

Geschäftsverzeichnisnr. 7084
Entscheid Nr. 30/2020 vom 20. Februar 2020

ENTSCHEID

In Sachen: Klage auf Nichtigkeitklärung von Artikel 167 Nr. 7 des Gesetzes vom 18. Juni 2018 « zur Festlegung verschiedener Bestimmungen in Sachen Zivilrecht und von Bestimmungen zur Förderung alternativer Formen der Streitfalllösung » (Abänderung von Artikel 577-7 des Zivilgesetzbuches), erhoben von der « Service & Development Group Belgium » AG.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Präsidenten A. Alen und F. Daoût, und den Richtern L. Lavrysen, J.-P. Moerman, T. Merckx-Van Goey, P. Nihoul, T. Giet, R. Leysen und M. Pâques, und dem emeritierten Richter E. Derycke gemäß Artikel 60*bis* des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, unter Assistenz des Kanzlers F. Meersschant, unter dem Vorsitz des Präsidenten A. Alen,

erlässt nach Beratung folgenden Entscheid:

*

* *

I. *Gegenstand der Klage und Verfahren*

Mit einer Klageschrift, die dem Gerichtshof mit am 20. Dezember 2018 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 21. Dezember 2018 in der Kanzlei eingegangen ist, erhob die « Service & Development Group Belgium » AG, unterstützt und vertreten durch RA F. Baudoncq, in Löwen zugelassen, Klage auf Nichtigerklärung von Artikel 167 Nr. 7 des Gesetzes vom 18. Juni 2018 « zur Festlegung verschiedener Bestimmungen in Sachen Zivilrecht und von Bestimmungen zur Förderung alternativer Formen der Streitfalllösung » (Abänderung von Artikel 577-7 des Zivilgesetzbuches), veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 2. Juli 2018.

Der Ministerrat, unterstützt und vertreten durch RA S. Ronse und RÄin D. Smets, in Westflandern zugelassen, hat einen Schriftsatz eingereicht, die klagende Partei hat einen Erwidierungsschriftsatz eingereicht, und der Ministerrat hat auch einen Gegenerwidierungsschriftsatz eingereicht.

Durch Anordnung vom 9. Oktober 2019 hat der Gerichtshof nach Anhörung der referierenden Richter T. Merckx-Van Goey und P. Nihoul beschlossen, dass die Rechtssache verhandlungsreif ist, dass keine Sitzung abgehalten wird, außer wenn eine Partei innerhalb von sieben Tagen nach Erhalt der Notifizierung dieser Anordnung einen Antrag auf Anhörung eingereicht hat, und dass vorbehaltlich eines solchen Antrags die Verhandlung am 23. Oktober 2019 geschlossen und die Rechtssache zur Beratung gestellt wird.

Da keine Sitzung beantragt wurde, wurde die Rechtssache am 23. Oktober 2019 zur Beratung gestellt.

Die Vorschriften des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, die sich auf das Verfahren und den Sprachengebrauch beziehen, wurden zur Anwendung gebracht.

II. *Rechtliche Würdigung*

(...)

B.1.1. Die angefochtene Bestimmung ist Teil der Reform des Appartementrechts. Dieses Recht findet Anwendung auf Gebäude « an denen das Eigentumsrecht nach Losen aufgeteilt ist, die je einen privaten Gebäudeteil und einen gemeinschaftlichen Immobilienbestand umfassen » (Artikel 577-3 Absatz 1 des Zivilgesetzbuches).

Die angefochtene Bestimmung bezieht sich auf die erforderlichen Mehrheiten in der Generalversammlung der Miteigentümergeinschaft eines Appartementgebäudes. In manchen Fällen entscheidet die Generalversammlung mit einfacher Mehrheit, in anderen Fällen mit

qualifizierter Mehrheit (zwei Drittel oder vier Fünftel der Stimmen) und in gewissen Fällen ist eine einstimmige Entscheidung erforderlich.

