

Geschäftsverzeichnisnr. 4253
Urteil Nr. 93/2008 vom 26. Juni 2008

## URTEIL

---

*In Sachen:* Klage auf Nichtigerklärung 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 M. Bossuyt und M. Melchior, 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. Bossuyt,

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 Nichtigerklärung 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.

Die von denselben klagenden Parteien erhobene Klage auf einstweilige Aufhebung derselben Bestimmungen wurde mit Urteil Nr. 113/2007 vom 26. Juli 2007, veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 7. September 2007, zurückgewiesen.

Der Ministerrat hat einen Schriftsatz eingereicht, die klagenden Parteien haben einen Erwidierungsschriftsatz eingereicht und der Ministerrat hat auch einen Gegenerwidierungsschriftsatz eingereicht.

Auf der öffentlichen Sitzung vom 28. Mai 2008

- erschienen

. RA I. Van Giel, in Brüssel zugelassen, *loco* RA in E. Empereur, in Antwerpen zugelassen, für die klagenden Parteien,

. RA E. Jacobowitz, ebenfalls *loco* RA P. De Maeyer, 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.

## II. *In rechtlicher Beziehung*

(...)

### *In Bezug auf die angefochtenen Bestimmungen*

B.1. Die Nichtigkeitsklage richtet sich 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.

### *In Bezug auf die Zulässigkeit*

B.2. Der Ministerrat führt an, die klagenden Parteien wiesen in ihrer Darlegung der aus dem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung abgeleiteten Klagegründe nicht nach, dass die geltend gemachten Behandlungsunterschiede diskriminierend seien, und sie wiesen ebenfalls nicht nach, dass diese Unterschiede unverhältnismäßig nachteilige Folgen hätten. Mit Ausnahme des dritten Klagegrunds machten die klagenden Parteien geltend, dass es für den betreffenden Behandlungsunterschied « in den Vorarbeiten keine vernünftige, objektive und sachdienliche Rechtfertigung gibt ». Nach Auffassung des Ministerrates seien diese Klagegründe somit unzulässig.

B.3. Um den Erfordernissen nach Artikel 6 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 zu entsprechen, müssen die in der Klageschrift vorgebrachten Klagegründe angeben, welche Vorschriften, deren Einhaltung der Hof gewährleistet, verletzt wären und welche Bestimmungen gegen diese Vorschriften verstoßen würden, und darlegen, in welcher Hinsicht diese Vorschriften durch die fraglichen Bestimmungen verletzt würden. Diese Erfordernisse liegen einerseits darin begründet, dass der Hof sofort nach Eingang der Klage in der Lage sein muss, die genaue Tragweite der Nichtigkeitsklage zu bestimmen, und andererseits in dem Bemühen, die anderen Verfahrensparteien in die Lage zu versetzen, auf die Argumente der Kläger zu antworten, wozu eine klare und eindeutige Darlegung der Klagegründe erforderlich ist.

B.4. Wenn ein Verstoß gegen den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung angeführt wird, muss in der Regel präzisiert werden, welche Kategorien von Personen miteinander zu vergleichen sind und in welcher Hinsicht die angefochtene Bestimmung zu einem Behandlungsunterschied führt, der diskriminierend wäre. Ein aus dem Verstoß gegen diesen Grundsatz abgeleiteter Klagegrund ist also nicht unzulässig aus dem einfachen Grund, dass in der

Klageschrift angeführt wird, die objektive und vernünftige Rechtfertigung der Behandlungsunterschiede sei nicht aus den Vorarbeiten ersichtlich, oder dass darin nicht nachgewiesen wird, dass die angeführten Behandlungsunterschiede « unverhältnismäßig nachteilige Folgen » für die klagenden Parteien hätten.

Im Übrigen geht aus den vom Ministerrat eingereichten Schriftsätzen nicht hervor, dass die Klagegründe so dargelegt worden wären, dass es ihm nicht möglich wäre, seine Verteidigung zu organisieren.

Die Frage, ob der somit von den klagenden Parteien angeprangerte Behandlungsunterschied einer Prüfung anhand der Artikel 10 und 11 der Verfassung auf der Grundlage der hierzu vom Hof angewandten Kriterien standhält, betrifft die Sache selbst.

Die Einrede wird abgewiesen.

### *Zur Hauptsache*

#### *In Bezug auf die Mietgarantie*

B.5. Der erste Klagegrund, der aus einem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung abgeleitet ist, ist gegen Artikel 103 des Gesetzes vom 25. April 2007 gerichtet; dieser bestimmt:

« Im selben Abschnitt desselben Gesetzbuches [gemeint ist Abschnitt 2 von Kapitel II von Titel VIII von Buch III des Zivilgesetzbuches, eingefügt durch das Gesetz vom 20. Februar 1991 und abgeändert durch das Gesetz vom 13. April 1997; weiter unten: Gesetz über die Mietverträge] 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 die Höhe der Mietgarantie*

B.6. Im ersten Teil des ersten Klagegrunds führen die klagenden Parteien einen Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung an, insofern für die im angefochtenen Artikel vorgesehenen drei Arten von Mietgarantien jeweils ein anderer Höchstbetrag festgelegt werde; dies entbehre einer objektiven, sachdienlichen und vernünftigen Rechtfertigung, da die Gefahr von Mietschäden oder der Nichtzahlung, zu deren Deckung die Mietgarantie diene, nicht von der Weise der Bildung der Mietgarantie abhängt.

B.7. Die Einführung von drei Arten von Mietgarantien und der unterschiedliche Höchstbetrag für jede Art waren Gegenstand des folgenden Kommentars in den Vorarbeiten:

« Diese Maßnahme ist dadurch gerechtfertigt, dass die Bildung einer Mietgarantie für den angehenden Mieter bei der Wohnungssuche ein unüberwindbares Hindernis darstellen kann, unabhängig davon, ob er sich in einer schwierigen finanziellen Lage befindet oder nicht. Zwar kann das ÖSHZ in gewissen Fällen eingreifen; dies hat jedoch den Nachteil, dass der Mieter in den Augen des Vermieters stigmatisiert wird.

Aus diesem Grund müssen Mechanismen eingeführt werden, um dieses Hindernis aus dem Weg zu schaffen.

In diesem Rahmen ist es notwendig, dass Artikel 10 des Gesetzes von 1991 abgeändert wird. Nunmehr wird es möglich sein, die Mietgarantie auf drei verschiedene Weisen zu bilden:

- entweder wird die Mietgarantie in einem Mal auf ein Konto eingezahlt; sie entspricht dann höchstens zwei Monatsmieten;

- oder die Mietgarantie wird vollständig durch gleich bleibende monatliche Teilbeträge innerhalb von mindestens zwölf Monaten (bei Mietverträgen mit einer Laufzeit von einem Jahr) oder von höchstens 36 Monaten (bei Mietverträgen mit einer Laufzeit von mehr als drei Jahren) zinslos bei einem Finanzinstitut gebildet; in diesem Fall beträgt die Mietgarantie immer drei Monatsmieten und erhält der Vermieter direkt eine Bankgarantie;

- oder das ÖSHZ schließt eine Vereinbarung mit der Bank, die dem Eigentümer die Bankgarantie gewährt; in diesem Fall entspricht die Garantie ebenfalls drei Monatsmieten, doch gibt es keine finanzielle Transaktion, da das ÖSHZ für den Mieter bürgt. Die stigmatisierende Wirkung entfällt, da der Vermieter nicht über das Einschreiten des ÖSHZ informiert ist.

