

Geschäftsverzeichnism. 5811 und 5819
Entscheid Nr. 16/2015 vom 12. Februar 2015

## ENTSCHEID

---

*In Sachen:* Klagen auf völlige oder teilweise Nichtigerklärung der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 11. Juli 2013 zur Abänderung der Ordonnanz vom 17. Juli 2013 zur Einführung des Brüsseler Wohngesetzbuches, erhoben von der Gemeinde Woluwe-Saint-Lambert und vom Öffentlichen Sozialhilfezentrum Brüssel.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Präsidenten J. Spreutels und A. Alen, und den Richtern E. De Groot, T. Merckx-Van Goey, P. Nihoul, F. Daoût und T. Giet, unter Assistenz des Kanzlers F. Meersschant, unter dem Vorsitz des Präsidenten J. Spreutels,

erlässt nach Beratung folgenden Entscheid:

\*

\* \*

## I. *Gegenstand der Klagen und Verfahren*

a. Mit einer Klageschrift, die dem Gerichtshof mit am 16. Januar 2014 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 20. Januar 2014 in der Kanzlei eingegangen ist, erhob die Gemeinde Woluwe-Saint-Lambert, unterstützt und vertreten durch RA M. Uyttendaele, in Brüssel zugelassen, Klage auf Nichtigklärung der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 11. Juli 2013 zur Abänderung der Ordonnanz vom 17. Juli 2013 zur Einführung des Brüsseler Wohngesetzbuches (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 26. Juli 2013).

b. Mit einer Klageschrift, die dem Gerichtshof mit am 24. Januar 2014 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 27. Januar 2014 in der Kanzlei eingegangen ist, erhob das Öffentliche Sozialhilfzentrum Brüssel, unterstützt und vertreten durch RA J.-P. Lagasse, in Brüssel zugelassen, Klage auf Nichtigklärung der Artikel 24 bis 33 der vorerwähnten Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 11. Juli 2013.

Diese unter den Nummern 5811 und 5819 ins Geschäftsverzeichnis des Gerichtshofes eingetragenen Rechtssachen wurden verbunden.

Die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt, unterstützt und vertreten durch RA J. Sambon, in Brüssel zugelassen, hat Schriftsätze eingereicht, die klagenden Parteien haben Erwidernsschriftsätze eingereicht und die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt hat auch Gegenerwidernsschriftsätze eingereicht.

Durch Anordnung vom 25. November 2014 hat der Gerichtshof nach Anhörung der referierenden Richter F. Daoût und T. Merckx-Van Goey beschlossen, dass die Rechtssachen verhandlungsreif sind, dass keine Sitzung abgehalten wird, außer wenn eine Partei innerhalb von sieben Tagen nach Erhalt der Notifizierung dieser Anordnung einen Antrag auf Anhörung eingereicht hat, und dass vorbehaltlich eines solchen Antrags die Verhandlung am 17. Dezember 2014 geschlossen und die Rechtssachen zur Beratung gestellt werden.

Da keine Sitzung beantragt wurde, wurden die Rechtssachen am 17. Dezember 2014 zur Beratung gestellt.

Die Vorschriften des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, die sich auf das Verfahren und den Sprachgebrauch beziehen, wurden zur Anwendung gebracht.

## II. Rechtliche Würdigung

(...)

### *In Bezug auf die angefochtene Ordonnanz*

B.1. Die klagenden Parteien beantragen die völlige oder teilweise Nichtigerklärung der Ordonnanz vom 11. Juli 2013 «zur Abänderung der Ordonnanz vom 17. Juli 2003 zur Einführung des Brüsseler Wohngesetzbuches».

Die Klagegründe betreffen insbesondere die Artikel 24 bis 33 sowie in der Rechtssache Nr. 5811 gegebenenfalls Artikel 74 des neuen Wohngesetzbuches, ersetzt durch Artikel 2 der angefochtenen Ordonnanz. Diese Bestimmungen bilden Kapitel IV von Titel III des neuen Gesetzbuches und enthalten die Regeln für durch öffentliche Immobilienvermittler vermietete Wohnungen.