B.1.2. Artikel 577-7 § 1 Nr. 2 des Zivilgesetzbuches erwähnt die Angelegenheiten, in denen mit Vierfünftelmehrheit der Stimmen entschieden wird. Die angefochtene Bestimmung fügt dem einen Regelungsbereich hinzu, für den in der Regel Einstimmigkeit erforderlich ist, nämlich bei einem Beschluss zum Abbruch oder zum vollständigen Wiederaufbau des Gebäudes.

Diese Regel bleibt bestehen, jedoch kann die Generalversammlung nach dem Inkrafttreten der angefochtenen Bestimmung mit Vierfünftelmehrheit der Stimmen entscheiden:

« *h*) über den Abbruch oder den vollständigen Wiederaufbau des Gebäudes aus Gründen der gesundheitlichen Zuträglichkeit oder der Sicherheit oder aufgrund der Tatsache, dass die Kosten für die Anpassung des Gebäudes an die Gesetzesbestimmungen im Vergleich zum Wert des bestehenden Gebäudes übermäßig hoch sind. Ein Miteigentümer kann, gegebenenfalls gegen einen im gemeinsamen Einvernehmen oder vom Richter festgelegten Ausgleich, sein Los zu Gunsten der anderen Miteigentümer abtreten, wenn der Wert dieses Loses geringer ist als der Anteil, den er an den Gesamtkosten der Arbeiten zu übernehmen hätte. Falls die vorerwähnten Gründe nicht vorhanden sind, muss der Beschluss zum Abbruch oder zum vollständigen Wiederaufbau gemäß den in § 3 beschriebenen Regeln einstimmig gefasst werden ».

B.1.3. Die angefochtene Bestimmung sieht mit anderen Worten eine Ausnahme von der Regel der Einstimmigkeit vor, wenn es gewichtige Gründe der gesundheitlichen Zuträglichkeit oder der Sicherheit gibt oder wenn die Kosten für die Anpassung des Gebäudes an die Gesetzesbestimmungen übermäßig hoch wären. In anderen Fällen ist weiterhin Einstimmigkeit erforderlich.

Im Bericht des Justizausschusses der Kammer heißt es:

« Étant donné le vieillissement du parc immobilier, de nombreuses copropriétés ont également besoin d'importants travaux de remise en état ou en auront besoin dans les années à venir. Certains spécialistes mettent en lumière les avantages d'une démolition-reconstruction par rapport à une rénovation traditionnelle. C'est pourquoi la démolition-reconstruction d'un bâtiment sera possible moyennant une majorité de 4/5 des voix à l'assemblée générale. L'unanimité n'est par conséquent plus nécessaire si le bâtiment doit être démoli pour des raisons d'hygiène ou de sécurité ou si les travaux de mise aux normes légales du bâtiment s'avèrent être extrêmement coûteux. L'objectif est d'améliorer ainsi la qualité de vie et la sécurité des

habitants. Les stratégies purement immobilières privant le copropriétaire de sa propriété sont donc exclues » (*Parl. Dok.*, Chambre, 2017-2018, DOC 54-2919/006, S. 10).

B.1.4. Die angefochtene Bestimmung ist Teil einer Reform des Appartementrechts, die durch Titel 6 des Gesetzes vom 18. Juni 2018 « zur Festlegung verschiedener Bestimmungen in Sachen Zivilrecht und von Bestimmungen zur Förderung alternativer Formen der Streitfalllösung » mit den Leitlinien « Flexibilisierung der Arbeit der Miteigentümerversammlung und ihrer Organe, Optimierung der Effizienz innerhalb der Miteigentümerversammlung, Neubalancierung innerhalb des Miteigentums und verschiedene Klarstellungen zugunsten der Miteigentümer » (*Parl. Dok.*, Kammer, 2017-2018, DOC 54-2919/001, SS. 3-4) umgesetzt wurde.

So gesehen passt die angefochtene Bestimmung in die Politik des Gesetzgebers, mittels einer Flexibilisierung der Beschlussfassung unter Miteigentümern zum Übergang der alten Appartementgebäude zu einem modernen und nachhaltigen Gebäudekomplex beizutragen und so die Wohnqualität und die Sicherheit der Bewohner zu steigern beziehungsweise zu erhöhen.

