

Geschäftsverzeichnisnr. 6917
Entscheid Nr. 156/2020 vom 26. November 2020

## ENTSCHEID

---

*In Sachen:* Klage auf Nichtigerklärung von Artikel 233 § 2 des Brüsseler Wohngesetzbuches, eingefügt durch Artikel 15 der Ordonnanz der Region Brüssel Hauptstadt vom 27. Juli 2017 « zur Regionalisierung des Wohnungsmietvertrags », erhoben von der VoG « Chambre d'Arbitrage et de Médiation / Kamer van Arbitrage en Bemiddeling » und Olivier Domb.

Der Verfassungsgerichtshof,

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

erlässt nach Beratung folgenden Entscheid:

\*

\* \*

## I. Gegenstand der Klage und Verfahren

Mit einer Klageschrift, die dem Gerichtshof mit am 28. April 2018 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 3. Mai 2018 in der Kanzlei eingegangen ist, erhoben Klage auf Nichtigerklärung von Artikel 233 § 2 des Brüsseler Wohngesetzbuches, eingefügt durch Artikel 15 der Ordonnanz der Region Brüssel Hauptstadt vom 27. Juli 2017 « zur Regionalisierung des Wohnungsmietvertrags » (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 30. Oktober 2017): die VoG « Chambre d'Arbitrage et de Médiation / Kamer van Arbitrage en Bemiddeling » und Olivier Domb, unterstützt und vertreten durch RA B. Cambier und RA A. Paternostre, in Brüssel zugelassen.

Schriftsätze wurden eingereicht von

- dem Ministerrat, unterstützt und vertreten durch RA S. Depré und RA E. de Lophem, in Brüssel zugelassen,
- der Flämischen Regierung, unterstützt und vertreten durch RA J. Roets, RAin E. Cloots und RA S. Sottiaux, in Antwerpen zugelassen,
- der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt, unterstützt und vertreten durch RAin M. von Kuegelgen und RAin L. Grauer, in Brüssel zugelassen.

Die klagenden Parteien haben einen Erwiderungsschriftsatz eingereicht.

Gegenerwiderungsschriftsätze wurden eingereicht von

- der Flämischen Regierung,
- der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt.

Durch Anordnung vom 15. Juli 2020 hat der Gerichtshof nach Anhörung der referierenden Richter J.-P. Moerman und J. Moerman 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, dass im Falle eines solchen Antrags die Rechtssache auf der Sitzung vom 22. September 2020 zu der später vom Präsidenten zu bestimmenden Uhrzeit behandelt wird und dass vorbehaltlich eines solchen Antrags die Verhandlung am 1. September 2020 geschlossen und die Rechtssache zur Beratung gestellt wird.

Infolge des Antrags der klagenden Parteien auf Anhörung hat der Präsident durch Anordnung vom 31. August 2020 die Uhrzeit des Sitzungstermins auf 14.00 Uhr festgelegt.

Auf der öffentlichen Sitzung vom 22. September 2020

- erschienen
- . RA A. Paternostre, für die klagenden Parteien,
- . RA S. Depré, für den Ministerrat,

. RA J. Roets, für die Flämische Regierung,

. RA R. Van Melsen, in Brüssel zugelassen, *loco* RAin M. von Kuegelgen und RAin L. Grauer, für die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt,

- haben die referierenden Richter J.-P. Moerman und J. Moerman Bericht erstattet,
- wurden die vorgenannten Rechtsanwälte angehört,
- wurde die Rechtssache 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*

(...)