B.2.1. Zehn Jahre nach dem Inkrafttreten des Brüsseler Wohngesetzbuches und nach zahlreichen Änderungen seit dessen Annahme wollte der Ordonnanzgeber ein dreifaches Ziel anstreben: zunächst auf formeller Ebene einen Text, dessen Gesamtkohärenz durch die aufeinander folgenden Revisionen beeinträchtigt worden war, wieder verständlich machen, sodann das Gesetzbuch entsprechend den in der Praxis festgestellten Schwierigkeiten bei der Anwendung anpassen, und schließlich die Gelegenheit bieten, eine Reihe von innovativen Instrumenten und Konzepten, die die Region seit einer gewissen Zeit entwickelt und weiter zu fördern wünscht, operationell werden lassen, indem Grundprinzipien dargelegt werden, die als Grundlage der Wohnungspolitik der Region Brüssel-Hauptstadt dienen (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/1, S. 2; *Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/2, S. 3).

B.2.2. Insbesondere bezüglich der Ziele, die bei der Annahme der angefochtenen Bestimmungen verfolgt wurden, heißt es in den Vorarbeiten:

«Obwohl sie mehr oder weniger jüngeren Datums ist, konnte die Ordonnanz vom 19. Dezember 2008 (die in das Gesetzbuch integriert wurde) über die Zuteilung der Wohnungen, die zum Vermögen der Gemeinden und ÖSHZen gehören, ebenfalls nicht einer Bewertung ihrer Effizienz und ihrer ordnungsgemäßen Anwendung entgehen.

Die erste vorgeschlagene Änderung besteht darin, die Vorschriften auf alle öffentlichen Immobilienvermittler sowie auf die sozialen Immobilienagenturen auszudehnen.

Außerdem soll die Verweigerung der Eintragung aus Gründen im Zusammenhang mit dem Standort des Bewerbers oder dem zu hohen relativen Anteil der Miete an den Einkünften

verboten werden. Die Wohnungen einer Gemeinde dürften nämlich nicht den Bewohnern der betreffenden Gemeinde vorbehalten werden. Im Übrigen müssen sie Haushalten mit bescheidenen Einkünften zugänglich bleiben.

Ein Verbot dieser Art gilt auch für die *Zuteilung* der Wohnungen.

Sodann wird beschlossen, das Verfahren für die Zuteilung der Wohnungen von Gemeinden und ÖSHZen objektiver zu gestalten, indem die Einrichtung einer externen Instanz vorgeschrieben wird, auf deren gleich lautende Stellungnahme hin eine Wohnung künftig zugeteilt wird.

Im gleichen Sinne müssen die Zuteilungskriterien, die die chronologische Reihenfolge der Eintragung beeinflussen können, künftig den Bestimmungen des Gesetzbuches in Bezug auf die Behandlungsgleichheit und Nichtdiskriminierung entsprechen.

Mit dem gleichen Ziel, die Wohnungsmobilität und den Sozialmix nicht zu beeinträchtigen, muss die Beantragung einer Wohnung, um angenommen zu werden, nicht mehr notwendigerweise mit der Lage des leerstehenden Gutes innerhalb der Gemeinde übereinstimmen.

Bezüglich des Kriteriums der Anpassung der Wohnung, das hingegen weiterhin für die Vergabe der Güter ausschlaggebend ist, wird hier auf die im Sozialwohnungswesen geltenden Regeln verwiesen. Bei dieser Gelegenheit werden unter anderem die Modalitäten für eine gleichmäßig aufgeteilte Unterbringung (mit abwechselnder Elternaufsicht) berücksichtigt.

Schließlich wurde beschlossen, die Beschwerden zu vereinfachen. Zunächst wurde das Bürgermeister- und Schöffenkollegium als Beschwerdeinstanz für die Wohnungen der Gemeinde ausdrücklich eingesetzt anstelle des Gemeinderates, wie es heute in der Praxis der Fall ist. Das Kollegium tritt nämlich öfter zusammen als der Rat. Das Gleiche gilt für die Wohnungen des ÖSHZ (Beschwerde beim Ständigen Präsidium). Schließlich wird (für die anderen Wohnungen) eine Beschwerde bei dem beauftragten Beamten vorgesehen » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/2, SS. 13-14).