Der Abbruch und der Wiederaufbau alter Gebäude kann in diesem Zusammenhang vorteilhafter sein als eine traditionelle Renovierung « im Hinblick auf Kosten, Budgetverwaltung und Energieleistungen » (ebenda, S. 216).

B.2. Der erste Klagegrund ist abgeleitet aus einem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung in Verbindung mit Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention und mit den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Gesetzgebung, insbesondere dem Grundsatz der Rechtssicherheit, der Begründungspflicht und dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz.

B.3.1. Im ersten Teil des ersten Klagegrunds führt die klagende Partei sowohl eine Gleichbehandlung als auch eine Ungleichbehandlung an.

Die Gleichbehandlung bezieht sich auf das Fehlen einer Ausnahme für kleine Appartementgebäude und für Appartements, die vermietet oder mit einer Pfändung oder Hypothek belastet sind.

Die Ungleichbehandlung bezieht sich auf einen Vergleich zwischen der gemeinrechtlichen Regelung des Zwangsmiteigentums (Artikel 577-2 §§ 9 und 10 des Zivilgesetzbuches) und der in der angefochtenen Bestimmung enthaltenen Regelung (Artikel 577-7 § 1 Nr. 2 Buchstabe *h*) desselben Gesetzbuches).

B.3.2. 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. Dieser Grundsatz steht übrigens dem entgegen, dass Kategorien von Personen, die sich angesichts der beanstandeten Maßnahme in wesentlich verschiedenen Situationen befinden, in gleicher Weise behandelt werden, ohne dass hierfür eine angemessene Rechtfertigung vorliegt.

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.3.3. Die Flexibilisierung der Beschlussfassung unter Miteigentümern hinsichtlich bestimmter Fälle unter Einführung der Möglichkeit, den Abbruch und den Wiederaufbau des Gebäudes zu beschließen, stellt eine sachdienliche Maßnahme dar, um zu vermeiden, dass ein oder einige Miteigentümer bestimmte Entscheidungen blockieren können, die notwendig sind, um die gesundheitliche Zuträglichkeit oder die Sicherheit des Gebäudes zu gewährleisten oder das Gebäude an die Gesetzesbestimmungen anzupassen. Die bloße Feststellung, dass in bestimmten Fällen, nämlich dann, wenn das Gebäude aus weniger als fünf Losen besteht, ein einziger Miteigentümer immer noch solche Entscheidungen blockieren könne, lässt als solche den Umstand unberührt, dass die Maßnahme sachlich gerechtfertigt ist. Die Möglichkeit von Gegenstimmen ist nämlich jedem Mehrheitserfordernis inhärent.

Aus ähnlichen Gründen lässt die Feststellung, dass der Anteil bestimmter Miteigentümer an den gemeinschaftlichen Teilen nicht frei und unbelastet sei, den Umstand unberührt, dass die Maßnahme sachlich gerechtfertigt ist. Der Gesetzgeber darf nämlich allgemeine Regeln zu den Mehrheitserfordernissen festlegen, ohne dass er für besondere Situationen und spezifische Konstellationen jeweils Ausnahmen oder abweichende Regeln vorsehen muss.

Schließlich ist die Ungleichbehandlung der Miteigentümer, die von der gemeinrechtlichen Regelung des Zwangsmiteigentums erfasst sind, und der Miteigentümer, die vom Appartementrecht erfasst sind, durch das besondere Ziel des Gesetzgebers, zum Übergang der alten Appartementgebäude zu einem modernen und nachhaltigen Gebäudekomplex beizutragen, sachlich gerechtfertigt.

B.3.4. Der erste Teil des ersten Klagegrunds ist unbegründet.

B.4.1. Im zweiten Teil des ersten Klagegrunds führt die klagende Partei einen diskriminierenden Eingriff in das Eigentumsrecht an.