In jedem Fall besitzt der Vermieter bei Vertragsabschluss eine Garantie in voller Höhe des Betrags.

Das eingeführte System ist kompliziert, da der Sachbereich selbst kompliziert ist.

Es erleichtert dem Mieter die Bildung der Garantie, ohne jedoch die Rechte der Eigentümer zu beeinträchtigen.

Die Senkung des Betrags der Garantie im Fall der Barzahlung der Garantie wird durch die abweichende Entwicklung der Mietbeträge sowie der Mietreparaturen gerechtfertigt.

Das Volumen an Reparaturen, das man vor zehn Jahren mit dem Gegenwert von drei Monatsmieten beglich, kann man heute mit einer Garantie in Höhe von zwei Monatsmieten begleichen.

Es wird eine neue Möglichkeit zur Bildung der Garantie geschaffen: die Gewährung einer Bankgarantie, die der Mieter im Laufe des Mietvertrags, jedoch spätestens innerhalb von drei Jahren, wieder bilden muss.

Der Eigentümer ist also unmittelbar durch eine Garantie gedeckt, die er in Anspruch nehmen kann.

Die Finanzinstitute sind verpflichtet, allen ihren Kunden diese Garantie zu gewähren, insofern ihre regelmäßigen Einkünfte per Dauerauftrag an sie überwiesen werden.

Die hinterlegten Summen tragen für den Mieter bis zur vollständigen Bildung der Garantiesumme keine Zinsen, was es der Bank gestatten dürfte, ihr Risiko zu decken.

Es ist jedoch vorgesehen, dass dieser Mechanismus ein Jahr nach seiner Einführung geprüft wird, und die Regierung dann beschließen könnte, den Banken für bestimmte Kategorien von Mietern eine Rückgarantie zu bieten » (*Parl. Dok.*, Kammer, 2006-2007, DOC 51-2783/020, SS. 13-14).

Insbesondere in Bezug auf die Höhe der Mietgarantie wurde in der Begründung angeführt:

« In einem Mal den Gegenwert von vier Monatsmieten auszugeben, reißt in der Tat ein großes Loch im Haushalt einer Familie oder erweist sich sogar als unmöglich.

In gewissen Fällen greift natürlich das ÖSHZ schon ein, jedoch mit dem Nachteil, dass der Mieter in den Augen seines künftigen Vermieters stigmatisiert wird.

Es ist daher notwendig, Maßnahmen vorzusehen, um dieses Hindernis beim Zugang zu einer Wohnung zu beheben » (*Parl. Dok.*, Kammer, 2006-2007, DOC 51-2873/001, S. 77).

B.8.1. Der von den klagenden Parteien angefochtene Behandlungsunterschied fußt auf einem objektiven Kriterium, nämlich der Art und Weise der Bereitstellung der Mietgarantie.

B.8.2. Ausgangspunkt des Systems der Mietgarantie gemäß der angefochtenen Bestimmung ist laut den vorerwähnten Vorarbeiten die Tatsache, dass eine Mietgarantie in Höhe von zwei Monatsmieten zur Deckung der etwaigen Mietschäden ausreichen kann.

Der Gesetzgeber konnte den Standpunkt vertreten, dass aufgrund der Erhöhung der Mieten eine Mietgarantie im Gegenwert von zwei Monatsmieten ausreichen kann, um die Kosten für etwaige Mietreparaturen zu decken.

B.8.3. Die Begrenzung der Mietgarantie auf zwei Monatsmieten für den Fall, dass der Mieter diese auf ein individuell bestimmtes Konto überweist, ergibt sich überdies aus dem Bemühen, die Auswirkungen der ersten Mietzahlung mit der gleichzeitigen Einzahlung der Mietgarantie auf das Budget des Haushaltes einzuschränken, die Zahlung der Miete gleichzeitig mit der Einzahlung der Mietgarantie zu ermöglichen und auf diese Weise das durch Artikel 23 Absatz 3 Nr. 3 der Verfassung gewährleistete Recht auf eine angemessene Wohnung zu begünstigen.

Da dieses zusätzliche Bemühen nicht für die anderen zwei Formen der Mietgarantie gilt, nämlich die Mietgarantie anhand einer Bankgarantie, mit der der Mieter die Garantie schrittweise bilden kann, und die Mietgarantie anhand einer Bankgarantie als Ergebnis eines Standardvertrags zwischen einem ÖSHZ und einem Finanzinstitut, ist die Maßnahme sachdienlich, um das Ziel zu erreichen. Angesichts des zusätzlichen Ziels, das Recht auf eine angemessene Wohnung zu gewährleisten, und der Feststellung in B.8.2, dass eine Mietgarantie von zwei Monatsmieten ausreichen kann, um die etwaigen Mietschäden zu decken, hat die Maßnahme keine weiteren unverhältnismäßigen Folgen für die Vermieter, deren Mieter sich für die Bildung einer Mietgarantie durch Einzahlung auf ein individuell bestimmtes Konto entschieden haben.

Der erste Teil des ersten Klagegrunds ist unbegründet.

*In Bezug auf den Ausschluss der Anwendung des Gesetzes vom 12. Juni 1991 über den Verbraucherkredit*

B.9. Im zweiten Teil des ersten Klagegrunds führen die klagenden Parteien einen Verstoß der angefochtenen Bestimmung gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung an, insofern die Anwendung des Gesetzes vom 12. Juni 1991 über den Verbraucherkredit ausgeschlossen ist, wenn der Mieter sich für die Bildung einer Bankgarantie entscheidet, mit der er die Mietgarantie schrittweise aufbauen kann, während auf diese Weise ohne objektive und vernünftige Rechtfertigung ein Behandlungsunterschied eingeführt werde im Vergleich zu den Personen, die aus einem anderen Grund einen Kreditvertrag schlössen.

B.10. Die durch den Gesetzgeber geschaffene Möglichkeit, die Mietgarantie anhand einer Bankgarantie zu bilden, durch die sich der Mieter verpflichtet, diese durch gleich bleibende monatliche Rückzahlungen während der Dauer des Mietvertrags mit einer Höchstdauer von drei Jahren vollständig aufzubauen, soll den Mietern den Zugang zum Wohnungsmarkt erleichtern und auf diese Weise das Recht auf eine angemessene Wohnung gewährleisten.

Der sich angeblich für die klagenden Parteien aus der angefochtenen Maßnahme ergebende Nachteil, nämlich, dass die Vermieter nicht mehr in der Lage seien, insolvente Personen zu ermitteln, was nur eine indirekte Folge des Ausschlusses der Anwendung des Gesetzes vom 12. Juni 1991 über den Verbraucherkredit darstellt, tritt gegenüber dem vorerwähnten Ziel des Gesetzgebers zurück. Das spezifische Ziel, das als Grundlage für diese besondere Form der Kreditgewährung, die die Bankgarantie darstellt, dient, rechtfertigt also in vernünftiger Weise den Ausschluss der Anwendung des Gesetzes vom 12. Juni 1991 über den Verbraucherkredit.

Der zweite Teil des ersten Klagegrunds ist unbegründet.

*In Bezug auf das Erfordernis der Bekanntgabe des verlangten Mietpreises und die Sanktion bei Nichteinhaltung*

B.11. Der zweite Klagegrund ist gegen Artikel 99 des Gesetzes vom 25. April 2007 gerichtet und aus einem Verstoß gegen Artikel 6 § 1 VIII Nr. 1 drittletzter Absatz, gegen Artikel 6 § 1 VIII Nr. 1 und gegen Artikel 6 § 1 IV des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen sowie aus einem Verstoß gegen die Artikel 10, 11, 13 und 22 der Verfassung abgeleitet.