#### *In Bezug auf die Klagegründe in der Rechtssache Nr. 5811*

B.3. In ihrem ersten Klagegrund beantragt die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 5811 die Nichtigkeitsklärung der Artikel 24, 26, 27 § 1, 28, 29, 30 § 2 und 31 des Brüsseler Wohngesetzbuches, ersetzt durch Artikel 2 der Ordonnanz vom 11. Juli 2013 zur Abänderung der Ordonnanz vom 17. Juli 2003 zur Einführung des Brüsseler Wohngesetzbuches, weil sie gegen die Artikel 41 Absatz 1 und 162 Absatz 2 Nr. 2 der Verfassung, gegebenenfalls in Verbindung mit deren Artikeln 10 und 11 und mit den Artikeln 3 und 4 der Europäischen Charta der kommunalen Selbstverwaltung vom 15. Oktober 1985, sowie gegen Artikel 16 der Verfassung, gegebenenfalls in Verbindung mit Artikel 79 § 1 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen und mit Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention, verstoßen würden.

B.4. Artikel 24 des Brüsseler Wohngesetzbuches bestimmt:

«Die Bestimmungen dieses Kapitels finden Anwendung auf die öffentlichen Immobilienvermittler und ihre Wohnungen (mit Ausnahme der Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes), auch wenn die Verwaltung und Vermietung einem Dritten anvertraut werden (der keine soziale Immobilienagentur ist) ».

Artikel 26 desselben Gesetzbuches bestimmt:

«Jeder öffentliche Immobilienvermittler, der als Inhaber eines dinglichen Hauptrechtes Wohnungen zur Miete anbietet, muss eine Zuteilungsordnung annehmen, nachstehend ‘die Zuteilungsordnung’ genannt, in der die Kriterien und das Verfahren ihrer Zuteilung sowie die Modalitäten der Beschwerden im Sinne von Artikel 32 § 2 festgelegt sind, einschließlich der Abänderungsbefugnis der Beschwerdeinstanz.

Diese Ordnung muss die in den Artikeln 27 bis 32 angeführten Verpflichtungen enthalten. Sie gilt für alle Arten von Wohnungen, mit Ausnahme der Transitwohnungen.

Die Ordnung muss öffentlich leicht einsehbar sein und unverzüglich der Regierung übermittelt werden, ebenso wie ihre späteren Änderungen ».

Artikel 27 desselben Gesetzbuches bestimmt:

« § 1. Jeder öffentliche Immobilienvermittler, der Wohnungen zur Miete anbietet, muss ein Register - nachstehend ‘das Register’ genannt - führen, in dem in chronologischer Reihenfolge des Einreichens der Anträge die anonym gestaltete Liste der Antragsteller für die Zuteilung einer dieser Wohnungen angeführt ist.

Der Vermittler vermerkt im Register, neben dem Antragsteller, dem eine Wohnung zugeteilt wurde, die Adresse dieser Wohnung sowie das Datum des Zuteilungsbeschlusses.

Ein Antrag auf Eintragung ins Register kann nicht verweigert werden aus Gründen im Zusammenhang mit der Lage des Wohnortes des Bewerbers oder dem Mindestbetrag seiner Einkünfte.

§ 2. Das Register ist wenigstens einsehbar für die Antragsteller, die Gemeinderatsmitglieder, die Sozialhilferatsmitglieder sowie die Mitglieder des Parlaments und der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt ».

Artikel 28 bestimmt:

« Unbeschadet des Artikels 31 bezüglich der Abweichungen muss der Begünstigte einer der im Register eingetragenen Antragsteller sein ».

Artikel 29 bestimmt:

«Der Beschluss über die Zuteilung der Wohnungen entspricht der chronologischen Reihenfolge der Anträge im Register, die der Anzahl Zimmer der zur Miete angebotenen Wohnung entspricht, gemäß den Vorschriften über die Hilfe im Sinne von Artikel 165 dieses Gesetzbuches.

Andere Kriterien, die in der Zuteilungsordnung festgelegt sind, können jedoch berücksichtigt werden, um die chronologische Reihenfolge zu bestimmen, sofern sie den Bestimmungen von Titel X dieses Gesetzbuches entsprechen.

Diese Kriterien müssen objektiv und messbar sein und dürfen sich nicht auf die Lage des Wohnortes des Bewerbers oder den Mindestbetrag seiner Einkünfte beziehen. Ihr Gewicht im Zuteilungsmechanismus muss in der Zuteilungsordnung beschrieben sein. Die chronologische Reihenfolge ist ausschlaggebend unter den Haushalten, deren Antrag die gleiche Anzahl Punkte erhalten hat.

In der Ordnung muss ebenfalls vermerkt sein, ob man für die betreffende Wohnung eine Mietbeihilfe erhalten kann.