B.4.2. Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention bestimmt:

« Jede natürliche oder juristische Person hat ein Recht auf Achtung ihres Eigentums. Niemandem darf sein Eigentum entzogen werden, es sei denn, dass das öffentliche Interesse es verlangt, und nur unter den durch Gesetz und durch die allgemeinen Grundsätze des Völkerrechts vorgesehenen Bedingungen.

Die vorstehenden Bestimmungen beeinträchtigen jedoch in keiner Weise das Recht des Staates, diejenigen Gesetze anzuwenden, die er für die Regelung der Benutzung des Eigentums im Einklang mit dem Allgemeininteresse oder zur Sicherung der Zahlung der Steuern oder sonstigen Abgaben oder von Geldstrafen für erforderlich hält ».

B.4.3. Artikel 1 des vorerwähnten Zusatzprotokolls bietet nicht nur einen Schutz gegen eine Enteignung oder eine Eigentumsentziehung (Absatz 1 Satz 2), sondern auch gegen jeden Eingriff in das Recht auf Achtung des Eigentums (Absatz 1 Satz 1) und gegen jede Regelung der Benutzung des Eigentums (Absatz 2).

Die in der angefochtenen Bestimmung vorgesehene Flexibilisierung der Beschlussfassung unter Miteigentümern, die den Abbruch oder den vollständigen Wiederaufbau eines Appartementgebäude betrifft, regelt « die Benutzung des Eigentums im Einklang mit dem Allgemeininteresse » im Sinne von Artikel 1 Absatz 2 des ersten Zusatzprotokolls und fällt folglich in den Anwendungsbereich dieser Konventionsbestimmung.

B.4.4. Jede Einmischung in das Eigentumsrecht muss ein billiges Gleichgewicht zwischen den Erfordernissen des Allgemeininteresses und denjenigen des Schutzes des Rechtes auf

Achtung des Eigentums zustande bringen. Es muss ein vernünftiger Zusammenhang der Verhältnismäßigkeit zwischen den eingesetzten Mitteln und dem angestrebten Ziel bestehen.

B.4.5. Aus den in B.1.4 angeführten Vorarbeiten ergibt sich, dass die angefochtene Bestimmung durch eine Flexibilisierung der Beschlussfassung unter Miteigentümern die Renovierung des alten Gebäudekomplexes stimulieren, dessen Anpassung an die gesetzlichen Normen beschleunigen und so die Wohnqualität und die Sicherheit der Bewohner steigern beziehungsweise erhöhen soll. Folglich verfolgt diese Maßnahme ein legitimes und auf dem Allgemeininteresse beruhendes Ziel.

B.4.6. Dem Wortlaut der angefochtenen Bestimmung lässt sich entnehmen, dass der Beschluss zum Abbruch oder zum vollständigen Wiederaufbau von der Generalversammlung der Miteigentümer in der Regel einstimmig zu fassen ist. Der Gesetzgeber hat diesen Grundsatz nur in drei Ausnahmefällen durchbrochen: wenn es aus Gründen der gesundheitlichen Zuträglichkeit des Gebäudes erforderlich ist, wenn es aus Gründen der Sicherheit des Gebäudes erforderlich ist oder wenn die Kosten für die Anpassung des Gebäudes an die Gesetzesbestimmung übermäßig hoch wären.

