

Geschäftsverzeichnismn.
1287 und 1296
Urteil Nr. 40/99
vom 30. März 1999

## URTEIL

---

*In Sachen:* Klagen auf völlige oder teilweise Nichtigerklärung des Dekrets der Flämischen Region vom 15. Juli 1997 zur Festlegung des Flämischen Wohnungsbuches, erhoben von der Turnhoutse Maatschappij voor de Huisvesting AG und anderen.

Der Schiedshof,

zusammengesetzt aus den Vorsitzenden L. De Grève und M. Melchior, und den Richtern H. Boel, L. François, P. Martens, J. Delruelle, G. De Baets, E. Cerexhe, H. Coremans, A. Arts, 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 Klagen*

1. Mit einer Klageschrift, die dem Hof mit am 3. Februar 1998 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 4. Februar 1998 in der Kanzlei eingegangen ist, erhoben die Turnhoutse Maatschappij voor de Huisvesting AG, mit Gesellschaftssitz in 2300 Turnhout, Noord-Brabantlaan 4, und P. Goossens, wohnhaft in 2300 Turnhout, Graatakker 130, Klage auf Nichtigerklärung der Artikel 40 bis 49 des Dekrets der Flämischen Region vom 15. Juli 1997 zur Festlegung des Flämischen Wohngesetzbuches (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 19. August 1997).

Mit separater Klageschrift vom selben Tag beantragten die klagenden Parteien ebenfalls die einstweilige Aufhebung derselben Dekretsbestimmungen. In seinem Urteil Nr. 38/98 vom 1. April 1998 (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 28. April 1998) hat der Hof die Klage auf einstweilige Aufhebung zurückgewiesen.

Diese Rechtssache wurde unter der Nummer 1287 ins Geschäftsverzeichnis des Hofes eingetragen.

2. Mit einer Klageschrift, die dem Hof mit am 19. Februar 1998 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 20. Februar 1998 in der Kanzlei eingegangen ist, erhoben G. De Veirman, wohnhaft in 1500 Halle, Berkenlaan 1, und die VoE Algemeen Eigenaarssyndicaat, mit Vereinigungssitz in 1180 Brüssel, Adolphe Dupuichlaan 24, Klage auf völlige oder teilweise Nichtigerklärung (in bezug auf die Artikel 5, 7 bis 21 und 56 bis 58) des Dekrets der Flämischen Region vom 15. Juli 1997 zur Festlegung des Flämischen Wohngesetzbuches (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 19. August 1997).

Diese Rechtssache wurde unter der Nummer 1296 ins Geschäftsverzeichnis des Hofes eingetragen.

## II. *Verfahren*

### a. *Rechtssache mit Geschäftsverzeichnisnummer 1287*

Durch Anordnung vom 4. Februar 1998 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 26. Februar 1998 bei der Post aufgegebenen Einschreibebriefen notifiziert.

Die durch Artikel 74 des organisierenden Gesetzes vorgeschriebene Bekanntmachung erfolgte im *Belgischen Staatsblatt* vom 10. März 1998.

Mit nicht eingeschriebenem Brief vom 12. März 1998 hat der Rechtsanwalt der klagenden Parteien den Hof davon in Kenntnis gesetzt, daß seine Mandanten ihre Klage zurücknehmen.

Schriftsätze wurden eingereicht von

- dem Ministerrat, Wetstraat 16, 1000 Brüssel, mit am 10. April 1998 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief,

- der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt, Hertogsstraat 7-9, 1000 Brüssel, mit am 10. April 1998 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief,

- der Wallonischen Regierung, rue Mazy 25-27, 5100 Namur, mit am 14. April 1998 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief.

Diese Schriftsätze wurden gemäß Artikel 89 des organisierenden Gesetzes mit am 24. September 1998 bei der Post aufgegebenen Einschreibebriefen notifiziert.

Erwiderungsschriftsätze wurden eingereicht von

- der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt, mit am 15. Oktober 1998 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief,

- dem Ministerrat, mit am 16. Oktober 1998 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief,

- der Wallonischen Regierung, mit am 26. Oktober 1998 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief.

Durch Anordnung vom 30. Juni 1998 hat der Hof die für die Urteilsfällung vorgesehene Frist bis zum 3. Februar 1999 verlängert.

#### b. *Rechtssache mit Geschäftsverzeichnungsnummer 1296*

Durch Anordnung vom 20. Februar 1998 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 27. März 1998 bei der Post aufgegebenen Einschreibebriefen notifiziert.

Die durch Artikel 74 des organisierenden Gesetzes vorgeschriebene Bekanntmachung erfolgte im *Belgischen Staatsblatt* vom 3. April 1998.

Durch Anordnung vom 14. März 1998 hat der amtierende Vorsitzende auf Antrag der Wallonischen Regierung vom 13. Mai 1998 die für die Einreichung eines Schriftsatzes vorgesehene Frist um zehn Tage verlängert.

Diese Anordnung wurde der Wallonischen Regierung mit am 15. Mai 1998 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief notifiziert.

Schriftsätze wurden eingereicht von

- dem Ministerrat, mit am 11. Mai 1998 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief,
- der Flämischen Regierung, Martelaarsplein 19, 1000 Brüssel, mit am 14. Mai 1998 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief,
- der Wallonischen Regierung, mit am 25. Mai 1998 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief.

Diese Schriftsätze wurden gemäß Artikel 89 des organisierenden Gesetzes mit am 29. September 1998 bei der Post aufgegebenen Einschreibebriefen notifiziert.

Erwiderungsschriftsätze wurden eingereicht von

- dem Ministerrat, mit am 16. Oktober 1998 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief,
- G. De Veirman und der VoE Algemeen Eigenaarssyndicaat, mit am 29. Oktober 1998 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief,
- der Wallonischen Regierung, mit am 29. Oktober 1998 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief,
- der Flämischen Regierung, mit am 29. Oktober 1998 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief.

Durch Anordnung vom 30. Juni 1998 hat der Hof die für die Urteilsfällung vorgesehene Frist bis zum 19. Februar 1999 verlängert.

#### *c. Verbundene Rechtssachen mit Geschäftsverzeichnisnummern 1287 und 1296*

Durch Anordnung vom 6. Oktober 1998 hat der Hof die Rechtssachen verbunden.

Diese Anordnung wurde den Parteien mit am 6. Oktober 1998 bei der Post aufgegebenen Einschreibebriefen notifiziert.

Durch Anordnung vom 13. Januar 1999 hat der Vorsitzende L. De Grève die Rechtssachen dem vollzählig tagenden Hof vorgelegt.

Durch Anordnung vom 13. Januar 1999 hat der Hof die Rechtssachen für verhandlungsreif erklärt und den Sitzungstermin auf den 10. Februar 1999 anberaumt, nachdem er die Parteien aufgefordert hat, ihren Standpunkt bezüglich der von der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt in deren Schriftsatz und Erwiderungsschriftsatz verwendeten Sprache in einem spätestens am 5. Februar 1999 einzureichenden Ergänzungsschriftsatz zu äußern.

Die letztgenannte Anordnung wurde den Parteien und deren Rechtsanwälten mit am 14. Januar 1999 bei der Post aufgegebenen Einschreibebriefen notifiziert.

Durch Anordnung vom 27. Januar 1999 hat der Hof die für die Urteilsfällung vorgesehene Frist bis zum 3. August 1999 verlängert.

Auf der öffentlichen Sitzung vom 10. Februar 1999

- erschienen

. RÄin E. Empereur, in Brüssel zugelassen, für die klagenden Parteien in der Rechtssache mit Geschäftsverzeichnisnummer 1296,

. RA F. Van Nuffel *loco* RA P. Traest, in Brüssel zugelassen, für den Ministerrat,

. RA V. Thiry, in Lüttich zugelassen, für die Wallonische Regierung,

. RÄin H. Vanoverschelde *loco* RA P. Coenraets, in Brüssel zugelassen, für die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt,

- haben die referierenden Richter G. De Baets und P. Martens Bericht erstattet,

- wurden die vorgenannten Rechtsanwälte angehört,

- wurden die Rechtssachen 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 -

*Rechtssache mit Geschäftsverzeichnisnummer 1287*

*In bezug auf die Klagerücknahmeerklärung*

A.1.1. Mit Einschreibebrief vom 12. März 1998 und mit Brief vom 17. März 1998 haben die klagenden Parteien erklärt, auf die Nichtigkeitsklage zu verzichten.

A.1.2. Der Ministerrat hat jedoch in seinem Schriftsatz vom 10. April 1998 Einspruch gegen diese Klagerücknahme eingelegt, jedenfalls insofern dieser Verzicht sich auf den zweiten Klagegrund der Parteien beziehe, den er erforderlichenfalls wieder aufgreife aufgrund von Artikel 85 Absatz 2 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989, wonach die Parteien neue Klagegründe geltend machen könnten. Was den Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz und das Diskriminierungsverbot betreffe, richte sich der Ministerrat nach dem Ermessen des Hofes.

A.1.3. Die Wallonische Regierung erklärt in ihrem Schriftsatz vom 14. April 1998, nicht Einspruch gegen die Klagerücknahme zu erheben. In ihrem Schriftsatz vom 26. Oktober 1998 weist sie die Argumentation des Ministerrates bezüglich seines Einspruchs gegen die Klagerücknahme ab. Die Tatsache, daß ein Klagegrund sich auf die Regeln der Zuständigkeitsverteilung stütze, bilde an sich kein Argument, um Einspruch gegen die Klagerücknahme zu erheben. Da der Ministerrat keine anderen Umstände geltend mache, spreche nichts dagegen, daß der Hof die Klagerücknahme bewillige.

Der neue Klagegrund des Ministerrates sei folglich gegenstandslos; indem der Hof die Klagerücknahme bewillige, setze er nämlich dem Gerichtsverfahren ein Ende. Der Ministerrat habe nur selbst fristgemäß eine Nichtigkeitsklage einreichen müssen. Der Schriftsatz könne in keinem Fall einem Antrag auf Wiederaufnahme des Verfahrens gleichgestellt werden.

A.1.4. Die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt erhebt in ihrem Schriftsatz vom 15. Oktober 1998 nicht Einspruch gegen die Klagerücknahme. Es obliege allein dem Hof zu prüfen, ob die Klagerücknahme zu bewilligen sei oder nicht.

Die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt legt ebenfalls Einspruch gegen den Standpunkt des Ministerrates ein, daß der Hof trotzdem den zweiten Klagegrund in der neu formulierten Fassung des

Ministerrates prüfen müsse. Sollte die Klagerücknahme bewilligt werden, müsse in Analogie zum Verfahren vor dem Staatsrat der Antrag auf Beitritt so wie die Hauptklage behandelt werden. Die besondere Stellung der institutionellen Parteien, die sie von der Erbringung des Nachweises eines Interesses befreie, verleihe ihnen nicht das Recht, die Klagegründe zur Nichtigerklärung im Fall der Klagerücknahme der klagenden Parteien umzuformulieren.

Der Ministerrat fechte die Zulässigkeit des Schriftsatzes der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt an, insofern im Schriftsatz angeführt werde, er sei durch die Region Brüssel-Hauptstadt hinterlegt worden und nicht durch die Regierung. Insofern die Regierung die Hinterlegung nicht rechtzeitig beschlossen habe, sei der Schriftsatz unzulässig.

A.1.5. Die Flämische Regierung zeigt sich überrascht über die Verweigerung des Verzichtes durch den Ministerrat und verweist darauf, daß dessen Beitrittsmöglichkeit - und nachher ein eventueller Antrag auf Ablehnung der Klagerücknahme - kein Mittel darstellen könne, um dem Mangel, selbst fristgerecht eine Klage eingereicht zu haben, abzuweichen. Der Beitritt des Ministerrates stehe oder falle mit der Klage, die von der klagenden Partei gehandhabt werde.

Der Umstand, daß die beitretende Partei einen neuen Klagegrund werde anführen können, leiste dem keinen Abbruch. Die Zulässigkeit der Klage werde folglich nicht durch die Geltendmachung eines Klagegrundes beeinflusst. Die Inanspruchnahme des Richters sei jedenfalls eine Rechtsforderung, die ein subjektives Recht darstelle, das alleine der Inhaber, nämlich der Kläger, handhabe. Die Irrelevanz des Geltendmachens eines neuen Klagegrundes für die Bewilligung der Klagerücknahme werde durch den Umstand verdeutlicht, daß der Hof bereits Klagerücknahmen bewilligt habe, wenn selbst von Amts wegen ein hypothetisch neuer Klagegrund angeführt worden sei, wie beispielsweise in den Urteilen Nrn. 1/96 und 2/96.

Durch den Verzicht der klagenden Parteien sei die Klage *ipso facto* wegen mangelnden Interesses zulässig geworden. Aus diesem Grunde sei der Verzicht im übrigen nur für institutionelle Parteien und nicht für andere Kläger vorgesehen worden. Für die letzteren sei eine Verzichtregelung nämlich überflüssig, weil sie ein Interesse nachweisen müßten und weil durch den Verzicht dieses Interesse verlorengehe.

#### *Rechtssache mit Geschäftsverzeichnisnummer 1296*

A.2. Die Klage richtet sich gegen das Dekret vom 15. Juli 1997 zur Festlegung des Flämischen Wohnungsbuches insgesamt, zumindest gegen die Artikel 5, 7 bis 21 sowie 56 bis 58.

#### *Interesse der klagenden Parteien*

A.3.1. Der Kläger De Veirman sei Eigentümer einer zu vermietenden Wohnung - die leerstehe, was ihm zur Kenntnis gebracht worden sei -, für die er eine Konformitätsbescheinigung in Anwendung der Artikel 7 und 14 des Flämischen Wohnungsbuches beantragen müsse.