Dieser Artikel 99 bestimmt:

« Artikel 1716 desselben Gesetzbuches [gemeint ist das Zivilgesetzbuch], 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 gemeinschaftlichen 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 119bis des neuen Gemeindegesetzes festgelegt sind, mit Ausnahme von § 5. ’ ».

*In Bezug auf den Verstoß gegen die Regeln der Zuständigkeitsverteilung*

B.12. Die klagenden Parteien bemängeln zunächst, dass diese Bestimmung gegen Artikel 6 § 1 VIII Nr. 1 drittletzter Absatz, gegen Artikel 6 § 1 VIII Nr. 1 und gegen Artikel 6 § 1 IV des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen verstoße, einerseits insofern eine dem Richter zustehende Befugnis den Gemeinden gewährt werde, für die alleine die Regionen zuständig seien, und andererseits insofern die Befugnis der Gemeinde zugewiesen werde, in der sich das Gut befinde, und nicht der Gemeinde, in der die Bekanntgabe erfolge.

B.13. Die Angelegenheit des Wohnungswesens und der Aufrechterhaltung der Ordnung in Wohnungen, die eine Gefahr für die öffentliche Sauberkeit und Gesundheit darstellen, wurde zwar insgesamt auf die Regionen übertragen aufgrund von Artikel 6 § 1 IV des Sondergesetzes vom 8. August 1980, doch die Föderalbehörde ist weiterhin dafür zuständig, bei der Vermietung von unbeweglichen Gütern die vertraglichen Beziehungen zwischen dem Mieter und dem Vermieter zu regeln. Die von den klagenden Parteien beanstandete Bestimmung ist Bestandteil dieser letztgenannten Zuständigkeit. Diesbezüglich kann der föderale Gesetzgeber den untergeordneten Verwaltungen Mitbestimmungsaufgaben übertragen, wie im Übrigen aus Artikel 6 § 1 VIII Absatz 2 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 ersichtlich ist. Dieser Auftrag beeinträchtigt nicht die Zuständigkeit der Regionen, unter anderem die Befugnisse der kommunalen Einrichtungen auf der Grundlage von Artikel 6 § 1 VIII Nr. 1 zu regeln.

Insofern die Maßnahme den Zugang zum Wohnungsmarkt und somit den Wohnungsmangel regeln soll, der sich insbesondere auf örtlicher Ebene bemerkbar macht, weist die durch die angefochtene Maßnahme geregelte Angelegenheit einen ausreichenden Zusammenhang zum kommunalen Interesse auf, das durch die Gemeinderäte geregelt wird, unter anderem gemäß Artikel 6 § 1 VIII Nr. 1 Absatz 2 des Sondergesetzes vom 8. August 1980. Deshalb bestimmt die angefochtene Bestimmung, dass die Gemeinden als dezentralisierte Behörden Verstöße gegen die Verpflichtungen dieser Bestimmung feststellen, verfolgen und bestrafen können. Diese Auffassung wird im Übrigen in den Vorarbeiten bestätigt, in denen darauf verwiesen wird, dass die Sanktionierungsbefugnis fakultativ sei, was die Gemeindeautonomie verstärke:

« Im Hinblick auf eine abschreckende Wirkung wird die Nichteinhaltung dieser Angabe durch eine administrative Geldbuße sanktioniert, die nach dem Ermessen der Gemeinde zwischen 50 Euro und 200 Euro beträgt.

Es steht den Gemeinden nämlich frei, diese Bestimmung in ihre Polizeiverordnung aufzunehmen oder nicht » (*Parl. Dok.*, Kammer, 2006-2007, DOC 51-2873/020, S. 11).

« Es wird deutlich angegeben, dass die Einführung des Mechanismus der administrativen Geldbuße in der Verantwortung der Gemeinden liegt » (ebenda, S. 28).

« Um eine Kontrolle der Einhaltung dieser Bekanntgabe überprüfen und gegebenenfalls die vorgesehene administrative Geldbuße verhängen zu können, können die Gemeindebehörden die erforderlichen Änderungen an ihrer Polizeiverordnung vornehmen » (*Parl. Dok.*, Kammer, 2006-2007, DOC 51-2873/001, S. 70).

In einer Angelegenheit, in der es mehrere Lokalisierungskriterien zur Bezeichnung der zuständigen Gemeinde gibt, konnte der Gesetzgeber die Sanktionsbefugnis der Gemeinde zuteilen, in der sich das Gut befindet.

Der erste und der zweite Teil des zweiten Klagegrunds sind unbegründet.

*In Bezug auf den Verstoß gegen den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung*

B.14. Der dritte und der vierte Teil des zweiten Klagegrunds sind abgeleitet aus einem Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz, insofern der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz nicht angewandt werden könne, insofern nur der Begriff der gemeinschaftlichen Mietnebenkosten und nicht derjenige der persönlichen Kosten angeführt werde und schließlich insofern die Verpflichtung nur für die Wohnungen gelte, die im Hinblick auf die Bewohnung im weiten Sinne des Wortes angeboten würden, und nicht auf die anderen Mietangebote.

B.15.1. Die angefochtene Bestimmung schließt die Anwendung von Paragraph 5 von Artikel 119*bis* des neuen Gemeindegesetzes aus, der bestimmt:

« Die Verwaltungssanktion steht im Verhältnis zur Schwere der Taten, die ihr zugrunde liegen, und zu eventueller Rückfälligkeit.

Die Feststellung mehrerer gleichzeitig auftretender Verstöße gegen dieselbe Verordnung oder Verfügung führt zu einer einzigen Verwaltungssanktion im Verhältnis zur Schwere der Gesamtheit der Taten ».

B.15.2. Dieser Ausschluss sei nach Darlegung des Ministerrates die Folge des Bemühens, nicht mehrere gleichzeitig auftretende Verstöße gegen die Verpflichtung zur Bekanntgabe des Mietpreises und der gemeinschaftlichen Mietnebenkosten durch eine einzige Verwaltungssanktion sanktionieren zu lassen, um die Wirksamkeit und die Schwere der Sanktion zu gewährleisten. Überdies spreche die Maßnahme nach Darlegung des Ministerrates nicht dagegen, dass der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz im Sinne des allgemeinen Grundsatzes der guten Verwaltung angewandt werde.

B.15.3. Die durch den Ministerrat befürwortete Auslegung der angefochtenen Bestimmung widerspricht deren Tragweite aufgrund einer wörtlichen Lesart. In der Tat ist die Anwendung des gesamten Paragraphen 5 von Artikel 119*bis* des neuen Gemeindegesetzes ausgeschlossen.

Vorbehaltlich dessen, dass der demokratisch gewählte Gesetzgeber keine Maßnahmen ergreifen darf, die offensichtlich unvernünftig sind, kann er jedoch selbst die Strafpolitik bestimmen und folglich die Ermessensbefugnis der sanktionierenden Behörde ausschließen.

Angesichts des relativ geringen Betrags der Sanktion (50 bis 200 Euro) sowie der Möglichkeit für die Gemeinden, selbst bei gleichzeitig auftretenden Verstößen Geldbußen aufzuerlegen, deren Mindest- und Höchstbetrag gesetzlich festgelegt sind, kann der Ausschluss der Anwendung von Artikel 119*bis* § 5 des neuen Gemeindegesetzes in diesem Fall nicht als offensichtlich unvernünftig angesehen werden.