Bei der Zuteilung der Wohnung berücksichtigt der Vermittler zur Anwendung von Absatz 1 die Kinder, bezüglich deren die Modalitäten der Unterkunft bei dem einen oder anderen Mitglied des Haushalts gelten, so wie sie in einer gerichtlichen Entscheidung festgelegt wurden.

Die Regierung legt eine Musterordnung pro Vermittlerkategorie fest, in der die vorerwähnten Verpflichtungen enthalten sind ».

Artikel 30, dessen Paragraph 2 angefochten wird, bestimmt:

« § 1. Jedes Mal, wenn er eine seiner Wohnungen zur Miete zuteilen muss, kontaktiert der öffentliche Immobilienvermittler per Einschreibebrief oder durch gleich welches andere Mittel, das den Nachweis des Empfangs des Schreibens ermöglicht, die im Register eingetragenen Antragsteller, deren Antrag der verfügbaren Wohnung entspricht und die aufgrund von Artikel 29 am besten eingestuft sind.

In diesem Schreiben informiert er sie über die Verfügbarkeit der Wohnung und präzisiert zumindest die dafür verlangte Miete, den Betrag der etwaigen festen Mietnebenkosten, die Modalitäten für die Besichtigung des Gutes sowie die Regeln, einschließlich der Frist, die die Antragsteller einhalten müssen, um sich mit dem Mieten der Wohnung einverstanden zu erklären.

Die Modalitäten der Besichtigung und der Mitteilung des Einverständnisses müssen die gleichen sein für alle Antragsteller und so gestaltet sein, dass nicht gewisse Kategorien von normal sorgfältigen Antragstellern ohne zulässige Begründung disqualifiziert werden.

In diesem Schreiben werden außerdem die Regeln und Kriterien für die Zuteilung der Wohnung präzisiert sowie die Zuteilungsordnung vollständig wiedergegeben.

§ 2. Die Wohnung wird unter den Antragstellern, die positiv geantwortet haben, demjenigen zugeteilt, der alle Kriterien erfüllt und am besten eingestuft ist aufgrund von Artikel 29.

§ 3. Jeder Beschluss über die Zuteilung einer Wohnung, der im Rahmen dieses Kapitels gefasst wird, wird ausdrücklich begründet und entspricht den Vorschriften des Gesetzes vom 20. Februar 1991 zur Abänderung und Ergänzung der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches in Sachen Mietverträge ».

Schließlich bestimmt Artikel 31:

«Die öffentlichen Immobilienvermittler dürfen nur von der Zuteilungsordnung abweichen zugunsten eines Antragstellers, der sich in einer äußersten Notlage befindet. Diese Abweichung muss ausdrücklich begründet und am Rand des Registers vermerkt werden. Auf keinen Fall darf der Anteil der Wohnungen, die auf der Grundlage dieses Artikels zugeteilt werden, mehr betragen als 40 % der Gesamtzahl der Zuteilungen während des Vorjahres ».

B.5.1. Es wird bemängelt, dass durch die vorerwähnten Bestimmungen den öffentlichen Immobilienvermittlern, auf die sie Anwendung fänden, vorgeschrieben werde, einerseits ihre Wohnungen nur den in einem Register eingetragenen Antragstellern zur Miete anzubieten, wissend, dass die Eintragung in dieses Register nicht aus Gründen im Zusammenhang mit der Lage ihres Wohnortes oder dem Mindestbetrag ihrer Einkünfte verweigert werden dürfe, und andererseits, die Zuteilung ihrer Wohnungen an die vorerwähnten Antragsteller in der chronologischen Reihenfolge der Anträge des Registers vorzunehmen, gegebenenfalls angepasst nach Kriterien, die sich nicht auf die Lage des Wohnortes des Bewerbers oder den Mindestbetrag seiner Einkünfte beziehen dürften, und unter Einhaltung einer diesbezüglichen Musterzuteilungsordnung, die durch die Regierung festzulegen sei.

B.5.2. Die Einschränkung der kommunalen Selbstverwaltung der klagenden Partei sei ebenfalls diskriminierend, insofern sie nicht die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes betreffe. Nach Darlegung der klagenden Partei gebe es keine gültige Rechtfertigung, um den Behandlungsunterschied zwischen den beiden Kategorien von öffentlichen Immobilienvermittlern zu erklären.

B.6.1. Wie die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt bemerkt, betreffen die Beschwerden im ersten Klagegrund in der Rechtssache Nr. 5811 nur die Artikel 24, 27 § 1 Absatz 3 und 29 Absätze 3 und 6, ersetzt durch Artikel 2 der angefochtenen Ordonnanz.

