

Geschäftsverzeichnissnr. 4477
Urteil Nr. 47/2009 vom 11. März 2009

URTEILSAUSZUG

In Sachen: Präjudizielle Frage in Bezug auf Artikel 5 § 1 des Dekrets der Flämischen Region vom 15. Juli 1997 zur Festlegung des flämischen Wohngesetzbuches, gestellt vom Gericht erster Instanz Löwen.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Vorsitzenden M. Bossuyt und M. Melchior, und den Richtern E. De Groot, A. Alen, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman und J. Spreutels, unter Assistenz des Kanzlers P.-Y. Dutilleux, unter dem Vorsitz des Vorsitzenden M. Bossuyt,

verkündet nach Beratung folgendes Urteil:

*

* *

I. Gegenstand der präjudiziellen Frage und Verfahren

In seinem Urteil vom 23. April 2008 in Sachen André Devos gegen Samuel Den Tandt, dessen Ausfertigung am 17. Juni 2008 in der Kanzlei des Hofes eingegangen ist, hat das Gericht erster Instanz Löwen folgende präjudizielle Frage gestellt:

« Verstößt Artikel 5 § 1 des Dekrets vom 15. Juli 1997 zur Festlegung des flämischen Wohngesetzbuches, dahingehend ausgelegt, dass diese Bestimmung auch die zivilrechtlichen Folgen eines Mietvertrags regelt, und der Mietvertrag somit nichtig ist, wenn die Qualitätsanforderungen des flämischen Wohngesetzbuches nicht erfüllt sind, gegen die durch die Verfassung oder kraft derselben zur Bestimmung der jeweiligen Zuständigkeiten von Staat, Gemeinschaften und Regionen festgelegten Vorschriften? ».

(...)

III. In rechtlicher Beziehung

(...)

B.1. Die präjudizielle Frage betrifft Artikel 5 § 1 des Dekrets der Flämischen Region vom 15. Juli 1997 zur Festlegung des flämischen Wohngesetzbuches (nachstehend: das flämische Wohngesetzbuch), der bestimmt:

« Jede Wohnung muss in den folgenden Bereichen die elementaren Anforderungen an Sicherheit, Gesundheit und Wohnqualität erfüllen, die im Einzelnen durch die Flämische Regierung festgelegt werden:

1. die Fläche der Wohnbereiche unter Berücksichtigung der Art der Wohnung und der Funktion des Wohnbereichs;

2. die Sanitäreinrichtungen, insbesondere das Vorhandensein einer gut funktionierenden Toilette in der Wohnung oder daran angrenzend und einer Waschgelegenheit mit fließendem Wasser, angeschlossen an einen Abwasserkanal, ohne eine Geruchsbelästigung für die Wohnung zu verursachen;

3. die Heizmöglichkeiten, insbesondere das Vorhandensein ausreichend sicherer Heizmittel, um die Wohnbereiche mit einer Wohnfunktion auf eine normale Temperatur erwärmen zu können, oder die Möglichkeit, diese auf sichere Weise anzuschließen;

4. die Beleuchtungs- und Belüftungsmöglichkeiten, wobei die Beleuchtungsmöglichkeit eines Wohnbereichs entsprechend der Funktion, der Anordnung und der Bodenfläche des Wohnbereichs festgelegt wird, und die Belüftungsmöglichkeit im Verhältnis zur Funktion und zur Anordnung des Wohnbereichs, sowie das Vorhandensein von Koch-, Heiz- oder Warmwasseranlagen, die Verbrennungsgase erzeugen;

5. das Vorhandensein ausreichender und sicherer Elektroanlagen zur Beleuchtung der Wohnung und zur sicheren Benutzung von Elektrogeräten;

6. Gasanlagen, wobei sowohl die Geräte als auch deren Aufstellen und Anschluss die erforderlichen Sicherheitsgarantien bieten;

7. die Stabilität und die Bauphysik in Bezug auf Fundamente, Dächer, Außen- und Innenmauern, tragende Böden und das Zimmerwerk;

8. die Zugänglichkeit.

Die Wohnung muss alle Anforderungen an die Brandsicherheit erfüllen, einschließlich der spezifischen und ergänzenden Sicherheitsnormen, die durch die Flämische Regierung festgelegt werden.

Die Größe der Wohnung muss mindestens der Belegung der Wohnung entsprechen. Die Flämische Regierung legt die Normen bezüglich der erforderlichen Mindestgröße der Wohnung im Verhältnis zur Familienzusammensetzung fest ».

B.2. Der vorliegende Richter fragt den Hof, ob die betreffende Bestimmung den Regeln der Zuständigkeitsverteilung entspreche, insofern sie zur Folge habe, dass ein Mietvertrag bezüglich einer Wohnung, die nicht die darin enthaltenen elementaren Anforderungen an Sicherheit, Gesundheit und Wohnqualität erfülle, nichtig sei.