Der dritte Teil des zweiten Klagegrunds ist unbegründet.

B.16. Der im vierten Teil des zweiten Klagegrunds angeführte Behandlungsunterschied zwischen den Vermietern in Bezug auf die Verpflichtung der Bekanntgabe, je nachdem, ob es sich um « gemeinschaftliche Mietnebenkosten » oder persönliche Kosten - das heißt « die Kosten im Zusammenhang mit dem persönlichen Verbrauch (Heizung, Elektrizität, Wasser usw.) » (*Parl. Dok.*, Kammer, 2006-2007, DOC 51-2873/020, S. 11) - handelt, fußt auf einem objektiven Kriterium, nämlich der Art der entstandenen Kosten und der Art der Wohnung, für die sie jeweils auferlegt werden. Diese Unterscheidung ist sachdienlich, da für Einzelwohnungen grundsätzlich keine gemeinschaftlichen Mietnebenkosten anzurechnen sind. Die Maßnahme, mit der die Diskriminierung bei der Wahl des Mieters bekämpft und mehr allgemein der Verbraucher geschützt werden soll (*Parl. Dok.*, Kammer, 2006-2007, DOC 51-2873/001, S. 70; DOC 51-2873/020, S. 10), ist vernünftig gerechtfertigt, da der Anteil an den gemeinschaftlichen Mietnebenkosten einen erheblichen Betrag darstellen kann und dessen Festlegung im Rahmen der Verhandlungen über einen Mietvertrag auch durch die Absicht bestimmt werden kann, eine bestimmte Kategorie von Mietern auszuschließen, indem seine Höhe aufgebläht wird oder die Bewerber vor vollendete Tatsachen gestellt werden.

Der Ausschluss der Bekanntgabe der persönlichen Kosten ist jedoch nur gerechtfertigt, wenn es sich um direkt mit dem persönlichen Verbrauch zusammenhängende Kosten handelt; dies setzt voraus, dass jedes Mal eine Abrechnung erfolgen muss und dass nicht einfach Pauschalkosten angerechnet werden können.

B.17. Der Behandlungsunterschied zwischen Vermietern, je nachdem, ob es sich um ein Gut handelt, das im Hinblick auf das Bewohnen im weiten Sinne benutzt oder zu einem anderen Zweck vermietet wird, beruht auf einem objektiven Kriterium. Unter Berücksichtigung des in B.16 genannten Ziels und des Rechtes auf eine angemessene Wohnung, das durch Artikel 23 Absatz 3 Nr. 3 der Verfassung gewährleistet wird, ist die Maßnahme vernünftig gerechtfertigt.

Der vierte Teil des zweiten Klagegrunds ist unbegründet.

*In Bezug auf den Verstoß gegen das Recht auf Achtung des Privatlebens*

B.18. Der fünfte Teil des zweiten Klagegrunds ist abgeleitet aus einem Verstoß gegen Artikel 22 der Verfassung, insofern der vorerwähnte Artikel 99 vorsieht, dass der Betrag des verlangten Mietpreises und der gemeinschaftlichen Mietnebenkosten in jeder amtlichen oder öffentlichen Mitteilung angegeben werden muss, während die Miete und die gemeinschaftlichen Mietnebenkosten die Einkünfte der Eigentümer als Vermieter darstellten und somit Elemente des Privatlebens seien, die durch die vorerwähnte Verfassungsbestimmung geschützt seien.

B.19. Die durch Artikel 22 der Verfassung und durch Artikel 8 der Europäischen Menschenrechtskonvention garantierten Rechte sind nicht absolut.

Artikel 22 der Verfassung bestimmt:

« Jeder hat ein Recht auf Achtung vor seinem Privat- und Familienleben, außer in den Fällen und unter den Bedingungen, die durch Gesetz festgelegt sind.

Das Gesetz, das Dekret oder die in Artikel 134 erwähnte Regel gewährleistet den Schutz dieses Rechtes ».

Artikel 8 der Europäischen Menschenrechtskonvention, mit dem Artikel 22 der Verfassung zu kombinieren ist, bestimmt:

«(1) Jedermann hat Anspruch auf Achtung seines Privat- und Familienlebens, seiner Wohnung und seines Briefverkehrs.

(2) Der Eingriff einer öffentlichen Behörde in die Ausübung dieses Rechts ist nur statthaft, insoweit dieser Eingriff gesetzlich vorgesehen ist und eine Maßnahme darstellt, die in einer demokratischen Gesellschaft für die nationale Sicherheit, die öffentliche Ruhe und Ordnung, das wirtschaftliche Wohl des Landes, die Verteidigung der Ordnung und zur Verhinderung von strafbaren Handlungen, zum Schutz der Gesundheit und der Moral oder zum Schutz der Rechte und Freiheiten anderer notwendig ist ».

Die vorerwähnten Bestimmungen erfordern es, dass jeder Eingriff der Behörden in das Recht auf Achtung des Privat- und Familienlebens durch eine ausreichend präzise Gesetzesbestimmung vorgeschrieben wird, dass sie einem zwingenden sozialen Bedürfnis entspricht und dass sie im Verhältnis zur rechtmäßigen Zielsetzung steht.

B.20.1. Ungeachtet der Tragweite der bekannt gegebenen Höhe des Mietpreises und der gemeinschaftlichen Mietnebenkosten - zwingend oder Grundlage einer Verhandlung zwischen dem Vermieter und dem Mieter über den endgültigen Preis - und ungeachtet der tatsächlichen Umstände der Vermietung ermöglicht es die vorgeschriebene Bekanntgabe, sich eine Vorstellung von den Einkünften der Eigentümer als Vermieter und der Bewohner zu machen. Eine solche verpflichtende Bekanntgabe kann also eine Einmischung in das Recht auf Achtung des Privatlebens darstellen, das durch Artikel 22 der Verfassung und Artikel 8 der Europäischen Menschenrechtskonvention geschützt ist.

B.20.2. Die Maßnahme entspricht einem zwingenden sozialen Bedürfnis, das darin besteht, zu gewährleisten, dass alle sich bewerbenden Mieter die Bedingungen der Vermietung einer Wohnung kennen, und insbesondere zu vermeiden, dass die Eigentümer sich diskriminierend verhalten, indem sie die Höhe der verlangten Miete ändern, beispielsweise entsprechend der Hautfarbe des sich bewerbenden Mieters (*Parl. Dok.*, Kammer, 2006-2007, DOC 51-2873/001, S. 70; DOC 51-2873/020, S. 10). Die Bekanntgabe der Miete und der gemeinschaftlichen Mietnebenkosten ist nicht unverhältnismäßig zum angestrebten gesetzmäßigen Ziel.

Insofern die zwingende Bekanntgabe ebenfalls durch eine ausreichend präzise Gesetzesbestimmung vorgeschrieben ist, ist sie vereinbar mit Artikel 22 der Verfassung.

Der fünfte Teil des zweiten Klagegrunds ist unbegründet.

*In Bezug auf den Anhang zum Mietvertrag*

B.21. Der dritte Klagegrund, der gegen Artikel 102 des Gesetzes vom 25. April 2007 gerichtet ist, ist abgeleitet aus einem Verstoß gegen Artikel 6 § 1 IV des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen, insofern der König die Befugnis erhält, für jeden Mietvertrag drei Anhänge zu verfassen, und zwar einen je Region, die eine Erläuterung gewisser gesetzlicher Bestimmungen enthalten, wie beispielsweise die regionalen Normen in Bezug auf Gesundheit, Sicherheit und Bewohnbarkeit, während für eine solche Maßnahme die Regionen zuständig seien und der föderale Gesetzgeber somit dem König nicht diese Zuständigkeit übertragen dürfe.