A.3.2. Die Flämische Regierung streite das Interesse des Klägers als inexistent und rein hypothetisch ab. Der Erhalt der erforderlichen Konformitätsbescheinigung sei nur verpflichtend für Wohnungen, die für ungeeignet oder unbewohnbar erklärt worden seien, was im vorliegenden Fall noch nicht zutrefte. Auch stelle sich heraus, daß auf die Wohnung des Klägers noch nicht die Möglichkeit der Ausübung des sozialen Verwaltungsrechts Anwendung finde, das in Artikel 90 des angefochtenen Dekrets vorgesehen sei.

Nur die letztgenannte Bestimmung könne gegebenenfalls auf die Wohnung des Klägers Anwendung finden, doch gegen diese Bestimmung habe er keine Klagegründe angeführt, so daß die Klage diesbezüglich unzulässig sei.

A.3.3. Die Wallonische Regierung nimmt einen vergleichbaren Standpunkt ein: Die bloße Eigenschaft als Eigentümer einer (selbst zu vermietenden) Wohnung reiche nicht aus, um das erforderliche Interesse nachzuweisen. Die Entscheidung über den leeren Zustand ergebe sich außerdem nicht aus dem angefochtenen Dekret, sondern aus einem anderen Dekret und sei im vorliegenden Fall nicht relevant.

Der Kläger habe höchstens ein Interesse an der Nichtigerklärung von Artikel 14 Absatz 2 2° des angefochtenen Dekrets.

A.3.4. Der Kläger erwidert, es genüge, von den angefochtenen Bestimmungen betroffen zu sein, was im vorliegenden Fall sicherlich zutrefte, weil Normen bezüglich der Sicherheit, der Gesundheit und der Wohnqualität für jede Wohnung auferlegt würden und er von den Bestimmungen über die Konformitätsbescheinigung nachteilig betroffen werden könne, zumal mit dem Fehlen einer solchen Bescheinigung Sanktionen verbunden seien. In der Rechtssache, die zum Urteil Nr. 73/98 geführt habe, habe der Hof im übrigen ein vergleichbares Interesse auf Seiten von Eigentümern anerkannt.

A.4.1. Die VoE Algemeen Eigenaarssyndicaat verfolge unter anderem den Zweck der Verteidigung des Eigentumsrechts an Immobiliargütern und vertrete die kollektiven Interessen der Eigentümer, die durch das angefochtene Dekret beeinträchtigt würden (vgl. mit ihrem Auftreten in der Rechtssache, die zum Urteil Nr. 9/96 führte).

A.4.2. Nach Darstellung der Flämischen Regierung sei auch diese Klage unzulässig, weil die Klägerin nicht die Bedingungen erfülle, die in die Rechtsprechung des Schiedshofes aufgenommen worden seien, damit eine Vereinigung ohne Erwerbzweck vor Gericht auftreten könne. Der Vereinigungszweck sei jedenfalls nichts anderes als die Verteidigung der zwar gemeinsamen, aber irgendwie auch individuellen Interessen der Mitglieder der Vereinigung.

Außerdem sei die Vereinigung ohne Erwerbzweck aufgrund ihrer Satzung nur befugt, Gerichtsverfahren vor Straf-, Zivil- und Verwaltungsgerichtsbarkeiten anzustrengen, während der Schiedshof zu keiner dieser drei Kategorien gehöre.

A.4.3. Auch die Wallonische Regierung melde die ausdrücklichsten Vorbehalte in bezug auf die Zulässigkeit der Klage der VoE Algemeen Eigenaarssyndicaat an, die jedenfalls nicht den Nachweis der in den Artikeln 9 bis 11 des Gesetzes vom 27. Juni 1921 vorgeschriebenen Veröffentlichungen erbringe, die von so wesentlicher Bedeutung seien, daß Dritte zu Recht die Anerkennung der Vereinigung als eigene Rechtspersönlichkeit verweigern könnten. Sie verweise diesbezüglich auf das Urteil Nr. 73/98, mit dem die Klage der obenerwähnten Vereinigung für unzulässig erklärt worden sei.

#### *Tragweite der Klage*

A.5. Die Flämische und die Wallonische Regierung bemerken in bezug auf die Zulässigkeit ferner, daß die Klage viel zu breit umschrieben sei - sie richte sich gegen das Dekret insgesamt -, ohne daß nachgewiesen werde, daß die klagenden Parteien ein Interesse an der Nichtigerklärung aller Bestimmungen hätten. Gegen das Dekret würden nach Darstellung der Flämischen Regierung außerdem mehr Opportunitäts- als Rechtmäßigkeitsbeschwerden angeführt. Aus beiden Gründen sei die Klage als *actio popularis* abzuweisen.

### *Zulässigkeit des Schriftsatzes der Flämischen Regierung*

A.6. Die klagenden Parteien fechten die Zulässigkeit des Schriftsatzes der Flämischen Regierung an, der nicht der Zuständigkeitsverteilung unter den flämischen Ministern in bezug auf die Prozeßführung entspreche. Da die Angelegenheit nach Einschätzung der Flämischen Regierung selbst eine Zuständigkeit von zwei Ministern betreffe (Wohnungswesen und Raumordnung), habe die Flämische Regierung nur rechtsgültig durch einen einzigen Minister vertreten werden können, nachdem die anderen Minister, deren Zuständigkeit einbezogen sei, sein Einverständnis erteilt hätten.

Im Urteil Nr. 73/98 habe der Hof jedoch den Standpunkt vertreten, daß eine vergleichbare Einrede « nur begründet sein kann, wenn das angefochtene Dekret auch eine Sache der Raumordnung ist », was die Flämische Regierung in ihrem Schriftsatz behaupte (S. 17).

### *Klagegründe*

#### *Erster Klagegrund*

A.7.1. Der erste Klagegrund der klagenden Parteien, der gegen die Artikel 4 § 1 1° und 4° a), 5, 7 bis 14 und 18 bis 20, 81 § 1 und 90 des angefochtenen Dekrets gerichtet sei, sei aus dem Verstoß gegen Artikel 39 der Verfassung sowie die Artikel 6 § 1 IV (Wohnungswesen) und VI (Wirtschaft) sowie 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen und aus dem Verstoß gegen die belgische Wirtschafts- und Währungsunion abgeleitet.

A.7.2. Der Dekretgeber gehe über das Auferlegen von Qualitäts- und Sicherheitsnormen hinaus; er regle das eigentliche Recht zur Vermietung von Wohnungen, indem er dieses Recht unter Androhung von administrativen und/oder strafrechtlichen Sanktionen davon abhängig mache, daß Dekrets-, Verordnungs- und Kommunalnormen erfüllt und eine Konformitätsbescheinigung ausgestellt werde, die eine Bedingung sei, um eine Wohnung als Hauptaufenthaltort vermieten zu können, was jetzt von einer vorherigen Genehmigung abhängig gemacht werde. Gleichzeitig würden Normen für die Festsetzung der Mietpreise festgelegt, um eine eigene Preispolitik zur Vermietung von Wohnungen führen zu können, wobei die Befugnis zur Festlegung der Mietpreise vollständig der Regierung übertragen werde.

Solche Maßnahmen seien jedoch nicht erforderlich, um Sicherheits- und Qualitätsnormen für Wohnungen festzulegen.

Das Recht zur Vermietung sei nicht Bestandteil der regionalen Zuständigkeiten in bezug auf das Wohnungswesen, sondern es gehöre zum bürgerlichen Recht und somit wegen der Wirtschafts- und Währungsunion zur föderalen Zuständigkeit. Außerdem sei ausschließlich die Föderalbehörde für die Preispolitik zuständig.

A.7.3. Die Zuständigkeit für das Wohnungswesen im Sondergesetz vom 8. August 1980 sei entsprechend einem bestehenden Normenbündel festgelegt worden, nämlich dem Wohngesetzbuch. Dieses Gesetzbuch regle die unterschiedlichsten Angelegenheiten bezüglich des Wohnungswesens und enthalte eine Reihe von Normen für Wohnungen oder eine bestimmte Art von Wohnungen. Diese Zuständigkeit sei verbunden mit « Wohngelegenheiten », « Bewohnung » und « Wohnungen », denen die Region bestimmte Qualitätsbedingungen auferlegen könne. Die Zuständigkeit für das Wohnungswesen werde über das Erfordernis der Konformitätsbescheinigung auf Seiten des Vermieters mit der Tatsache verbunden, ob die Wohnung vermietet sei oder nicht, so daß der Dekretgeber keine allgemeinen Normen über das Wohnungswesen aufstelle, sondern Normen für das Vermieten von Wohnungen. Die regionale Zuständigkeit beziehe sich jedoch lediglich auf das Aufstellen allgemeiner Wohnnormen, und nicht auf das Aufstellen von Normen zum Vermieten von Wohnungen.

Im vorliegenden Fall sei es nicht notwendig, in das Mietrecht einzugreifen, indem man eine Art Genehmigung einführe, um vermieten zu dürfen; die Regionen seien nicht befugt, die Ausübung des Mietrechts von einer vorherigen Genehmigung abhängig zu machen, die im wesentlichen die Konformitätsbescheinigung sei, unter anderem in Anbetracht der bedeutenden administrativen und strafrechtlichen Sanktionen. Artikel 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980, auf den der Staatsrat seinerzeit im Zusammenhang mit der Regelung über die Vermietung von möblierten Zimmern in der Region Brüssel-Hauptstadt zurückgegriffen habe, sei im



vorliegenden Fall nicht anwendbar, denn es bestehe keine Notwendigkeit, ein Genehmigungssystem einzuführen. Das neue Wohnungsmietgesetz vom 13. April 1997 regelt im vorliegenden Fall jedoch die Erfordernisse der Sicherheit, Gesundheit und Bewohnbarkeit, so daß der Dekretgeber auf einen dem föderalen Gesetzgeber vorbehaltenen Sachbereich übergreife.

A.7.4. Die föderale Zuständigkeit für die Wirtschaftspolitik werde ebenfalls verletzt, insbesondere bezüglich der Preispolitik, die die Regionen sich keineswegs aneignen dürften, weder aufgrund einer weiten Auslegung der ihnen ausdrücklich zugeteilten Zuständigkeiten, noch aufgrund ihrer impliziten Zuständigkeiten, während die Flämische Regierung ermächtigt werde, objektive Kriterien zur Festsetzung der Mietpreise von Wohnungen auszuarbeiten. Auch die umfassende Ermächtigung der Regierung beinhalte an sich einen Verstoß gegen die Regeln der Zuständigkeitsverteilung (Urteil Nr. 49 des Hofes).

Es handele sich im übrigen um Preisfestsetzung, da aus den Artikeln 18 und 90 hervorgehe, daß der Mietpreis nach den Kriterien festgesetzt werde, die von der Flämischen Regierung festgelegt würden, und unmittelbar davon abhängig. Zu Unrecht werde ferner angeführt, daß die Wohnungen zu gleich welchem Preis noch an jemanden anderes vermietet werden könnten. Die in Artikel 90 genannten Instanzen erhielten jedenfalls von Rechts wegen ein soziales Verwaltungsrecht über die in Artikel 90 § 1 des Dekrets genannten Wohnungen.

A.7.5. Schließlich gebe es auch Auswirkungen auf die Wirtschafts- und Währungsunion als vorbehaltene föderale Zuständigkeit, indem die eingeführte Regelung einen erheblichen Einfluß auf den Mietwohnungsmarkt, die Preisbildung, die Vertragsfreiheit und dergleichen mehr ausübe, die zu den Grundelementen des integrierten belgischen Marktes gehörten. Insbesondere der Sachbereich der Konvergenz der Preise für Güter und Dienstleistungen sei Bestandteil der Wirtschafts- und Währungsunion, die ebenfalls aus einem integrierten Markt bestehe. Durch die Eingriffe des Dekretgebers werde in den Teilgebieten ein vollkommen unterschiedlicher Mietmarkt entwickelt mit einer völlig unterschiedlichen Preisfestsetzung und einem völlig unterschiedlichen Wohnungsangebot, und dies wirke sich tatsächlich auf die Wirtschafts- und Währungsunion aus. Wenn in einem Teilgebiet der Union die Preisbildung durch einen Dienst geregelt werde und in einem anderen Teilgebiet der Markt die Preisbildung bestimme, könne dies eine Marktverschiebung zur Folge haben.

A.8.1. Der Ministerrat verweist zunächst darauf, daß das angefochtene Dekret tatsächlich die Möglichkeit biete, Normen in bezug auf Sicherheit, Gesundheit und Wohnqualität aufzuerlegen. Der föderale Gesetzgeber, der für die Regelung der Mietverträge zuständig sei, könne in diesem Rahmen dem Vermieter Verpflichtungen bezüglich des Zustandes des vermieteten Objektes auferlegen, und dies habe der König durch Erlaß vom 8. Juli 1997 in Anwendung von Artikel 2 des Wohnungsmietgesetzes in der durch das Gesetz vom 13. April 1997 abgeänderten Fassung getan. Die Zuständigkeit des föderalen Gesetzgebers zur Festlegung dieser Qualitätsnormen sei ausdrücklich durch den Staatsrat bestätigt worden. Die durch das Flämische Wohnungsgesetzbuch oder aufgrund desselben festgelegten Regeln könnten in Konkurrenz zu den Bedingungen treten, die aufgrund von Artikel 2 des Wohnungsmietgesetzes festgelegt würden, doch dies müsse nicht notwendigerweise zu einer Befugnisüberschreitung führen, jedenfalls nicht insofern die Region die föderalen Regeln nicht verletze. Artikel 5 des Flämischen Wohnungsgesetzbuches verletze diese Regeln in keiner Weise, und wenn dies dennoch in den Ausführungserlassen geschehe, sei dies eine Angelegenheit, die nicht durch den Hof zu beurteilen sei.

