

Geschäftsverzeichnismrn. 4523 und 4551
Urteil Nr. 109/2009 vom 9. Juli 2009

URTEILSAUSZUG

---

*In Sachen:* Präjudizielle Fragen in Bezug auf Artikel 73 des Programmgesetzes (I) vom 27. Dezember 2006, gestellt vom Friedensrichter des Kantons Etterbeek und vom Friedensrichter des ersten Kantons Gent.

Der Verfassungsgerichtshof,

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

verkündet nach Beratung folgendes Urteil:

\*

\* \*

## I. *Gegenstand der präjudiziellen Fragen und Verfahren*

a) In seinem Urteil vom 25. September 2008 in Sachen Claudine Parissis gegen Alicia Tirmarche, in Anwesenheit von Anne Tirmarche, und in Sachen Anne Tirmarche gegen Claudine Parissis, dessen Ausfertigung am 3. Oktober 2008 in der Kanzlei des Hofes eingegangen ist, hat der Friedensrichter des Kantons Etterbeek folgende präjudizielle Frage gestellt:

« Beinhaltet das Programmgesetz vom 27. Dezember 2006 keine Diskriminierung angesichts der Artikel 10 und 11 der Verfassung, indem es in seinem Artikel 73 bestimmt, dass solange der Mietvertrag nach der in Artikel 32 Nr. 5 des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches erwähnten Frist von zwei Monaten nicht registriert worden ist, weder die in Artikel 3 Absatz 1 des Gesetzes vom 20. Februar 1991 in Sachen Mietverträge in Bezug auf den Hauptwohntort des Mieters erwähnte Kündigungsfrist noch die in Absatz 2 dieses Artikels erwähnte Entschädigung Anwendung findet, wobei diese Bestimmung sich nur auf Paragraph 5 desselben Artikels 3 und nicht auf Paragraph 6 dieses Artikels bezieht, zumal ein Mieter, der durch einen neunjährigen Mietvertrag gebunden ist, sich auf die im Falle der Nichtregistrierung vorgesehene Sanktion berufen kann, und zwar auch während der ersten drei Jahre des Mietvertrags? ».

b) In seinem Urteil vom 3. November 2008 in Sachen der « Giliph Invest » AG gegen Alexander Verheijen, dessen Ausfertigung am 12. November 2008 in der Kanzlei des Hofes eingegangen ist, hat der Friedensrichter des ersten Kantons Gent den Verfassungsgerichtshof gebeten, « über die Frage zu befinden, ob der Umstand, dass Artikel 3 § 5 Absatz 2 [zu lesen ist: Absatz 3] des Wohnungsmietgesetzes durch das Programmgesetz (I) vom 27. Dezember 2006 in dieses Gesetz eingefügt wurde, ohne auch auf die Mietverträge ‘kurzer’ Dauer im Sinne von Artikel 3 § 6 des Wohnungsmietgesetzes anwendbar gemacht worden zu sein, mit der Verfassung vereinbar ist oder nicht ».

Diese unter den Nummern 4523 und 4551 ins Geschäftsverzeichnis des Hofes eingetragenen Rechtssachen wurden verbunden.

(...)

## III. *In rechtlicher Beziehung*

(...)

B.1. Artikel 3 § 5 von Buch III Titel VIII Kapitel II Abschnitt II des Zivilgesetzbuches bestimmt seit seiner Abänderung durch Artikel 73 des Programmgesetzes vom 27. Dezember 2006:

« Der Mieter kann den Mietvertrag jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten beenden.

Wenn der Mieter den Mietvertrag jedoch innerhalb der ersten drei Jahre beendet, hat der Vermieter Anspruch auf eine Entschädigung. Diese Entschädigung entspricht drei Monaten, zwei Monaten oder einem Monat Miete, je nachdem, ob der Mietvertrag während des ersten, zweiten oder dritten Jahres endet.

Nach dem in Artikel 32 Nr. 5 des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches vorgesehenen Zeitraum von zwei Monaten und solange der Mietvertrag nicht registriert wurde, findet weder die in Absatz 1 erwähnte Kündigungsfrist noch die in Absatz 2 erwähnte Entschädigung Anwendung.

