

Geschäftsverzeichnisnr. 1153
Urteil Nr. 73/98 vom 17. Juni 1998

URTEIL

In Sachen: Klage auf völlige oder teilweise Nichtigerklärung des Dekrets der Flämischen Region vom 4. Februar 1997 zur Festlegung der Qualitäts- und Sicherheitsnormen für Zimmer und Studentenzimmer, erhoben von I. Andries-Verstraeten und anderen.

Der Schiedshof,

zusammengesetzt aus den Vorsitzenden L. De Grève und M. Melchior, und den Richtern L. François, J. Delruelle, H. Coremans, R. Henneuse und M. Bossuyt, unter Assistenz des Kanzlers L. Potoms, unter dem Vorsitz des Vorsitzenden L. De Grève,

verkündet nach Beratung folgendes Urteil:

*

* *

I. *Gegenstand der Klage*

Mit einer Klageschrift, die dem Hof mit am 8. September 1997 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 9. September 1997 in der Kanzlei eingegangen ist, erhoben Klage auf völlige oder teilweise Nichtigerklärung des Dekrets der Flämischen Region vom 4. Februar 1997 zur Festlegung der Qualitäts- und Sicherheitsnormen für Zimmer und Studentenzimmer (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 7. März 1997):

I. I. Andries-Verstraeten, wohnhaft in 2660 Hoboken, St. Bernardsesteenweg 533, B. Baekelandt, wohnhaft in 8791 Waregem, Kortrijkseweg 200, M. Batens, wohnhaft in 2220 Hallaar, Schransstraat 36 A, F. Baudewyns, wohnhaft in 1933 Sterrebeek, Past. Vandereyckenlaan 47, Belima, wohnhaft in 3110 Rotselaar, Broekstraat 58, C. Bessemans, wohnhaft in 3540 Herk-de-Stad, Rummenweg 125, die Eheleute J. Bilsnijs, zusammen wohnhaft in 3360 Bierbeek, Sterrenlaan 42, M. Bollaerts, wohnhaft in 3001 Heverlee, Keibergstraat 34, T. Bormans, wohnhaft in 3800 Sint-Truiden, Tichelrijlaan 5, J. Bosmans, wohnhaft in 3000 Löwen, Tiensevest 94, E. Bracke, wohnhaft in 9890 Asper, Ommegangstraat 22, L. Buelens, wohnhaft in 3000 Löwen, Tiensestraat 39, R. Buytaert, wohnhaft in 3511 Hasselt, Holrakkerstraat 1, A. D'Haeyer, wohnhaft in 3010 Kessel-Lo, Lange Lostraat 128, U. D'Hont, wohnhaft in 3020 Winksele, Hof ter Neppenlaan 7, die De Berkenheem GmbH, mit Gesellschaftssitz in 1652 Alseberg, Ingendaellaan 10, die Eheleute J. De Cock-Van Holsbeek, zusammen wohnhaft in 9450 Haaltert, Stationsstraat 38, M. De Raeymaeker, wohnhaft in 3390 Tielt-Winge, Leuvensesteenweg 254 A, V. Decoster, wohnhaft in 3010 Kessel-Lo, Groeneweg 14, M. Decupere, wohnhaft in 3078 Meerbeek, Steenbergstraat 44 A, die Eheleute F. Degroodt-Simons, zusammen wohnhaft in 3000 Löwen, Tiensestraat 274, G. Delbeke, wohnhaft in 9030 Mariakerke, Groenestaakstraat 52, P. Delimon, wohnhaft in 3391 Meensel-Kiezegem, Glabbeeksesteenweg 64, A. Depraetere, wohnhaft in 8510 Marke, Rootland 1, G. Desmeth, wohnhaft in 3052 Blanden, Kastanjelaan 15, K. Devaere, wohnhaft in 8500 Kortrijk, Doorniksesteenweg 101, V. Devester, wohnhaft in 3001 Heverlee, Beeklaan 4, die GbR Devos, mit Gesellschaftssitz in 3000 Löwen, Minderbroederstraat 25, R. Emmers, wohnhaft in 3000 Löwen, Bogaardenstraat 61, die Eheleute M. Gerth-Withofs, zusammen wohnhaft in 3001 Heverlee, Alsebergstraat 46, die Eheleute F. Gilbert-Lamproye, zusammen wohnhaft in 3360 Korbeek-Lo, Oude Baan 83, die Eheleute J. Grade-Adams, zusammen wohnhaft in 3000 Löwen, Mechelsestraat 92, Haine, wohnhaft in 3370 Boutersem, Honsemsestraat 74, die GbR Het Zeel, mit Gesellschaftssitz in 3001 Löwen, Geldenaaksebaan 458, die Immo Tess AG, mit Gesellschaftssitz in 3980 Tessenderlo, Geelsebaan 159,

H. Marchand, woonhaft in 8970 Poperinge, Switch Road 17, W. Marchand, woonhaft in 2300 Turnhout, Lode Peetersplantsoen 13, die Eheleute L. Martens-Dauwe, zusammen woonhaft in 9988 Watervliet, Stee 25, J.-L. Martin, woonhaft in 3000 Löwen, Quinten Metsijsplein 3, R. Matthys, woonhaft in 3000 Löwen, O.L.-Vrouwstraat 17, J. Mauel, woonhaft in 3001 Heverlee, Tervuursesteenweg 235, R. Meeus, woonhaft in 3390 Tielt, Dorpsstraat 3, A. Meulemans, woonhaft in 3000 Löwen, Wandelingsstraat 10, J. Morren, woonhaft in 3010 Löwen, Koetsweg 13, D. Noblet, woonhaft in 3000 Löwen, Minckelersstraat 86, F. Pardon, woonhaft in 3140 Keerbergen, Konijnenweg 23, die Eheleute M. Poot-Theunis, zusammen woonhaft in 3980 Tessenderlo, Schoterweg 322, J. Putteneers-Cuveliers, woonhaft in 3150 Haacht-Wakkerzeel, Standonkstraat 4, die Eheleute H. Scheerlinck-Bovyn, zusammen woonhaft in 9551 Herzele, Borsbekestraat 148, Y. Smets, woonhaft in 3300 Tienen, Dokter Geensstraat 7, A. Standaert, woonhaft in 9090 Melle, Oude Brusselseweg 29, die Eheleute F. Thijs-Verwaest, zusammen woonhaft in 3000 Löwen, Oudebaan 254, L. Timmermans, woonhaft in 3390 Tielt, Heuvelstraat 18, L. Vaeremans, woonhaft in 3010 Kessel-Lo, Lobergenbos 21, die Eheleute J. Van Balen-Van Cleynenbreug, zusammen woonhaft in 3001 Heverlee, Hertogstraat 49, B. Van Calster-Boffe, woonhaft in 3461 Bekkevoort, Tiensebaan 40A, P. Van Cotthem, woonhaft in 9400 Ninove, Krepelstraat 84, J. Van Den Eynde, woonhaft in 3001 Heverlee, Tervuursesteenweg 36, J. Van Houtte, woonhaft in 8760 Meulebeke, Vennensdreef 1, J. Van Lysebeth, woonhaft in 2801 Heffen-Mecheln, Kleine Mierenstraat 7, A.-M. Van Royen, woonhaft in 3390 Tielt, Beurstraat 36 B, F. Van Steenweghen, woonhaft in 3201 Langdorp, Doornbergweg 18, L. Vanacker, woonhaft in 3001 Heverlee, Bronlaan 18, K. Vanbrabant, woonhaft in 3010 Kessel-Lo, Lobergenbos 25, M. Vanden Daele, woonhaft in 9000 Gent, Jozef Plateaustraat 43, P. Vanlaer, woonhaft in 3360 Bierbeek, Oude Baan 114, H. Vanvuchelen-Huybreghts, woonhaft in 3001 Heverlee, A. Meulemansstraat 17, L. Velghe-De Ganck, woonhaft in 3018 Löwen, Privaatweg 4, die Eheleute E. Vogelaers-Toeloose, zusammen woonhaft in 3078 Meerbeek-Kortenbergh, Klein Vilvoordestraat 55, F. Vrancken, woonhaft in 3210 Lubbeek, Jachthuislaan 32, R. Wellens, woonhaft in 3150 Wespelaar, Dijkstraat 6, die Eheleute A. Witvrouw-Decupere, zusammen woonhaft in 3590 Diepenbeek, Dautenstraat 42, und P. Zwaenepoel, woonhaft in 9070 Destelbergen, Doolaegepark 35;

II. die VoE Algemeen Eigenaarssyndicaat, mit Vereinigungssitz in 1180 Brüssel, Adolphe Dupuichlaan 24.

II. Verfahren

Durch Anordnung vom 9. September 1997 hat der amtierende Vorsitzende gemäß den Artikeln 58 und 59 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Schiedshof die Richter der Besetzung bestimmt.

Die referierenden Richter haben Artikel 71 bzw. 72 des organisierenden Gesetzes im vorliegenden Fall nicht für anwendbar erachtet.

Die Klage wurde gemäß Artikel 76 des organisierenden Gesetzes mit am 7. Oktober 1997 bei der Post aufgegebenen Einschreibebriefen notifiziert.

Die durch Artikel 74 des organisierenden Gesetzes vorgeschriebene Bekanntmachung erfolgte im *Belgischen Staatsblatt* vom 11. Oktober 1997.

Schriftsätze wurden eingereicht von

- der Flämischen Regierung, Martelaarsplein 19, 1000 Brüssel, mit am 24. November 1997 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief,

- der Wallonischen Regierung, rue Mazy 25-27, 5100 Namur, mit am 24. November 1997 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief.

Diese Schriftsätze wurden gemäß Artikel 89 des organisierenden Gesetzes mit am 18. November 1997 bei der Post aufgegebenen Einschreibebriefen notifiziert.

Erwiderungsschriftsätze wurden eingereicht von

- den klagenden Parteien, mit am 19. Januar 1998 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief,

- der Wallonischen Regierung, mit am 19. Januar 1998 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief.

Durch Anordnung vom 25. Februar 1998 hat der Hof die für die Urteilsfällung vorgesehene Frist bis zum 8. September 1998 verlängert.

Durch Anordnung vom 29. April 1998 hat der Hof die Rechtssache für verhandlungsreif erklärt und den Sitzungstermin auf den 27. Mai 1998 anberaumt.

Diese Anordnung wurde den Parteien und deren Rechtsanwälten mit am 30. April 1998 bei der Post aufgegebenen Einschreibebriefen notifiziert.

Auf der öffentlichen Sitzung vom 27. Mai 1998

- erschienen
- . RA J. Ghysels, in Brüssel zugelassen, für den klagenden Parteien,
- . RA P. Van Orshoven, in Brüssel zugelassen, für die Flämische Regierung,
- . RA V. Thiry, in Lüttich zugelassen, für die Wallonische Regierung,
- haben die referierenden Richter H. Coremans und L. François Bericht erstattet,
- wurden die vorgenannten Rechtsanwälte angehört,
- wurde die Rechtssache zur Beratung gestellt.