A.8.2. Der Ministerrat merkt an zweiter Stelle an, daß die Regelung der Konformitätsbescheinigung nur auf Wohnungen, die vermietet würden, anwendbar sei. Obschon aus einem vorherigen Gutachten des Staatsrates abzuleiten sei, daß die Regionen in bezug auf die Ausübung der Zuständigkeit für das Wohnungswesen, hinsichtlich der Einführung eines Genehmigungssystems zweckdienlicherweise auf Artikel 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zurückgreifen könnten, sei hervorzuheben, daß in jüngeren Gutachten des Staatsrates vor allem der Nachdruck auf die marginale Auswirkung eines solchen Genehmigungssystems auf die föderale Zuständigkeit für Mietverträge gelegt werde.

Der Ministerrat erkennt an, daß eine Bescheinigung im Gegensatz zu einer Genehmigung kein Recht beinhalte, und daß es dem Vermieter nicht verboten sei, ohne Bescheinigung Wohnungen zu vermieten, doch er setze sich einer Strafverfolgung aus, wenn die Zimmer oder die Wohnungen nicht den auferlegten Normen entsprächen. Die Konformitätsbescheinigung bilde einen Entlastungsnachweis für den Vermieter, falls er verfolgt werden sollte, so daß - ohne daß deren Beantragung zwingend vorgeschrieben sei - für den Vermieter ein bedeutender Anreiz bestehe, die Bescheinigung zu beantragen, da sie als Nachweis für die unwiderlegbare Vermutung der Übereinstimmung mit den Auflagen von Artikel 5 des Flämischen Wohnungsgesetzbuches gelte. Die Konformitätsbescheinigung sei somit eine zusätzliche Last, die dem Vermieter auferlegt werde, um die Bedingungen für die Lieferung des vermieteten Objektes zu erfüllen. Aus dem Anwendungsbereich der

betreffenden Bestimmungen werde deutlich, daß die Auswirkungen der Konformitätsbescheinigung auf die föderale Zuständigkeit für Mietverträge nicht marginal sei, da aufgrund der angewandten Definitionen für « Wohnung » und « Hauptaufenthaltort » diese Bestimmungen für einen Großteil des Marktes für Mietwohnungen in Flandern gelten würden.

Der Ministerrat ist der Auffassung, daß die Verletzung der föderalen Zuständigkeit rückgängig gemacht werden könne, indem in Artikel 20 § 1 die Wörter « ohne gültige Konformitätsbescheinigung » gestrichen würden, da somit dieser Bescheinigung die Eigenschaft als Beweisstück der unwiderlegbaren Vermutung entzogen würde.

A.9.1. Die Flämische Regierung führt an, daß der erste Klagegrund sich auf eine falsche Auslegung der Dekretsbestimmungen stütze. Das Dekret verbiete nämlich nur das Vermieten einer Wohnung als Hauptaufenthaltort, wenn sie nicht den im Dekret vorgeschriebenen Qualitätsnormen entspreche und keine gültige Konformitätsbescheinigung vorgelegt werden könne, was zwei gleichzeitig zu erfüllende Bedingungen seien. Es könne niemand bestraft werden, weil er keine Konformitätsbescheinigung vorlegen könne, denn man könne nur verurteilt werden, wenn die betreffende Wohnung den Normen nicht entspreche. Das Dekret beschränke sich ebensowenig auf Mietwohnungen, auch wenn nicht von der Hand zu weisen sei, daß die Unterkunft von Mietern eine bedeutende Priorität des Dekrets darstelle.

Es sei auf keinen Fall die Rede von der Unmöglichkeit des Vermietens ohne Konformitätsbescheinigung oder von einer vorherigen Vermietungsgenehmigung. In bezug auf eine vergleichbare Bestimmung in einem anderen flämischen Dekret über Qualitäts- und Sicherheitsnormen für Zimmer und Studentenzimmer habe der Hof im übrigen bereits im Urteil Nr. 73/98 den Standpunkt vertreten, daß sie den Regeln der Zuständigkeitsverteilung entspreche.

A.9.2. Ebenfalls nach Darstellung der Flämischen Regierung sei nicht die Rede von irgendeiner « Preispolitik » im Sinne von Artikel 6 § 1 VI Absatz 5 Nr. 3 des Sondergesetzes vom 8. August 1980, mit dem man nur den Sachbereich des Preisstopps für Güter und Dienstleistungen bezweckt habe, so wie er im Gesetzeserlaß vom 22. Januar 1945 geregelt und später abgeändert worden sei, wobei dem Wirtschaftsminister die Zuständigkeit übertragen worden sei, Programmverträge zu schließen, allgemeine Preisstopps zu erlassen, sektorenbezogene oder individuelle Höchstpreise aufzuerlegen und das Meldesystem für Preiserhöhungen zu regeln. Die Preispolitik beinhalte notwendigerweise die Festsetzung des Preises - ob Höchst- oder Mindestpreise - für Güter und Dienstleistungen, die den Verbrauchern angeboten würden.

Der Dekretgeber habe in den angefochtenen Dekretsbestimmungen keineswegs die Mietpreispolitik geregelt. Unter bestimmten Umständen werde die Berechnung des Mietpreises vorgeschrieben auf der Grundlage von durch die Regierung festgelegten Kriterien (Artikel 18 § 1 und 90 § 1). Diese Kriterien würden nur insofern gelten, als eine Gemeinde, ein Öffentliches Sozialhilfzentrum oder eine Einrichtung für Sozialwohnungen die Wohnung mieteten, doch der Eigentümer behalte immer das Recht, zu gleich welchem Preis an jemand anderen zu vermieten.

A.9.3. Die Flämische Regierung versetzt das Dekret vollständig in die Zuständigkeit der Regionen zur Festlegung der Wohnungspolitik, des Städtebaus und der Raumordnung, wobei sie auf zahlreiche Urteile des Hofes und Gutachten der Gesetzgebungsabteilung des Staatsrates verweist. Die Regeln des Zivilgesetzbuches über Mietverträge in bezug auf den Hauptaufenthaltort des Mieters seien vom föderalen Gesetzgeber so aufgesetzt worden, daß der Zuständigkeit der Regionen für die Sicherheit, die Gesundheit und die Bewohnbarkeit der Wohnungen Rechnung getragen werde.

Den Preis einer Dienstleistung, für die der betreffende Teilstaat inhaltlich zuständig sei - im vorliegenden Fall das Wohnungswesen -, festlegen zu lassen, sei ein untrennbarer Bestandteil dieser Zuständigkeit, ungeachtet der vorbehaltenen föderalen Zuständigkeit für die Preispolitik.

A.9.4. Der Klagegrund entbehre nach Darstellung der Flämischen Regierung auch einer faktischen Grundlage, indem er auf die zu weit gehende Ermächtigung der ausführenden Gewalt hinweise. Zunächst umfasse das Dekret tatsächlich eigene Regelungen und sei es mit Sicherheit kein « Rahmendekret », das nur Zielsetzungen enthalte. Außerdem gelte in bezug auf den geregelten Sachbereich kein « Legitimitätsprinzip », aufgrund dessen die Regelung eines bestimmten Sachbereiches durch die Verfassung oder ein Sondergesetz dem Dekretgeber übertragen worden wäre.

A.9.5. Die Flämische Regierung sehe auch nicht ein, inwiefern die Wirtschafts- und Währungsunion gefährdet werde. Im vorliegenden Fall könne jedenfalls schwerlich irgendein Warenverkehr behindert werden, da die betreffenden Güter *per definitionem* unbewegliche Güter seien. Im übrigen werde niemandem das Verbot oder die Verpflichtung auferlegt, innerhalb oder außerhalb der Flämischen Region Wohnungen zu mieten oder zu vermieten, so daß für « interregionale Ströme » keine Anreize oder Abschreckungen bestünden.

A.9.6. Schließlich führt die Flämische Regierung an, sie müsse nicht nachweisen, daß Artikel 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 Anwendung finden könne, da die Region eine ausreichende zuständigkeitsrechtliche Grundlage in der Bestimmung über die Wohnungspolitik finde.

A.10.1. Die Wallonische Regierung bestätigt, daß die Zuständigkeit für Wohnungswesen diejenige beinhalte, Normen bezüglich der Sicherheit, Gesundheit und Bewohnbarkeit der Wohnungen festzulegen, und sie verweist dabei ebenfalls auf die Praxis der Gutachten des Staatsrates. Artikel 6 § 1 IV des Sondergesetzes vom 8. August 1980 beschränke die Zuständigkeit der Regionen nicht auf bestimmte Kategorien von Wohnungen, so daß die Regionen die obenerwähnten Normen für die verschiedensten Arten von Wohnungen auferlegen könnten, ohne hierbei auf Artikel 10 dieses Gesetzes zurückgreifen zu müssen. Der föderale Gesetzgeber würde gegen die Zuständigkeit der Regionen verstoßen, wenn er selbst solche (selbst minimalen) Normen festlegen würde, doch die Wallonische Regierung erkennt an, daß die Praxis der Gutachten des Staatsrates auf diesem Gebiet widersprüchlich sei. Unter Hinweis auf Urteil Nr. 49 vom 10. März 1988 vertritt sie den Standpunkt, der Hof habe implizit anerkannt, daß die Regionen befugt seien, einem Vermieter eine Verpflichtung in bezug auf den Zustand des zur Vermietung angebotenen Gutes aufzuerlegen. In jüngerer Zeit habe der Hof im Urteil Nr. 73/98 ausdrücklich die Zuständigkeit der Regionen und ihre Freiheit zur Ausübung dieser Zuständigkeit in bezug auf die von ihnen bestimmten Wohnungen anerkannt.

Der Hof habe in keiner Weise ein System von « konkurrierenden » Zuständigkeiten in bezug auf die Sicherheit und Gesundheit von Wohnungen, so wie der Ministerrat sie umschreibe, anerkannt. Im Unterschied zur Behauptung des Ministerrates beinhalte Artikel 2 des Wohnungsmietgesetzes vom 13. April 1997 einen Verstoß gegen die Bestimmungen der Zuständigkeitsverteilung, insofern er den König ermächtige, selbst Normen bezüglich der Sicherheit, Gesundheit und Bewohnbarkeit der Wohnungen festzulegen.

A.10.2. Ebenso wie die Flämische Regierung weist die Wallonische Regierung die Behauptung zurück, das Dekret mache die Vermietung von einer vorherigen Genehmigung abhängig. Die Regionen seien befugt festzulegen, daß für die Wohnungen, die bestimmten Normen entsprächen, eine Konformitätsbescheinigung vorgesehen werde. Daraus könnten sich bestimmte Einschränkungen des freien Warenverkehrs oder sogar der Vertragsfreiheit ergeben. Aus Artikel 6 § 1 IV ergebe sich unmißverständlich auch eine Polizeibefugnis der Regionen, um den Kampf gegen ungesunde Wohnungen aufzunehmen. Die Übertragung einer solchen Polizeibefugnis beinhalte die Möglichkeit, die Ausübung allgemein anerkannter Rechte und Freiheiten einzuschränken, um die vom Gesetzgeber bestimmten kollektiven Interessen zu schützen.

Die Wallonische Regierung führt in bezug auf die Konformitätsbescheinigung auch an, daß die Regionen befugt seien, eine Aufsichtsregelung sowie Strafen wegen der Nichteinhaltung der von ihnen erlassenen Bestimmungen einzuführen, selbst wenn diese die Eigenschaften einer zivilrechtlichen Sanktion aufwiesen. Der Hof habe in seinem Urteil Nr. 73/98 den Standpunkt vertreten, daß eine vergleichbare Bestimmung in einem anderen Dekret der Flämischen Region den Regeln der Zuständigkeitsverteilung entspreche. Dabei sei der Hof davon ausgegangen, daß eine « Konformitätsbescheinigung » in keinem Fall als eine vorherige Ermächtigung, zur Vermietung übergehen zu können, anzusehen sei.

In jedem Fall könnten die Regionen sich diesbezüglich zumindest auf die Anwendung von Artikel 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 berufen, da die Voraussetzungen hierzu erfüllt seien: der Sachbereich eigne sich nämlich für eine differenzierte Regelung, die Auswirkung auf das bürgerliche Recht, insbesondere das Mietvertragsrecht, sei marginal, und das angefochtene Dekret beziehe sich auf einen begrenzten Bereich.

A.10.3. Die Wallonische Regierung sehe nicht ein, inwiefern das angefochtene Dekret gegen die föderale Zuständigkeit für Niederlassungsbedingungen oder den Grundsatz des freien Warenverkehrs zwischen den Teilgebieten im Rahmen der Wirtschafts- und Währungsunion verstoße.

A.10.4. Die Wallonische Regierung führt in bezug auf Artikel 18 § 2 des angefochtenen Dekrets ferner an, daß diese Bestimmung nicht bezwecke, den Mietpreis festzusetzen, und auch nicht der Flämischen Regierung die Befugnis hierzu übertrage. Die Flämische Regierung habe im wesentlichen die Befugnis erhalten, diesbezüglich

objektive Kriterien festzulegen. Diese Bestimmung falle außerdem in den Rahmen der Sanktionen, die der Dekretgeber für den Fall der Nichteinhaltung der Mindestvorschriften in bezug auf Sicherheit, Gesundheit und Bewohnbarkeit vorgesehen habe. Die Wallonische Regierung zieht auf diesem Gebiet im übrigen eine Parallele zum Urteil Nr. 56/96 über Taxidienste, in dem der Hof das Urteil gefällt habe, daß die diesbezügliche Zuständigkeit der Regionen die Zuständigkeit beinhalte, die für diese Dienste geltenden Tarife festzusetzen, ohne dabei auf Artikel 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zurückgreifen zu müssen.