B.6.2. Der Gerichtshof begrenzt seine Prüfung auf diese Bestimmungen.

B.7.1. Im ersten Teil des ersten Klagegrunds führt die klagende Partei an, die angefochtenen Bestimmungen hätten zur Folge, dass es ihr, sei es bei der Eintragung eines Mietbewerbers oder bei der Zuteilung einer Wohnung, verboten würde, das Kriterium der Lage des Wohnortes des Bewerbers und, noch grundlegender, das Kriterium des Mindestbetrags seiner Einkünfte zu benutzen, um die Verweigerung einer Eintragung in das Register zu rechtfertigen, oder im Nachhinein die Zuteilung einer Wohnung zu verweigern oder eine bessere Priorität in der Warteliste zu gewähren. Die angefochtenen Bestimmungen beeinträchtigten somit auf diskriminierende Weise die kommunale Selbstverwaltung der klagenden Partei, die durch die Artikel 41 Absatz 1 und 162 Absatz 2 Nr. 2 der Verfassung garantiert werde.

B.7.2. Nach Darlegung der klagenden Partei sei diese Einschränkung der kommunalen Selbstverwaltung umso diskriminierender, als sie nicht die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes betreffe.

B.8. Insofern darin das Bestehen einer Diskriminierung gegenüber den Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes angeprangert wird, ist der Klagegrund insbesondere gegen Artikel 24 des neuen Wohngesetzbuches gerichtet, da dadurch die besagten Gesellschaften vom Anwendungsbereich der Bestimmungen ausgeschlossen werden, die für die durch öffentliche Immobilienvermittler zur Miete angebotenen Wohnungen gelten.

B.9. Der Gerichtshof prüft zunächst die Vereinbarkeit des vorerwähnten Artikels 24 mit dem Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung, da in diesem Artikel der Umfang des Anwendungsbereichs der angefochtenen Regeln festgelegt ist.

B.10.1. Gemäß Artikel 54 des Brüsseler Wohngesetzbuches haben die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes hauptsächlich als Gesellschaftszweck, Sozialwohnungen zu bauen und zur Verfügung zu stellen, wobei diese in Artikel 2 § 1 Nr. 20 des Gesetzbuches definiert werden als «Wohnung, die durch die Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region und die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes an Personen mit bescheidenem Einkommen vermietet wird und deren Modalitäten zur Berechnung der Miete durch die Regierung festgelegt werden».

In Artikel 67 des neuen Gesetzbuches ist präzisiert, dass sie Aufgaben des öffentlichen Dienstes erfüllen, insbesondere:

« 1. Personen, die die Zugangsbedingungen zum sozialen Wohnungswesen erfüllen, eine Wohnung bieten, die als Hauptwohnort bestimmt ist unter den in diesem Gesetzbuch und durch die Regierung festgelegten Bedingungen;

2. unbewegliche Güter kaufen, umbauen, sanieren, renovieren oder unterhalten, um sie an Personen zu vermieten, die die Zugangsbedingungen zum sozialen Wohnungswesen erfüllen, insbesondere indem sie darauf achten, dass die gemeinsamen Flächen und der Bering der Sozialwohnungen so gegliedert und gestaltet werden, dass sie das Wohlbefinden der Mieter verbessern, unter anderem durch architektonische Innovationen kultureller Art;

3. die Berücksichtigung der sozialen Schwierigkeiten der Mieter begünstigen, insbesondere im Rahmen von Partnerschaften, und eine Mietverwaltung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Mieter gewährleisten;

4. die Aufgaben, die ihnen im Rahmen des Geschäftsführungsvertrags im Sinne von Abschnitt 5 von Kapitel I oder, falls ein solcher nicht besteht, der durch die Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region ausgearbeiteten Ordnung anvertraut werden;

5. jährlich einen Bericht über ihre Arbeitsweise und ihre Tätigkeiten erstellen, der bei der Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region hinterlegt wird;

6. mit dem vorherigen Einverständnis der Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region alle Tätigkeiten ausführen, die im Zusammenhang mit den in diesem Gesetzbuch aufgezählten Aufgaben stehen;

7. ihr Recht der öffentlichen Geschäftsführung gemäß den Artikeln 15 bis 19 ausüben;

8. mit dem Einverständnis der Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region Vereinbarungen zur prekären Bewohnung von Wohnungen schließen, deren Renovierung programmiert ist und deren Bewohner dann sozial begleitet werden durch eine nicht zur Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes gehörende Kraft;

9. mit dem Einverständnis der Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region bescheidene und mittlere Wohnungen (im Sinne von Artikel 2 § 2 dieses Gesetzbuches) zur Miete anbieten im Rahmen von Projekten für den Bau und die Renovierung von Gruppen von Wohnungen (die zu einer Erhöhung der Anzahl Wohnungen führen).