Artikel 102 bestimmt:

« In denselben Abschnitt desselben Gesetzbuches [gemeint ist Abschnitt 2 von Kapitel II von Titel VIII von Buch III des Zivilgesetzbuches] wird ein Artikel *11bis* mit folgendem Wortlaut eingefügt:

‘ Art. *11bis*. § 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. ’.

B.22. Die im dritten Klagegrund angefochtene Maßnahme « bezweckt ein besseres Gleichgewicht zwischen den Rechten der Vermieter und der Mieter [im Falle eines Mietvertrags für eine Wohnung, die als Hauptaufenthaltort dient], indem sie besser über ihre Rechte und

Pflichten informiert werden » (*Parl. Dok.*, Kammer, 2006-2007, DOC 51-2873/020, S. 12; siehe ebenfalls DOC 51-2873/001, S. 76).

Die Bedeutung des Einfügens der regionalen Vorschriften in den Anhang zu den Mietverträgen wurde im Laufe der Vorarbeiten wie folgt erläutert:

«Der König legt einen Musteranhang je Region fest, damit die Regeln der Befugnisverteilung in Bezug auf Gesundheit, Sicherheit und Bewohnbarkeit eingehalten werden. Als Grundlage hierfür dient Ihm die Arbeit, die der FÖD Justiz in seiner Broschüre über das Mietgesetz bereits geleistet hat.

In Bezug auf die Normen für Gesundheit, Sicherheit und Bewohnbarkeit beschränkt der König sich darauf, die Normen so zu übernehmen, wie sie Ihm von den Regionalregierungen übermittelt werden. Im Übrigen informieren diese die Föderalbehörde über alle diesbezüglichen Änderungen in ihrer Gesetzgebung.

Schließlich verweisen wir darauf, dass dieser Anhang dem Vertrag selbstverständlich informationshalber beigelegt wird » (*Parl. Dok.*, Kammer, 2006-2007, DOC 51-2873/001, S. 76).

Aus dieser Erläuterung geht hervor, dass die Hinzufügung des Anhangs mit - unter anderem - den « Bestimmungen, die durch die betroffene Region bezüglich der Normen für Sicherheit, Gesundheit und Bewohnbarkeit angenommen werden » lediglich dazu dient, die Parteien des Mietvertrags ausreichend über die Vorschriften zu informieren, die für ihren Mietvertrag gelten in Bezug auf den Hauptaufenthaltort des Mieters und zu dem Zeitpunkt, zu dem der Vertrag geschlossen wird. Der Umstand, dass keinesfalls die Absicht besteht, in die den Regionen vorbehaltene Zuständigkeit einzugreifen, geht daraus hervor, dass man von den Regionen erwartet, dem König aktualisierte Informationen über ihre geltenden Vorschriften zu übermitteln, und dass der Anhang einfach dem Vertrag « informationshalber beigelegt wird », so dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass der Anhang selbst aufgrund dessen, dass er dem Mietvertrag zwingend beigelegt werden muss, zumindest in Bezug auf die Angabe der regionalen Normen einen normgebenden Wert hätte.

B.23. Der Wille des föderalen Gesetzgebers, die Zuständigkeit der Regionen zu achten, ergibt sich im Übrigen ebenfalls daraus, dass Artikel 101 des angefochtenen Gesetzes in Artikel 2 § 1 Absatz 1 des Gesetzes über die Mietverträge folgende Bestimmung hinzufügt: « 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 ».

Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass der föderale Gesetzgeber nicht in die gemäß Artikel 6 § 1 IV des Sondergesetzes vom 8. August 1980 den Regionen vorbehaltene Zuständigkeit im Bereich des Wohnungswesens und der Aufrechterhaltung der Ordnung in Wohnungen, die eine Gefahr für die öffentliche Sauberkeit und Gesundheit darstellen, eingegriffen hat, sondern die Grenzen der Ausübung seiner eigenen Befugnisse zur Festlegung der vertraglichen Verpflichtungen des Mieters und des Vermieters eingehalten hat.

Der dritte Klagegrund ist unbegründet.

*In Bezug auf die für den Vermieter verpflichtenden Reparaturen*

B.24. Der vierte Klagegrund ist gegen Artikel 101 Nr. 3 des Gesetzes vom 25. April 2007 gerichtet und abgeleitet aus einem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, insofern er den Vermieter zu allen anderen Reparaturen als den Mietreparaturen verpflichtet, die durch den König durch einen königlichen Erlass definiert würden und zwingend gelten würden, während die Mietreparaturen dem subsidiären Recht unterlägen für die anderen Mietsysteme und es keine objektive und vernünftige Rechtfertigung für diesen Behandlungsunterschied gebe.

Artikel 101 Nr. 3 bestimmt:

« es wird [in Artikel 2 des Gesetzes über die Mietverträge] 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. ’.

B.25. Die angefochtene Bestimmung soll den Vermieter zwingend verpflichten, alle Reparaturen auszuführen, die nicht als Mietreparaturen gelten können. Beim Abschluss eines Mietvertrags in Bezug auf den Hauptaufenthaltort des Mieters können die Parteien nicht mehr

davon abweichen, wie es vorher der Fall war. Die Maßnahme wurde bei den Vorarbeiten wie folgt gerechtfertigt:

« Um die Rechte und Pflichten der Eigentümer und Mieter bezüglich der in einem Mietgut auszuführenden Arbeiten besser einzuordnen, werden die Artikel 1720, 1754 und 1755 des Zivilgesetzbuches nunmehr zwingend vorgeschrieben. Wegen dieser zwingenden Beschaffenheit ist es den Parteien ausdrücklich untersagt, die in Artikel 1754 des Zivilgesetzbuches vorgesehene Möglichkeit zu nutzen, aufgrund deren sie anderslautende Klauseln in Anspruch nehmen konnten, um die Mietreparaturen festzulegen.

Überdies müssen die darin vorgesehenen Bestimmungen zwingend dem Mietvertrag beigefügt werden; sie sind auch unmittelbar anwendbar auf die laufenden Mietverträge. Mit anderen Worten, die Liste der anderen Reparaturen als die durch den König festgelegten Mietreparaturen gilt für die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes geschlossenen Mietverträge und ersetzt die von den Parteien aufgrund des ehemaligen Artikels 1754 des Zivilgesetzbuches vorgesehenen vertraglichen Klauseln » (*Parl. Dok.*, Kammer, 2006-2007, DOC 51-2873/001, S. 75; siehe ebenfalls DOC 51-2873/020, SS. 12-13).

B.26. Der Ministerrat macht hauptsächlich geltend, dass die Parteien eines Mietvertrags in Bezug auf den Hauptaufenthaltort des Mieters nicht mit den Parteien eines anderen Mietvertrags über ein unbewegliches Gut vergleichbar seien.

B.27. Die Situation der Mieter und Vermieter im Bereich der Wohnungsmiete unterscheidet sich nicht derart von derjenigen der Mieter und Vermieter im Bereich anderer Arten von Mietverträgen, wie Geschäftsmiete und Pacht, dass diese Kategorien im Lichte einer Prüfung anhand des Grundsatzes der Gleichheit und Nichtdiskriminierung nicht hinsichtlich der Übernahme der Reparaturkosten sachdienlich miteinander verglichen werden könnten.