### *Zweiter Klagegrund*

A.11. Der zweite Klagegrund der klagenden Parteien, der sich gegen die Artikel 15 und 17 des angefochtene Dekrets richte, sei abgeleitet aus dem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, indem der Bürgermeister im Hinblick auf eine Erklärung der Nichteignung oder Unbewohnbarkeit den Eigentümer und den Bewohner anhören müsse (Artikel 15), und er dies nicht tun müsse bei einer Erklärung der Überbelegung (Artikel 17), ohne daß für diesen Behandlungsunterschied eine objektive und vernünftige Rechtfertigung vorliege.

Obschon jede Erklärung das gleiche bezwecke - Sicherheits- oder Gesundheitsrisiken vermeiden oder einschränken - und die Maßnahmen hinsichtlich der Folgen ebenso schwerwiegend seien, habe man nur eine Anhörungspflicht in Verfahren zur Erklärung der Nichteignung oder Unbewohnbarkeit vorgesehen, während auch der Vermieter in einem solchen Fall ein Interesse daran habe, angehört zu werden. Dieser Behandlungsunterschied werde nicht gerechtfertigt.

A.12. Nach Darstellung der Flämischen Regierung sei der zweite Klagegrund unzulässig, da er nicht zur Nichtigerklärung führen könne. Die Dekretslücke in Artikel 17 könne jedoch nur schwerlich für nichtig erklärt werden, wogegen die klagenden Parteien keineswegs die Nichtigerklärung der Anhörungspflicht in Artikel 15 bezweckten.

Selbst wenn dieser Klagegrund berücksichtigt werden sollte, sei er dennoch unbegründet. Die Anhörungspflicht gelte nämlich als allgemeiner Rechtsgrundsatz und habe nicht ausdrücklich in Artikel 17 aufgenommen werden müssen, da er auf alle Verwaltungsbehörden Anwendung finde, auch auf den Bürgermeister, wenn er die in Artikel 17 vorgesehene Entscheidung treffe. Im übrigen gehe aus den parlamentarischen Vorarbeiten zu dieser Bestimmung hervor, daß das gleiche Verfahren wie bei der Anwendung von Artikel 15 anzuwenden sei. Es handele sich folglich nur um einen formalen Unterschied, der nur schwerlich als Beschwerdeanlaß anzusehen sei.

A.13. Nach Darstellung der klagenden Parteien könne eine Lücke in der Gesetzgebung sehr wohl einen Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz und das Diskriminierungsverbot zur Folge haben, wie aus dem Urteil Nr. 31/96 abzuleiten sei.

Daß eine Verwaltungsbehörde immer der Anhörungspflicht unterliege, ändere im vorliegenden Fall nichts. Es bestünden nicht nur Ausnahmen zu diesem Grundsatz, sondern eine gesetzliche Möglichkeit, angehört zu werden, biete außerdem viel mehr Garantien.

### *Dritter Klagegrund*

A.14. Der dritte Klagegrund der klagenden Parteien, der sich gegen Artikel 21 des angefochtene Dekrets richtet, ist abgeleitet aus dem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, indem im «Vlaamse Woonraad» zwar Vertreter der «Vlaamse Huisvestingsmaatschappij», der sozialen Wohnungsbaugesellschaften, des «Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen» und der Gemeinden vertreten seien, jedoch keine einzige Eigentümervereinigung, und es für diesen Behandlungsunterschied keine objektive und vernünftige Rechtfertigung gebe, obwohl diese Vereinigungen sich in einer vergleichbaren Situation befänden. Nur die Organisationen, die aus öffentlicher Sicht das Wohnungsangebot bestimmten, würden in die Wohnungspolitik einbezogen. Da auch Stellungnahmen in bezug auf die Vermietung von Privatwohnungen abgegeben würden, müsse die Teilnahme aller vom Wohnungsangebot betroffenen Parteien gewährleistet sein. Das Argument der Funktionsfähigkeit des Rates - die eine begrenzte Mitgliederanzahl rechtfertige - sei nicht annehmbar.

A.15. Der dritte Klagegrund sei nach Ansicht der Flämischen Regierung unzulässig, da er nicht zu einer Nichtigerklärung führen könne. Die Dekretslücke - wodurch die Eigentümervereinigung anders behandelt werde - könne nämlich nicht für nichtig erklärt werden, während die Kläger nicht dagegen Einspruch erheben, daß die anderen Vertreter im « Vlaamse Woonraad » einen Sitz innehätten. Sollte letzteres der Fall sein, so würden sie den Vorteil der anderen anfechten und könnten kein Interesse geltend machen; ihre Klage wäre in dieser Hinsicht also unzulässig.

Selbst wenn der Klagegrund zulässig wäre, wäre er unbegründet, da die Kategorien nicht vergleichbar seien: Eine Kategorie vertrete die öffentlichen Dienste, die seit jeher an der Wohnungspolitik beteiligt seien, die andere Kategorie vertrete lediglich die privaten Interessen der Eigentümer. Der « Vlaamse Woonraad » sei kein paritätischer Ausschuß, sondern ein beratendes Gremium, das der Flämischen Regierung die erforderliche Unterstützung für ihre Wohnungspolitik bieten müsse.

A.16. Die klagende Vereinigung ohne Erwerbszweck führt an, sie könne sehr wohl zu den besonderen Zielsetzungen der Flämischen Wohnungspolitik beitragen und insbesondere den Verfall, das Leerstehen und die Mietpreise vom spezifischen Standpunkt des Eigentümers aus beleuchten. Deren Vertretung könne zu einer ausgleicheneren und wirksameren Wohnungspolitik beitragen.

#### *Vierter Klagegrund*

A.17. Der vierte Klagegrund der klagenden Parteien, der sich gegen die Artikel 56 bis 58 des angefochtenen Dekrets richte, sei abgeleitet aus dem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, indem die Flämische Regierung unter bestimmten Bedingungen Mieterorganisationen und Büros für soziale Vermietungen als Mieterdienste anerkennen könne, deren Lohn- und Funktionskosten bezuschußt werden könnten, und indem sie den anerkannten Mieterorganisationen und den Büros für soziale Vermietungen eine repräsentative Kooperations- und Konzertierungsstruktur anerkennen könne, während diese gleichen Vorteile der Anerkennung und der Bezuschussung den Eigentümervereinigungen nicht zuerkannt würden. Beide seien jedoch vergleichbar, da auch die Eigentümervereinigungen im Rahmen der Wohnungspolitik die Zielsetzungen verwirklichten, die gemäß Artikel 56 § 2 den anerkannten Mieterdiensten zugeschrieben würden, dann jedoch selbstverständlich im Hinblick auf die Verteidigung der Interessen der Vertragspartei, mit der die Mieter und Mieterdienste zu tun hätten, nämlich dem Eigentümer als Vermieter. Indem diese Vereinigungen die Eigentümer als Vermieter unterstützten, trügen sie zum Angebot von Wohnungen auf dem Markt der privaten Mietwohnungen bei und informierten sie über die Rechte und Pflichten des Vermieters.

Der Behandlungsunterschied in bezug auf die Anerkennung und Bezuschussung sei nicht gerechtfertigt, insofern der Markt für private Mietwohnungen durch Mieter und Vermieter gebildet werde. Da für diesen Behandlungsunterschied keine Rechtfertigung in den parlamentarischen Vorarbeiten zum Dekret zu finden sei, gebe es kein objektives und sachdienliches Unterscheidungskriterium.

A.18. Die Flämische Regierung sehe nicht, inwiefern der Gleichheitsgrundsatz den Dekretgeber gezwungen haben könnte, neben den Mieterorganisationen und den Büros für soziale Vermietungen auch noch Eigentümervereinigungen als Mieterdienste anzuerkennen (anerkennen zu lassen) und sie in die Kooperationsstrukturen zu integrieren, da sie unterschiedliche Interessen verteidigten; diejenigen der Eigentümerverbände unterschieden sich nämlich von den in den angefochtenen Artikeln angeführten Interessen. Im Lichte der Zielsetzung und des Inhaltes der ergriffenen Maßnahme seien beide Kategorien absolut nicht vergleichbar. Diese unterschiedliche Betrachtungsweise der Eigentümerverbände habe zur Folge, daß sie unmöglich die Interessen des « Wohnungskonsumenten » verteidigen könnten, während die Zielsetzung des Dekrets keinesfalls in der Verteidigung der Interessen des « Wohnungsproduzenten » liege.

A.19. Die klagende Vereinigung ohne Erwerbszweck hebt hervor, daß es in dem Fall, wo man beabsichtige, das Angebot an bezahlbaren Wohnungen zu erweitern, ratsam und sogar unerläßlich sei, auch die Eigentümer als Vermieter und ihre Vereinigungen in die Zielsetzungen des Dekrets einzubeziehen, so wie diese in Artikel 3 und 4 beschrieben seien. Es sei unmöglich, eine wirksame Wohnungspolitik zu führen, ohne die Eigentümer einzubeziehen.

#### *Fünfter Klagegrund*

A.20. Der fünfte Klagegrund der klagenden Parteien, der sich gegen die Artikel 5, 7 und 8 des angefochtenen Dekrets richte, sei abgeleitet aus dem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, indem die Verpflichtung, eine Konformitätsbescheinigung zu beantragen, dem Vermieter, jedoch nicht dem Mieter auferlegt werde. Das Unterscheidungskriterium, nämlich ein dingliches Recht an dem Immobiliargut zu besitzen oder ein solches Recht nicht zu besitzen, sei nicht relevant im Hinblick auf die Zielsetzung, nämlich die Gewährleistung des Rechtes auf ein menschenwürdiges Wohnen, indem man einem jeden eine angemessene Wohnung von guter Qualität in einem annehmbaren Wohnumfeld zu einem bezahlbaren Preis und mit Wohnsicherheit zur Verfügung stelle, da das Unterscheidungskriterium dem Vermieter eine unverhältnismäßig hohe Last auferlege, insbesondere wenn die Verweigerung oder der Entzug der Konformitätsbescheinigung dem Mieter zuzuschreiben sei, der gemäß Artikel 1720 des Zivilgesetzbuches verpflichtet sei, bestimmte Arbeiten an der gemieteten Wohnung durchzuführen und die Wohnung in gutem Zustand zu unterhalten, unbeschadet der Feststellung, daß Arbeiten ohne das Wissen des Eigentümers vorgenommen worden seien oder der Renovierungsvertrag nicht ausreichend ausgeführt worden sei. Ebenso wenig habe der Vermieter Einfluß darauf, ob der Mieter die Wohnungsbelegungsnorm einhalte, und diesbezüglich könne er keine vertraglichen Normen auferlegen, da dies einen Verstoß gegen das Recht auf Familienleben und einen Eingriff in die Privatsphäre bedeuten würde.

Trotzdem werde bestimmt, daß der Vermieter die Bescheinigung beantragen müsse, und würden die administrativen und strafrechtlichen Sanktionen dem Vermieter auferlegt, auch wenn ihn keine Schuld treffe. Man könnte die Wahl für die Beantragung der Konformitätsbescheinigung sowohl dem Vermieter als auch dem Mieter überlassen, und überdies müsse eine geteilte Verantwortung zwischen dem Vermieter und dem Mieter in bezug auf die Übereinstimmung mit den auferlegten Qualitätsnormen vorgesehen werden.

A.21. Die Flämische Regierung führt an, daß die klagenden Parteien selbst die Rechtfertigung für die mit diesem Klagegrund bemängelte ungleiche Behandlung lieferten. Die Konformitätsbescheinigung « bescheinige » nämlich nur die « Übereinstimmung » mit den in Artikel 5 verfaßten Normen. Die Einhaltung dieser Bedingungen sei ausschließlich dem betreffenden Inhaber eines dinglichen Rechts möglich; nur der Vermieter könne diese Bedingungen erfüllen. Die Beantragung und die Benutzung einer solchen Bescheinigung könne somit nur schwerlich dem Mieter auferlegt werden, außer wenn er als Untervermieter auftrete - und somit auch Vermieter sei -, es sei denn, daß er seine Verantwortung abwälzen müsse. Aus diesem Grund sei auch der Untervermieter in die Liste derjenigen aufgenommen worden, denen die Verpflichtung obliege, eine Konformitätsbescheinigung zu beantragen.

Wenn der Mieter Schäden verursache, die die Bewohnbarkeit beeinträchtigten, könne der Vermieter alle Rechte aus dem Zivilgesetzbuch geltend machen, um diese Schäden beseitigen zu lassen. Sollte tatsächlich eine Konformitätsbescheinigung verweigert oder aberkannt werden, weil die Wohnung wegen Umständen, die ausschließlich dem Mieter zuzuschreiben seien und die der Vermieter nicht habe beseitigen können, nicht mehr den auferlegten Normen entspreche, so könne dieser höhere Gewalt geltend machen und sei nicht die Rede von Unterlassungen seinerseits, *a fortiori* nicht von einer Schuld.

A.22. Die klagenden Parteien machen geltend, daß der Mieter verpflichtet sei, den Eigentümer als Vermieter auf notwendige Wartungs- und Reparaturarbeiten hinzuweisen, für die der Vermieter aufkommen müsse. Sie verweisen jedoch darauf, daß der Vermieter grundsätzlich keine Kontrollmöglichkeit habe, wenn der Mieter dies unterlasse, da es ihm grundsätzlich verboten sei, das vermietete Gut noch zu betreten oder zu benutzen.

- B -

*Rechtssache mit Geschäftsverzeichnisnummer 1287*

*In bezug auf die Zulässigkeit der Schriftsätze der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt*

B.1.1. Die Schriftsätze der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt sind ausschließlich in Französisch verfaßt, während die Verfahrenssprache Niederländisch ist, so daß der Hof, der von Amts wegen die Nichtigkeit der Schriftstücke der Regierungen, die ihm nicht in der durch Artikel 62 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 (letzter Absatz dieses Artikels) vorgeschriebenen Sprache zugesandt werden, feststellen muß, die Parteien aufgefordert hat, diesbezüglich ihren Standpunkt in einem Schriftsatz mitzuteilen, und zwar in Anwendung von Artikel 90 desselben Sondergesetzes.

