der Einhaltung seiner Verpflichtungen eine der im nachstehenden Absatz festgelegten Formen der Garantie erteilt, darf diese nicht mehr betragen als eine Summe, die zwei oder drei Monatsmieten entspricht, je nach der Form der Mietgarantie.

Die im vorstehenden Absatz erwähnten Garantien können nach Wahl des Mieters drei unterschiedliche Formen haben: entweder ein individuell bestimmtes Konto auf den Namen des Mieters bei einem Finanzinstitut, oder eine Bankgarantie, die es dem Mieter ermöglicht, die

Garantie schrittweise aufzubauen, oder eine Bankgarantie infolge eines Standardvertrags zwischen einem ÖSHZ und einem Finanzinstitut.

Wenn der Mieter sich für ein individuell bestimmtes Konto entscheidet, darf die Mietgarantie nicht mehr als eine Summe in Höhe von zwei Monatsmieten betragen. Der Zinsertrag wird zugunsten des Mieters kapitalisiert, und der Vermieter erhält ein Vorzugsrecht auf den Aktivbestand des Kontos für jegliche Schuldforderungen, die sich aus der gänzlichen oder teilweisen Nichterfüllung der Verpflichtungen des Mieters ergeben.

Wenn der Mieter sich für eine Bankgarantie entscheidet, durch die er sich verpflichtet, diese durch gleich bleibende monatliche Einzahlungen während der Dauer des Mietvertrags mit einer Höchstdauer von drei Jahren vollständig aufzubauen, entspricht sie einem Betrag in Höhe von höchstens drei Monatsmieten. Das Finanzinstitut muss dasjenige sein, bei dem der Mieter gegebenenfalls sein Konto hat und an das seine Berufs- oder Ersatzeinkünfte überwiesen werden. Wenn der Mieter die Einzahlung seiner Berufs- oder Ersatzeinkünfte bei dem betreffenden Institut unterbricht, ist dieses berechtigt, die vollständige und sofortige Erstellung der Garantie zu fordern, unbeschadet der Möglichkeit, diese auf ein anderes Finanzinstitut zu übertragen. Unbeschadet des Gesetzes vom 22. März 1993 über den Status und die Kontrolle der Kreditinstitute kann ein Finanzinstitut diese Garantie nicht verweigern aus Gründen im Zusammenhang mit der Kreditwürdigkeit des Mieters. Das Gesetz vom 12. Juni 1991 über den Verbraucherkredit findet nicht Anwendung. Der König kann durch einen im Ministerrat beratenen Erlass im Einzelnen die Regeln über die Verpflichtung des Finanzinstituts festlegen, eine Mietgarantie zu erstellen in dem Fall, dass ein Mietbewerber zum Zeitpunkt seines Antrags durch mehr als eine andere Verpflichtung zum Aufbau von Mietgarantien, die vorher erteilt wurden, gebunden ist. Nach einer Bewertung, die ein Jahr nach dem Inkrafttreten dieses Systems erfolgt, wird der König durch einen im Ministerrat beratenen Erlass eine öffentliche Garantie organisieren können, um die Garantien zu decken, die durch die Finanzinstitute gewissen Kategorien von Mietern gewährt wurden, die Er bestimmt, gemäß Finanzierungsmodalitäten, die Er bestimmt. Der Mieter schuldet dem Finanzinstitut keinerlei Debetzinsen; dieses zahlt ihm Zinsen ab dem Tag, an dem die Garantie vollständig aufgebaut wurde. Das Finanzinstitut verfügt über die gemeinrechtlichen Vorrechte gegenüber dem Mieter in dem Fall, dass er seine Verpflichtung zum progressiven Aufbau der Garantie nicht einhält.

Wenn der Mieter sich für eine Bankgarantie, die einem Betrag von höchstens drei Monatsmieten entspricht, infolge eines Standardvertrags zwischen einem ÖSHZ und einem Finanzinstitut entscheidet, stellt dieses ÖSHZ den Antrag an das Finanzinstitut, das die Garantie zugunsten des Vermieters gewährt.

Der König legt das Formular fest, mit dem die Finanzinstitute gegenüber den Vermietern bestätigen, dass die Mietgarantie gewährt wurde, ungeachtet der Weise, auf die diese Garantie gebildet wird.

§ 2. Wenn der Vermieter im Besitz der Garantie ist und es unterlässt, sie auf die in § 1 Absatz 3 vorgesehene Weise anzulegen, ist er verpflichtet, dem Mieter auf den Garantiebtrag ab dessen Übergabe Zinsen zum mittleren Zinssatz des Finanzmarktes zu zahlen.

Diese Zinsen werden kapitalisiert. Ab dem Tag, an dem der Mieter den Vermieter in Verzug setzt, die ihm durch § 1 Absatz 3 auferlegte Pflicht zu erfüllen, entsprechen die geschuldeten Zinsen jedoch den gesetzlichen Zinsen auf den Garantiebtrag.

§ 3. Über das Bankkonto kann, sowohl was das Kapital als auch was die Zinsen betrifft, niemand verfügen, weder über die Bankgarantie, noch über das Konto, auf dem die Garantie erneut erstellt wurde, wenn dies nicht zum Vorteil beider Parteien geschieht, mittels Vorlage eines frühestens bei Ablauf des Mietvertrags erstellten schriftlichen Einverständnisses oder der Kopie eines richterlichen Beschlusses. Dieser Beschluss ist ungeachtet eines eventuellen Einspruchs oder einer etwaigen Berufung und ohne Kautions- oder Hinterlegung vorläufig vollstreckbar. ' ».