### *In Bezug auf die angefochtene Bestimmung und deren Kontext*

B.1.1. Durch Artikel 15 der Ordonnanz der Region Brüssel Hauptstadt vom 27. Juli 2017 « zur Regionalisierung des Wohnungsmietvertrags » (nachstehend: Ordonnanz vom 27. Juli 2017) wird in das Brüsseler Wohngesetzbuch ein Titel XI (« Wohnungsmietverträge ») eingefügt, zu dem Artikel 233 (« Streitbeilegung ») dieses Gesetzbuches gehört, der bestimmt:

« § 1er. Sans préjudice de la saisine d'une juridiction, les parties peuvent régler leur différend à l'amiable en recourant aux services d'un médiateur agréé ou à tout autre processus alternatif auquel il est fait référence dans l'annexe visée à l'article 218, § 5.

§ 2. Les parties peuvent convenir de soumettre leur différend à un arbitre après la naissance du différend.

Toute clause d'arbitrage convenue avant la naissance du différend est réputée non écrite ».

B.1.2. Ein « Wohnungsmietvertrag » ist ein « Mietvertrag, der sich auf eine Wohnung bezieht, die nicht der Beherbergung von Touristen im Sinne der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 8. Mai 2014 dient » (Artikel 2 § 1 Nr. 30 des Brüsseler Wohngesetzbuches, eingefügt durch Artikel 3 der Ordonnanz vom 27. Juli 2017), wobei die

Wohnung « das Gebäude oder der Gebäudeteil ist, der als Wohnraum für einen oder mehrere Haushalte genutzt wird oder bestimmt ist » (Artikel 2 § 1 Nr. 3 desselben Gesetzbuches).

B.2. Artikel 218 § 5 Nr. 11 des Brüsseler Wohngesetzbuches erlegt es der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt auf, in einer dem Wohnungsmietvertrag beizufügenden Anlage eine « Erläuterung der gesetzlichen Bestimmungen über » die « Möglichkeiten der Parteien, vor der Befassung eines Gerichts auf Verfahren der alternativen Beilegung ihrer Streitigkeit wie beispielsweise eine Mediation, ein Schiedsverfahren oder eine Schlichtung zurückzugreifen » vorzusehen.

#### *In Bezug auf die Zulässigkeit*

#### *Was das Interesse der klagenden Parteien betrifft*

B.3. Die Verfassung und das Sondergesetz vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof erfordern, dass jede natürliche oder juristische Person, die eine Nichtigkeitsklage erhebt, ein Interesse nachweist. Das erforderliche Interesse liegt nur bei jenen Personen vor, deren Situation durch die angefochtene Rechtsnorm unmittelbar und ungünstig beeinflusst werden könnte.

B.4. Die VoG « Chambre d'Arbitrage et de Médiation / Kamer van Arbitrage en Bemiddeling » hat als vorrangigen Zweck das Schiedsverfahren im Sinne des sechsten Teils des Gerichtsgesetzbuches (Artikel II der Satzung, veröffentlicht in den Anlagen des *Belgischen Staatsblattes* vom 29. Januar 2004).

Aus den dem Gerichtshof vorgelegten Unterlagen geht hervor, dass vor der Annahme von Artikel 233 § 2 Absatz 2 des Brüsseler Wohngesetzbuches, der die angefochtene Bestimmung ist, zahlreiche Wohnungsmietverträge von Gebäuden in der Region Brüssel-Hauptstadt eine Schiedsklausel enthielten, in der die klagende Vereinigung als Schiedsrichter im Fall einer Streitigkeit zwischen den Parteien dieser Verträge benannt wurde.

Dadurch, dass jede zwischen den Parteien eines Wohnungsmietvertrags vor dem Entstehen der Streitigkeit vereinbarte Schiedsklausel dieser Art als nicht geschrieben gilt, wird durch die

angefochtene Bestimmung die grundsätzliche Verpflichtung der Parteien eines Mietvertrags, der eine solche Klausel enthält, abgeschafft, sich im Fall einer Streitigkeit an die klagende Vereinigung zu wenden. Deshalb kann die angefochtene Bestimmung die Zahl der an diese Vereinigung gerichteten Anfragen für ein Schiedsverfahren verringern.

Die angefochtene Norm kann daher die Situation dieser Vereinigung unmittelbar und ungünstig beeinflussen.