B.1.2. Aufgrund von Artikel 62 Absatz 2 Nr. 2 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Schiedshof benutzen die Regierungen vor dem Hof in ihren Akten und Erklärungen « ihre Verwaltungssprache ».

B.1.3. Gemäß Artikel 32 § 1 des Gesetzes vom 16. Juni 1989 über verschiedene institutionelle Reformen « [benutzen] die zentralisierten und dezentralisierten Dienststellen der Exekutive der Region Brüssel-Hauptstadt und des Vereinigten Kollegiums [...] das Niederländische und das Französische als Verwaltungssprache ».

B.1.4. Aus dem im vorerwähnten Artikel 62 Absatz 2 Nr. 2 verwendeten Singular ist jedoch zu schlußfolgern, daß die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt vor dem Hof nur eine Sprache benutzen darf, so wie dies in bezug auf den Ministerrat in Nr. 1 desselben Artikels ausdrücklich vorgesehen ist, wobei die Bestimmung der Sprache so wie für Letztgenannten « gemäß den in Artikel 17 § 1 der am 18. Juli 1966 koordinierten Gesetze über den Sprachengebrauch in Verwaltungsangelegenheiten » zu erfolgen hat.

B.1.5. Im vorliegenden Fall wurde die Klage durch in der Flämischen Region niedergelassene Parteien in niederländischer Sprache eingereicht; sie ficht ein Dekret dieser Region an, und das Verfahren vor dem Hof wird in Niederländisch geführt.

B.1.6. Kein einziges Verfahrenselement gestattet es jedoch der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt, die französische Sprache zu benutzen.

Ihr Schriftsatz ist nichtig in Anwendung von Artikel 62, *in fine*, des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989.

*In bezug auf die Klagerücknahmeerklärung*

B.2.1. Am 12. und am 17. März 1998 haben die klagenden Parteien erklärt, auf ihre Nichtigkeitsklage zu verzichten.

Der Hof willigt erst in die Klagerücknahme ein, nachdem er die anderen Parteien angehört hat und wenn ein Grund hierzu besteht.

Die Flämische Regierung und die Wallonische Regierung sind der Auffassung, die Klagerücknahme sei zu bewilligen.

Der Ministerrat hat jedoch Einspruch gegen die Klagerücknahme erhoben, insofern diese sich ebenfalls auf den zweiten, aus dem Verstoß gegen eine Bestimmung der Zuständigkeitsverteilung abgeleiteten Klagegrund bezieht, wobei diese Bestimmung Bestandteil der öffentlichen Ordnung ist.

B.2.2. Das Recht, die Klage zurückzunehmen, steht in engem Zusammenhang zu dem Recht, eine Nichtigkeitsklage einzureichen.

B.2.3. Der Hof stellt fest, daß der Ministerrat keine Nichtigkeitsklage eingereicht hat und daß sein Beitritt durch einen Schriftsatz vom 14. April 1998 erfolgte, das heißt mehr als sechs Monate nach der Veröffentlichung des angefochtenen Dekrets im *Belgischen Staatsblatt* vom 19. August 1997.

Durch diese Vorgehensweise hat der Ministerrat den Erfolg seines Beitritts mit demjenigen der von den klagenden Parteien eingereichten Klage verbunden.



B.2.4. Die Klagertücknahme ist zu bewilligen.

*Rechtssache mit Geschäftsverzeichnisnummer 1296*

*In bezug auf die Zulässigkeit der Nichtigkeitsklage*

B.3.1. Die Flämische und die Wallonische Regierung fechten die Zulässigkeit der Klage der klagenden Partei De Veirman an, da das angeführte Interesse als Eigentümer einer Mietwohnung rein hypothetisch sei. Sie führen an, Privatpersonen könnten nicht direkt und nachteilig von dem angefochtenen Dekret betroffen sein, da die Konformitätsbescheinigung nur für Wohnungen eingeholt werden müsse, die als ungeeignet und unbewohnbar erklärt wurden, was nicht der Fall sei für die Wohnung des Klägers, die übrigens noch nicht in Frage zu kommen scheint für die Ausübung des in Artikel 90 des angefochtenen Dekrets vorgesehenen sozialen Verwaltungsrechtes.

B.3.2. 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.3.3. Eigentümer einer Wohnung, die vermietet wird oder vermietet werden kann, können direkt und nachteilig von einem Dekret betroffen sein, das die Vermietung solcher Wohnungen gewissen Normen in bezug auf Sicherheit, Gesundheit und Bewohnbarkeit unterwirft, die Beantragung einer Konformitätsbescheinigung unter Androhung etwaiger strafrechtlichen Sanktionen bei Nichterfüllung der genannten Normen vorschreibt und die Möglichkeit vorsieht, eine solche Wohnung einem sozialen Verwaltungsrecht zu unterwerfen.

B.3.4. Die Einrede ist nicht annehmbar.

B.4.1. Die Flämische Regierung bestreitet die Zulässigkeit der Klage der VoE Algemeen Eigenaarssyndicaat, insofern diese Partei nicht die vom Hof festgelegten Bedingungen erfülle, damit eine Vereinigung ohne Erwerbszweck vor Gericht auftreten kann, und insofern die Vereinigung

aufgrund ihrer Satzung lediglich befugt sei, Gerichtsverfahren vor Straf-, Zivil- und Verwaltungsgerichtsbarkeiten anzustrengen, während der Schiedshof zu keiner dieser drei Kategorien gehöre.

B.4.2. Wenn eine Vereinigung ohne Erwerbszweck sich auf ein kollektives Interesse beruft, ist es erforderlich, daß ihr Vereinigungszweck besonderer Art ist und sich daher vom allgemeinen Interesse unterscheidet, daß sich dieses Interesse nicht auf die individuellen Interessen der Mitglieder beschränkt, daß die angefochtene Rechtsnorm den Vereinigungszweck beeinträchtigen kann, und daß dieser Vereinigungszweck tatsächlich erstrebt wird, was nach wie vor aus der konkreten und dauerhaften Tätigkeit der Vereinigung hervorgehen soll.

B.4.3. Die VoE Algemeen Eigenaarssyndicaat verfolgt gemäß Artikel 4 ihrer Satzung unter anderem den Zweck der Verteidigung des privaten Eigentumsrechtes in bezug auf bewegliche und unbewegliche Güter sowie die Förderung und die Verteidigung des Sparens. Der auf diese Weise beschriebene Vereinigungszweck ist besonderer Art und unterscheidet sich sowohl vom allgemeinen Interesse als auch von den besonderen individuellen Interessen der Mitglieder der Vereinigung. Da überdies nicht bestritten wird, daß der Vereinigungszweck von den angefochtenen Bestimmungen beeinträchtigt wird und keine der Parteien behauptet, der Zweck der Vereinigung werde nicht verfolgt, weist diese klagende Partei das erforderliche Interesse nach.

B.4.4. Die nähere Beschreibung des Zwecks der Vereinigung in Artikel 4 Absatz 2 ihrer Satzung, nämlich, daß sie auch zum Zweck hat, «alle Gerichtsverfahren, die sich zur Verteidigung ihres Zwecks rechtfertigen würden, vor allen nationalen und europäischen Straf-, Zivil- und Verwaltungsgerichtsbarkeiten anzustrengen», ist eindeutig ein Hinweis darauf, daß sie über die umfassendsten Verfahrensmöglichkeiten verfügt, um den festgelegten Vereinigungszweck zu erfüllen. Diese Bestimmung kann vernünftigerweise nicht so ausgelegt werden, als würde sie ausschließen, daß die Vereinigung eine Nichtigkeitsklage vor dem Hof einreichen kann.

B.4.5. Die Einrede wird abgewiesen.

*In bezug auf die Prozeßfähigkeit der VoE Algemeen Eigenaarssyndicaat*

B.5.1. Die Wallonische Regierung führt an, die VoE Algemeen Eigenaarssyndicaat weise nicht die erforderliche Eigenschaft auf, um als eine Vereinigung mit Rechtspersönlichkeit vor Gericht aufzutreten, da sie nicht den Nachweis erbringe, daß sie die im Gesetz vom 27. Juni 1921 über Vereinigungen ohne Erwerbszweck vorgeschriebene Verpflichtung der Veröffentlichung erfülle.

B.5.2. Die klagende Partei hat vor Abschluß der Verhandlung durch einen Einschreibebrief vom 12. November 1998 den Nachweis erbracht, daß sie in Übereinstimmung mit Artikel 10 des Gesetzes vom 27. Juni 1921 die Liste ihrer Mitglieder bei der Kanzlei des Zivilgerichtes hinterlegt hat.

B.5.3. Die Einrede wird abgewiesen.

*In bezug auf die Zulässigkeit des Schriftsatzes der Flämischen Regierung*

B.6.1. 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.6.2. 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 anderen 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.6.3. 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 Tragweite der Klage*

B.7.1. Die Flämische Regierung und die Wallonische Regierung machen geltend, die Klage sei zu weit gefaßt und sei gegen alle Bestimmungen des Flämischen Wohngesetzbuches gerichtet, ohne daß gegen alle Bestimmungen Klagegründe angeführt würden und ohne daß die klagenden Parteien das Interesse an der Nichtigkeitklärung aller Bestimmungen nachgewiesen hätten, so daß die Klage für unzulässig zu erklären sei.

B.7.2. Eine zu umfassende Beschreibung des Gegenstandes der Nichtigkeitsklage hat nicht die Unzulässigkeit der Klage insgesamt zur Folge.

Diese sei zulässig, insofern sie sich gegen die Bestimmungen richtet, gegen die Klagegründe angeführt sind, nämlich die Artikel 4, 5, 7 bis 21 und 56 bis 58, 81 § 1 und 90 des Flämischen Wohngesetzbuches.

#### *Zur Hauptsache*

##### *In bezug auf den ersten Klagegrund*

B.8.1. Der erste Klagegrund, der sich gegen die Artikel 4 § 1 1° und 4° a), 5, 7 bis 14, 18 bis 20, 81 § 1 und 90 des angefochtenen Dekrets richtet, ist abgeleitet aus dem Verstoß gegen

Artikel 39 der Verfassung und Artikel 6 § 1 IV und VI sowie 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen und aus dem Verstoß gegen die Wirtschafts- und Währungsunion.

Die angefochtenen Bestimmungen lauten:

« Art. 4. § 1. Die flämische Wohnungspolitik schafft im Rahmen der zu diesem Zweck im Haushalt der Flämischen Region vorgesehenen Haushaltsmittel die Voraussetzungen für die Verwirklichung des Rechtes auf ein menschenwürdiges Wohnen, indem sie

1° Miet- und Kaufwohnungen zu sozialen Bedingungen zur Verfügung stellt;

[...]

4° Initiativen entwickelt, um

a) die Preise der für den Wohnungsbau bestimmten Grundstücke und der zum Wohnen bestimmten Immobilien zu beherrschen;

[...]

Art. 5. § 1. Jede Wohnung muß in den nachstehenden Bereichen die elementaren Anforderungen an die Sicherheit, Gesundheit und Bewohnbarkeit erfüllen, die von der Flämischen Regierung näher erläutert werden:

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

2° die Sanitäreinrichtungen, insbesondere das Vorhandensein einer ordnungsgemäß funktionierenden Toilette in der Wohnung oder daran anschließend sowie einer Waschgelegenheit mit fließendem Wasser, die an einen Abwasserkanal angeschlossen ist, ohne Geruchsbelästigung im Haus zu verursachen;

3° die Heizmöglichkeiten, und insbesondere das Vorhandensein von ausreichend sicheren Heizmitteln, um die Wohnbereiche mit einer Wohnfunktion auf eine normale Temperatur heizen zu können, oder die Möglichkeit, solche Geräte auf sichere Weise anschließen zu können;

4° die Beleuchtungs- und Belüftungsmöglichkeiten, wobei die Beleuchtungsmöglichkeit eines Wohnbereiches entsprechend der Funktion, der Lage und der Fläche des Wohnbereiches festgelegt wird, und die Belüftungsmöglichkeit entsprechend der Funktion und der Lage des Wohnbereiches sowie das Vorhandensein von Koch-, Heiz- oder Warmwasseranlagen, die Verbrennungsgase produzieren;

5° das Vorhandensein von ausreichend sicheren Elektroanlagen für die Beleuchtung der Wohnung und die sichere Benutzung von Elektrogeräten;

6° die Gasanlagen, wobei sowohl die Geräte als auch deren Montage und Anschluß die erforderlichen Sicherheitsgarantien bieten;

7° die Stabilität und die Bauphysik in bezug auf Fundamente, Dächer, Außen- und Innenwände, Dachböden und Zimmerarbeiten;

8° die Zugänglichkeit.

Die Wohnung muß alle Anforderungen an die Brandsicherheit erfüllen, einschließlich der spezifischen und ergänzenden Sicherheitsnormen, die von der Flämischen Regierung festgelegt werden.

Die Größe der Wohnung muß zumindest der Belegung der Wohnung entsprechen. Die Flämische Regierung legt die Normen für die erforderliche Mindestgröße der Wohnung im Verhältnis zur Zusammensetzung der Familien fest.

§ 2. Die Flämische Regierung legt die Kriterien und das Verfahren fest, um die Konformität der Wohnung mit diesen Anforderungen und die Möglichkeit zur Behebung etwaiger Mängel durch Renovierungs-, Verbesserungs- oder Anpassungsarbeiten festzustellen.

§ 3. Bei der Festlegung der in § 1 erwähnten Anforderungen und Normen kann die Flämische Regierung spezifische Wohnformen und die Situation spezifischer Bewohnergruppen berücksichtigen.

[...]

## Kapitel II. - *Die Konformitätsbescheinigung*

Art. 7. Unbeschadet der Anwendung von Artikel 14 wird die Übereinstimmung einer Wohnung, die als Hauptaufenthaltort vermietet wird, mit den in Artikel 5 festgelegten Normen durch eine Konformitätsbescheinigung bestätigt, deren Muster die Flämische Regierung festlegt.