Die Zahl dieser bescheidenen und mittleren Wohnungen darf nicht höher sein als eine doppelte Schwelle: 20 % der gebauten Wohnungen (oder, bei einer Renovierung, der Anzahl zusätzlicher Wohnungen im Vergleich zur vorherigen Situation) und 10 % der Gesamtzahl der Wohnungen, die durch die Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes verwaltet werden.

Unter begründeten Umständen kann die Regierung die erstgenannte Schwelle anheben (bis 40 %).

In dem somit erlaubten Verhältnis kann die Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes Wohnungen, die anderswo als innerhalb der neuen Gruppe liegen, für mittlere oder bescheidene Wohnungen bestimmen.

Die Regierung kann zusätzliche Bedingungen festlegen im Zusammenhang mit der Größe des Immobilienbestandes der Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes oder dem Prozentsatz der Sozialwohnungen, die bereits innerhalb der Gemeinde bestehen;

10. eine Bodenpolitik für die Gesellschaft entwickeln ».

B.10.2. In Artikel 54 des Gesetzbuches ist ferner präzisiert, dass die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes durch die Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region anerkannt werden auf der Grundlage der durch das Gesetzbuch vorgeschriebenen Bedingungen und der Anerkennungsbedingungen der Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes, die durch die Regierung festgelegt werden; diese bestimmt ebenfalls die Modalitäten für den Verzicht auf diese Anerkennung oder deren Entzug.

B.10.3. Die Tätigkeiten und die Geschäftsführung der Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes unterliegen der Kontrolle und der Verwaltungsaufsicht der Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region, die aufgrund von Artikel 41 Nr. 4 des Gesetzbuches auf die Übereinstimmung mit den für sie geltenden Gesetzes- und Verordnungsnormen, auf die Konformität der von ihnen ausgeübten Tätigkeiten sowie auf die Gültigkeit der Zusammensetzung und der Arbeitsweise der Organe der Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes achten muss. Die Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region muss ebenfalls die Einhaltung der Verwaltungs-, Buchhaltungs-, Finanzvorschriften und die Regeln der sozialen Verwaltung durch die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes kontrollieren, die deren Arbeitsweise und Tätigkeiten regeln.

Gemäß Artikel 43 des Gesetzbuches wird zwischen der Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region und der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt ein Geschäftsführungsvertrag geschlossen, in dem die Prioritäten und Orientierungen festgelegt sind, innerhalb deren die Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region ihre Aufgaben ausführt. In Artikel 47 des Gesetzbuches ist ebenfalls vorgesehen, dass ein Geschäftsführungsvertrag zwischen der Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region und den Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes geschlossen werden kann mit dem Zweck, die Ziele und Modalitäten des durch die Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region mit der Region geschlossenen Geschäftsführungsvertrags umzusetzen. Der somit geschlossene Geschäftsführungsvertrag regelt folgende Angelegenheiten:

- « 1. die Investitionsautonomie der Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes;
2. die Festlegung der Mietpreise der Sozialwohnungen;
3. die Verhaltensregeln gegenüber den Benutzern der Leistungen des öffentlichen Dienstes;
4. die verschiedenen finanziellen Verpflichtungen der Parteien;

5. die horizontalen Mechanismen der finanziellen Solidarität, einschließlich der Verwendung des Solidaritätsbeitrags, der innerhalb der Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes erhoben wird;

6. die Bedingungen der Verwaltung und des Betriebs der Tätigkeiten der Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes, die über ihre Aufgabe des öffentlichen Dienstes hinausgehen;

7. die Ziele bezüglich der Finanz- und Vermögensverwaltung sowie der städtebaulichen, sozialen und architektonischen Aspekte aller Elemente, die sich auf den Auftrag der Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes als öffentlicher Dienst auswirken;

8. die Evaluierungskriterien der Verpflichtungen der Parteien;

9. die Bedingungen für eine Vereinbarung zwischen einer Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes mit anderen juristischen Personen, die geschlossen wird, um ihre Leistungen des öffentlichen Dienstes gegenüber den Benutzern zu verbessern;

10. die Anreize zur Verwirklichung der im Geschäftsführungsvertrag festgelegten Ziele;

11. die Sanktionen, falls die Parteien ihre Verpflichtungen nicht oder schlecht erfüllen;

12. die Bedingungen zur Anpassung des Vertrags ».