B.5. Da die klagende Vereinigung ein Interesse nachweist, die Nichtigklärung der angefochtenen Bestimmung zu beantragen, ist es nicht notwendig zu prüfen, ob dies auch für die andere klagende Partei gilt.

#### *Was die Zuständigkeit des Gerichtshofes betrifft*

B.6. Der Klagegrund ist abgeleitet aus einem Verstoß gegen die Artikel 33, 35 und 146 der Verfassung, gegen Artikel 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen in Verbindung mit Artikel 4 des Sondergesetzes vom 12. Januar 1989 über die Brüsseler Institutionen, gegen die Artikel 1101 und 1134 des Zivilgesetzbuches sowie gegen die Artikel 1676 ff. des Gerichtsgesetzbuches.

Die klagenden Parteien bemängeln, dass der Ordonnanzgeber die Zuständigkeit des föderalen Gesetzgebers verletzt habe, indem er die Möglichkeit von Schiedsverfahren in Wohnungsmietvertragsangelegenheiten beschränkt habe.

B.7. Aufgrund von Artikel 142 Absatz 2 der Verfassung und Artikel 1 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof ist der Gerichtshof dazu befugt, über Klagen auf Nichtigklärung eines Gesetzes, eines Dekrets oder einer in Artikel 134 der Verfassung erwähnten Regel wegen Verletzung der Regeln, die durch die Verfassung oder aufgrund der Verfassung für die Bestimmung der jeweiligen Zuständigkeiten der Föderalbehörde, der Gemeinschaften und der Regionen festgelegt sind, und wegen Verletzung der Artikel von Titel II (« Die Belgier und ihre Rechte ») und der Artikel 143 § 1, 170, 172 und 191 der Verfassung zu befinden.

#### B.8. Artikel 35 der Verfassung bestimmt:

« Die Föderalbehörde ist für nichts anderes zuständig als für die Angelegenheiten, die die Verfassung und die aufgrund der Verfassung selbst ergangenen Gesetze ihr ausdrücklich zuweisen.

Die Gemeinschaften oder die Regionen, jede für ihren Bereich, sind gemäß den durch Gesetz festgelegten Bedingungen und Modalitäten für die anderen Angelegenheiten zuständig. Dieses Gesetz muss mit der in Artikel 4 letzter Absatz bestimmten Mehrheit angenommen werden.

#### *Übergangsbestimmung*

Das in Absatz 2 erwähnte Gesetz legt das Datum fest, an dem dieser Artikel in Kraft tritt. Dieses Datum darf nicht vor dem Datum des Inkrafttretens des in Titel III der Verfassung einzufügenden neuen Artikels liegen, der die ausschließlichen Zuständigkeiten der Föderalbehörde festlegt ».

Das in Absatz 2 von Artikel 35 der Verfassung erwähnte Gesetz wurde noch nicht angenommen. Diese Verfassungsbestimmung ist somit nie in Kraft getreten, sodass der Gerichtshof nicht befugt ist, über ihre Einhaltung zu befinden.

#### B.9.1. Artikel 33 der Verfassung bestimmt:

« Alle Gewalten gehen von der Nation aus.

Sie werden in der durch die Verfassung bestimmten Weise ausgeübt ».

#### B.9.2. Artikel 1101 des Zivilgesetzbuches bestimmt:

« Der Vertrag ist eine Vereinbarung, durch die eine oder mehrere Personen sich einer oder mehreren anderen Personen gegenüber verpflichten, etwas zu geben, zu tun oder nicht zu tun ».

#### B.9.3. Artikel 1134 des Zivilgesetzbuches bestimmt:

« Vereinbarungen, die gesetzlich geschlossen worden sind, gelten als Gesetz für diejenigen, die sie getroffen haben.

Sie können nur mit ihrer gegenseitigen Zustimmung oder aus den vom Gesetz erlaubten Gründen widerrufen werden.