In der Konformitätsbescheinigung ist die höchstzulässige Wohnungsbelegung gemäß den in Artikel 5 § 1 Absatz 3 vorgesehenen Normen angegeben.

Sobald der Vermieter eine Konformitätsbescheinigung erhalten hat, ist er verpflichtet, dem Mieter eine Abschrift davon zu überreichen. Mieter und angehende Mieter können die Aushändigung dieser Abschrift verlangen.

Art. 8. § 1. Eine natürliche oder juristische Person, die als Eigentümer, Miteigentümer, Nießbraucher, Erbpächter, Inhaber eines Erbbaurechtes oder Untervermieter eine Wohnung als Hauptaufenthaltort vermietet, beantragt die Konformitätsbescheinigung schriftlich bei dem Bürgermeister- und Schöffenkollegium der Gemeinde, in der sich die Wohnung befindet.

Das Bürgermeister- und Schöffenkollegium entscheidet innerhalb einer Frist von sechzig Tagen nach dem Antragsdatum über die Erteilung der Konformitätsbescheinigung, nachdem eine Konformitätsuntersuchung gemäß den aufgrund von Artikel 5 § 2 festgelegten Bestimmungen durchgeführt wurde. Wenn innerhalb dieser Frist keine Entscheidung getroffen wird, erhält der Antragsteller eine Konformitätsbescheinigung mit dem Vermerk ' implizite Genehmigung '.

Die Flämische Regierung setzt die Entschädigung fest, die für die Ausstellung der Konformitätsbescheinigung verlangt werden kann.

§ 2. Wenn das Bürgermeister- und Schöffenkollegium die Ausstellung der Konformitätsbescheinigung verweigert, kann der Vermieter beim Ständigen Ausschuß innerhalb von sechzig Tagen nach dem Erhalt der Verweigerung Einspruch dagegen einlegen. Der Ständige Ausschuß entscheidet innerhalb von sechzig Tagen nach dem Eingang des Einspruchsschreibens. Wenn dem Einspruch stattgegeben wird, stellt das Bürgermeister- und Schöffenkollegium die Konformitätsbescheinigung aus.

Art. 9. Außer bei Anwendung der Artikel 10 und 11 ist die Konformitätsbescheinigung für eine Dauer von zehn Jahren gültig.

Art. 10. Die Konformitätsbescheinigung verfällt von Rechts wegen, sobald

1° die Wohnung für ungeeignet, unbewohnbar oder überbelegt erklärt wird gemäß den Artikeln 15, 17 oder dem Dekret über die Abgabe zur Bekämpfung des Leerstehens und des Verfalls;

2° an der Wohnung Arbeiten ausgeführt werden, die in Artikel 3 § 3, von Abschnitt II von Kapitel II Titel VIII Band III des Zivilgesetzbuches vorgesehen sind.

Art. 11. Die Konformitätsbescheinigung wird entzogen, wenn festgestellt wird, daß die Wohnung nicht mehr den Anforderungen in bezug auf Sicherheit, Gesundheit und Wohnqualität entspricht.

Art. 12. Die Konformitätsbescheinigung kann vom Bürgermeister- und Schöffenkollegium oder vom Regionalbeamten entzogen werden. Die Entziehung kann erst erfolgen nach einer vorherigen Verwarnung mit der Aufforderung, innerhalb einer Frist, die - je nach Fall - vom Bürgermeister- und Schöffenkollegium oder vom Regionalbeamten festgelegt wird und höchstens sechs Monate beträgt, die erforderlichen Maßnahmen zur Ausführung der notwendigen Arbeiten zu ergreifen.

Art. 13. Unbeschadet der Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen über die Ermittlung der in Artikel 20 vorgesehenen Übertretungen haben der Bürgermeister, die von ihm beauftragten technischen Bediensteten der Gemeinde und die Regionalbeamten das Recht, die Wohnung zwischen acht Uhr und zwanzig Uhr zu besichtigen, um im Hinblick auf die Erstellung oder die Entziehung der Konformitätsbescheinigung die Übereinstimmung der Wohnung mit den Anforderungen in bezug auf Gesundheit, Sicherheit und Wohnqualität festzustellen und deren Einhaltung zu prüfen.

Der Mieter und der Vermieter sind verpflichtet, alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen, damit die Konformitätsuntersuchung unter optimalen Voraussetzungen ablaufen kann.

Art. 14. § 1. Die Wohnungen, die ein von der Flämischen Regierung festzulegendes Alter noch nicht erreicht haben, unterliegen nicht der Anwendung von Bestimmungen dieses Kapitels. Das von der Flämischen Regierung festzulegende Alter beträgt mindestens zwanzig Jahre.

In Abweichung von Absatz 1 unterliegen folgende Wohnungen weiterhin der Anwendung der Bestimmungen dieses Kapitels:

1° Wohnungen, die durch die Aufteilung eines Gebäudes oder einer Wohnung in mehrere Wohnungen oder durch die Zusammenlegung mehrerer Gebäude zu Wohnungen entstanden sind;

2° Wohnungen, die gemäß den Artikeln 15, 17 des Dekrets über die Abgabe zur Bekämpfung des Leerstehens und des Verfalls für ungeeignet, unbewohnbar oder überbelegt erklärt wurden;

3° Wohnungen, die nach dem Inkrafttreten dieses Titels erstellt wurden.

§ 2. Die Flämische Regierung kann die Bedingungen festlegen, unter denen bestimmte Kategorien von Wohnungen aufgrund des Bestehens spezifischer Normen in Bezug auf Sicherheit, Gesundheit und Wohnqualität, aufgrund ihres spezifischen Konzeptes, ihres Schutzes als Denkmal, ihrer Zweckbestimmung zur Vermietung an bestimmte Kategorien von Bewohnern, wie Senioren oder Personen mit einer Behinderung, von der Anwendung dieses Kapitels ausgeschlossen sind.

[...]

#### Kapitel V. - *Sanktionen*

Art. 18. § 1. Wenn die Wohnung, die als ungeeignet oder unbewohnbar erklärt wurde oder die Gegenstand einer Verweigerung der Konformitätsbescheinigung war, gemäß den Feststellungen der in Artikel 5 § 2 vorgesehenen Konformitätsuntersuchung in Frage kommt für Renovierungs-, Verbesserungs- oder Anpassungsarbeiten, müssen diese Arbeiten innerhalb einer von der Flämischen Regierung festgelegten Frist ausgeführt werden. Die Flämische Regierung kann hierzu eine besondere Regelung für den Eigentümer, den Inhaber eines Erbpacht- oder eines Erbbau-rechtes oder für den Nießbraucher, der die Wohnung selbst bewohnt, festlegen.

Für die Renovierungs-, Verbesserungs- oder Anpassungsarbeiten kann gemäß den in Artikel 83 angeführten Bedingungen eine Beihilfe gewährt werden.

§ 2. Die Gemeinde, das Öffentliche Sozialhilfzentrum oder eine Einrichtung für Sozialwohnungen, mit Ausnahme von Mieterorganisationen, können die Arbeiten ausführen, insofern sie vertraglich ein dingliches Recht an der Wohnung erwerben oder die Wohnung für mindestens neun Jahre mieten. Im letzteren Fall darf der Mietpreis der Wohnung nicht höher sein als ein Betrag, der aufgrund von objektiven, von der Flämischen Regierung unter Berücksichtigung des schlechten Zustandes der Wohnung festgelegten Kriterien berechnet wird.

Der Initiator muß den Bewohnern der Wohnung, die den von der Flämischen Regierung festgelegten Bedingungen entsprechen, eine Unterkunft besorgen.

Art. 19. Wenn die Wohnung, die als ungeeignet oder unbewohnbar erklärt wurde oder die Gegenstand einer Verweigerung der Konformitätsbescheinigung war, gemäß den Feststellungen der in Artikel 5 § 2 vorgesehenen Konformitätsuntersuchung nicht in Frage kommt für Renovierungs-, Verbesserungs- oder Anpassungsarbeiten, muß der Eigentümer innerhalb einer von der Flämischen Regierung festgelegten Frist entweder der Wohnung eine andere Bestimmung zuweisen gemäß den Bestimmungen des am 22. Oktober 1996 koordinierten Dekrets über Raumordnung oder aber die



Wohnung abbrechen, außer wenn der Abbruch aufgrund von Gesetzes-, Dekrets- oder Verordnungsbestimmungen verboten ist.

Art. 20. § 1. Wenn eine Wohnung, die nicht den Bedingungen von Artikel 5 entspricht, ohne gültige Konformitätsbescheinigung als Hauptaufenthaltort vermietet wird, wird dem Vermieter oder dem etwaigen Untervermieter dieser Wohnung eine Geldstrafe von fünfzig bis vierhundert Franken auferlegt.

§ 2. Um die in diesem Artikel erwähnten Übertretungen zu ermitteln und zu protokollieren, erhalten die Regionalbeamten die Eigenschaft als Beamte der Gerichtspolizei.

Eine Hausdurchsuchung kann in folgenden Fällen vorgenommen werden:

1° es gibt ausreichend Hinweise darauf, daß die Wohnung nicht mehr den in Artikel 5 angeführten Normen entspricht;

2° die Wohnung wird ohne erneute Beantragung einer Konformitätsbescheinigung wieder zur Miete angeboten oder vermietet, nachdem sie für ungeeignet, überbelegt oder unbewohnbar erklärt wurde;

3° die Wohnung wird nach Umbauarbeiten gemäß Artikel 10 ohne erneute Beantragung einer Konformitätsbescheinigung wieder zur Miete angeboten oder vermietet.

[...]

« Art. 81. § 1. Die Flämische Regierung kann entsprechend den zu diesem Zweck im Haushalt der Flämischen Region vorgesehenen Haushaltsmitteln Beihilfen im Sinne der Artikel 82 und 83 gewähren, um wohnbedürftigen Familien und Alleinstehenden die Möglichkeit zu bieten, eine Wohnung zu bauen, zu mieten oder zu kaufen oder ihre Wohnung zu renovieren, zu verbessern oder anzupassen.

Die in diesem Kapitel angeführten Beihilfen können nur dann gewährt werden, wenn der Alleinstehende oder die Familie keine andere Wohnung in vollem Eigentum besitzt, außer wenn es sich um eine ungeeignete Wohnung handelt, die vom Alleinstehenden oder von der Familie selbst bewohnt wurde. Je nach Fall muß der Mietpreis der Wohnung oder ihr Wert oder ihre Größe den von der Flämischen Regierung festgelegten Normen entsprechen.

Die Flämische Regierung legt die besonderen Bedingungen für die Anwendung dieses Kapitels fest.

[...]

Art. 90. § 1. Die Gemeinde, das Öffentliche Sozialhilfezentrum oder eine Einrichtung für Sozialwohnungen, mit Ausnahme von Mieterorganisationen, erhalten unter den in diesem Artikel erwähnten Bedingungen von Rechts wegen ein soziales Verwaltungsrecht für folgende Wohnungen:

1° die Wohnungen, die in die Liste der leerstehenden Gebäude und/oder Wohnungen aufgenommen wurden, die angeführt sind in Artikel 28 § 1 des Dekrets über die Abgabe zur

Bekämpfung des Leerstehens und des Verfalls und die den in Artikel 5 erwähnten Normen entsprechen;

2° die in Artikel 18 § 1 vorgesehenen Wohnungen, die nicht innerhalb der von der Flämischen Regierung festgelegten Frist renoviert, verbessert oder angepaßt wurden.

Der in § 1 Absatz 1 1° angeführte Erhalt des sozialen Verwaltungsrechtes für eine Wohnung hängt von den nachstehenden Bedingungen ab:

1° der Inhaber des vollen Eigentumsrechtes, des Erbbaurechtes oder des Erbpachtrechtes oder der Nießbraucher, je nach Fall, hat das schriftliche Angebot der Gemeinde, des Öffentlichen Sozialhilfezentrums oder der Einrichtung für Sozialwohnungen, die leerstehende Wohnung zu einem Mietpreis, der gemäß den von der Flämischen Regierung festgelegten objektiven Kriterien berechnet wird, zu vermieten, nicht innerhalb der Frist von einem Monat nach dem Datum des Angebots angenommen. Für die Festsetzung des Mietpreises wird die Abgabe berücksichtigt, die zum Zeitpunkt des Angebots gemäß dem Dekret über die Abgabe zur Bekämpfung des Leerstehens und des Verfalls geschuldet ist;

2° innerhalb eines Monats nach der Ablehnung des Angebots oder gegebenenfalls dem Ablauf der in 1° erwähnten Frist wurde je nach Fall der Inhaber des vollen Eigentumsrechtes, des Erbbaurechtes oder des Erbpachtrechtes oder der Nießbraucher schriftlich über die Absicht informiert, das soziale Verwaltungsrecht nach Ablauf einer Frist von drei Monaten nach dieser Mitteilung auszuüben;

3° die Wohnung steht bei Ablauf der Frist von drei Monaten nach der in 2° angeführten Mitteilung leer.

Der in § 1 Absatz 1 2° angeführte Erhalt des sozialen Verwaltungsrechtes für eine Wohnung hängt von den nachstehenden Bedingungen ab:

1° der Inhaber des vollen Eigentumsrechtes, des Erbbaurechtes oder des Erbpachtrechtes oder der Nießbraucher, je nach Fall, hat das schriftliche Angebot der Gemeinde, des Öffentlichen Sozialhilfezentrums oder der Einrichtung für Sozialwohnungen, die erforderlichen Arbeiten unter den in Artikel 18 § 2 erwähnten Bedingungen auszuführen, nicht innerhalb einer Frist von einem Monat nach dem Datum des Angebots angenommen;

2° innerhalb eines Monats nach der Ablehnung des Angebots oder gegebenenfalls dem Ablauf der in 1° erwähnten Frist wurde je nach Fall der Inhaber des vollen Eigentumsrechtes, des Erbbaurechtes oder des Erbpachtrechtes oder der Nießbraucher schriftlich über die Absicht informiert, das soziale Verwaltungsrecht nach Ablauf einer Frist von drei Monaten nach dieser Mitteilung auszuüben;

3° die erforderlichen Renovierungs-, Verbesserungs- oder Anpassungsarbeiten sind bei Ablauf der in 2° erwähnten Frist von drei Monaten nicht beendet.