Wenn kein Geschäftsführungsvertrag geschlossen wird, erarbeitet die Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region eine Ordnung in Anwendung der bestehenden Ordonnanzen und Erlasse sowie des Geschäftsführungsvertrags zwischen der Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region und der Region.

B.10.4. In den Artikeln 57 bis 89 des Gesetzbuches sind noch spezifische Regeln für die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes aufgezählt, sowohl bezüglich ihrer Arbeitsweise als der Klagen und Beschwerden, die gegen sie eingereicht werden können.

B.10.5. Die Bedingungen für die Eintragung der Mietbewerber im Hinblick auf die Zuteilung einer Sozialwohnung und die Modalitäten des Mietvertrags sind im Erlass der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt vom 26. September 1996 zur Regelung der Vermietung der durch die Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region oder durch die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Wohnungen festgelegt.

B.11.1. Wie in B.10.1 dargelegt wurde, besteht die Hauptaufgabe der Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes darin, Sozialwohnungen zu bauen und zur Verfügung zu stellen. Der Ordonnanzgeber wollte die Entwicklung von prospektiven Überlegungen auf lange Sicht begünstigen in Bezug auf die Bodenpolitik dieser Gesellschaften, um den Entwicklungen des Wohnungsplans zu entsprechen. Hierzu hat er Artikel 67 des

Gesetzbuches abgeändert, damit sie die Möglichkeit erhalten, mittlere Wohnungen zu verwalten und zur Miete anzubieten. Es galt jedoch, diese Möglichkeit mit Bedingungen zu verbinden, um ein notwendiges Gleichgewicht innerhalb der Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes zwischen den unterschiedlichen Mietformen zu gewährleisten (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/1, S. 16).

In der Begründung zum Ordonnanzentwurf heißt es:

« Angesichts der Bedeutung dieser Frage der mittleren Wohnungen und ihrer äußerst sensiblen Beschaffenheit waren wir hier so frei, die betreffende Bestimmung *in extenso* neu zu formulieren, um die verschiedenen eingeführten Schutzmaßnahmen hervorzuheben. So ist es der Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes ausdrücklich im Rahmen ihrer ‘ Aufgabe des öffentlichen Dienstes ’ erlaubt, ‘ mit dem Einverständnis der Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region bescheidene und mittlere Wohnungen im Sinne von Artikel 2 § 2 dieses Gesetzbuches im Rahmen von Projekten für den Bau und die Renovierung von Gruppen von Wohnungen (sofern die Gesamtzahl der Sozialwohnungen der Gruppe renovierter Wohnungen nicht abnimmt) zu verwalten und zur Miete anzubieten. Die Zahl dieser bescheidenen und mittleren Wohnungen darf nicht eine doppelte Schwelle überschreiten: einerseits 20 % der Wohnungen des neuen Projekts und andererseits 10 % der gesamten Wohnungen, die durch die Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes verwaltet werden. In dem somit erlaubten Verhältnis kann die Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes Wohnungen, die außerhalb der neuen Gruppe liegen, für mittlere oder bescheidene Wohnungen bestimmen. Unter begründeten Umständen kann die Regierung die erstgenannte Schwelle anheben (bis auf 40 %). Die Regierung kann zusätzliche Bedingungen festlegen im Zusammenhang mit der Größe des Immobilienbestandes der Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes oder dem Anteil an Sozialwohnungen, die bereits in der Gemeinde vorhanden sind ’ » (ebenda).