B.3.1. Aufgrund von Artikel 6 § 1 IV des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen sind « das Wohnungswesen und die Aufrechterhaltung der Ordnung in Wohnungen, die eine Gefahr für die öffentliche Sauberkeit und Gesundheit darstellen » regionale Angelegenheiten.

B.3.2. Sofern sie diesbezüglich nichts anderes verfügt haben, haben der Verfassungsgeber und der Sondergesetzgeber den Gemeinschaften und Regionen die vollständige Zuständigkeit für das Erlassen der Regeln, die mit den ihnen übertragenen Angelegenheiten zusammenhängen, erteilt. Durch den vorerwähnten Artikel 6 § 1 IV wurde die Angelegenheit des Wohnungswesens und der Aufrechterhaltung der Ordnung in Wohnungen, die eine Gefahr für die öffentliche Sauberkeit und Gesundheit darstellen, vollständig auf die Regionen übertragen.

Es steht dem Dekretgeber in der Regel frei, seine Zuständigkeit in Bezug auf die von ihm bestimmten Kategorien des Wohnungswesens auszuüben, im vorliegenden Fall Wohnungen, die in Artikel 2 Nr. 31 des flämischen Wohngesetzbuches als « jedes Immobiliargut oder Bestandteil

davon, das hauptsächlich als Unterkunft einer Familie oder einer alleinstehenden Person bestimmt ist » beschrieben sind. Eine solche Ausübung der Zuständigkeit beeinträchtigt jedoch nicht die Befugnis der Föderalbehörde, die vertraglichen Verpflichtungen des Mieters und des Vermieters festzulegen.

B.4.1. Die präjudizielle Frage beruht auf der Annahme, dass die Nichteinhaltung der in der fraglichen Bestimmung enthaltenen Anforderungen an Sicherheit, Gesundheit und Wohnqualität zur Nichtigkeit des Mietvertrags führe und dass diese Bestimmung folglich zivilrechtliche Auswirkungen des Mietvertrags regele. Dies beinhalte eine Zuständigkeitsüberschreitung.

B.4.2. In der Begründung des Entwurfs, aus dem das Dekret vom 15. Juli 1997 zur Festlegung des flämischen Wohngesetzbuches entstanden ist, heißt es:

« Der Entwurf sieht keine zivilrechtlichen Sanktionen vor, da der Dekretgeber sich dann auf das Gebiet des föderalen Gesetzgebers begeben würde. Der Staatsrat neigte in der Vergangenheit dazu, dieses Betreten des föderalen Zuständigkeitsbereichs nicht zu erlauben » (*Parl. Dok.*, Flämischer Rat, 1996-1997, Nr. 654/1, S. 18).

Daraus ergibt sich, dass der flämische Dekretgeber nicht die Absicht hatte, die Nichteinhaltung der in der fraglichen Bestimmung enthaltenen Anforderungen an Sicherheit, Gesundheit und Wohnqualität mit zivilrechtlichen Sanktionen zu verbinden.

B.4.3. Indem das Dekret in den Artikeln 18, 19 und 20 § 1 des flämischen Wohngesetzbuches lediglich einerseits strafrechtliche Sanktionen und andererseits Maßnahmen wie die Verpflichtung zur Durchführung von Renovierungs-, Verbesserungs- oder Anpassungsarbeiten und die Verpflichtung zum Abbruch der Wohnung vorsieht, regelt es nur die Beziehungen zwischen dem Vermieter und den Behörden. Daraus kann nicht abgeleitet werden, dass das Schuldrecht oder die Mietgesetzgebung bezüglich des Hauptwohnortes - selbst implizit - durch den flämischen Dekretgeber abgeändert worden wäre.

Es obliegt zwar dem vorlegenden Richter zu beurteilen, ob die Nichteinhaltung der in der fraglichen Bestimmung enthaltenen Qualitätsanforderungen entweder die Nichtigkeit des Mietvertrags zur Folge haben, die Gültigkeit der Zustimmung des Mieters beeinträchtigen, die Auflösung des Mietvertrags rechtfertigen oder aber als Grundlage dienen kann, den Vermieter zur Erfüllung der Anforderungen des flämischen Wohngesetzbuches zu verurteilen. Es handelt

sich dann vielmehr um eine Anwendung der Regeln des Schuldrechts und der Mietgesetzgebung bezüglich des Hauptwohnortes und nicht um eine Anwendung des Dekrets.

B.5. Die präjudizielle Frage ist verneinend zu beantworten.

Aus diesen Gründen:

Der Hof

erkennt für Recht:

Artikel 5 § 1 des Dekrets der Flämischen Region vom 15. Juli 1997 zur Festlegung des flämischen Wohngesetzbuches verstößt nicht gegen die Regeln der Zuständigkeitsverteilung.

Verkündet in niederländischer und französischer Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989, in der öffentlichen Sitzung vom 11. März 2009.

Der Kanzler,

Der Vorsitzende,

(gez.) P.-Y. Dutilleux

(gez.) M. Bossuyt