Der Inhaber des vollen Eigentumsrechtes, des Erbbaurechtes oder des Erbpachtrechtes, der Nießbraucher und ihre Bluts- oder Anverwandten bis zum zweiten Grad haben, insofern sie die betreffende Wohnung selbst bewohnen und den von der Flämischen Regierung festgelegten Bedingungen entsprechen, ein absolutes Vorrecht bei der Zuteilung dieser Wohnung.

§ 2. Die Gemeinde, das Öffentliche Sozialhilfezentren oder die Einrichtung für Sozialwohnungen informieren je nach Fall den Inhaber des vollen Eigentumsrechtes, des Erbbaurechtes oder des Erbpachtrechtes oder den Nießbraucher über den Erwerb des sozialen Verwaltungsrechtes.

Ab dem Datum der Mitteilung verfügt die Gemeinde, das Öffentliche Sozialhilfezentrum oder die Einrichtung für Sozialwohnungen, unbeschadet der Anwendung der Bestimmung von Absatz 3, während neun Jahren über die Befugnis, die Wohnung vorläufig zu verwalten, einschließlich der Befugnis, die Wohnung als soziale Mietwohnung gemäß den Bestimmungen von Titel VII zu vermieten und alle Arbeiten im Hinblick auf diese Vermietung auszuführen. Wenn in oder an der Wohnung Arbeiten im Hinblick auf die Vermietung ausgeführt werden, verlängert sich die Frist von neun Jahren um die Anzahl Monate, die erforderlich sind, um im Fall der Zahlung des gemäß Artikel 99 berechneten Basismietpreises die Kosten dieser Arbeiten zurückzuerlangen.

Der Eigentümer, der Inhaber des Erbbaurechtes oder des Erbpachtrechtes und der Nießbraucher sowie derjenige, der dieses Recht auf entgeltliche oder unentgeltliche Weise erwirbt, sind verpflichtet, die Mietverträge, die vom Inhaber des sozialen Verwaltungsrechtes abgeschlossen wurden, einzuhalten. Soll die Wohnung nach der Beendigung des sozialen Verwaltungsrechtes wieder vermietet werden, so wird sie vorrangig dem augenblicklichen Mieter angeboten zu einem Mietpreis, der den zuletzt bezahlten, gemäß Artikel 99 berechneten Mietpreis um nicht mehr als die Hälfte überschreiten darf. Wenn der augenblickliche Mieter das Angebot verweigert, kann die Wohnung frei zur Miete angeboten werden.

§ 3. Der Inhaber des vollen Eigentumsrechtes, des Erbbaurechtes oder des Erbpachtrechtes oder der Nießbraucher erhält ab dem Zeitpunkt des in § 2 erwähnten Mietvertragsabschlusses eine Entschädigung in Höhe des Katastereinkommens der Wohnung, die dem in Artikel 518 des Einkommensteuergesetzbuches erwähnten Index der Verbraucherpreise des Landes angepaßt wird, der zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Erhalts des in § 2 erwähnten sozialen Verwaltungsrechtes anwendbar ist. Die auf diese Weise berechnete Entschädigung wird jährlich dem in Artikel 518 des Einkommensteuergesetzbuches erwähnten Index angepaßt.

Die entsprechend Absatz 1 berechnete Entschädigung darf auf keinen Fall den Mietpreis überschreiten, den der augenblickliche Mieter dem Inhaber des sozialen Verwaltungsrechtes schuldet.

§ 4. Der Inhaber des vollen Eigentumsrechtes, des Erbbaurechtes oder des Erbpachtrechtes oder der Nießbraucher kann gegen den Erhalt und die Ausübung des sozialen Verwaltungsrechtes bei der Flämischen Regierung Einspruch erheben. Die Ausübung des sozialen Verwaltungsrechtes wird durch den Einspruch nicht ausgesetzt.

Die Flämische Regierung regelt das Verfahren für das Einreichen und die Behandlung des Einspruchs. »

B.8.2. Gemäß Artikel 6 § 1 IV des Sondergesetzes vom 8. August 1980 ist die Region zuständig für «das Wohnungswesen und die Aufsicht über Wohnungen, die eine Gefahr für die öffentliche Sauberkeit und Gesundheit darstellen».

Die klagenden Parteien erkennen an, daß die Flämische Region aufgrund dieser Bestimmung befugt ist, die in Artikel 5 angeführten elementaren Anforderungen der Sicherheit, Gesundheit und Qualität für Wohnungen festzulegen. Sie vertreten jedoch den Standpunkt, das angefochtene Dekret erlege keine allgemeinen Wohnnormen auf, sondern Normen für das Vermieten von Wohnungen. Eine solche Regelung unterliege dem Zivilrecht und gehöre somit nicht zum Zuständigkeitsbereich der Flämischen Region.

B.8.3. Der Verfassungsgeber und der Sondergesetzgeber haben, insofern sie diesbezüglich nichts anderes verfügt haben, den Gemeinschaften und den Regionen die vollständige Befugnis zur Festlegung der Regeln übertragen, die sich auf die ihnen zugewiesenen Sachbereiche beziehen. Durch den vorgenannten Artikel 6 § 1 IV ist der Sachbereich des Wohnungswesens und der Aufsicht über Wohnungen, die eine Gefahr für die öffentliche Sauberkeit und Gesundheit darstellen, vollständig den Regionen übertragen worden.

Einerseits steht es dem Dekretgeber in der Regel frei, seine Zuständigkeit in bezug auf die Kategorien von Unterkünften auszuüben, die er festlegt, im vorliegenden Fall die Wohnung, die in Artikel 2 31° beschrieben ist als « jedes unbewegliche Gut oder jeder Teil davon, das beziehungsweise der hauptsächlich für die Unterbringung einer Familie oder eines Alleinstehenden bestimmt ist ». Andererseits beeinträchtigt die Ausübung dieser Zuständigkeiten nicht die Befugnis der Föderalbehörde, die Auswirkungen der angefochtenen Bestimmungen auf die Vertragsverhältnisse zu regeln.

B.9.1. Die in den Artikeln 7 bis 14 vorgesehene Konformitätsbescheinigung macht nach Darstellung der klagenden Parteien das Mietrecht von einer vorherigen Genehmigung abhängig, für die nur die Föderalbehörde zuständig sei. Der Ministerrat schließt sich diesem Standpunkt an, da die Konformitätsbescheinigung eine zusätzliche Auflage sei, die dem Vermieter aufgebürdet werde, um die Verpflichtung zur Lieferung des Mietobjektes zu erfüllen. Er vertritt den Standpunkt, daß der Zuständigkeitsübertretung ein Ende gesetzt werden könne, indem man in Artikel 20 § 1 die Wörter « ohne gültige Konformitätsbescheinigung » streiche.

B.9.2. Die von den Klägern angefochtene Konformitätsbescheinigung ist keine Bedingung zur Vermietung; sie schützt, wie aus Artikel 20 des Dekrets hervorgeht, den Vermieter einer Wohnung,

die als Hauptaufenthaltort vermietet wird und bei der festgestellt wird, daß sie nicht den elementaren Anforderungen in bezug auf Sicherheit, Gesundheit und Wohnqualität entspricht, vor einer strafrechtlichen Sanktion, unbeschadet der anderen, in den Artikeln 18 und 19 aufgezählten Sanktionen, wie die Verpflichtung zur Ausführung von Renovierungs-, Verbesserungs- oder Anpassungsarbeiten oder gegebenenfalls sogar die Verpflichtung zum Abbruch der Wohnung. Die Artikel 7 bis 14 haben also nicht die Bedeutung, die ihnen die Kläger beimessen, und sie verstoßen nicht gegen die Zuständigkeit des föderalen Gesetzgebers, sondern sie fallen in den Zuständigkeitsbereich des regionalen Dekretgebers zur Regelung des Wohnungswesens.

B.10.1. Indem die Flämische Region in Artikel 18 § 2 des Flämischen Wohngesetzbuches eine Regelung aufnimmt, die Behörden oder Einrichtungen für Sozialwohnungen die Möglichkeit bietet, zu bestimmten Richtmietpreisen, deren Betrag auf der Grundlage von durch die Flämische Regierung festgelegten objektiven Kriterien berechnet wird, für mindestens neun Jahre eine Wohnung zu vermieten, für die sie selbst die erforderlichen Renovierungs-, Verbesserungs- oder Anpassungsarbeiten ausführen, und indem sie in Artikel 90 ein soziales Verwaltungsrecht einführt, führt die Flämische Region nach Darstellung der klagenden Parteien eine Preispolitik, für die nur die Föderalbehörde zuständig sei. Außerdem stelle die unbegrenzte Ermächtigung der Flämischen Regierung eine Zuständigkeitsüberschreitung dar.

B.10.2. 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, Richtwerte in bezug auf die ihnen zugewiesenen Sachbereiche festzulegen.

Im vorliegenden Fall ermächtigt der angefochtene Artikel 18 die Regionalregierung lediglich dazu, Richtpreise festzulegen für die Vermietung einer bestimmten Kategorie von Wohnungen und dann auch nur insofern die Wohnung für mindestens neun Jahre durch die Gemeinden, das Öffentliche Sozialhilfezentrum oder eine Einrichtung für Sozialwohnungen, mit Ausnahme von Mieterorganisationen, vermietet wird. Diese Regelung leistet dem Recht des Vermieters, zu gleich welchem Preis an andere als die obenerwähnten Behörden und Einrichtungen für Sozialwohnungen zu vermieten, keinen Abbruch.

Im gleichen Sinne ist der Inhaber eines dinglichen Rechts an einer Wohnung, über die in Anwendung von Artikel 90 das soziale Verwaltungsrecht von Rechts wegen ausgeübt wird, nur verpflichtet, diese Wohnung zu einem Mietpreis zu vermieten, der nach von der Flämischen Regierung festgelegten objektiven Kriterien berechnet wird, wenn eine Reihe von Bedingungen erfüllt sind, durch die er nachweist, nicht die Absicht zu haben, die Wohnung ungehindert an Dritte zu vermieten, dies unter Einhaltung der elementaren Normen in bezug auf Sicherheit, Gesundheit und Wohnqualität.

Die angefochtenen Bestimmungen weisen daher nicht die Eigenschaft von preispolitischen Zwangsmaßnahmen auf, sondern gehören zum Instrumentarium des Dekretgebers, mit dem eine soziale Wohnungspolitik geführt werden kann.

B.11. Indem der Regionalgesetzgeber die Regierung dazu ermächtigt hat, die Höhe bestimmter Preise anhand von objektiven Kriterien festzusetzen, hat er der Regierung eine Ermächtigung in bezug auf einen Sachbereich erteilt, die ihm nicht durch eine Bestimmung der Zuständigkeitsverteilung vorbehalten wird.

B.12.1. Nach Darstellung der klagenden Parteien beeinträchtigt das angefochtene Dekret die Wirtschafts- und Währungsunion und verstößt es gegen Artikel 6 § 1 VI Absatz 3 des Sondergesetzes vom 8. August 1980.

B.12.2. Obwohl der obengenannte Artikel 6 § 1 VI Absatz 3 in den Rahmen der Zuständigkeitsübertragung an die Regionen im Bereich der Wirtschaft fällt, gilt diese Bestimmung als ausdrückliche Willensäußerung des Sondergesetzgebers, eine einheitliche Grundregelung der Organisation der Wirtschaft in einem integrierten Markt zu handhaben.

B.12.3. Die klagenden Parteien führen zwar an, daß die Regelung der Mietpreise, der Markt der Mietwohnungen und die Vertragsfreiheit zu den Grundelementen des integrierten belgischen Marktes gehörten, daß « die Konvergenz der Preise für Waren und Dienstleistungen » Bestandteil der Wirtschaftsunion seien und daß die Preisbildung für eine Dienstleistung in nur einem Teilgebiet der Union eine Marktverschiebung mit sich bringen könne, doch sie geben nicht an und der Hof erkennt nicht, inwiefern beides die einheitliche Grundregelung der Organisation der Wirtschaft in einem integrierten Markt beeinträchtigen sollte. Jedenfalls binden Richtmietpreise die betroffenen

Parteien nicht bei ihrer Vertragsgestaltung; sie leisten dem allgemeinen Normenrahmen der Wirtschaftsunion, so wie er durch das Gesetz oder aufgrund desselben festgelegt wurde, keinen Abbruch.

B.13. Der erste Klagegrund ist in keinem Teil annehmbar.

*In bezug auf die Einrede der Unzulässigkeit des Schriftsatzes der Flämischen Regierung*

B.14. Nachdem innerhalb der Grenzen der angeführten Klagegründe nachgewiesen ist, daß der mit dem angefochtenen 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.

Die Einrede wird abgewiesen.

*In bezug auf den zweiten Klagegrund*

B.15.1. Der zweite Klagegrund, der sich gegen die Artikel 15 und 17 des angefochtenen Dekrets richtet, ist abgeleitet aus dem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, indem der Bürgermeister im Hinblick auf eine Erklärung der Nichteignung oder Unbewohnbarkeit den Eigentümer und den Bewohner anhören müsse (Artikel 15), während er dies nicht tun müsse bei einer Erklärung der Überbelegung (Artikel 17), obschon jede Erklärung das gleiche bezwecke und die Folgen der Maßnahme ebenso schwerwiegend seien und ohne daß es für diese unterschiedliche Behandlung eine objektive und vernünftige Rechtfertigung gebe.