B.4.7. Jeder Miteigentümer kann beim Richter beantragen, einen ordnungswidrigen, betrügerischen oder unrechtmäßigen Beschluss der Generalversammlung für nichtig zu erklären oder abzuändern, wenn dieser Beschluss für ihn einen persönlichen Nachteil bedeutet. Diese Klage muss innerhalb von vier Monaten ab dem Datum, an dem die Generalversammlung stattgefunden hat, eingereicht werden (Artikel 577-9 § 2 des Zivilgesetzbuches). Der Friedensrichter ist daher dafür zuständig, einen Beschluss der Generalversammlung zu prüfen (Artikel 591 Nr. 2*bis* des Zivilgesetzbuches). Er kann dabei nicht über die Zweckmäßigkeit befinden, allerdings kann er den Beschluss für nichtig erklären, wenn er der Ansicht ist, dass der Eingriff in das Eigentumsrecht bestimmter Eigentümer nicht im Verhältnis zum verfolgten Ziel steht. In diesem Rahmen muss er unter anderem einerseits den Nachteil zu Lasten der Eigentümer und anderer betroffener Personen aufgrund der Eigentumsbeschränkung und andererseits die Gewichtigkeit der in Frage stehenden Interessen der gesundheitlichen Zuträglichkeit und der Sicherheit sowie der zwingenden Natur der Einhaltung der gesetzlichen Normen berücksichtigen. Der Friedensrichter kann den Beschluss auch abändern und den Ausgleich festlegen, wenn ein Miteigentümer sein Los abtritt, ohne dass ein gegenseitiges Einvernehmen über diesen Ausgleich erreicht worden ist.

B.4.8. Der Gesetzgeber hat den Grundsatz der Einstimmigkeit nur in beschränktem Umfang durchbrochen. Der Beschluss zum Abbruch oder zum vollständigen Wiederaufbau erfordert immer noch eine Vierfünftelmehrheit der Stimmen, während für bestimmte andere Beschlüsse eine Zweidrittelmehrheit der Stimmen ausreicht.

Außerdem kann jeder Miteigentümer nach der angefochtenen Bestimmung sein Los zugunsten der anderen Miteigentümer abtreten, wenn der Wert dieses Loses geringer ist als der Anteil, den er an den Gesamtkosten der Arbeiten zu übernehmen hätte. Diese Abtretung kann « aufgrund des Bestrebens, die einschlägigen Interessen miteinander zu versöhnen » (*Parl. Dok.*, Kammer, 2017-2018, DOC 54-2919/001, S. 216), gegebenenfalls gegen « einen im gemeinsamen Einvernehmen oder vom Richter festgelegten Ausgleich » (Artikel 577-7 § 1 Nr. 2 Buchstabe *h*) zweiter Satz des Zivilgesetzbuches).

B.4.9. Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass der Gesetzgeber das Interesse des Miteigentümers berücksichtigt hat, der nicht mit dem Beschluss zum Abbruch oder zum vollständigen Wiederaufbau des Gebäudes einverstanden ist. Um ein gereichtes Gleichgewicht zwischen den Erfordernissen des Allgemeininteresses und denen zum Schutz des Rechtes auf eine ungestörte Nutzung des Eigentums zu schaffen, muss der Gesetzgeber angesichts des einschneidenden Charakters des Eingriffs in das Eigentumsrecht gleichwohl zusätzliche Garantien vorsehen.

Da die angefochtene Bestimmung dazu führen kann, dass ein Miteigentümer sein Eigentumsrecht abtreten muss, muss festgelegt werden, dass die Miteigentümerversammlung ihren Beschluss abweichend von der Regelung im vorerwähnten Artikel 577-9 § 2 des Zivilgesetzbuches auf eigene Initiative beim Friedensrichter anhängig macht und dass der Friedensrichter über die Rechtmäßigkeit des Beschlusses befinden kann und dabei gegebenenfalls ein Sachverständigengutachten zur Angemessenheit des Ausgleichsbetrags einholen kann.

B.4.10. In dieser Hinsicht ist der zweite Teil des ersten Klagegrundes begründet.

B.5. Da die angefochtene Bestimmung eine untrennbare Einheit darstellt, ist sie auch insgesamt für nichtig zu erklären.

Folglich müssen die anderen Klagegründe nicht geprüft werden.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

- erklärt Artikel 167 Nr. 7 des Gesetzes vom 18. Juni 2018 « zur Festlegung verschiedener Bestimmungen in Sachen Zivilrecht und von Bestimmungen zur Förderung alternativer Formen der Streitfalllösung » für nichtig.

Erlassen in niederländischer, französischer und deutscher Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, am 20. Februar 2020.

Der Kanzler,

Der Präsident,

F. Meersschaut

A. Alen