Das Verfahren wurde gemäß den Artikeln 62 ff. des organisierenden Gesetzes, die sich auf den Sprachengebrauch vor dem Hof beziehen, geführt.

III. *In rechtlicher Beziehung*

- A -

Klageschrift

A.1. Jene klagenden Parteien, die Eigentümer eines Gebäudes seien, das als Zimmerhaus, als Studentenhaus oder als Studentengemeinschaftshaus vermietet werde oder wovon ein Teil als Zimmer oder Studentenzimmer vermietet werde, fielen unter die Anwendung des angefochtenen Dekrets. Die VoE Algemeen Eigenaarssyndicaat verfolge unter anderem das Ziel, die Immo biliar-Eigentumsrechte und die kollektiven Interessen der Eigentümer zu verteidigen. Die klagenden Parteien wiesen folglich das rechtlich erforderliche Interesse auf, um in dieser Sache vor dem Hof aufzutreten.

A.2.1. Der erste Klagegrund sei abgeleitet aus einem Verstoß gegen die Artikel 6 § 1 IV und VI und 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen und einem Verstoß gegen die belgische Wirtschafts- und Währungsunion.

A.2.2. Das angefochtene Dekret beschränke sich nicht darauf, Qualitäts- und Sicherheitsnormen aufzuerlegen, sondern regle das Recht zur Vermietung von (Studenten-)Zimmern. Eine solche Regelung sei Bestandteil des bürgerlichen Rechts und gehöre nicht zu den regionalen Befugnissen bezüglich des Wohnungswesens. Diese Befugnis betreffe lediglich das Aufstellen von allgemeinen Normen für das Wohnungswesen, aber nicht das Aufstellen von Normen für das Vermieten von Wohnungen.

A.2.3. Die in den Artikeln 10 bis 15 des angefochtenen Dekrets vorgesehene Konformitätsbescheinigung sei mehr als ein Gütezeichen regionaler oder lokaler Art. Sie mache das Recht zum Vermieten von einer vorherigen Genehmigung abhängig und komme somit einer Niederlassungsbedingung gleich, für die nur die Föderalbehörde zuständig sei.

Das Auferlegen einer Genehmigung erfülle nicht die Bedingungen von Artikel 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980. Die Kontrolle, die durch die Regionen ausgeübt werde und die zu Strafen führen könne, bilde den Eckstein der vorgeschriebenen Normen. Es sei daher nicht erforderlich, eine vorherige Genehmigung einzuführen. Dies werde bestätigt durch die Feststellung, daß bei Nichteinhaltung der Normen Strafsanktionen vorgesehen seien, nicht aber bei einfachem Nichtvorliegen der Konformitätsbescheinigung.

A.2.4. Indem die Flämische Region in den Artikeln 5 und 10 vorsehe, daß die Flämische Regierung Richtpreise für die Vermietung von Zimmern festlege und daß diese Richtpreise in der Konformitätsbescheinigung vermerkt würden, führe sie eine Preispolitik, für die nur die Föderalbehörde zuständig sei. Weder aufgrund einer weiten Auslegung der zugeteilten Befugnisse noch aufgrund von Artikel 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 könnten die Regionen sich diese Befugnisse aneignen. Außerdem sei die unbegrenzte Ermächtigung der Flämischen Regierung zur Festlegung dieser Richtpreise ebenfalls ein Verstoß gegen die Regeln der Befugnisverteilung (siehe Urteil Nr. 49 vom 10. März 1988).

A.2.5. Die Mietpreisbestimmungen, der Mietmarkt und die Vertragsfreiheit seien Bestandteil der Grundelemente des integrierten belgischen Marktes, so daß das angefochtene Dekret die Wirtschafts- und Währungsunion verletze, die einen der Föderalbehörde vorbehaltenen Sachbereich darstelle. Zur Wirtschafts- und Währungsunion gehöre die Konvergenz der Preise von Gütern und Dienstleistungen.

A.3. Der zweite Klagegrund sei abgeleitet aus einem Verstoß gegen die Bestimmungen der Zuständigkeitsverteilung, insbesondere Artikel 146 der Verfassung. Artikel 19 des angefochtenen Dekrets sehe nämlich ein Verfahren des Anbringens und Entfernens von Siegeln vor, das vom Gerichtsgesetzbuch abweiche, wogegen die Gerichtsorganisation und das Verfahrensrecht zur ausschließlichen Zuständigkeit der Föderalbehörde gehörten.

A.4. Der dritte Klagegrund sei abgeleitet aus einem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, da das angefochtene Dekret in den Artikeln 2, 6, 7 und 8 zwischen einerseits dem Vermieten von Zimmern und Zimmerhäusern und andererseits dem Vermieten von Studentenzimmern, Studentenhäusern und Studentengemeinschaftshäusern unterscheide.

Das Kriterium für diesen Unterschied bestehe darin, daß der Mieter die Eigenschaft als Student besitze. Dieses Kriterium sei nicht relevant in bezug auf die Zielsetzung des Dekrets, die darin bestehe, differenzierte Qualitäts- und Sicherheitsmaßnahmen für das ständige und für das zeitweilige Bewohnen von Zimmern einzuführen. Dem Umstand, daß ein Student sein Zimmer ständig bewohne oder daß jemand zeitweilig seinen Hauptaufenthaltort in einem Zimmer habe, stehe jedenfalls nichts im Wege. Auch die Belegung des Zimmers während des Jahres erlaube es nicht, aus der Eigenschaft als Student ein Unterscheidungskriterium zu machen, da Studenten auch während der Ferien in ihrem Zimmer wohnen könnten und Nichtstudenten während der Ferien nicht auf ihrem Zimmer wohnen könnten.

In Anbetracht der Folgen des Unterschieds beurteilt, erlege das Kriterium dem Vermieter eine unverhältnismäßig große Last auf. Ein Mieter, der im Laufe des akademischen Jahres die Eigenschaft als Student verliere, dürfe ein Studentenzimmer nicht mehr bewohnen und müsse notwendigenfalls zum Verlassen des Zimmers gezwungen werden, während der Vermieter nicht sofort einen neuen Studenten als Mieter finden werde. Ein relevantes und verhältnismäßiges Kriterium würde hingegen der Hauptaufenthaltort des Mieters sein.

A.5. Der vierte Klagegrund sei abgeleitet aus einem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, indem das angefochtene Dekret in Artikel 3 unterscheide zwischen einerseits Studentenzimmern und Studentenhäusern, die am Datum des Inkrafttretens des Dekrets durch Unterrichtsanstalten als Sozialeinrichtungen für Studenten mit Hilfe von Sozialzuschüssen der Flämischen Gemeinschaft erstellt worden seien, und andererseits Studentenzimmern und Studentenhäusern, die am Datum des Inkrafttretens des Dekrets durch Privatpersonen erstellt worden seien.

Die obengenannten Kategorien seien in einer vergleichbaren Lage. Dennoch sei in bezug auf die bereits erstellten Studentenzimmer nur die zweite Kategorie dem Dekret unterworfen. Dieser Behandlungsunterschied sei nicht gerechtfertigt. Zwar habe man während der Vorarbeiten erklärt, die von der öffentlichen Hand errichteten Studentenhäuser seien entsprechend bestimmten Qualitätsnormen gebaut worden, doch daraus sei nicht erkennbar, welche Normen gemeint seien. Außerdem böten auch Privatpersonen Qualitätseinrichtungen an.

Falls das Ziel darin bestehen sollte, Einrichtungen, die bereits eine gewisse Qualität aufwiesen, zu befreien, müsse das Unterscheidungskriterium nicht die Art der Erstellung, sondern die Erfüllung bestimmter Qualitätserfordernisse sein, die allerdings begrenzter seien als die im Dekret vorgesehenen Bedingungen. Die von der öffentlichen Hand erstellten Einrichtungen seien jedenfalls nicht *a priori* von besserer Qualität. Nicht nur die ursprünglichen, behördlicherseits festgelegten Kriterien, sondern auch der Unterhalt der Gebäude spiele dabei eine Rolle.

Folglich bestehe für den Behandlungsunterschied kein objektives und zweckdienliches Kriterium der Rechtfertigung.

A.6. Der fünfte Klagegrund sei abgeleitet aus einem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung und dem darin enthaltenen Verbot der Willkür, da Artikel 3 des angefochtenen Dekrets « die Gebäude, für die durch Gesetz, Dekret oder Erlaß spezifische Sicherheits- und/oder Qualitätsnormen festgelegt wurden » vom Anwendungsbereich ausschließe, ohne daß deutlich festgestellt werde oder festgestellt werden könne, für welche Gebäude dies gelte.

In zahlreichen Rechtsbestimmungen würden Sicherheits- und Qualitätsnormen für Gebäude auferlegt. Der Dekretgeber könne es nicht den Rechtsunterworfenen überlassen, eine Bestandsaufnahme davon zu erstellen und daraus zu schließen, ob das Dekret anwendbar sei oder nicht. Es sei eines der Grundprinzipien des Rechtsstaates, daß eine Rechtsbestimmung ausreichend vorhersehbar sein müsse. Durch die ungenaue Festlegung der Kategorie von Gebäuden, für die eine Ausnahmeregelung gelte, sei der Anwendungsbereich unzureichend beschrieben und könne das Dekret zu einer willkürlichen und unvorhersehbaren Anwendung führen.

A.7. Der sechste Klagegrund sei abgeleitet aus einem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, da Artikel 2 10° des angefochtenen Dekrets den Hauptmieter, der Zimmer untervermiete, nicht als Vermieter im Sinne des Dekrets betrachte. Dessen Lage unterscheide sich jedoch nicht von derjenigen des Eigentümers, des Miteigentümers, des Nießbrauchers, des Erbpächters, des Erbbauberechtigten oder des Bevollmächtigten, der vermiete.

Aus den Vorarbeiten ergebe sich die Zielsetzung, das Dekret auf jegliche Form der Vermietung in Anwendung zu bringen. Aus diesem Grunde sei der Begriff « Untervermieter » ersetzt worden durch « Bevollmächtigter ». Ein Hauptmieter trete jedoch nicht für den Eigentümer, sondern in eigenem Namen auf, so daß der Begriff « Bevollmächtigter » für ihn nicht zutreffe.

Für den Behandlungsunterschied, der zur Folge habe, daß nur der Eigentümer im Falle der Nichteinhaltung des Dekrets strafrechtlich haftbar gemacht werden könne, bestehe keine vernünftige Rechtfertigung im Lichte der Zielsetzung und der Folgen der Maßnahme.