Wenn der Vermieter den Mietvertrag gemäß den §§ 2 bis 4 beendet, kann auch der Mieter den Mietvertrag mittels einer Kündigungsfrist von einem Monat jederzeit beenden. In diesem Fall schuldet er nicht die im vorigen Absatz vorgesehene Entschädigung ».

Paragraph 6 desselben Artikels bestimmt:

« In Abweichung von § 1 kann ein Mietvertrag schriftlich für eine Dauer von bis zu drei Jahren geschlossen werden.

Dieser Mietvertrag unterliegt nicht den Bestimmungen der §§ 2 bis 5.

Er kann nur einmal verlängert werden, und nur schriftlich und unter den gleichen Bedingungen, ohne dass die Gesamtmietdauer mehr als drei Jahre betragen darf.

Er endet durch eine Kündigung, die durch eine der Parteien wenigstens drei Monate vor Ablauf der vereinbarten Dauer notifiziert wird.

Unbeschadet aller anders lautenden Klauseln oder Vereinbarungen wird in Ermangelung einer fristgerecht notifizierten Kündigung oder in dem Fall, dass der Mieter das Gut ohne Widerspruch des Vermieters weiter bewohnt, und selbst in dem Fall, dass zwischen denselben Parteien ein neuer Mietvertrag geschlossen wird, davon ausgegangen, dass der Mietvertrag für einen Zeitraum von neun Jahren ab dem Datum, an dem der ursprüngliche Mietvertrag von kurzer Dauer in Kraft getreten ist, geschlossen wurde und folglich den §§ 1 bis 5 unterliegt. In diesem Fall bleiben die Miete und die anderen Bedingungen unverändert im Vergleich zu denjenigen, die im ursprünglichen Mietvertrag von kurzer Dauer vereinbart wurden, unbeschadet der Anwendung der Artikel 6 und 7 ».

B.2. Die vorlegenden Richter befragen den Hof zu dem Behandlungsunterschied, der sich aus der Abänderung von Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 20. Februar 1991 in Sachen Mietverträge in Bezug auf den Hauptwohntort des Mieters durch Artikel 73 des Programmgesetzes vom 27. Dezember 2006 ergebe zwischen einerseits einem Mieter, der einen Mietvertrag von neun Jahren geschlossen habe und auf den die besagte Bestimmung in Ermangelung einer Registrierung des Mietvertrags durch den Vermieter angewandt werde, und

andererseits einem Mieter, der einen Mietvertrag von kurzer Dauer geschlossen habe und auf den im gleichen Fall die fragliche Bestimmung nicht angewandt werden könne.

B.3. Aus den Vorarbeiten zum Programmgesetz vom 27. Dezember 2006 geht hervor, dass der Gesetzgeber die Zahl der registrierten Mietverträge erhöhen und somit den Mietern einen besseren Schutz bieten wollte:

« Die Erfüllung der Formalität der Registrierung gibt dem Mietvertrag ein festes Datum. Ab diesem Datum ist der Mieter vor jeglicher Zwangsäumung geschützt, wenn das gemietete Gut verkauft wird.

Das Registrierungs-, Hypotheken und Kanzleigebührengesetzbuch erlegt heute die Verpflichtung, den Mietvertrag zur Registrierung vorzulegen, sowohl dem Vermieter als auch dem Mieter auf. In der Praxis stellt sich heraus, dass die Mieter oft nicht über diese steuerliche Verpflichtung informiert sind, und ebenfalls nicht über den sich für sie daraus ergebenden Vorteil des Schutzes vor der Kündigung durch den neuen Eigentümer im Falle des Verkaufs der Wohnung.

Daher hat die Regierung beschlossen, dass zumindest bezüglich der ausschließlich als Wohnung dienenden Immobilien die Verpflichtung zum Vorlegen im Hinblick auf die Formalität der Registrierung künftig nur den Vermietern obliegt, die im Allgemeinen über die steuerliche Verpflichtung informiert sind.

