



Verfassungsgerichtshof

**ÜBERSETZUNG**  
**Entscheid Nr. 150/2022**  
**vom 17. November 2022**  
**Geschäftsverzeichnismr. 7657**  
**AUSZUG**

*In Sachen:* Vorabentscheidungsfrage in Bezug auf Artikel 237 § 2 des Brüsseler Wohngesetzbuches, gestellt vom Friedensrichter des Kantons Ixelles.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Präsidenten P. Nihoul und L. Lavrysen, und den Richtern T. Giet, Y. Kherbache, T. Detienne, E. Bribosia und W. Verrijdt, unter Assistenz des Kanzlers P.-Y. Dutilleux, unter dem Vorsitz des Präsidenten P. Nihoul,

erlässt nach Beratung folgenden Entscheid:

*I. Gegenstand der Vorabentscheidungsfrage und Verfahren*

In seinem Urteil vom 21. Oktober 2021, dessen Ausfertigung am 25. Oktober 2021 in der Kanzlei des Gerichtshofes eingegangen ist, hat der Friedensrichter des Kantons Ixelles folgende Vorabentscheidungsfrage gestellt:

« Verstößt Artikel 237 des Brüsseler Wohngesetzbuches (Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 17. Juli 2003 zur Einführung des Brüsseler Wohngesetzbuches) gegen die Artikel 10, 11 und 23 der Verfassung, insofern diese Bestimmung es Vermietern, die juristische Personen sind, nicht ermöglicht, dem Mieter einer Wohnung (Hauptwohnort) wegen persönlicher Nutzung zu kündigen, während Vermieter, die natürliche Personen sind, über diese Kündigungsmöglichkeit verfügen? ».

(...)

*III. Rechtliche Würdigung*

(...)

B.1. Artikel 237 § 2 des Brüsseler Wohngesetzbuches bestimmt:

« Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien loué personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré.

Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien loué par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien loué et son lien de parenté avec le bailleur. A la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins. Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer. Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résolution anticipée ».

B.2. Die Kündigung eines Mietvertrags wegen persönlicher und tatsächlicher Nutzung des gemieteten Gutes war bereits mit dem gleichen Wortlaut in Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe a) des Gesetzes vom 22. Dezember 1989 « über den Schutz der Familienwohnung » vorgesehen. Am 17. September 1993 hat der Kassationshof geurteilt:

« [...] la personne morale n'est pas exclue de l'application de l'article 4, alinéa 1er, a, de la loi du 22 décembre 1989,

[...]

Attendu que l'article 4, alinéa 1er, a, de la loi du 22 décembre 1989 relative à la protection du logement familial autorise ' le bailleur ' ou ' l'acquéreur ' à déroger à la prorogation légale à certaines conditions, sans limiter cette possibilité aux seules personnes physiques » (Kass., 17. September 1993, *Pas.*, 1993, Nr. 355).

Diese Kündigungsmöglichkeit wurde in Artikel 3 § 2 des Gesetzes vom 20. Februar 1991 « zur Abänderung und Ergänzung der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches in Sachen Mietverträge » beibehalten. In den Vorarbeiten zu diesem Gesetz heißt es:

« Le littera a reproduit la disposition classique relative à l'occupation personnelle des lieux, que l'on trouve à l'article 4, § 1er, de la loi du 22 décembre 1989.

Il est à préciser que l'occupation personnelle et effective peut s'entendre également dans le chef d'un bailleur – personne morale, qui envisagerait l'installation de son siège dans le bien loué » (*Parl. Dok.*, Kammer, 1990-1991, Nr. 1357/1, S. 13).

Nach der Übertragung der Zuständigkeit für Mietverträge auf die Regionen hat die Region Brüssel-Hauptstadt die Ordonnanz vom 27. Juli 2017 « zur Regionalisierung des Wohnungsmietvertrags » angenommen, die in Titel XI des Brüsseler Wohngesetzbuches eingefügt wurde und am 1. Januar 2018 in Kraft getreten ist. Die fragliche Bestimmung, die die Kündigung wegen persönlicher und tatsächlicher Nutzung des gemieteten Gutes betrifft, wurde ebenfalls ohne wesentliche Änderung übernommen. In den Vorarbeiten zu der fraglichen Bestimmung heißt es:

« Les principes en matière de durée du bail sont, de manière générale, ceux qui prévalaient sous l'empire de la loi du 20 février 1991.

[...]

Les §§ 2 à 4 reprennent les motifs de résiliation déjà consacrés par l'article 3, §§ 2 à 4, de la loi du 20 février 1991 » (*Parl. Dok.*, Parlement der Region Brüssel-Hauptstadt, 2016-2017, Nr. A-488/1, SS. 39-40).

B.3. Der Gerichtshof wird zur Vereinbarkeit der in Rede stehenden Bestimmung mit den Artikeln 10, 11 und 23 der Verfassung befragt, dahin ausgelegt, dass sie es Vermietern, die juristische Personen sind, nicht ermöglicht, dem Mieter einer Wohnung, die sein Hauptwohntort ist, wegen persönlicher und tatsächlicher Nutzung zu kündigen.

B.4. Es obliegt in der Regel dem vorlegenden Richter, die Bestimmungen, die er anwendet, auszulegen, vorbehaltlich einer offensichtlich falschen Lesart der fraglichen Bestimmung.

B.5. Aus den in B.2 erwähnten Elementen geht hervor, dass die Kündigung wegen persönlicher und tatsächlicher Nutzung des gemieteten Gutes, wie sie in der fraglichen Bestimmung verankert ist, sowohl von einer natürlichen Person als auch von einer juristischen Person vorgenommen werden kann.

B.6. Die Vorabentscheidungsfrage beruht auf einer offensichtlich falschen Lesart der fraglichen Bestimmung. Die Vorabentscheidungsfrage bedarf daher keiner Antwort.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

erkennt für Recht:

Die Vorabentscheidungsfrage bedarf keiner Antwort.

Erlassen in französischer und niederländischer Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, am 17. November 2022.

Der Kanzler,

Der Präsident,

(gez.) P.-Y. Dutilleux

(gez.) P. Nihoul