A.8. Der siebte Klagegrund sei aus einem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung abgeleitet, insofern Artikel 2 10° des angefochtenen Dekrets auch die Zurverfügungstellung eines Zimmers an ein im Hause wohnendes Familienmitglied betreffe. Eine solche Situation unterscheide sich jedoch von der Vermietung von Zimmern an Personen, die kein Familienmitglied des Eigentümers seien.

Zweck des Dekrets sei es, zwei spezifische Wohnformen zu regeln, nämlich das Wohnen in Zimmern und das Wohnen in Studentenzimmern. Beabsichtigerweise oder unbeabsichtigerweise falle jedoch eine dritte Wohnform unter die Anwendung des Dekrets, nämlich das Zusammenwohnen von Familienmitgliedern und sogar das Zusammenwohnen von nicht verheirateten Partnern. Wenn die Zurverfügungstellung von Zimmern an die eigenen Kinder noch gewissermaßen mit der Zurverfügungstellung von Studentenzimmern gleichzusetzen sei, gelte dies jedoch nicht für die Zurverfügungstellung eines Zimmers an alleinstehende Elternteile oder andere Familienmitglieder, ob sie Hilfe benötigten oder nicht. Es handele sich um sehr unterschiedliche Wohnformen, die eine unterschiedliche Regelung erforderten.

Für diese gleiche Behandlung von wesentlich unterschiedlichen Situationen bestehe keine objektive und

vernünftige Rechtfertigung. Aus den Vorarbeiten gehe hervor, daß Artikel 2 10° so formuliert worden sei, daß Mißbräuche eingedämmt würden, die im Sektor der einfachen Zimmervermietung bestehen würden, und nicht um andere Formen als das Vermieten von Studentenzimmern und die einfache Zimmervermietung dem Dekret zu unterwerfen. Eine Rechtfertigung für die Gleichstellung der drei obengenannten Wohnformen werde daher nicht geliefert.

A.9. Der achte Klagegrund sei aus einem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung abgeleitet, da Artikel 17 des angefochtenen Dekrets eine Geldbuße auferlege, die nicht im Verhältnis zu den Geldbußen in gleichartigen Sachbereichen stehe.

Die Geldbuße für Übertretungen des angefochtenen Dekrets könne bis zu 2.000.000 Franken betragen, wogegen eine Übertretung des Wohngesetzbuches, das ebenfalls kürzlich vom Flämischen Parlament angenommen worden sei, höchstens zu einer Geldbuße von 80.000 Franken führen könne. Die ungleiche Bestrafung von Zimmervermietern und Wohnungsvermietern verstoße gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung.

A.10. Der neunte Klagegrund sei abgeleitet aus einem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, da das angefochtene Dekret in Artikel 4 4° eine unterschiedliche Behandlung einführe für einerseits Vermieter von Zimmern, die mit Zentralheizung, Elektrogeräten und luftdichten Gasgeräten mit Ableitung in den Schornstein oder in die Außenwand beheizt würden, und andererseits Vermieter von Zimmern, die mit Öfen, Ölheizkörpern und ähnlichen Geräten beheizt würden.

Die letztgenannten Zimmer könnten die Normen nicht erfüllen, obwohl die Wärmequellen weder unzureichend noch unsicher seien. Der Umstand, daß ein Zimmer beispielsweise mit einem Kohleofen beheizt werde, bedeute nämlich nicht, daß die Brandgefahr größer sei. Andererseits würden auch mit Gasgeräten schwere Unfälle geschehen. Die Vorarbeiten würden für den Unterschied keine Rechtfertigung liefern.

Schriftsatz der Flämischen Regierung

A.11. Insofern jene klagenden Parteien, die juristische Personen seien, nicht auf die erste Aufforderung hin den Beweis der Veröffentlichung ihrer Satzung in den Beilagen zum *Belgischen Staatsblatt* und der rechtzeitig und ordnungsgemäß durch ihre zuständigen Organe getroffenen Entscheidungen zum Einreichen der Nichtigkeitsklage erbrächten, sei ihre Klage unzulässig.

In bezug auf das Interesse der klagenden Privatparteien würden ihre Eigentumstitel nicht beweisen, daß ihre Gebäude aus zur Vermietung angebotenen oder vermieteten (Studenten-)Zimmern oder ähnlichen Zimmern bestünden oder daß diese Zimmer nicht die durch das Dekret festgelegten Mindestanforderungen erfüllten.

In bezug auf das Interesse der VoE Algemeen Eigenaarssyndicaat sei der in der Klageschrift auf Nichtigerklärung angeführte Vereinigungszweck nichts anderes als die Wahrnehmung der zwar gemeinsamen, aber in jedem Fall auch individuellen Interessen der Mitglieder dieser Vereinigung.

A.12.1. In bezug auf den ersten Klagegrund sei die befugnisrechtliche Grundlage des Dekrets hauptsächlich in Artikel 6 § 1 IV des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen zu finden, wonach die Regionen für das Wohnungswesen und die Aufsicht über Wohnungen, die eine Gefahr für die öffentliche Sauberkeit und Gesundheit darstellten, zuständig seien. Da die Zielsetzungen des Dekrets in der Sanierung von benachteiligten, oft heruntergekommenen Vierteln und der Bekämpfung des Unterprivilegiertseins bestünden, könne außerdem auf die durch Artikel 6 § 1 I desselben Sondergesetzes zugewiesene regionale Zuständigkeit für Städtebau und Raumordnung verwiesen werden, während die Gemeinschaften gemäß Artikel 5 § 1 II Nr. 2 des Sondergesetzes zusätzlich für die Politik im Bereich der Sozialhilfe zuständig seien.

Unter Verweisung sowohl auf Gutachten des Staatsrates als auch auf Urteile des Hofes schlußfolgert die Flämische Regierung, daß im vorliegenden Fall keinerlei Grund bestanden habe, um sich auf Artikel 10 des Sondergesetzes zu berufen, so daß auch nicht gegen diese Bestimmung habe verstoßen werden können.

A.12.2. Insofern der Klagegrund davon ausgehe, daß die Konformitätsbescheinigung die Ausübung des Vermietungsrechtes von einer vorherigen Genehmigung abhängig mache und somit einer Niederlassungsbedingung gleichkomme, beruhe er auf einer falschen Auslegung des Dekrets und entbehre er einer faktischen Grundlage.

Das Dekret untersage lediglich das Vermieten einer Wohnung oder von Zimmern, die nicht den

vorgeschriebenen Qualitätsnormen entsprächen, ohne daß eine gültige Konformitätsbescheinigung vorgelegt werden könne, und dies seien zwei gleichzeitig zu erfüllende Bedingungen. Es könne also niemand bestraft werden, weil er keine Konformitätsbescheinigung vorlegen könne; dies sei nur möglich, wenn das betreffende Zimmer nicht den Normen entspreche. Dies werde durch die Vorarbeiten bestätigt.

A.12.3. Der Klagegrund entbehre ebenfalls einer faktischen Grundlage, insofern er davon ausgehe, daß das angefochtene Dekret Maßnahmen in bezug auf die Preispolitik ergreife, die gemäß Artikel 6 § 1 VI Absatz 5 Nr. 3 des Sondergesetzes eine der Föderalbehörde vorbehaltene Zuständigkeit darstelle.

Zunächst habe ein Richtmietpreis keinerlei verbindlichen Wert, so daß das Dekret weder direkt noch indirekt einen bestimmten Mietpreis oder gar eine Mietpreismäßigung - was für eine Preispolitik erforderlich sei - auferlege. Die Richtmietpreise müßten es dem Mieter erlauben, die Qualität der Zimmer besser beurteilen zu können, wofür der Dekretgeber zweifellos zuständig sei.

Im übrigen bedeute die der Föderalbehörde vorbehaltene Preispolitik lediglich, daß die Regionalbehörde bei der Ausübung ihrer Befugnisse der allgemeinen Preispolitik Rechnung tragen müsse, die von der Föderalbehörde geführt werde. Im vorliegenden Fall könne diesbezüglich nur schwerlich ein Problem entstehen, da der Dekretgeber keinen Tarif festgesetzt habe und da von einer föderalen Mietpreispolitik vorerst nicht die Rede sei.

Schließlich würde die angefochtene Regelung, falls sie indirekt einen Einfluß auf den Mietpreis haben könnte, hinsichtlich der Zuständigkeitsverteilung nur dann zu Schwierigkeiten Anlaß geben können, wenn sie die Föderalbehörde auf übermäßige Weise bei der Ausübung der ihr anvertrauten Preispolitik behindern würde, was nicht der Fall sei.

A.12.4. Die Flämische Regierung sehe nicht ein, inwiefern das angefochtene Dekret die « belgische Wirtschafts- und Währungsunion » beeinträchtigen würde. Im vorliegenden Fall könne nämlich nur schwerlich irgendein Warenverkehr - und sei es ein interregionaler Warenverkehr - behindert werden, da die betreffenden Güter *per definitionem* unbewegliche Güter seien.

A.12.5. Der Klagegrund entbehre ebenfalls einer faktischen Grundlage, indem er den Dekretgeber beschuldige, der vollziehenden Gewalt seine Befugnis übertragen zu haben, da das Dekret sehr wohl eigene Regelungen enthalte und kein Rahmendekret sei, das lediglich Zielsetzungen enthalte und der vollziehenden Gewalt jede materielle Gesetzgebung übertrage.

In diesem Zusammenhang sei der Klagegrund auch unbegründet, da keine Verfassungs- oder Gesetzesbestimmung irgendeinen Gesetzmäßigkeitsgrundsatz enthalte, der es dem Dekretgeber verbieten würde, der betreffenden Gemeinschafts- oder Regionalregierung auf der Ebene der Wohnungspolitik Aufträge zu erteilen, *a fortiori* wenn es sich um reine Ausführungsmodalitäten für eine Regelung handele, die im wesentlichen durch den Dekretgeber selbst erlassen worden sei. Daraus ergebe sich, daß auf diesem Gebiet die Rede von Artikel 78 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 unverkürzt gelte, so daß der Regierung sehr wohl Aufträge erteilt werden könnten.

A.13. Der zweite Klagegrund sei unzulässig, insofern damit der Verstoß gegen Artikel 146 der Verfassung angeführt werde. Der Klagegrund entbehre einer faktischen Grundlage, insofern die klagenden Parteien davon ausgingen, daß eine Regelung getroffen worden sei, die die Bestimmungen des Gerichtsgesetzbuches bezüglich der Anbringung von Siegeln ersetze oder ergänze, und daß in Artikel 19 des angefochtenen Dekrets eine Regelung bezüglich der gerichtlichen Organisation oder Zuständigkeit erlassen worden sein soll.