Der Umstand, dass die einzelnen Gesetzgebungen Unterschiede aufweisen - unter anderem hinsichtlich der einzuhaltenden Formbedingungen, der Rechte und Pflichten der Parteien und der Regelung der Kündigung -, ändert daran nichts, da für alle Kategorien von Mietern und Vermietern gilt, dass sie Verträge schließen, wobei die einen den anderen ein unbewegliches Gut zeitweise zur Verfügung stellen.

B.28. Der Behandlungsunterschied bezüglich der verpflichtenden Übernahme der Reparaturen beruht auf einem objektiven Kriterium.

Die Maßnahme ergibt sich aus dem Bemühen, die Position der Mieter auf dem Mietmarkt für die als Hauptaufenthaltort dienenden Wohnungen zu stärken. Diesbezüglich wurde auf das

Regierungsabkommen verwiesen, das eine Bewertung der Mietgesetzgebung vorsah, um ein neues Gleichgewicht zwischen den Rechten und Pflichten der Mieter und Vermieter zu suchen, dies ausgehend von der Feststellung, dass der Zugang zu einer Wohnung «zunehmend schwieriger wird für kinderreiche Familien oder für Familien ohne Einkommen oder mit niedrigem Einkommen» (*Parl. Dok.*, Kammer, 2006-2007, DOC 51-2873/020, p. 8). Der Gesetzgeber konnte daher durch zwingende Bestimmungen die Mieter einer Wohnung, die als Hauptaufenthaltort dient, schützen, um das Ungleichgewicht zwischen den Parteien solcher Mietverträge zu beheben und das Recht auf eine angemessene Wohnung zu gewährleisten, insbesondere für die betreffenden Zielgruppen. Indem der Gesetzgeber den Vermietern verpflichtend die anderen Reparaturen als die Mietreparaturen auferlegt hat, hat er eine Maßnahme ergriffen, die angesichts dieser Zielsetzung nicht einer vernünftigen Rechtfertigung entbehrt.

Der vierte Klagegrund ist unbegründet.

*In Bezug auf das Erfordernis eines schriftlichen Mietvertrags*

B.29. Der fünfte, der sechste und der siebte Klagegrund sind einerseits gegen Artikel 98 des Gesetzes vom 25. April 2007 gerichtet, der in das Zivilgesetzbuch einen Artikel 1714*bis* einfügt, auf dessen Grundlage Artikel 1*bis* des Gesetzes über die Mietverträge, eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2007 zur Festlegung von Bestimmungen in Sachen Mietverträge, auf die Vermietung eines Zimmers, das zur Bewohnung durch einen oder mehrere Studenten bestimmt ist, anwendbar wird, und andererseits gegen diese letztgenannte Bestimmung selbst, die Gegenstand einer Nichtigkeitsklage in der Rechtssache Nr. 4252 ist.

Artikel 98 des Gesetzes vom 25. April 2007 zur Festlegung verschiedener Bestimmungen (IV) bestimmt:

« In dasselbe Gesetzbuch [gemeint ist 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. ’

Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2007 zur Festlegung von Bestimmungen in Sachen Mietverträge bestimmt:

« In Buch III Titel VIII Kapitel II Abschnitt 2 des Zivilgesetzbuches, eingefügt durch das Gesetz vom 20. Februar 1991, wird ein Artikel *1bis* mit folgendem Wortlaut eingefügt:

‘ Art. *1bis*. Über jeden Mietvertrag, auf den dieser Abschnitt Anwendung findet und der sich auf den Hauptaufenthaltort des Mieters bezieht, muss ein Schriftstück verfasst werden, das neben allen anderen Regeln im Einzelnen folgendes enthalten muss: die Identität aller Vertragsparteien, das Anfangsdatum des Vertrags, die Angabe aller gemieteten Räume und Gebäudeteile sowie der Mietbetrag.

Die zuerst handelnde Vertragspartei kann bei Nichtausführung innerhalb von acht Tagen nach einer Inverzugsetzung, die durch einen bei der Post aufgegebenen Einschreibebrief oder durch Gerichtsvollzieherurkunde zugestellt wird, die andere Partei gegebenenfalls auf gerichtlichem Wege verpflichten, einen schriftlichen Vertrag zu verfassen, zu vervollständigen oder zu unterschreiben gemäß Absatz 1 und gegebenenfalls beantragen, dass das Urteil den Wert eines schriftlichen Mietvertrags haben soll.

Eine vorhergehende mündliche Vereinbarung zwischen den Parteien schränkt die Befugnis des Richters ein.

Unbeschadet der Absätze 2 und 3 findet dieser Abschnitt weiterhin Anwendung auf die vor dem Inkrafttreten dieses Artikels mündlich getroffenen Mietverträge. ’ ».

B.30. Nach Auffassung der klagenden Parteien verstoße die angefochtene Bestimmung gegen den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung, indem sie lediglich für Mietverträge, die sich auf den Hauptaufenthaltort des Mieters bezögen, die Verpflichtung zur Verfassung eines Schriftstücks vorsähen, während eine solche Verpflichtung nicht für andere Arten von Mietverträgen gelte.

B.31. Nach Auffassung des Ministerrates seien die Rechtsvorschriften über Wohnungsmiete, Geschäftsmiete und Pacht derart unterschiedlich - unter anderem bezüglich der Formbedingungen, der Rechte und Pflichten der Parteien, der Kündigungsmöglichkeiten und -fristen -, dass die Kategorie der Mieter und Vermieter im Sektor der Wohnungsmiete nicht mit derjenigen der Mieter und Vermieter in anderen Sektoren wie der Geschäftsmiete und Pacht verglichen werden könne.

B.32. Aus den in B.27 erwähnten Gründen ist dieses Argument zurückzuweisen.

B.33.1. In den Vorarbeiten des Gesetzes vom 26. April 2007 wurde dargelegt:

« Das Gesetz von 1991 regelt die Mietverträge der Hauptaufenthaltsorte. In der jetzigen Form unserer Gesetzgebung besteht keinerlei Verpflichtung, die Verträge, auf die dieses Gesetz anwendbar ist, schriftlich aufzustellen. So können diese Verträge neben dem Umstand, dass die Parteien weder gegenüber Dritten noch gegenseitig einen Schutz haben, nicht registriert werden, da man nur ein schriftliches Dokument registrieren kann.

Um in Bezug auf Mietpreise eine kohärente und effiziente Politik führen zu können, ist eine gründliche Kenntnis des Mietmarktes jedoch unerlässlich.

Man kann daher zu Recht davon ausgehen, dass es, solange nicht alle Mietverträge registriert werden, unmöglich sein wird, die relevanten Angaben zu erfassen.

Die Verpflichtung zu einem schriftlichen Mietvertrag ist somit eine Vorbedingung für die Verallgemeinerung der Registrierung.

Mit dem Ziel, eine kohärente Politik bezüglich der Miete führen zu können, aber auch zum Schutz der Parteien ist es notwendig, das Zivilgesetzbuch abzuändern, indem ein Artikel *1bis* in Buch III, Titel VIII, Kapitel 2, Abschnitt 2 eingefügt wird. Dieser Artikel wird den schriftlichen Mietvertrag verpflichtend vorschreiben für Hauptaufenthaltsorte und Studentenwohnungen.