Sie müssen gutgläubig erfüllt werden ».

B.9.4. Die Artikel 1676 bis 1723 des Gerichtsgesetzbuches, die den sechsten Teil dieses Gesetzbuches bilden, haben den Zweck, das « Schiedsverfahren » zu regeln, das eine besondere Weise der Beilegung von Streitigkeiten darstellt.

B.10. Keine der in B.9 erwähnten Verfassungs- oder Gesetzesbestimmungen hat zum Gegenstand, die jeweiligen Zuständigkeiten der Föderalbehörde und der Gliedstaaten zu bestimmen.

Der Gerichtshof ist somit nicht befugt, über die Einhaltung der Regeln zu befinden, die in diesen Bestimmungen aufgeführt sind.

B.11. Insofern der Klagegrund aus einem Verstoß gegen die Artikel 33 und 35 der Verfassung, gegen die Artikel 1101 und 1134 des Zivilgesetzbuches sowie gegen die Artikel 1376 ff. des Gerichtsgesetzbuches abgeleitet ist, ist er unzulässig.

### *Zur Hauptsache*

B.12. Die klagenden Parteien machen geltend, dass Artikel 233 § 2 Absatz 2 des Brüsseler Wohngesetzbuches eine föderale Angelegenheit regelt, ohne dass die Bedingungen für die Ausübung der durch Artikel 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 den Regionen zugewiesenen Befugnis vorlägen.

B.13.1. Das Schiedsverfahren ist eine Weise der Konfliktregelung, die auf der Autonomie der Parteien beruht, die beschließen, einem oder mehreren Schiedsrichtern die Befugnis zu erteilen, Recht zu sprechen, um endgültig der zwischen ihnen bestehenden Streitsache ein Ende zu setzen. Aufgrund von Artikel 1681 des Gerichtsgesetzbuches ist « ein Schiedsvertrag [...] eine Vereinbarung, durch die die Parteien alle oder bestimmte Streitsachen, die zwischen ihnen in Bezug auf ein bestimmtes Rechtsverhältnis vertraglicher oder nicht vertraglicher Art entstanden sind oder künftig entstehen könnten, einem Schiedsverfahren unterwerfen ». In Anwendung von Artikel 1682 § 1 desselben Gesetzbuches hat « ein Richter [, der] mit einer Streitsache befasst [wird], die Gegenstand eines Schiedsvertrags ist, [...] sich auf Antrag einer Partei für unzuständig zu erklären, es sei denn, dass der Schiedsvertrag hinsichtlich dieser Streitsache nicht gilt oder beendet ist ».

B.13.2. Nach der angefochtenen Bestimmung können die Parteien eines Wohnungsmietvertrags vereinbaren, ihre Streitsache nach dem Entstehen der Streitigkeit einem Schiedsrichter zu unterbreiten, aber eine vor dem Entstehen der Streitigkeit vereinbarte Schiedsklausel gilt als nicht geschrieben.

B.13.3. Die Zuständigkeit für die Miete von zu Wohnzwecken bestimmten Güter oder Teile von Gütern, die durch Artikel 6 § 1 IV des Sondergesetzes vom 8. August 1980 den Regionen zugewiesen wird, kann nicht die Zuständigkeit von Gerichtshöfen und Gerichten regeln, denn diese Angelegenheit fällt aufgrund von Artikel 146 der Verfassung in die Zuständigkeit des föderalen Gesetzgebers. Die Regelung der Möglichkeit, eine Schiedsvereinbarung abzuschließen, die sich auf die Zuständigkeit von Gerichtshöfen und Gerichten auswirkt, gehört ebenfalls zur Zuständigkeit der Föderalbehörde.