A.14. In bezug auf den dritten Klagegrund könne die angeführte ungleiche Behandlung nur zu einer Nichtigerklärung der Begünstigungsnormen führen, an der die klagenden Parteien kein Interesse hätten. Die spezifischen Normen für die Studentenzimmer würden gerechtfertigt durch die zeitweilige und teilzeitliche Beschaffenheit des Bewohnens solcher Zimmer. Zwar stimme die Kategorie der Studenten nur vereinfachend und annähernd mit der Wirklichkeit überein, doch sie beruhe auf einem bekannten und leicht zu handhabenden Kriterium. Wenn der Mieter seine Eigenschaft als Student verliere, müsse das ehemalige Studentenzimmer die strengeren Auflagen für ein einfaches Mietzimmer erfüllen, so daß der Klagegrund außerdem einer faktischen Grundlage entbehre. Der Vorschlag der klagenden Parteien, das Kriterium « Student » zu ersetzen durch « Hauptaufenthaltort » sei Bestandteil der Opportunität, für die der Hof nicht zuständig sei.

A.15. Auch der vierte Klagegrund sei wegen mangelnden Interesses unzulässig. Keiner der Kläger sei nämlich unmittelbar und in ungünstigem Sinne von den Begünstigungsnormen betroffen, die für andere als sie selbst erlassen worden seien. In Anwendung des Lehrsatzes *cessante razione legis, cessat dispositio* sei kein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz zu erkennen. Es ergebe keinen Sinn, erneut Qualitätsnormen aufzuerlegen für Zimmer, die diese bereits erfüllen müßten oder sie faktisch erfüllten. Da die durch diesen Klagegrund angefochtene Ausnahme zeitweiliger Art sei, könne sie nur schwerlich als eindeutig unvernünftig bezeichnet werden.

A.16. Auch der fünfte Klagegrund sei wegen mangelnden Interesses unzulässig, da hiermit ein Vorteil angefochten werde, den andere als die klagenden Parteien aufgrund der angefochtenen Bestimmungen, deren Nichtigerklärung den klagenden Parteien nichts bringe, erhielten. Es handele sich erneut um eine Anwendung des in A.15 erwähnten Lehrsatzes, also des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes. Es sei sinnlos, Qualitätsnormen aufzuerlegen für Zimmer, die diese bereits aus anderen Gründen erfüllen müßten. Was die ungenaue Beschreibung dieser Ausnahmekategorie betreffe, würden die betroffenen Eigentümer zweifellos über etwaige besondere Qualitätsnormen auf dem laufenden sein, so daß eine Auflistung überflüssig sei und sogar die Gefahr der Unvollständigkeit beinhalte.

A.17. Auch der sechste Klagegrund sei wegen mangelnden Interesses der klagenden Parteien an der Nichtigerklärung der durch diesen Klagegrund angefochtenen Bestimmung unzulässig: daß Untervermieter sich in einer vorteilhafteren Lage befinden würden als sie selbst, könne ihnen nur schwerlich zum Nachteil gereichen. Der Klagegrund sei unbegründet, da es überflüssig sei, einen Untervermieter für die Einhaltung der Normen haftbar zu machen, die *per definitionem* bereits durch den Hauptvermieter eingehalten werden müßten. Außerdem sei die ungleiche Behandlung gerechtfertigt durch den Umstand, daß der Hauptvermieter in einer besseren Position sei als der Untervermieter, um festgestellte Mängel zu beseitigen.

A.18. Der siebte Klagegrund sei unzulässig, da die klagenden Parteien kein Interesse an der Nichtigerklärung der durch diesen Klagegrund angefochtenen Bestimmung hätten, es sei denn, sie würden beweisen, daß die betreffende Hypothese auf sie zutrefte. Der Klagegrund entbehre einer faktischen Grundlage, da die durch die klagenden Parteien vorgenommene Auslegung im weiten Sinne der Zielsetzung des Dekretgebers im Wege stehe, während man sich für eine verfassungsmäßige Auslegung entscheiden könne und müsse. Außerdem müsse ein Zimmer, das einem im Hause wohnenden Familienmitglied zur Verfügung gestellt werde, sei es unentgeltlich oder nicht, ebenfalls elementaren Qualitätsnormen entsprechen.

A.19. Der achte Klagegrund sei unzulässig, da die Höhe der maximalen strafrechtlichen Sanktion, *a fortiori* wenn dem Richter ein sehr breiter Ermessensspielraum eingeräumt werde, eine reine Opportunitätsfrage sei, die nicht der Beurteilung des Hofes unterliege. Der Klagegrund sei unbegründet, weil der Höchstbetrag der Strafe durch die gewinnbringende Beschaffenheit der Übertretung gerechtfertigt werde.

A.20. Der neunte Klagegrund sei nur zulässig, insofern die klagenden Parteien nachwiesen, daß sie ein Zimmer mit einem Kohle-, Petroleum- oder Heizöfen zur Miete anböten oder vermieteten. In bezug auf die Begründetheit des Klagegrundes sei allgemein bekannt, daß die obengenannten Öfen weniger brandsicher seien und alle Fälle von Kohlenmonoxidvergiftung durch Heizgeräte verursachten. Die angeprangerte ungleiche Behandlung sei also nicht eindeutig ungerechtfertigt.

Schriftsatz der Wallonischen Regierung

A.21. Die Wallonische Regierung erkläre, mit ihrem Schriftsatz der Rechtssache beizutreten und sich vorläufig nach dem Ermessen des Hofes zu richten, vorbehaltlich anderer Stellungnahmen in einem Erwidierungsschriftsatz.

Erwidierungsschriftsatz der klagenden Parteien

A.22. Gemäß Artikel 2 des Regierungserlasses vom 11. Dezember 1985 könne die Flämische Regierung nur nach der Zustimmung durch die anderen zuständigen Minister durch einen einzigen Minister rechtsgültig vertreten werden. Da keinerlei Vereinbarung mit dem Minister, der für Raumordnung zuständig sei, und keine Benennung gemäß Artikel 4 des Regierungserlasses angeführt werde, verfüge der für Wohnungswesen zuständige Minister nicht über die erforderliche Prozeßbefugnis und sei der Schriftsatz der Flämischen Regierung unzulässig.

A.23. In bezug auf die Zulässigkeit der Klage von juristischen Personen hätten die De Berkenheem GmbH und die Devos GmbH dem Hof die Beschlüsse über die Einleitung des Verfahrens vorgelegt.

In bezug auf das Interesse hätten einige klagende Parteien die bestehenden Mietverträge für die Vermietung von Zimmern oder Studentenzimmern vorgelegt, womit sie nachwiesen, daß sie durch die einschränkenden Mietbedingungen nachteilig betroffen werden könnten. Es genüge im übrigen, daß die klagenden Parteien in ihrer Rechtslage direkt und nachteilig betroffen werden könnten. Daher reiche es aus, daß sie nachwiesen, Eigentümer eines zur Bewohnung bestimmten Immobiliargutes seien, um von ausreichendem Interesse sprechen zu können. In bezug auf das Interesse der VoE Algemeen Eigenaarssyndicaat sei auf das Urteil Nr. 9/96 des Hofes zu verweisen.

A.24.1. In bezug auf den ersten Klagegrund habe der Staatsrat in einem jüngst verkündeten Gutachten befunden, daß das Recht zum Vermieten und das vertragliche Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter zu den Restbefugnissen des Staates gehörten (*Dok.*, Flämisches Parlament, 1996-1997, Nr. 717/1, S. 24). Indem der Dekretgeber mit der Konformitätsbescheinigung eine Genehmigung eingeführt habe, um vermieten zu dürfen, greife er in den Zuständigkeitsbereich der Föderalbehörde über. Die Flämische Regierung erkenne an, daß man sich nicht auf Artikel 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 berufen habe, und vertrete daher den Standpunkt, daß die Eingriffe ins Mietrecht nicht notwendig seien für die Ausübung der Befugnisse in bezug auf das Wohnungswesen, die Raumordnung und die Wirtschaft.

A.24.2. Die Konformitätsbescheinigung sei eine Genehmigung. Dem Standpunkt der Flämischen Regierung, daß der Vermieter, dessen Zimmer den auferlegten Normen nicht entsprächen, nicht verfolgt werden könne, wenn er über eine Konformitätsbescheinigung verfüge, könne man sich nicht anschließen. Der Richter werde nämlich gegebenenfalls aufgrund von Artikel 159 der Verfassung eine ungesetzliche Bescheinigung von der Anwendung ausschließen müssen.

A.24.3. Angesichts der im Dekret vorgesehenen Verpflichtung zum Anschlagen und der verpflichtenden Angaben werde der Richtmietpreis ausschlaggebend sein für den tatsächlichen Mietpreis. Im übrigen erkenne die Flämische Regierung an, daß die Wohnqualität durch das Verhältnis zwischen Preis und Qualität beeinflusst werde.

A.24.4. Die Wirtschafts- und Währungsunion bestehe nicht nur aus dem freien Warenverkehr, sondern auch aus einem integrierten Markt. Sowohl die Mietpreisregelung und der Mietmarkt als auch die Vertragsfreiheit gehörten zu den Grundbestandteilen des integrierten belgischen Marktes. Außerdem gebe es den freien Dienstleistungsverkehr. Wenn nur in einem Teil der Union die Preisbildung einer Dienstleistung geregelt werde, könne dies eine Marktverschiebung zur Folge haben.

A.24.5. Der Auftrag an die Regierung gehe über die Ausführung des Dekrets hinaus. Er umfasse die Regelung wesentlicher Aspekte.

A.25. Der zweite Klagegrund sei zulässig. Der Umstand, daß die Zuständigkeit des Friedensrichters für das Anbringen von Siegeln zur Quasi-Rechtsprechung gehöre, tue dem keinen Abbruch. Die Zuständigkeit der Gerichte gehöre zum Aufgabenbereich des föderalen Gesetzgebers, und die Quasi-Rechtsprechung sei auch Bestandteil davon. Der Friedensrichter gehöre im übrigen der Organisation der Gerichte an.

Die Bestimmungen des Gerichtsgesetzbuches über das Anbringen von Siegeln seien ebenfalls anwendbar auf die von Ehepartnern, Rechtsvorgängern oder Miteigentümern vermieteten Zimmer und Studentenzimmer.

A.26. In bezug auf den dritten Klagegrund würde die Feststellung, das Unterscheidungskriterium sei nicht zweckdienlich, zur Folge haben, daß die Normen für Studentenzimmer für alle Zimmer gelten müßten. Zumindest werde der Dekretgeber sich im Falle der Nichtigerklärung erneut zu den anzuwendenden Normen äußern müssen. Die klagenden Parteien würden den Hof nicht bitten, die Opportunität zu beurteilen, sondern die Vernünftigkeit.