Die Formalität ist kostenlos. Der Mieter kann den Mietvertrag noch immer zur Registrierung vorlegen - er hat nämlich jedes Interesse daran, dass der Vertrag so schnell wie möglich ein festes Datum erhält -, doch er ist nicht mehr steuerlich dazu verpflichtet und wird also auch nicht mehr bestraft, wenn er es nicht tut. Dem Vermieter hingegen kann noch eine Geldbuße wegen verspäteter Registrierung auferlegt werden (Geldbuße von 25 Euro). Außerdem wird der Vermieter, zumindest wenn der Mietvertrag den Hauptwohrtort betrifft, angeregt, die Registrierung zu beantragen, denn solange diese Formalität nicht erfüllt wurde, kann er die im Zivilgesetzbuch vorgesehene Entschädigung im Falle der vorzeitigen Kündigung des Mietvertrags durch den Mieter nicht fordern » (*Parl. Dok.*, Kammer, 2006-2007, DOC 51-2773/001, SS. 53-54).

Zur fraglichen Bestimmung wurde folgender Kommentar abgegeben:

« Die Änderung des Zivilgesetzbuches hat zur Folge, dass der Mieter, solange der Mietvertrag nicht registriert wurde, nicht verpflichtet ist, die Kündigungsfrist einzuhalten, und der Vermieter vom Mieter nicht die Entschädigung wegen vorzeitiger Kündigung des Mietvertrags fordern kann. Dies dürfte den Vermieter dazu veranlassen, den Mietvertrag registrieren zu lassen. Es ist jedoch zu bemerken, dass dieser Anreiz nicht für alle Mietverträge im Sinne von Artikel 19 Nr. 3 Buchstabe a) des Registrierungs-gesetzbuches gilt, sondern nur für die Mietverträge bezüglich des Hauptwohrtortes des Mieters. Gerade im Rahmen der letzten Mietweise muss der Mieter nämlich am besten geschützt werden » (*Parl. Dok.*, Kammer, 2006-2007, DOC 51-2773/001, S. 56).

B.4. Der Behandlungsunterschied zwischen den Parteien eines Mietvertrags für den Hauptwohntort beruht auf einem objektiven Kriterium, nämlich der Dauer des befristeten Mietvertrags.

Außerdem ist die Einschränkung der Maßnahme auf Mietverträge von neun Jahren vernünftig gerechtfertigt, da die Sanktion für die Nichtregistrierung des Mietvertrags durch den Vermieter ausschließlich die Regelung bezüglich der Kündigungsfrist der Mietverträge und der Kündigungsentschädigung, die gegebenenfalls bei diesem Anlass durch den Mieter zu zahlen wäre, betrifft, das heißt eine Regelung, deren Artikel 3 § 6 Absatz 2 ausdrücklich die Anwendung auf Mietverträge für den Hauptwohntort von drei Jahren oder weniger ausschließt.

Dies anders zu beurteilen, würde nämlich die Logik des Unterschieds zwischen der Regelung der Mietverträge für neun Jahre und derjenigen der Mietverträge für höchstens drei Jahre stören.

Der Gesetzgeber konnte im Übrigen davon ausgehen, dass die zivilrechtlichen Folgen der Nichtregistrierung des Mietvertrags in Bezug auf Mietverträge mit einer langen Dauer von neun Jahren schwerwiegender sind als bei Mietverträgen mit begrenzter Dauer, denn in diesem Fall könnte der Mieter sich schützen, indem er selbst die Initiative zur kostenlosen Registrierung ergreifen würde. Aus diesem Blickwinkel hat die Maßnahme also keine unvernünftigen Folgen.

B.5. Die präjudiziellen Fragen sind verneinend zu beantworten.

Aus diesen Gründen:

Der Hof

erkennt für Recht:

Artikel 73 des Programmgesetzes (I) vom 27. Dezember 2006 verstößt nicht gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, insofern er nur auf die auf den Hauptwohntort bezüglichen und für eine Dauer von neun Jahren geschlossenen Mietverträge anwendbar ist.

Verkündet in französischer und niederländischer Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989, in der öffentlichen Sitzung vom 9. Juli 2009.

Der Kanzler,

Der Vorsitzende,

(gez.) P.-Y. Dutilleux

(gez.) M. Melchior