Neben allen anderen Modalitäten werden in diesem Vertrag verpflichtend die Identität der Vertragsparteien, das Anfangsdatum, die Beschreibung des Gutes oder der Teile des betreffenden Gutes sowie der Mietbetrag anzugeben sein » (*Parl. Dok.*, Kammer, 2006-2007, DOC 51-2874/001, S. 3).

B.33.2. Während der Vorarbeiten zum Gesetz vom 25. April 2007 zur Festlegung verschiedener Bestimmungen (IV) erklärte der Minister der Justiz:

« Im Regierungsabkommen ist vorgesehen, dass das Gesetz über die Mietverträge bewertet wird ‘ durch das Streben nach einem neuen Gleichgewicht hinsichtlich der Rechte und Pflichten zwischen Mieter und Vermieter ’. Im Regierungsabkommen ist ferner festgelegt worden, dass der Zugang zu einer Wohnung ‘ zunehmend schwieriger wird für Familien ohne Einkommen oder mit einem niedrigen Einkommen oder für Großfamilien ’. [...]

Diese Änderungen [des Gesetzes vom 20. Februar 1991] sind somit das Ergebnis eines langen Reifeprozesses und drücken zwei Anforderungen aus, die sich alle Parteien zum Ziel gesetzt hatten:

- ein besseres Gleichgewicht zwischen den Rechten der Vermieter und Mieter;
- den Zugang zu einer Wohnung erleichtern.

In der ersten Kategorie von Maßnahmen kann man folgende Bestimmungen erwähnen, die aus dem heute untersuchten Gesetzentwurf übernommen wurden:

— Verpflichtung zu einem schriftlichen Mietvertrag; [...]

Die Verpflichtung, den Mietvertrag schriftlich zu erstellen, ermöglicht es einerseits, die Parteien besser zu schützen, aber andererseits wird dadurch der Mietmarkt transparenter. Die Kammer hat nämlich im Rahmen des Programmgesetzes eine Bestimmung angenommen, durch die das Registrieren des Mietvertrags zur Pflicht und kostenlos wird. Diese Registrierung kann selbstverständlich erst erfolgen, wenn der Mietvertrag schriftlich vorliegt.

Man kann natürlich davon ausgehen, dass es, solange nicht alle Mietverträge registriert sind, auch unmöglich sein wird, die relevanten Angaben zu erfassen. Die Verpflichtung zu einem schriftlichen Mietvertrag bedeutet also eine Vorbedingung zur Verallgemeinerung der Registrierung, und die Regierung erleichtert dies, indem sie diese einerseits kostenlos macht und indem sie andererseits grünes Licht für die Registrierung auf elektronischem Weg gibt » (*Parl. Dok.*, Kammer, 2006-2007, DOC 51-2873/020, SS. 8-10; *Parl. Dok.*, Senat, 2006-2007, 3-2121/4, SS. 6-7).

B.34. Aus den vorerwähnten Vorarbeiten ergibt sich, dass die Verpflichtung, über Mietverträge, die sich auf den Hauptaufenthaltort des Mieters beziehen, ein Schriftstück zu verfassen, als eine Vorbedingung zur Verallgemeinerung der Registrierung dieser Verträge angesehen wird.

Daraus geht gleichzeitig hervor, dass der Gesetzgeber mit der Verpflichtung, einen schriftlichen Vertrag zu erstellen, der anschließend registriert wird, bezweckt, die Parteien besser zu schützen sowie bezüglich der Wohnungsmiete eine kohärente und effiziente Politik führen zu können.

B.35.1. Der Hof muss prüfen, ob die angefochtene Maßnahme gegen den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung verstößt, indem sie nur für die in der angefochtenen Bestimmung erwähnten Mietverträge gilt und nicht für andere Mietverträge, wie die Geschäftsmiete und die Pacht.

B.35.2. Im Gegensatz zur Gesetzgebung über Verträge, die sich auf das Mieten und Vermieten von Immobilien beziehen, die nicht als Hauptaufenthaltort des Mieters dienen, trägt die angefochtene Maßnahme zur Verwirklichung des Rechts auf eine angemessene Wohnung bei, das durch Artikel 23 Absatz 3 Nr. 3 der Verfassung garantiert wird.

B.35.3. Außerdem kann der Gesetzgeber berücksichtigen, dass im Sektor der Wohnungsmiete, im Gegensatz zu den meisten anderen Mietsektoren für Immobilien, wie Büros,

Lagerräume, Geschäftsräume und landwirtschaftliche Grundstücke, der Mieter sich oft in einer sozialwirtschaftlich schwächeren Position befindet als der Vermieter, was einen zusätzlichen Schutz des Mieters einer Immobilie, die ihm als Hauptaufenthaltort dient, rechtfertigt. Im Übrigen dient die Verpflichtung, ein Schriftstück zu erstellen, auch zu einem besseren Schutz der Rechte des Vermieters.

B.36. Indem der Gesetzgeber nur für Mietverträge, die sich auf den Hauptaufenthaltort des Mieters beziehen, die Verpflichtung zu einem Schriftstück vorsieht und diese Verpflichtung nicht für andere Mietverträge in Bezug auf Immobilien, wie die Geschäftsmiete und Pacht, auferlegt, verstößt er durch die Annahme der angefochtenen Bestimmung nicht gegen den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung, da für diesen Behandlungsunterschied eine objektive und vernünftige Rechtfertigung besteht.

Der fünfte Klagegrund ist unbegründet.

B.37. Nach Darlegung der klagenden Parteien verstoße die angefochtene Bestimmung gegen die Artikel 10, 11 und 16 der Verfassung, indem sie einen Behandlungsunterschied einführe zwischen einerseits den Mietern und Vermietern, die einen schriftlichen Vertrag geschlossen hätten, und andererseits den Mietern und Vermietern, denen der Richter einen Vertrag vorschreibe durch ein Urteil, das den Wert eines schriftlichen Mietvertrags habe. Ein solches Urteil würde nicht notwendigerweise dem Willen der Parteien entsprechen, so dass diese Parteien nicht die gleichen Rechte und Garantien hätten wie im Falle eines durch sie selbst geschlossenen Vertrags.

B.38. In den Vorarbeiten zu der angefochtenen Bestimmung wurde erklärt:

«Es wird außerdem festgelegt, dass in dem Fall, wo eine der beiden Parteien den Mietvertrag nicht unterschreibt, die andere Partei sie zur Ausführung zwingen kann, und zwar mittels einer Inverzugsetzung per Einschreiben oder durch Gerichtsvollzieherurkunde, oder gegebenenfalls - wenn nötig - ein Urteil beantragen kann, das den Wert eines schriftlichen Mietvertrags haben wird, dies ungeachtet aller anderen Rechte, etwaige außervertragliche Entschädigungen zu fordern für den Schaden, der durch den vorgenannten Umstand entsteht.

Wie der Staatsrat in seinem Gutachten hervorgehoben hat, kann im letztgenannten Fall die einfache Absicht, einen Mietvertrag zu erstellen, nicht ausreichen. So wird beispielsweise ein Richter, wenn die Parteien über den Mietvertrag verhandeln, keines der Elemente festlegen können, über die sich die Parteien nicht einigen können. In jedem Fall muss ein mündlicher

Vertrag bestehen, bevor man sich an den Richter wenden kann, damit dieser handeln kann. Der Richter wird also keinen Willen in einen Vertrag umsetzen » (*Parl. Dok.*, Kammer, 2006-2007, DOC 51-2874/001, SS. 3-4).

B.39. Ein Richter, der ein Urteil mit dem gleichen Wert wie ein schriftlicher Mietvertrag verkündet, kann dies nur tun, wenn er der Auffassung ist, dass ausreichende Beweise für einen mündlichen Mietvertrag vorliegen.