A.27. In bezug auf den vierten Klagegrund könne die angefochtene Bestimmung für die klagenden Parteien von Nachteil sein, da sie einen Wettbewerbsnachteil beinhalte. Falls die Zimmer von Unterrichtsanstalten den durch das Dekret auferlegten Normen entsprechen müßten, handele es sich um eine überflüssige Bestimmung. Falls sie anderen Normen unterliegen würden, sei nicht einzusehen, warum diese Normen nicht für die privaten Studentenzimmer gelten könnten.

A.28. In bezug auf den fünften Klagegrund könne der Anwendungsbereich des Dekrets eine unvorhersehbare und unklare Situation in bezug auf die einzuhaltenden Normen schaffen. Die Flämische Regierung erkläre, der Eigentümer müsse über die besonderen Regelungen für Qualitätsnormen auf dem laufenden sein, gewähre jedoch keine Klarheit bezüglich dieser Ausnahmekategorien.

A.29. In bezug auf den sechsten Klagegrund verweisen die klagenden Parteien darauf, daß ein Eigentümer, der sein Haus vermiete, verpflichtet werden könne, sein Haus in ein «Zimmerhaus » umzubauen, wenn der Mieter Zimmer des Hauses untervermiete.

A.30. In bezug auf den siebten Klagegrund gehe aus der Antwort der Flämischen Regierung hervor, daß der Unterschied zwischen dem Wohnen in Zimmern und dem Mitbewohnen eines Hauses in dem Umstand bestehen solle, daß die Benutzung sich nicht auf ein einziges Zimmer beschränke. Dies werfe Fragen darüber auf, was Gegenstand des Dekrets sei. Wenn nicht bestimmt werde, welche Teile des Hauses gemeint seien, sei die Anwendung des Dekrets willkürlich.

A.31. In bezug auf den achten Klagegrund antworte die Flämische Regierung nicht auf die Fragen im Zusammenhang mit der Verhältnismäßigkeit der Strafen im Vergleich zu den im Wohngesetzbuch vorgesehenen Strafen.

A.32. In bezug auf den neunten Klagegrund werde nicht erklärt, warum nicht alle Gasgeräte verboten würden. Die von der Flämischen Regierung angeführte Rechtfertigung für die ungleiche Behandlung sei nicht zweckdienlich.

Erwiderungsschriftsatz der Wallonischen Regierung

A.33. Die Wallonische Regierung formuliert einen Vorbehalt zur Zulässigkeit der Klage, insofern diese durch juristische Personen eingereicht wurde, und schließt sich gleichzeitig den von der Flämischen Regierung angeführten Einreden der Unzulässigkeit wegen mangelnden Interesses an.

A.34.1. Unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Hofes und Gutachten des Staatsrates erklärt die Wallonische Regierung, daß die Zuständigkeit für Wohnungswesen die Normen bezüglich der Sicherheit, Gesundheit und Bewohnbarkeit umfasse. Das Sondergesetz begrenze die Zuständigkeit des Dekretgebers nicht auf bestimmte Arten von Wohnungen. Daraus ergebe sich, daß die Föderalbehörde hierfür nicht zuständig sei, auch wenn dies eine Einschränkung ihrer Zuständigkeit auf dem Gebiet des bürgerlichen Rechts und insbesondere der Mietgesetzgebung bedeute.

A.34.2. Die Zuständigkeit zum Erlassen von Normen bezüglich der Sicherheit, Gesundheit und Bewohnbarkeit beinhalte die Zuständigkeit, deren Einhaltung zu regeln, auch wenn dies eine Einschränkung des freien Warenverkehrs und anderer Freiheiten oder Rechte beinhalten könne. Unbeschadet des Artikels 11 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 könnten die Regionen zivilrechtliche Strafen einführen.

A.34.3. Für das Erlassen einer Dekretsbestimmung, die das Vermieten einer vorherigen Genehmigung unterwerfe, würden in jedem Fall die Bedingungen von Artikel 10 des obengenannten Sondergesetzes erfüllt. Die Wallonische Regierung erkenne nicht, auf welche Weise das angefochtene Dekret eine Niederlassungsbedingung beinhalten würde.

A.34.4. Insofern der erste Klagegrund die Wirtschafts- und Währungsunion sowie die Preispolitik betreffe, schließe die Wallonische Regierung sich dem Schriftsatz der Flämischen Regierung an.

A.35. Der zweite Klagegrund sei unzulässig, weil Artikel 146 der Verfassung nicht zu den Bestimmungen gehöre, anhand deren der Hof seine Kontrolle ausüben dürfe. Außerdem entbehre der Klagegrund einer faktischen Grundlage, da Artikel 19 nichts mit dem Verfahren des Anbringens von Siegeln, so wie es durch das Gerichtsgesetzbuch organisiert werde, zu tun habe.

A.36. Die anderen Klagegründe bezögen sich auf die Opportunität. Hierzu dürfe der Hof sich nur äußern, wenn die Maßnahme eindeutig unverhältnismäßig im Vergleich zum angestrebten Ziel sei. Eine solche Unverhältnismäßigkeit werde im vorliegenden Fall nicht bewiesen.

- B -

Hinsichtlich der Zulässigkeit

In bezug auf die Zulässigkeit des Schriftsatzes der Flämischen Regierung

B.1.1. Die klagenden Parteien fechten die Zulässigkeit des Schriftsatzes der Flämischen Regierung an und verweisen dabei auf Artikel 2 des Regierungserlasses vom 11. Dezember 1985 « zur Bestimmung der Mitglieder der Flämischen Regierung, auf deren Betreiben die Gerichtsverfahren der Flämischen Gemeinschaft oder der Flämischen Region geführt werden ». Da die Zuständigkeitsgrundlage des angefochtenen Dekrets - laut dem Schriftsatz der Flämischen Regierung selbst - sowohl im Wohnungswesen als auch in der Raumordnung bestehe, jedoch keine Vereinbarung

mit dem für Raumordnung zuständigen Minister und keine Benennung gemäß Artikel 4 des Regierungserlasses angeführt werde, verfüge der Minister, der gemäß der obengenannten Bestimmung für das Wohnungswesen zuständig sei, nicht über die erforderliche Prozeßbefugnis, um auf eigene Initiative im Namen der Flämischen Regierung ein Gerichtsverfahren zu führen.

B.1.2. Artikel 2 des obengenannten Erlasses besagt:

« Die Gerichtsverfahren, in denen die Flämische Gemeinschaft und die Flämische Region als Beklagte auftreten in bezug auf Angelegenheiten, die zur Zuständigkeit mehrerer Mitglieder der Flämischen Regierung gehören, werden auf Betreiben eines von ihnen in Absprache geführt.

In Ermangelung einer Einigung wird das Gerichtsverfahren auf Betreiben des Mitglieds geführt, das gemäß Artikel 4 dieses Erlasses benannt wird. »

Artikel 4 des Erlasses besagt:

« Alle Gerichtsverfahren, in denen die Flämische Gemeinschaft und die Flämische Region als Klägerin oder als Beklagte auftreten, werden auf Betreiben des Mitglieds der Flämischen Regierung geführt, das von Fall zu Fall durch diese Regierung benannt wird. »

B.1.3. Da die angeführte Einrede nur begründet sein kann, wenn das angefochtene Dekret auch eine Sache der Raumordnung ist, fällt die Prüfung der Zulässigkeit des Schriftsatzes der Flämischen Regierung mit der Prüfung der Zuständigkeit der Flämischen Region für das angefochtene Dekret zusammen.

In bezug auf die Prozeßfähigkeit jener klagenden Parteien, die juristische Personen sind

B.2.1. Die Flämische Regierung und die Wallonische Regierung vertreten den Standpunkt, daß die Klage unzulässig sei, insofern jene klagenden Parteien, die juristische Personen seien, nicht auf die erste Aufforderung hin den Beweis für die Veröffentlichung ihrer Satzung in den Beilagen zum *Belgischen Staatsblatt* und für die rechtzeitig und ordnungsgemäß getroffenen Beschlüsse ihrer zuständigen Organe zur Einreichung der Nichtigkeitsklage erbrächten.

B.2.2. Artikel 7 Absatz 3 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 besagt:

« Wenn eine juristische Person die Klage einreicht oder dem Verfahren beitrifft, legt diese Partei auf die erste Aufforderung hin den Beweis dafür vor, daß je nach Fall ihre Satzung in den Beilagen zum *Belgischen Staatsblatt* veröffentlicht wurde oder daß der Beschluß gefaßt wurde, die Klage einzureichen beziehungsweise weiterzuführen oder dem Verfahren beizutreten. »

Die Bedingungen müssen es dem Hof unter anderem ermöglichen zu prüfen, ob der Klageerhebungsbeschluß durch das zuständige Organ der juristischen Person gefaßt wurde.

B.2.3. Aus den Dokumenten, die als Anlage zur Klageschrift oder nachträglich auf schriftliche Bitte der Kanzlei hin eingereicht wurden, geht hervor, daß die Bedingungen von Artikel 7 Absatz 3 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 erfüllt sind, mit Ausnahme der GbR Het Zeel und der Immo Tess AG.

Von der Immo Tess AG wurde nur die Satzung vorgelegt. Von der GbR Het Zeel wurde weder die Satzung noch der Klageerhebungsbeschluß vorgelegt. Der Hof kann daher nicht beurteilen, ob der Klageerhebungsbeschluß durch das zuständige Organ gefaßt wurde.

B.2.4. Von der De Berkenheem GmbH und der Devos GmbH wurde dem Hof zwar ein Klageerhebungsbeschluß vorgelegt, doch er geht in beiden Fällen von der Generalversammlung aus. In Ermangelung einer satzungsgemäßen Ausdehnung der Befugnisse der Generalversammlung der jeweiligen Gesellschaften stellt der Hof fest, daß die Beschlüsse, vor Gericht aufzutreten, nicht durch das zuständige Organ gefaßt wurden.

B.2.5. Insofern die Klage durch die GbR Het Zeel, die Immo Tess AG, die De Berkenheem GmbH und die Devos GmbH eingereicht wurde, ist sie unzulässig.

B.3.1. Die Wallonische Regierung führt an, daß die VoE Algemeen Eigenaarssyndicaat nicht die erforderliche Eigenschaft besitze, um als Vereinigung mit Rechtspersönlichkeit vor Gericht aufzutreten, da sie nicht den Beweis erbringe, daß sie die in den Artikeln 9, 10 und 11 des Gesetzes vom 27. Juni 1921 über die Vereinigungen ohne Erwerbszweck vorgesehenen Verpflichtungen der Veröffentlichung eingehalten habe.

B.3.2. Die klagende Vereinigung ohne Erwerbszweck hat vor dem Abschluß der Verhandlung

nicht den Beweis erbracht, daß sie gemäß Artikel 10 des Gesetzes vom 27. Juni 1921 die Liste ihrer Mitglieder bei der Kanzlei des Zivilgerichts hinterlegt hat.

B.3.3. Insofern die Klage durch die VoE Algemeen Eigenaarssyndicaat eingereicht wurde, ist sie unzulässig.