B.15.2. Artikel 15 lautet:

« § 1. Unbeschadet der Anwendung von Artikel 135 des Neuen Gemeindegesetzes kann der Bürgermeister aus eigener Initiative oder auf einen Antrag hin eine Wohnung, die nicht den in Artikel 5 vorgesehenen Normen oder den Anforderungen in bezug auf Stabilität, Bauphysik oder Mindestkomfort, die in Artikel 31 des Dekrets über die Abgabe zur Bekämpfung des Leerstehens und des Verfalls vorgesehen sind, entsprechen, durch einen Beschluß für ungeeignet oder unbewohnbar erklären, unter der Bedingung, daß der Regionalbeamte die Erklärung der Nicht-

eignung oder Unbewohnbarkeit empfohlen hat und vorher der Eigentümer und der Bewohner angehört wurden. Der Bürgermeister ergreift in diesem Fall alle Maßnahmen, die er für die Ausführung des Beschlusses für notwendig erachtet.

Der Antrag, eine Wohnung für ungeeignet oder unbewohnbar zu erklären, kann durch die Gemeindeverwaltung, den Präsidenten des Sozialhilferates, den Regionalbeamten, die Einrichtungen für Sozialwohnungen, den Gesundheitsinspektor des Amtsbereichs, in dem die Wohnung sich befindet, oder gleich welche Person, die ein Interesse nachweist, eingereicht werden.

Wenn die Bewohner neu untergebracht werden müssen und die Bestimmungen von Artikel 18 § 2 nicht angewandt werden können, ergreift der Bürgermeister die erforderlichen Maßnahmen für die Bewohner, die die von der Flämischen Regierung festgelegten Bedingungen erfüllen. Wenn die Gemeinde oder das Öffentliche Sozialhilfezentrum der betreffenden Gemeinde nicht über ausreichende Unterbringungsmöglichkeiten verfügt, greift der Bürgermeister auf die Mitarbeit der Einrichtungen für Sozialwohnungen zurück, deren Arbeitsbereich sich auf das Gemeindegebiet erstreckt.

§ 2. Der Bürgermeister faßt einen Beschluß innerhalb von drei Monaten nach dem Eingang des in § 1 erwähnten Antrags.

§ 3. Gegen den Beschluß oder die Untätigkeit des Bürgermeisters kann innerhalb von dreißig Tagen nach der Zustellung des Beschlusses beziehungsweise nach Ablauf der in § 2 erwähnten Frist bei der Flämischen Regierung Einspruch eingelegt werden.

Die Flämische Regierung trifft eine Entscheidung innerhalb von drei Monaten nach dem Eingang des Einspruchsschreibens. In Ermangelung einer Entscheidung innerhalb dieser Frist wird davon ausgegangen, daß dem Einspruch stattgegeben wurde.

Die Flämische Regierung kann auf einen Einspruch hin entscheiden, das Gebäude für ungeeignet oder unbewohnbar zu erklären, und die erforderlichen Maßnahmen anordnen. Sie kann unter anderem den Bürgermeister beauftragen, das Gebäude räumen zu lassen und den Zugang dazu zu verbieten. Sie legt gegebenenfalls die Frist fest, die einzuhalten ist, bevor diese Maßnahme ausgeführt wird.

Wenn der Bürgermeister die gemäß dem vorstehenden Absatz angeordneten Maßnahmen nicht ausführt, finden die Bestimmungen von Artikel 34 des Dekrets vom 28. April 1993 zur Regelung - für die Flämische Region - der Verwaltungsaufsicht über die Gemeinden oder von Artikel 266 des Neuen Gemeindegesetzes Anwendung. Die Kosten für das Auftreten der Kommissare übernimmt der Bürgermeister, und die Kosten für die Ausführung der Maßnahmen übernimmt die Gemeinde. »

Artikel 17 besagt:

« Wenn eine Wohnung sich nach einer Untersuchung als überbelegt erweist, kann der Bürgermeister sie aus eigener Initiative oder auf Antrag des Präsidenten des Sozialhilferates, des Regionalbeamten oder des Gesundheitsinspektors innerhalb seines Amtsbereichs durch einen Beschluß für überbelegt erklären, unter der Bedingung, daß der Regionalbeamte die Erklärung der Überbelegung empfohlen hat. Der Bürgermeister ergreift die erforderlichen Maßnahmen, um die überzähligen Bewohner anderweitig unterzubringen. Wenn die Gemeinde oder das Öffentliche Sozialhilfezentrum der betreffenden Gemeinde nicht über ausreichend Unterbringungsmöglichkeiten



verfügt, kann der Bürgermeister auf die Mitarbeit der Einrichtungen für Sozialwohnungen zurückgreifen, deren Arbeitsbereich sich auf das Gebiet der Gemeinde erstreckt.

Der Bürgermeister faßt seinen Beschluß innerhalb von drei Monaten nach dem Antrag.

Gegen den Beschluß und die Untätigkeit des Bürgermeisters kann bei der Flämischen Regierung Einspruch eingelegt werden innerhalb von dreißig Tagen nach der Zustellung des Beschlusses beziehungsweise nach Ablauf der im vorstehenden Absatz erwähnten Frist.

Die Flämische Regierung trifft innerhalb von drei Monaten nach dem Eingang des Einspruchsschreibens eine Entscheidung. In Ermangelung einer Entscheidung innerhalb dieser Frist wird davon ausgegangen, daß dem Einspruch stattgegeben wurde.

Die Flämische Regierung kann selbst beschließen, die Wohnung für überbelegt zu erklären, und die erforderlichen Maßnahmen ergreifen. In diesem Fall finden die Bestimmungen von Artikel 15 § 3 Absatz 4 Anwendung. »

B.15.3. Der Hof stellt fest, daß, wie die klagende Partei hervorhebt, Artikel 17 im Gegensatz zu Artikel 15 nicht ausdrücklich die Anhörung des Eigentümers und der Bewohner anläßlich des Verfahrens zur Erklärung der Überbelegung vorsieht.

B.15.4. Aus dem Stillschweigen kann jedoch nicht abgeleitet werden, daß der Bürgermeister eine Wohnung für « überbelegt » erklären könnte, ohne daß die betroffenen Parteien angehört wurden, während eine solche Erklärung ebenso wie diejenige, die in Artikel 15 erteilt wird, dem Recht auf Eigentum und dem Recht auf Wohnung Abbruch leisten kann. Eine solche Maßnahme setzt außer im Falle der Dringlichkeit voraus, daß vorher derjenige, auf den sie sich bezieht, angehört wurde, selbst wenn diese Anhörung nicht ausdrücklich vorgesehen wurde, dies in Anwendung eines allgemeinen Rechtsgrundsatzes. Außerdem besagt Artikel 17, daß die Erklärung der Überbelegung « nach einer Untersuchung » erfolgt, was beinhaltet, daß die betroffenen Personen über die Absicht der Behörde in Kenntnis gesetzt werden und daß sie ihre Einsprüche diesbezüglich mitteilen können. Schließlich wird in der Begründung ausdrücklich erwähnt, daß die in Artikel 17 vorgeschriebene Vorgehensweise « mit derjenigen für die Erklärung der Nichteignung oder der Unbewohnbarkeit identisch » ist (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 1996-1997, Nr. 654/1, Berichtigung, S. 17). Daraus ergibt sich, daß Artikel 17 nicht so ausgelegt werden kann, daß er von der Regel abweicht, wonach die Obrigkeit bei der Ausübung ihrer Polizei- und Aufsichtsbezugnis und außer in Dringlichkeitsfällen keine ernsthafte Maßnahme wie die im vorliegenden Fall angefochtene ergreifen kann, ohne denjenigen angehört zu haben, auf den sie sich bezieht.

B.15.5. Da der angeführte Behandlungsunterschied nicht besteht, entbehrt der Klagegrund einer faktischen Grundlage.

*In bezug auf den dritten Klagegrund*

B.16.1. Der dritte Klagegrund, der sich gegen Artikel 21 des angefochtenen Dekrets richtet, ist aus dem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung abgeleitet, indem im «Vlaamse Woonraad» zwar Vertreter der «Vlaamse Huisvestingsmaatschappij», der sozialen Wohnungsbaugesellschaften, des «Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen» und der Gemeinden einen Sitz innehätten, jedoch keine einzige Eigentümervereinigung, und für diesen Behandlungsunterschied keine objektive und vernünftige Rechtfertigung bestehe, sie sich dennoch in einer vergleichbaren Situation befänden.

B.16.2. Der «Vlaamse Woonraad», der den «Vlaamse Hoge Raad voor de Huisvesting» ersetzt, wird durch den Dekretgeber eingesetzt, um vornehmlich Gutachten zur Anpassung und Verbesserung der Wohnungspolitik abzugeben und somit der Flämischen Regierung die erforderliche Unterstützung bei der Ausarbeitung ihrer Wohnungspolitik zu gewähren (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 1996-1997, Nr. 654/1, Berichtigung, S. 19).

Unter Berücksichtigung des sozialen Auftrags der Rechtspersonen, die im «Vlaamse Woonraad» vertreten sind (die «Vlaamse Huisvestingsmaatschappij», die sozialen Wohnungsbaugesellschaften, der «Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen» und die Gemeinden) ist es nicht diskriminierend, nicht die Beteiligung der Eigentümervereinigungen, denen nicht ein solcher Auftrag obliegt, in der Zusammensetzung dieses Rates vorgesehen zu haben.

Der dritte Klagegrund ist unbegründet.

*In bezug auf den vierten Klagegrund*

B.17.1. Der vierte Klagegrund, der sich gegen die Artikel 56 bis 58 des angefochtenen Dekrets richtet, ist abgeleitet aus dem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, indem

die Flämische Regierung unter bestimmten Bedingungen Mieterorganisationen und Büros für soziale Vermietungen als Mieterdienste anerkennen könne, deren Lohn- und Funktionskosten bezuschußt werden könnten, und indem sie den anerkannten Mieterorganisationen und den Büros für soziale Vermietungen eine repräsentative Kooperations- und Konzertierungsstruktur anerkennen könne, während diese gleichen Vorteile der Anerkennung und der Bezuschussung nicht den Eigentümervereinigungen zuerkannt würden, die durch ihre Unterstützung der Eigentümer als Vermieter auch zum Einsatz von Wohnungen auf dem privaten Mietwohnungsmarkt beitragen könnten.

B.17.2. Die Anerkennung von Büros für soziale Vermietungen und von Mieterverbänden hat zum Zweck, die Bewohner auf koordinierte Weise aktiver in die Wohnungspolitik einzubeziehen (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 1996-1997, Nr. 654/1, Berichtigung, S. 6). Obschon nicht von der Hand zu weisen ist, daß hierbei die Beteiligung eines Teils des privaten Mietwohnungsmarktes angestrebt wird (ebenda), trägt hauptsächlich die Anerkennung von Büros für soziale Vermietungen zu dieser Zielsetzung bei. Unter Berücksichtigung der Interessen der Vermieter, die durch die Eigentümervereinigungen verteidigt werden, und der sich hiervon eindeutig unterscheidenden Zielsetzung des angefochtenen Dekrets, das die Verwirklichung des Rechtes auf menschenwürdiges Wohnen bezweckt, können hinsichtlich der Anerkennung und der Bezuschussung die Büros für soziales Vermieten und die Mieterverbände einerseits sowie die Eigentümervereinigungen andererseits unterschiedlich behandelt werden.

Der vierte Klagegrund ist nicht annehmbar.

#### *In bezug auf den fünften Klagegrund*

B.18.1. Der fünfte Klagegrund, der sich gegen die Artikel 5, 7 und 8 des angefochtenen Dekrets richtet, ist abgeleitet aus dem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, indem die Verpflichtung zur Beantragung einer Konformitätsbescheinigung dem Vermieter, aber nicht dem Mieter auferlegt werde, und das Unterscheidungskriterium, nämlich Inhaber eines dinglichen Rechtes an einem Immobiliargut sein oder nicht, irrelevant sei im Hinblick auf die angestrebte Zielsetzung, da das Unterscheidungskriterium dem Vermieter, der die Bescheinigung beantragen sowie die administrativen und gerichtlichen Sanktionen erleiden müsse, eine unverhältnismäßig große Last auferlege, auch in den Fällen, in denen ihn keine Schuld treffe, sondern vielmehr den Mieter.

B.18.2. Das in den angefochtenen Bestimmungen gehandhabte Unterscheidungskriterium, nämlich Inhaber eines dinglichen Rechtes an dem vermieteten Gut sein oder nicht, ist relevant hinsichtlich der Zielsetzung des Dekretgebers, da die auferlegten Verpflichtungen von der Person einzuhalten sind, die für die Qualität verantwortlich ist, die in bezug auf die Wohnung vorgesehen ist und die gewährleistet sein muß, wenn diese Person zur Vermietung übergeht. Die Maßnahme kann, unter anderem aus den obenerwähnten Gründen, außerdem nicht als unverhältnismäßig betrachtet werden, da die strafrechtlichen Sanktionen nur auferlegt werden können, wenn eine Wohnung, die nicht die in Artikel 5 des Dekrets festgelegten Bedingungen erfüllt, ohne gültige Konformitätsbescheinigung als Hauptaufenthaltort vermietet wird. Bei der Anwendung etwaiger administrativer Sanktionen verfügt der Vermieter im übrigen über ausreichende Rechtsmittel, um den vom Mieter verursachten Schaden wiedergutmachen zu lassen.

Der fünfte Klagegrund ist nicht annehmbar.

Aus diesen Gründen:

Der Hof

- bewilligt die Klagerücknahme in der Rechtssache mit Geschäftsverzeichnis-nummer 1287;
- weist die Klagen 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 30. März 1999.

Der Kanzler,

Der Vorsitzende,

L. Potoms

L. De Grève