*In Bezug auf das Interesse*

B.2. Aus der beschränkten Prüfung der Zulässigkeit der Nichtigkeitsklage, die der Hof im Rahmen der Klage auf einstweilige Aufhebung durchführen können, geht nicht hervor, dass die Nichtigkeitsklage - und somit die Klage auf einstweilige Aufhebung - als unzulässig zu betrachten ist.

*In Bezug auf die Voraussetzungen für die einstweilige Aufhebung*

B.3. Laut Artikel 20 Nr. 1 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 sind zwei Grundbedingungen zu erfüllen, damit auf einstweilige Aufhebung erkannt werden kann:

- Die vorgebrachten Klagegründe müssen ernsthaft sein.
  
- Die unmittelbare Durchführung der angefochtenen Maßnahme muss die Gefahr eines schwer wiedergutzumachenden, ernsthaften Nachteils in sich bergen.

Da die beiden Bedingungen kumulativ sind, führt die Feststellung der Nichterfüllung einer dieser Bedingungen zur Zurückweisung der Klage auf einstweilige Aufhebung.

*In Bezug auf den schwer wiedergutzumachenden ernsthaften Nachteil*

B.4. Durch eine einstweilige Aufhebung durch den Hof muss es vermieden werden können, dass den klagenden Parteien ein ernsthafter Nachteil aus der unmittelbaren Anwendung der

angefochtenen Normen entsteht, der im Fall einer etwaigen Nichtigerklärung nicht oder nur schwer wiedergutzumachen wäre.

B.5. Während der Sitzung führt der Ministerrat an, die von den klagenden Parteien angeführten Nachteile, die sich aus der unmittelbaren Anwendung der angefochtenen Gesetzesbestimmung ergeben würden, entstünden den klagenden Parteien, die ausschließlich Vereinigungen ohne Gewinnerzielungsabsicht seien, nicht, so dass ihnen kein schwer wiedergutzumachender ernsthafter Nachteil im Sinne des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 entstehen könne. Es gehöre nach Darlegung des Ministerrates zur ständigen Rechtsprechung des Hofes, dass der Nachteil, den eine Vereinigung in einem solchen Fall erleiden könne, ein rein moralischer Nachteil sei, der sich aus der Annahme von Gesetzesbestimmungen ergebe, die die Grundsätze beträfen, deren Verteidigung den Vereinigungszweck darstelle, und dass dieser Nachteil nicht schwer wiedergutzumachen sei, weil er durch die Nichtigerklärung der angefochtenen Bestimmungen verschwinden würde.

B.6. Die klagenden Parteien verfolgen unter anderem als Vereinigungszweck « die Verteidigung der Rechte des unbeweglichen und beweglichen privaten Eigentums, die Förderung des Sparwesens », einschließlich « des Betreibens aller Gerichtsverfahren vor Straf-, Zivil- und Verwaltungsgerichten, sowohl regionalen, nationalen als auch internationalen, die durch die Verteidigung ihrer Zielsetzung gerechtfertigt wären » (VoG « Algemeen Eigenaars en Mede-Eigenaarssyndicaat »), « die Vertretung und Verteidigung der Interessen der Eigentümer unbeweglicher Güter » (VoG « Eigenaarsbelang »), « die Verteidigung des unbeweglichen Eigentums und der rechtmäßigen Interessen der Eigentümer [...] mit allen gesetzlichen Mitteln [...] und die Bekämpfung aller unrechtmäßigen Angriffe auf das Eigentumsrecht, damit den Eigentümern der uneingeschränkte rechtmäßige Genuss ihrer unbeweglichen Güter gewährleistet wird », wozu « alle Mittel [angewandt werden können], die direkt oder indirekt zur Verwirklichung ihres Vereinigungszwecks beitragen » (VoG « Koninklijk Algemeen Eigenaarsverbond ») und « die Vertretung und Verteidigung der allgemeinen Interessen des unbeweglichen Eigentums » (VoG « De Eigenaarsbond »).

B.7. Zur Beurteilung der ernsthaften und schwer wiedergutzumachenden Beschaffenheit des Nachteils darf eine Vereinigung ohne Gewinnerzielungsabsicht, die Grundsätze verteidigt oder

ein kollektives Interesse schützt, nicht mit den Personen verwechselt werden, deren persönliche Lage beeinträchtigt wird und auf die sich diese Grundsätze und dieses Interesse beziehen.

Der Nachteil, der von den klagenden Parteien in Bezug auf jede der Bestimmungen angeführt wird, deren einstweilige Aufhebung beantragt wird, ist der materielle Nachteil, den identifizierbare Mitglieder - natürliche oder juristische Personen - individuell als Eigentümer und Vermieter erleiden können. Der Nachteil, den die klagenden Parteien selbst erleiden, ist hingegen ein rein moralischer Nachteil, der sich aus der Annahme oder der Anwendung von Gesetzesbestimmungen ergibt, durch die individuelle Interessen ihrer Mitglieder beeinträchtigt werden können. Ein solcher Nachteil würde im vorliegenden Fall durch die etwaige Nichtigerklärung der angefochtenen Bestimmungen verschwinden und ist folglich nicht schwer wiedergutzumachen.

B.8. Da für jede der Bestimmungen, deren einstweilige Aufhebung beantragt wird, eine der durch Artikel 20 Nr. 1 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 vorgeschriebenen Bedingungen nicht erfüllt ist, ist die Klage auf einstweilige Aufhebung zurückzuweisen.



Aus diesen Gründen:

Der Hof

weist die Klage auf einstweilige Aufhebung zurück.

Verkündet in niederländischer und französischer Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989, in der öffentlichen Sitzung vom 26. Juli 2007.

Der Kanzler,

Der Vorsitzende,

(gez.) P.-Y. Dutilleux

(gez.) A. Arts