In bezug auf das Interesse

B.4.1. Die Flämische Regierung und die Wallonische Regierung führen an, keine der klagenden Parteien weise das erforderliche Interesse nach, um die Nichtigklärung des angefochtenen Dekrets zu fordern. Sie machen geltend, daß die Privatbürger nicht unmittelbar und nachteilig durch das angefochtene Dekret betroffen würden. Ihre Eigentumstitel würden nicht beweisen, daß ihre Gebäude aus zur Miete angebotenen oder vermieteten (Studenten-)Zimmern oder gleichartigen Zimmern bestünden oder daß diese Zimmer nicht die durch das Dekret vorgeschriebenen Mindestbedingungen erfüllten.

B.4.2. Die Verfassung und das Sondergesetz vom 6. Januar 1989 über den Schiedshof 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.4.3. Eigentümer eines Gebäudes, das als Zimmerhaus, Studentenhaus oder Gemeinschaftshaus vermietet oder zur Verfügung gestellt werden kann oder von dem ein Teil als Zimmer oder Studentenzimmer vermietet wird oder vermietet werden kann, können unmittelbar und nachteilig durch ein Dekret betroffen sein, das für die Vermietung solcher Wohnungen und Zimmer Qualitäts- und Sicherheitsnormen auferlegt.

B.4.4. Die Einrede kann nicht angenommen werden.

Zur Hauptsache

In bezug auf das angefochtene Dekret

B.5. Das angefochtene Dekret dient dazu, Qualitäts- und Sicherheitsnormen für Zimmer und Studentenzimmer, die vermietet oder zur Vermietung angeboten werden, aufzuerlegen.

Unter Studentenzimmer ist entsprechend dem Dekret jedes Einzelzimmer in einem Studentenhaus oder einem Studentengemeinschaftshaus zu verstehen (Artikel 2 7°). Ein Studentenhaus ist jedes Gebäude oder jeder Teil eines Gebäudes, in dem ein oder mehrere Zimmer einem oder mehreren Studenten zur Vermietung angeboten oder vermietet werden, einschließlich der Gemeinschaftsräume (Artikel 2 5°). Ein Studentengemeinschaftshaus ist jedes Gebäude oder jeder Teil eines Gebäudes, das beziehungsweise der durch eine oder mehrere Personen vollständig gemietet und einem oder mehreren Studenten untervermietet wird (Artikel 2 6°). Als Student betrachtet das Dekret jede Person, die zur Ausbildung an einer Unterrichtsanstalt eingeschrieben ist (Artikel 2 11°).

Ein Zimmer im Sinne des Dekrets ist ein Raum in einem Zimmerhaus, der als Wohnung für einen oder mehrere Mieter bestimmt ist oder dient und der kein Studentenzimmer ist (Artikel 2 3°). Ein Zimmerhaus ist jedes Gebäude, das aus einem oder mehreren zur Vermietung angebotenen oder vermieteten Zimmern und gegebenenfalls Gemeinschaftsräumen besteht und das kein Studentenhaus oder Studentengemeinschaftshaus ist (Artikel 2 4°).

Neben einer Reihe gemeinsamer Bestimmungen über die Mindesthöhe, Beleuchtungs- und Belüftungsmöglichkeiten, Sanitäreinrichtungen, Heizung und Privatbereich (Artikel 4) enthält das Dekret

voneinander abweichende spezifische Normen für Zimmer (Artikel 6 und 7) und für Studentenzimmer (Artikel 8).

Die Gemeinden können unter Aufsicht der Flämischen Regierung ergänzende Normen festlegen (Artikel 9).

Artikel 10 § 1 Absatz 1 des angefochtenen Dekrets besagt, daß die Übereinstimmung der Zimmer, Studentenzimmer, Zimmerhäuser, Studentenhäuser und Studentengemeinschaftshäuser mit den betreffenden Normen in einer Konformitätsbescheinigung festgestellt wird, deren Muster durch die Flämische Regierung festgelegt wird. Die Artikel 11 bis 15 des angefochtenen Dekrets regeln die Vergabe, das Verfallen und das Einziehen der Konformitätsbescheinigung.

Die Flämische Regierung legt Richtpreise für die Vermietung von Zimmern in Zimmerhäusern, Studentenhäusern und Studentengemeinschaftshäusern unter Berücksichtigung der Qualität, der Fläche, der Ausstattung und des Standortes fest (Artikel 5). In der Konformitätsbescheinigung ist der Richtmietpreis angegeben (Artikel 10 § 1 Absatz 2).

Die Zimmer und Studentenzimmer, die nicht den Qualitäts- und Sicherheitsnormen entsprechen, werden der Abgabe zur Bekämpfung des Leerstehens und des Verfalls unterworfen (Artikel 16). Die Vermieter solcher Zimmer oder Studentenzimmer können mit einer Geldbuße von 100 bis 100.000 Franken bestraft werden, wenn sie keine Konformitätsbescheinigung vorlegen können (Artikel 17).

Die Artikel 18 bis 21 erteilen dem Bürgermeister und den Regionalbeamten Aufträge und Befugnisse bezüglich der Kontrolle über die Einhaltung des Dekrets.

In bezug auf die Bestimmungen zur Verteilung der Zuständigkeiten

Erster Klagegrund

B.6. Die klagenden Parteien fordern die vollständige oder teilweise Nichtigkeitserklärung des angefochtenen Dekrets wegen Verstoßes gegen die Artikel 6 § 1 IV und VI und 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen und wegen Verstoßes gegen die belgische Wirtschafts- und Währungsunion. Ihre Kritik in diesem Zusammenhang bezieht sich jedoch nur auf die Artikel 5, 10 bis 15 und 19 des Dekrets. Daher beschränkt der Hof seine Prüfung auf diese Bestimmungen.

B.7.1. Aufgrund von Artikel 6 § 1 IV des obengenannten Sondergesetzes sind « das Wohnungswesen und die Aufsicht über Wohnungen, die eine Gefahr für die öffentliche Sauberkeit und Gesundheit darstellen » regionale Sachbereiche.

B.7.2. Die klagenden Parteien erkennen an, daß die Flämische Region aufgrund dieser Bestimmung befugt ist, Qualitäts- und Sicherheitsnormen für Wohnungen festzulegen. Sie sind jedoch der Auffassung, daß das angefochtene Dekret keine allgemeinen Wohnungsnormen auferlege, sondern vielmehr Normen für das Vermieten von Wohnungen. Eine solche Regelung sei Bestandteil des bürgerlichen Rechts und gehöre daher nicht zum Zuständigkeitsbereich der Flämischen Region.

B.7.3. Insofern der Verfassungsgeber und der Sondergesetzgeber diesbezüglich nichts anderes verfügt haben, haben sie den Gemeinschaften und Regionen die vollständige Befugnis zum Erlassen der Regeln verliehen, die den ihnen zugeteilten Sachbereichen eigen sind. Durch den obenerwähnten Artikel 6 § 1 IV ist der Sachbereich des Wohnungswesens und der Aufsicht über Wohnungen, die eine Gefahr für die öffentliche Sauberkeit und Gesundheit darstellen, insgesamt den Regionen übertragen worden.

Einerseits steht es dem Gesetzgeber grundsätzlich frei, seine Befugnis für die von ihm bestimmten Wohnungskategorien auszuüben, im vorliegenden Fall die Zimmer, Studentenzimmer, Zimmerhäuser, Studentenhäuser und Studentengemeinschaftshäuser, die vermietet oder zur Vermietung angeboten werden. Andererseits tut eine solche Befugnisausübung der Befugnis der Föderalbehörde, die vertraglichen Beziehungen zwischen dem Mieter und dem Vermieter bei der Vermietung eines Gutes zu

regeln, keinen Abbruch, da das Regeln der Auswirkungen der bemängelten Bestimmungen auf das vertragliche Verhältnis weiterhin zum Zuständigkeitsbereich der letztgenannten Behörde gehört.

B.8.1. Die in den Artikeln 10 bis 15 vorgesehene Konformitätsbescheinigung macht nach Darstellung der klagenden Parteien das Vermietungsrecht von einer vorherigen Genehmigung abhängig und käme daher einer Niederlassungsbedingung gleich, für die nur die Föderalbehörde zuständig ist.

B.8.2. Der durch Artikel 6 § 1 VI Absatz 5 Nr. 6 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 dem föderalen Gesetzgeber vorbehaltene Sachbereich der Niederlassungsbedingungen beinhaltet unter anderem die Befugnis zur Festlegung von Regeln bezüglich des Zugangs zu bestimmten Berufen, der Ansiedlung von Handelsniederlassungen, der Erfüllung von Befähigungsanforderungen im Zusammenhang mit der Ausübung eines Berufes oder des Schutzes von Berufstiteln.

B.8.3. Die durch die Kläger beanstandete Konformitätsbescheinigung ist keine Bedingung für das Vermieten und legt keine Niederlassungsbedingung fest; sie schützt, so wie aus den Artikeln 17 und 19 des Dekrets hervorgeht, den Vermieter eines Zimmers, eines Studentenzimmers, eines Zimmerhauses, eines Studentenhauses oder eines Studentengemeinschaftshauses, bei denen festgestellt wird, daß sie nicht den Sicherheits- und Qualitätsnormen entsprechen, vor einer strafrechtlichen Sanktion oder dem Anbringen von Siegeln. Die Artikel 10 bis 15 haben also nicht die Bedeutung, die die Kläger ihnen geben, und verstoßen nicht gegen die Zuständigkeit des föderalen Gesetzgebers.

Dieser Feststellung tut die Hypothese, daß eine ordnungswidrige Konformitätsbescheinigung durch den Richter aufgrund von Artikel 159 der Verfassung von der Anwendung ausgeschlossen würde, keinen Abbruch. Eine solche Hypothese könnte lediglich die Bedeutung der Konformitätsbescheinigung als Dokument zum Schutz vor einer Sanktion abschwächen, doch sie bedeutet deshalb nicht, daß von einer Niederlassungsbedingung die Rede sein könne.

B.9.1. Indem die Flämische Region in den Artikeln 5 und 10 festlegt, daß die Flämische Regierung Richtpreise für die Vermietung von Zimmern festlegt und daß diese Richtpreise in der Konformitätsbescheinigung angegeben werden müssen, führt die Region nach Darstellung der klagenden Parteien eine Preispolitik, für die nur die Föderalbehörde zuständig ist. Außerdem gehe die unbegrenzte Ermächtigung der Flämischen Regierung zur Festlegung der Mietpreise an der Zuständigkeit des föderalen Gesetzgebers vorbei.

B.9.2. Aufgrund von Artikel 6 § 1 VI Absatz 5 Nr. 3 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 ist die Föderalbehörde für die Preispolitik zuständig. Dieser Zuständigkeitsvorbehalt kann jedoch nicht so weit reichen, daß den Regionen die Befugnis entzogen wird, Bewertungstarife für die ihnen zugeteilten Sachbereiche festzulegen.