B.14.1. Nach Artikel 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 in Verbindung mit Artikel 4 Absatz 1 des Sondergesetzes vom 12. Januar 1989 kann die Region Brüssel-Hauptstadt jedoch Ordonnanzbestimmungen in einer Angelegenheit annehmen, die zur Zuständigkeit der Föderalbehörde gehört, sofern diese Bestimmungen für die Ausübung der Befugnisse der Region erforderlich sind, sich diese Angelegenheit für eine differenzierte Regelung eignet und diese Bestimmung auf die föderale Angelegenheit nur marginale Auswirkungen hat.

B.14.2. Aus den Vorarbeiten geht hervor, dass der Ordonnanzgeber die angefochtene Bestimmung mit dem Ziel angenommen hat, es zu vermeiden, dass Schiedsvereinbarungen ein finanzielles Hindernis für die Beilegung von Mietstreitigkeiten darstellen können:

« Il est en effet fréquent que les contrats de bail contiennent des clauses d'arbitrage contraignant les parties à soumettre leurs litiges à un arbitre précisément désigné, sans toutefois que les parties ne perçoivent toutes les implications et conséquences, notamment pratiques et financières, qui découlent de l'insertion d'une telle clause au sein du contrat de bail. En outre, ce type de clause est régulièrement utilisé pour faire échec à la compétence des juges de paix, qui sont pourtant les juges naturels des litiges locatifs.

Par conséquent, l'objectif de l'article 233, § 2, est d'éviter les abus qui résultent fréquemment de la pratique consistant à insérer de manière automatique des clauses d'arbitrage dans les contrats de bail.



Pour cette raison, les parties au contrat pourront convenir de soumettre leur différend à un ou plusieurs arbitres, mais ceci ne pourra être convenu de commun accord qu'à partir du moment où le différend qui les oppose survient » (*Parl. Dok.*, Parlement der Region Brüssel-Hauptstadt, 2016/2017, Nr. A-488/1, S. 35).

B.14.3. Die angefochtene Bestimmung deckt sich also mit dem Ziel, den Zugang zum Richter in Streitigkeiten, die sich auf Mietverträge für Hauptwohnorte und für Studierendenwohnungen beziehen, so einfach und so kostengünstig wie möglich zu machen. Im Lichte dieser Zielsetzung konnte der Ordonnanzgeber im Rahmen der Ausübung der ihm zugewiesenen Befugnis in Bezug auf die Miete der zu Wohnzwecken bestimmten Güter oder Teile von Gütern den Standpunkt vertreten, dass es vermieden werden sollte, dass die eventuellen finanziellen Auswirkungen eines Schiedsverfahrens ein Hindernis für die Beilegung von Mietstreitigkeiten darstellen können.

B.14.4. Nach Artikel 1676 § 1 des Gerichtsgesetzbuches kann jede Streitsache vermögensrechtlicher Art, ebenso wie Streitsachen nichtvermögensrechtlicher Art, die durch einen Vergleich geregelt werden können, Gegenstand eines Schiedsverfahrens sein. Gemäß Artikel 1676 § 4 desselben Gesetzbuches ist diese Bestimmung anwendbar, sofern das Gesetz nicht etwas anderes bestimmt. Da der föderale Gesetzgeber es so ausdrücklich ermöglicht, bestimmte Streitigkeiten von einem Schiedsverfahren auszuschließen, eignet sich die geregelte Angelegenheit für eine differenzierte Regelung.

B.14.5. Da die angefochtene Bestimmung nur Streitigkeiten in Bezug auf Wohnungsmietverträge betrifft, ist die Auswirkung auf die föderale Angelegenheit marginal.

B.14.6. Folglich sind die Anwendungsbedingungen von Artikel 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen erfüllt, so dass der Ordonnanzgeber seine Zuständigkeit nicht überschritten hat, indem er die angefochtene Bestimmung angenommen hat.

B.15. Der Klagegrund ist unbegründet.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

weist die Klage zurück.

Erlassen in französischer, niederländischer und deutscher Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, am 26. November 2020.

Der Kanzler,

Der Präsident,

P.-Y. Dutilleux

F. Daoût