Außerdem kann sich ein solches Urteil ausschließlich auf die vier Elemente beziehen, die in der angefochtenen Bestimmung erschöpfend aufgezählt sind, nämlich die Identität aller Vertragsparteien, das Anfangsdatum des Vertrags, die Angabe aller gemieteten Räume und Gebäudeteile sowie der Mietbetrag. Der Richter kann in seinem Urteil nur diese Elemente berücksichtigen, insofern er deren Bestehen gemäß den gemeinrechtlichen Regeln über die Beweisführung als erwiesen erachtet. Die Aufgabe des Richters beschränkt sich folglich auf das schriftliche Festlegen der Rechte und Pflichten, die die Parteien bezüglich dieser vorerwähnten Elemente mündlich vereinbart haben. Es obliegt dem Richter nicht, seinen Willen an die Stelle desjenigen der Vertragsparteien zu setzen.

Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass die angefochtene Bestimmung mit dem Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung vereinbar ist, da sie nicht dazu führt, dass ein Urteil mit dem Wert eines schriftlichen Mietvertrags nicht analoge Garantien aufweisen würde wie diejenigen eines Vertrags, den die Vertragsparteien selbst geschlossen haben. In beiden Fällen wird der Wille dieser Parteien ausschlaggebend sein, um ihre jeweiligen Rechte und Verpflichtungen festzulegen oder festlegen zu lassen.

B.40. In der Annahme, dass die angefochtene Bestimmung eine Einmischung in das Recht auf Eigentum, das durch Artikel 16 der Verfassung und Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention garantiert wird, beinhalten würde, muss der Gesetzgeber ein faires Gleichgewicht zwischen den Erfordernissen des Gemeinwohls und dem Schutz des Rechtes eines jeden auf Achtung seines Eigentums schaffen. Es muss ein vernünftiger Zusammenhang der Verhältnismäßigkeit zwischen den angewandten Mitteln und dem angestrebten Ziel bestehen.

Die Regelung im Bereich der Wohnungsmiete ist von zentraler Bedeutung für die Sozial- und Wirtschaftspolitik einer modernen Gesellschaft; außer wenn diese Regelung für eine bestimmte Kategorie von Personen zum Verlust ihrer Wohnung führen kann, wobei die Ermessensfreiheit des Gesetzgebers in diesem Fall geringer ist (EuGHMR, 13. Mai 2008, *Mc Cann* gegen Vereinigtes Königreich, § 50), muss der Hof unter Berücksichtigung der Verpflichtung, die aufgrund von Artikel 23 Absatz 3 Nr. 3 der Verfassung für die Gesetzgeber gilt und die Gewährleistung des Rechtes auf eine angemessene Wohnung betrifft, das Urteil dieses Gesetzgebers über das Gemeinwohl beachten, es sei denn, dieses Urteil wäre offensichtlich unvernünftig.

Der Gesetzgeber konnte den Standpunkt vertreten, dass die zuvor bestehende Regelung, in der nicht die Verpflichtung vorgesehen war, einen schriftlichen Mietvertrag zu erstellen, und auch nicht die Möglichkeit, gegebenenfalls ein Urteil mit dem Wert eines schriftlichen Mietvertrags durch einen Richter verkünden zu lassen, nicht ausreichend seiner Zielsetzung entsprach, eine kohärente und effiziente Politik in Bezug auf die Wohnungsmiete führen zu können, und dass zur besseren Verwirklichung dieser Zielsetzung die angefochtene Maßnahme eingeführt werden musste.

Folglich beeinträchtigt die angefochtene Bestimmung nicht auf übermäßige Weise das Eigentumsrecht der klagenden Parteien.

Der sechste Klagegrund ist unbegründet.

B.41. Der siebte Klagegrund ist abgeleitet aus einem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, insofern ein Behandlungsunterschied zwischen Mietern und Vermietern bei Mietverträgen in Bezug auf Studentenwohnungen und in Bezug auf Hauptaufenthaltsorte, die vor dem Inkrafttreten der angefochtenen Bestimmung geschlossen worden seien, eingeführt werde, je nachdem, ob es sich um einen mündlichen oder einen schriftlichen Mietvertrag handele. Die klagenden Parteien leiten aus dem letzten Absatz von Artikel 1*bis* des Gesetzes über die Mietverträge ab, dass durch die Wirkung des angefochtenen Artikels 98 des Gesetzes vom 25. April 2007 das Gesetz über die Mietverträge ebenfalls ab dem 15. Juni 2007 auf bestehende mündliche Mietverträge Anwendung finde, während ein schriftlicher Mietvertrag in Bezug auf eine Studentenwohnung, der vor diesem Datum geschlossen worden sei, weiterhin dem

allgemeinen Recht unterliege. Sie sind der Auffassung, dass es für diese Unterscheidung keine objektive und vernünftige Rechtfertigung gebe.

B.42. Artikel *1bis* Absatz 4 des Gesetzes über die Mietverträge bestimmt:

« Unbeschadet der Absätze 2 und 3 findet dieser Abschnitt weiterhin Anwendung auf die vor dem Inkrafttreten dieses Artikels mündlich getroffenen Mietverträge ».

In ihrer Auslegung des angefochtenen Artikels 98 des Gesetzes vom 25. April 2007 führen die klagenden Parteien an, dass Artikel *1bis* Absatz 4 des Gesetzes über die Mietverträge ebenfalls auf die bestehenden mündlichen Mietverträge bezüglich einer Studentenwohnung Anwendung finde.

Indem er bestimmt, dass Artikel *1bis* von Buch III Titel VIII Kapitel II Abschnitt 2 des Zivilgesetzbuches auf die betreffenden Wohnungen für einen oder mehrere Studenten Anwendung finde, ohne Absatz 4 dieser Bestimmung auszuschließen, habe der angefochtene Artikel 98 zur Folge, dass das Gesetz über die Mietverträge ebenfalls auf die mündlich geschlossenen Mietverträge Anwendung finde.

B.43. Der angefochtene Behandlungsunterschied beruht auf einem objektiven Kriterium, nämlich der - mündlichen oder schriftlichen - Form, in der der Mietvertrag geschlossen wurde.

Die unterschiedliche Behandlung ist gerechtfertigt durch die Zielsetzung, dazu beizutragen, dass sobald wie möglich eine schriftliche Form für bestehende mündliche Mietverträge für Studentenwohnungen eingeführt wird (*Parl. Dok.*, Kammer, 2006-2007, DOC 51-2873/020, S. 45). Indem der Gesetzgeber allen mündlichen Mietverträgen, für die eine schriftliche Form verlangt wird, die Bestimmungen des Gesetzes über die Mietverträge auferlegt hat, wollte er die Mieter im Rahmen dieser Mietverträge schützen, indem unter anderem vermieden wurde, dass sie sich in einem Rechtsvakuum befinden würden. Die Maßnahme ist sachdienlich, um dieses Ziel zu erreichen, und sie entbehrt nicht einer vernünftigen Rechtfertigung.

Der siebte Klagegrund ist unbegründet.

Aus diesen Gründen:

Der Hof

weist die Klage vorbehaltlich der Ausführungen in B.39 zurück.

Verkündet in niederländischer, französischer und deutscher Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989, in der öffentlichen Sitzung vom 26. Juni 2008.

Der Kanzler,

Der Vorsitzende,

P.-Y. Dutilleux

M. Bossuyt