Im vorliegenden Fall ermächtigt das Dekret die Regionalregierung lediglich dazu, Richtpreise zur Vermietung von Zimmern in Zimmerhäusern, Studentenhäusern und Studentengemeinschaftshäusern festzulegen unter Berücksichtigung der Qualität, der Fläche, der Ausstattung und des Standortes (Artikel 5). Aufgrund von Artikel 10 muß dieser Richtmietpreis in der Konformitätsbescheinigung angegeben werden. Der Richtmietpreis bindet die Parteien nicht und besitzt daher nicht die Eigenschaft einer zwingenden Maßnahme der Preispolitik.

B.9.3. Indem der Regionalgesetzgeber die Regierung dazu ermächtigt, solche Richtmietpreise festzulegen, hat er nicht gegen die föderale Zuständigkeit verstoßen und kann nicht davon ausgegangen werden, daß er die Regierung dazu ermächtigt hat, auf den föderalen Zuständigkeitsbereich überzugreifen.

B.10.1. Gemäß den klagenden Parteien beeinträchtigt das angefochtene Dekret die Wirtschafts- und Währungsunion, die ein durch Artikel 6 § 1 VI Absatz 3 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 der Föderalbehörde vorbehaltenen Sachbereich ist.

B.10.2. Obwohl der obengenannte Artikel 6 § 1 VI Absatz 3 im Rahmen der Zuteilung von Zuständigkeiten bezüglich der Wirtschaft an die Regionen zu sehen ist, gilt diese Bestimmung als ausdrückliche Äußerung des Willens des Sondergesetzgebers, eine einheitliche Grundregelung der Organisation der Wirtschaft in einem integrierten Markt aufrechtzuerhalten.

B.10.3. Die klagenden Parteien führen zwar an, daß die Mietpreisregelung, der Mietmarkt und die Vertragsfreiheit Bestandteil der Grundelemente des integrierten belgischen Marktes sind, daß «die Konvergenz der Preise für Waren und Dienstleistungen» zur Wirtschaftsunion gehört und daß die Preisbildung einer Dienstleistung in nur einem Bestandteil der Union eine Marktverschiebung zur Folge haben kann, doch sie geben nicht an, inwiefern all dies die einheitliche Grundregelung der Organisation der Wirtschaft in einem integrierten Markt gefährden könnte. Jedenfalls tun die Richtmietpreise, die

nicht mehr sind als der Ausdruck einer Bewertung durch die Behörde und die beteiligten Parteien in ihrer Vertragsgestaltung nicht binden, dem allgemeinen normgebenden Rahmen der Wirtschaftsunion, so wie dieser durch oder aufgrund des Gesetzes festgelegt ist, keinen Abbruch.

B.11. Der Klagegrund ist in keinem seiner Teile annehmbar.

Zweiter Klagegrund

B.12.1. Die klagenden Parteien führen an, daß gegen «die Regeln zur Festlegung der unterschiedlichen Zuständigkeiten des Staates, der Gemeinschaften und der Regionen, insbesondere Artikel 146 der Verfassung » verstoßen wird, indem der angefochtene Artikel 19 ein Verfahren zum Anbringen und Entfernen von Siegeln vorsieht, das von demjenigen des Gerichtsgesetzbuches abweicht, während die Gerichtsorganisation und das Verfahrensrecht zur ausschließlichen Zuständigkeit der Föderalbehörde gehören.

B.12.2. Artikel 19 des angefochtenen Dekrets besagt:

« Der Bürgermeister und die Regionalbeamten, auf die sich Artikel 15 bezieht, versiegeln die zur Vermietung angebotenen oder vermieteten Zimmer, die nicht den Sicherheits- und Qualitätsnormen der Artikel 4, 6 und 7 entsprechen, sowie die zur Vermietung angebotenen oder vermieteten Studentenzimmer, die nicht den Sicherheits- und Qualitätsnormen der Artikel 4 und 8 entsprechen, wenn der Vermieter keine gültige Konformitätsbescheinigung vorlegen kann.

Falls das Anbringen von Siegeln mit der Zwangsausweisung einhergeht, ergreift der Bürgermeister die erforderlichen Initiativen im Hinblick auf die erneute Unterbringung der betroffenen Bewohner.

Innerhalb von zehn Tagen nach dem Anbringen der Siegel kann der Vermieter beim Ständigen Ausschuss Beschwerde gegen diesen Beschluß einlegen. Der Ständige Ausschuss befindet darüber innerhalb einer Frist von sechzig Tagen nach dem Einreichen der Beschwerde. Diese Beschwerde hat keinen Suspensiveffekt. »

Das in dieser Bestimmung vorgesehene Anbringen von Siegeln ist eine Sicherheitsmaßnahme administrativer Art, die in keiner Weise mit der Gerichtsorganisation oder einer Sicherungs- oder Vollstreckungsmaßnahme in einem Gerichtsverfahren zwischen Parteien im Zusammenhang steht.

B.12.3. Der Klagegrund ist nicht annehmbar.

In bezug auf die Zulässigkeit des Schriftsatzes der Flämischen Regierung

B.13. Da nachgewiesen wird, daß im Rahmen der angeführten Klagegründe der durch das angefochtene Dekret geregelte Sachbereich eine ausreichende Zuständigkeitsgrundlage in Artikel 6 § 1 IV des Sondergesetzes vom 8. August 1980 findet, ist der Schriftsatz der Flämischen Regierung zulässig (siehe B.1.3).

In bezug auf die Artikel 10 und 11 der Verfassung

Dritter Klagegrund

B.14.1. Die klagenden Parteien führen einen Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung an, da das angefochtene Dekret in den Artikeln 2, 6, 7 und 8 unterscheidet zwischen einerseits dem Vermieten von Zimmern und Zimmerhäusern und andererseits dem Vermieten von Studentenzimmern, Studentenhäusern und Studentengemeinschaftshäusern.

B.14.2. Artikel 2 beschreibt, was im Dekret unter Zimmer, Zimmerhaus, Studentenhaus, Studentengemeinschaftshaus und Studentenzimmer zu verstehen ist (B.5).

Die Artikel 6 und 7 enthalten spezifische Normen für Zimmer:

« Ein Zimmer, in dem weder eine Kochgelegenheit noch ein Bad oder eine Dusche vorhanden sind, weist eine Fläche von wenigstens 12 m² auf, wenn es durch eine einzige Person bewohnt wird. Diese Fläche wird für jeden zusätzlichen Bewohner um 6 m² erhöht.

Die Mieter der im ersten Absatz vorgesehenen Zimmer verfügen in den Gemeinschaftsräumen über Kochgelegenheiten und ein Bad oder eine Dusche in einem durch die Flämische Regierung festzulegenden Verhältnis zur Anzahl der Zimmer in dem Zimmerhaus. Die Flämische Regierung legt die Normen fest, denen diese Ausstattungen und der Gemeinschaftsraum entsprechen müssen. » (Artikel 6)

« In Ermangelung der Kochgelegenheit, des Bades oder der Dusche in den Gemeinschaftsräumen, die in Artikel 6 vorgesehen sind, müssen diese Ausstattungen im Zimmer vorhanden sein. Die in Artikel 6 erwähnte Mindestfläche wird in diesem Fall um jeweils 3 m² erhöht. » (Artikel 7)

Artikel 8 enthält spezifische Normen für Studentenzimmer:

« § 1. Studentenzimmer, die nach dem Inkrafttreten dieses Dekrets gebaut oder im Anschluß an eine Renovierung oder durch Umbau einer Wohnung in ein Studentenhaus oder ein Studentengemeinschaftshaus erstellt werden, haben eine Fläche von mindestens 12 m².

Unbeschadet der Anwendung von Absatz 3 darf für Studentenzimmer, die vor dem Inkrafttreten dieses Dekrets gebaut oder im Anschluß an eine Renovierung oder durch Umbau einer Wohnung in ein Studentenhaus oder ein Studentengemeinschaftshaus gemäß den geltenden Bestimmungen über Raumordnung und Städtebau erstellt wurden, während einer Zeitspanne von zehn Jahren nach dem Inkrafttreten dieses Dekrets die Ausstellung einer Konformitätsbescheinigung nicht aufgrund der im vorstehenden Absatz festgelegten Flächennorm verweigert werden, wenn das Studentenzimmer eine

Fläche von wenigstens 9 m² hat.

Ein Studentenzimmer, für das innerhalb einer Frist von drei Jahren nach dem Inkrafttreten dieses Dekrets keine Konformitätsbescheinigung beantragt wurde, wird einem in Absatz 1 vorgesehenen Studentenzimmer gleichgestellt.

§ 2. Jedes Studentenhaus oder Studentengemeinschaftshaus muß über einen Gemeinschaftsraum verfügen. Wenn der Gemeinschaftsraum als Küche benutzt wird, muß seine Fläche mindestens 1,5 m² pro Studentenzimmer betragen, ohne weniger als 6 m² betragen zu dürfen. Die lichte Höhe zwischen Decke und Fußboden muß wenigstens zwei Meter und zwanzig Zentimeter betragen.

§ 3. Jedes Studentenhaus oder Studentengemeinschaftshaus muß über einen Raum zur Aufbewahrung der gleichen Anzahl Fahrräder verfügen, wie es Studentenzimmer gibt.

§ 4. Jedes Studentenhaus oder Studentengemeinschaftshaus muß pro Gruppe oder Teilgruppe von sechs Studenten über ein Bad oder eine Dusche verfügen. »

B.14.3. Die Einführung von spezifischen Sicherheits- und Qualitätsnormen wurde durch den Dekretgeber wie folgt begründet:

« Ziel dieses Dekrets ist es, eine Reihe einheitlicher Mindestnormen aufzuerlegen, die für das gesamte flämische Land gelten. Ein Teil dieser Normen, wie diejenigen, die sich auf die Belüftungsmöglichkeiten, die Heizung, den Privatbereich und die Brandsicherheit beziehen, gelten sowohl für Zimmer als auch für Studentenzimmer.

Da das Wohnen in einem Zimmer und das Wohnen in einem Studentenzimmer jedoch sehr unterschiedliche Wohnformen sind, werden für beide auch spezifische Normen eingeführt. Dabei wird insbesondere davon ausgegangen, daß das Wohnen in einem Zimmer eine endgültigere Wohnform ist, während das Wohnen in einem Studentenzimmer nur vorübergehend geschieht. » (*Dok.*, Flämisches Parlament, 1996-1997, Nr. 437/1, SS. 2-3)

B.14.4. Der Dekretgeber habe somit strengere Normen bezüglich der Fläche, der Sanitäreinrichtung und der Kochgelegenheit auferlegt für Zimmer, die anderen Personen als Studenten vermietet oder zur Vermietung angeboten werden. Der Unterschied beruht auf einem Kriterium, das nicht nur objektiv, sondern auch relevant ist. Von einfachen Mietern ist anzunehmen, daß sie sich regelmäßiger in ihrem Zimmer aufhalten als die Mehrheit der Bewohner von Studentenzimmern. Der Dekretgeber kann daher vernünftigerweise davon ausgehen, daß einfache Zimmer strengeren Qualitätsnormen unterworfen werden müssen als Studentenzimmer.

B.14.5. Der Klagegrund ist nicht annehmbar.

Vierter Klagegrund

B.15.1. Gemäß dem angefochtenen Artikel 3 Strich 1 ist das Dekret nicht anwendbar auf « Studentenzimmer und Studentenhäuser, die am Datum des Inkrafttretens dieses Dekrets durch Unterrichtsanstalten als Sozialeinrichtungen für Studenten mit Hilfe von Sozialzuschüssen der Flämischen Gemeinschaft erstellt worden sind ».

Die klagenden Parteien führen an, daß diese Bestimmung gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung verstoße, weil die obengenannten Studentenzimmer und Studentenhäuser anders behandelt würden als die Studentenzimmer und Studentenhäuser, die vor dem Datum des Inkrafttretens des Dekrets durch Privatpersonen erstellt worden sind, ohne daß für diesen Behandlungsunterschied eine vernünftige Rechtfertigung bestehe.

B.15.2. Der Unterschied zwischen Studentenzimmern und Studentenhäusern je nachdem, ob sie durch Unterrichtsanstalten - sowohl offizielle als auch freie - mit Zuschüssen der öffentlichen Hand oder durch Privatpersonen erstellt worden sind, beruht auf einem Kriterium, das nicht nur objektiv, sondern auch relevant ist. In der Begründung des Änderungsantrags, der zu dem angefochtenen Artikel geführt hat, heißt es: « Die Erfahrung lehrt, daß diese Wohnungen für Studenten bereits ein hohes qualitatives Niveau haben ». Aus den Vorarbeiten geht in der Tat hervor, daß die Gewährung von Sozialzuschüssen durch die Flämische Gemeinschaft von « der Einhaltung einer Reihe von Kriterien und der Genehmigung durch das Unterrichtsministerium » abhing (*Dok.*, Flämisches Parlament, 1996-1997, Nr. 437/4, S. 2, und Nr. 437/6, S. 12). Somit ist eine Kategorie von der Anwendung des angefochtenen Dekrets ausgeschlossen, bei der man davon ausgehen kann, daß sie bereits Mindestnormen hinsichtlich der Qualität und der Sicherheit erfüllt.

B.15.3. Der Klagegrund kann nicht angenommen werden.

Fünfter Klagegrund

B.16.1. Gemäß dem angefochtenen Artikel 3 Strich 2 ist das Dekret nicht anwendbar auf «die Gebäude, für die durch Gesetz, Dekret oder Erlaß spezifische Sicherheits- und/oder Qualitätsnormen

festgelegt wurden ».

Die klagenden Parteien führen an, daß diese Bestimmung gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung verstoße, da nicht festzustellen sei, auf welche Gebäude sie sich beziehe, so daß das Dekret zu einer willkürlichen und unvorhersehbaren Anwendung führen könne.

B.16.2. Der Unterschied zwischen Gebäuden, für die durch Gesetz, Dekret oder Erlaß spezifische Sicherheits- und/oder Qualitätsnormen festgelegt wurden, und Gebäuden, für die dies nicht der Fall ist, beruht auf einem Kriterium, das nicht nur objektiv, sondern auch relevant ist. Diese spezifischen Normen sind in der Regel gerechtfertigt durch die besondere Zweckbestimmung der Gebäude, wie Seniorenheime und Beherbergungsbetriebe, deren Zweckbestimmung sich grundlegend von derjenigen der im Dekret vorgesehenen Zimmer und Studentenzimmer unterscheidet. Somit wird vom Anwendungsbereich des angefochtenen Dekrets eine Kategorie ausgeschlossen, die entsprechend ihrer spezifischen Zweckbestimmung bestimmten Qualitäts- und Sicherheitsnormen unterliegt.

B.16.3. Der Klagegrund kann nicht angenommen werden.

Sechster Klagegrund

B.17.1. Die klagenden Parteien führen einen Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung an, da der angefochtene Artikel 2 10° besagt, daß unter « Vermieter » « jede natürliche oder juristische Person, die als Eigentümer, Miteigentümer, Nießbraucher, Erbpächter, Erbbauberechtigter oder Bevollmächtigter ein Zimmerhaus oder ein Zimmer, ein Studentenhaus oder ein Studentengemeinschaftshaus oder ein Studentenzimmer vermietet oder gegen Entgelt oder unentgeltlich zur Verfügung stellt » zu verstehen ist und da der obengenannte Artikel somit den Hauptmieter, der die Zimmer untervermietet, nicht als Vermieter im Sinne des Dekrets betrachtet. Hierdurch würde bei Nichteinhaltung der im Dekret vorgesehenen Verpflichtungen nur der Eigentümer strafrechtlich haftbar gemacht werden können.

B.17.2. Infolge eines Änderungsantrags wurde in Artikel 2 10° das Wort « Untervermieter » durch das Wort « Bevollmächtigter » ersetzt. In Ermangelung einer anderslautenden Definition ist ein Bevollmächtigter in der gemeinrechtlichen Bedeutung eine Person, die für Rechnung eines anderen auf-

tritt, im vorliegenden Fall den Eigentümer oder den Inhaber eines dinglichen Rechtes.

B.17.3. Der Unterschied zwischen dem Hauptmieter, der die Zimmer untervermietet, und dem Vermieter im Sinne des Dekrets beruht auf einem Kriterium, das nicht nur objektiv, sondern auch relevant ist in bezug auf die Zielsetzung. Aus den Vorarbeiten kann abgeleitet werden, daß der Dekretgeber den Untervermieter nicht einem Eigentümer als Vermieter gleichstellen wollte (*Dok.*, Flämisches Parlament, 1996-1997, Nr. 437/6, S. 11); folglich nimmt in den auferlegten Verpflichtungen die Person eine zentrale Stellung ein, die für die Qualität verantwortlich ist, welche in bezug auf die Mietwohnung vorgesehen ist und gewährleistet sein muß, wenn diese Person zur Vermietung übergeht.

Die Maßnahme ist nicht unverhältnismäßig, da sie der Zielsetzung des angefochtenen Dekrets insgesamt gesehen keinen Abbruch tut und auf Verpflichtungen des Eigentümers oder Inhabers eines anderen dinglichen Rechtes oder seines Bevollmächtigten ausgerichtet ist. Es genügt, daß der Eigentümer, Miteigentümer, Nießbraucher, Erbpächter, Erbbauberechtigte oder Bevollmächtigte haftbar gemacht wird für die Einhaltung des Dekrets; den Untervermieter im gleichen Maße haftbar zu machen, wäre eine Maßnahme, die über das hinausginge, was zum Erreichen der Zielsetzung notwendig ist.

B.17.4. Der Klagegrund kann nicht angenommen werden.

Siebter Klagegrund

B.18.1. Die klagenden Parteien führen einen Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung an, da der angefochtene Artikel 2 10° auch die « unentgeltliche » Bereitstellung eines Zimmers an ein im Hause wohnendes Familienmitglied betreffe und somit gegenüber dem Vermieter die Bereitstellung dem Vermieteten gleichsetze.

B.18.2. Aus der Zielsetzung und dem allgemeinen Geist des angefochtenen Dekrets geht hervor, daß das Wohnen von Familienmitgliedern im gleichen Hause, wie Partner, Kinder, Enkel, Eltern oder andere - hilfsbedürftige oder nicht - Familienmitglieder nicht in den Anwendungsbereich fällt.

B.18.3. Der Klagegrund kann nicht angenommen werden.

Achter Klagegrund

B.19.1. Die klagenden Parteien führen einen Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung an, indem der angefochtene Artikel 17 eine Geldstrafe vorsehe, die unverhältnismäßig sei im Vergleich zu den in vergleichbaren Dekreten vorgesehenen Geldstrafen. Die maximale Geldstrafe für einen Vermieter, der eine nicht dem flämischen Wohngesetzbuch entsprechende Wohnung vermietet, beträgt 80.000 Franken (Artikel 20 § 1 des Dekrets vom 15. Juli 1997), während die maximale Geldstrafe im vorliegenden Fall 2 Millionen Franken beträgt.

B.19.2. Der Hof bemerkt, daß die bemängelte Höchststrafe zwar ein hohes Vielfaches der im flämischen Wohngesetzbuch vorgesehenen Strafe ist, daß die Mindeststrafe jedoch nur das Doppelte beträgt. Es obliegt dem Dekretgeber zu bestimmen, welcher Spielraum dem Strafrichter eingeräumt werden muß, um entsprechend den konkreten Umständen eine Strafe verhängen zu können, die unter anderem der Schwere der Verfehlungen und der mehr oder weniger gewinnbringenden Beschaffenheit des Vermietens von Zimmern und Studentenzimmern, das heißt in der Regel mehrere pro Wohnung, entspricht.

B.19.3. Der Klagegrund kann nicht angenommen werden.

Neunter Klagegrund

B.20.1. Die klagenden Parteien führen einen Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung an, indem der angefochtene Artikel 4 4^o besage, daß als Heizquellen nur Zentralheizung, Elektrogeräte und luftdichte Gasgeräte mit Schornsteinanschluß oder Ableitung durch die Außenwand in Frage kämen, so daß Zimmer, die anders beheizt würden, nicht die Normen des Dekrets erfüllen könnten und folglich vom Vermieten oder vom Anbieten zur Vermietung ausgeschlossen würden.

B.20.2. Dieser Behandlungsunterschied hängt zusammen mit dem Ziel des Dekretgebers, eine ausreichende und insbesondere sichere Heizung vorzusehen.

Die klagenden Parteien erteilen keine konkreten Angaben, die nachweisen, daß Zimmer oder

Studentenzimmer, die anders beheizt werden als auf die im Dekret vorgesehene Weise, das gleiche Maß an angestrebtem Beheizen und an Sicherheit bieten können wie diejenigen, auf die sich die Bestimmung von Artikel 4 4° bezieht. Sie weisen nicht nach, daß der Dekretgeber andere Heizgeräte zu Unrecht als weniger effizient oder weniger sicher betrachtet hat.

B.20.3. Der Klagegrund kann nicht angenommen werden.

Aus diesen Gründen:

Der Hof

weist die Klage zurück.

Verkündet in niederländischer, französischer und deutscher Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Schiedshof, in der öffentlichen Sitzung vom 17. Juni 1998.

Der Kanzler,

Der Vorsitzende,

L. Potoms

L. De Grève