B.11.2. Zu der Abänderung von Artikel 67 wurde folgender Kommentar abgegeben:

« In Bezug auf den bestehenden Text von Artikel 57 des Gesetzbuches bezüglich der Aufgaben der Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes wird vorgeschlagen, den Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes folgende zusätzliche Aufgaben des öffentlichen Dienstes zu erteilen:

- das Abschließen von Vereinbarungen zur prekären Bewohnung mit dem Einverständnis der Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region (Entwurf von Artikel 67 Nr. 8);

- die Verwaltung und das Zur-Miete-Anbieten von bescheidenen oder mittleren Wohnungen im Hinblick auf einen größeren Sozialmix. Es werden jedoch vielfältige Schutzmaßnahmen eingeführt. Zunächst ist das Einverständnis der Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region erforderlich. Sodann werden mengenmäßige Obergrenzen eingeführt. Außerdem wird die Regierung ermächtigt, noch zusätzliche Bedingungen aufzuerlegen (wenn die Gemeinde beispielsweise grundsätzlich über wenige Sozialwohnungen verfügt). Schließlich erfolgt diese Politik der mittleren oder bescheidenen Wohnungen nicht zum Nachteil des vorhandenen Bestands an Sozialwohnungen (kein zusätzlicher Abbau), da die Anzahl der Sozialwohnungen auf keinen Fall infolge dieser Politik abnehmen darf. Dennoch ist eine gewisse (begleitete) Flexibilität erforderlich, beispielsweise wenn der Sozialmix in bestimmten Projekten

verstärkt werden soll. Im Übrigen ist die Wohnungsbaugesellschaft keineswegs verpflichtet, ihr Kontingent an mittleren Wohnungen im neuen Projekt selbst zu ‘ benutzen ’; sie kann hingegen, um den Sozialmix zu fördern, ohne weiteres beschließen, bestehende Sozialwohnungen für mittlere Wohnungen zu bestimmen. Neue Wohnungen müssen nämlich nicht zwingend für mittlere Einkommen bestimmt sein;

- und im Allgemeinen die Entwicklung einer Strategie der Bodenpolitik der Gesellschaft (Entwurf von Artikel 67 Nr. 10) » (ebenda, S. 42).

B.12. Die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes unterscheiden sich von den anderen öffentlichen Immobilienvermittlern durch den Umstand, dass ihre Hauptaufgabe darin besteht, Sozialwohnungen zu bauen und zur Verfügung zu stellen. Der Ordonnanzgeber wollte ihnen eine besondere Regelung auferlegen, um den spezifischen Merkmalen dieses Auftrags zu entsprechen. Auch wenn durch die angefochtene Ordonnanz und aus den in B.11 angeführten den Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes die Möglichkeit geboten wurde, mittlere Wohnungen zur Miete anzubieten, darf der Ordonnanzgeber dennoch rechtmäßig davon ausgehen, dass für sie spezifische Regeln aufrechtzuerhalten sind, da ein Gleichgewicht zwischen der Politik des sozialen Wohnungswesens, die die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes weiter als einzige Akteure dieser Politik führen müssen, und dem notwendigen Sozialmix, den der Ordonnanzgeber glaubt stärken zu müssen, zu wahren ist.

B.13. Folglich ist der in Artikel 24 des neuen Gesetzbuches vorgenommene Behandlungsunterschied zwischen den öffentlichen Immobilienvermittlern und den Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes vernünftig gerechtfertigt. Der Gerichtshof muss noch prüfen, ob nicht die kommunale Selbstverwaltung der klagenden Partei sowie ihr Eigentumsrecht durch die angefochtenen Bestimmungen auf diskriminierende Weise beeinträchtigt werden.

B.14.1. Zum Zeitpunkt der Annahme der angefochtenen Ordonnanz bestimmte Artikel 41 Absatz 1 der Verfassung:

«Die ausschließlich kommunalen oder provinziellen Belange werden von den Gemeinde- oder Provinzialräten gemäß den durch die Verfassung festgelegten Grundsätzen geregelt ».

Artikel 162 Absätze 1 und 2 Nr. 2 der Verfassung bestimmt:

« Die provinziellen und kommunalen Einrichtungen werden durch Gesetz geregelt.

Das Gesetz gewährleistet die Anwendung der folgenden Grundsätze:

[...]

2. die Zuständigkeit der Provinzial- und Gemeinderäte für alles, was von provinzialem und kommunalem Interesse ist, unbeschadet der Billigung ihrer Handlungen in den Fällen und in der Weise, die das Gesetz bestimmt ».

B.14.2. Der Grundsatz der lokalen Selbstverwaltung setzt voraus, dass die lokalen Behörden sich mit jeder Sache befassen können, die ihrer Auffassung nach zu ihrem Interesse gehört, und sie nach eigenem Ermessen regeln können. Dieser Grundsatz beeinträchtigt jedoch nicht die Verpflichtung der Gemeinden, die Normenhierarchie einzuhalten, wenn sie im kommunalen Interesse handeln. Daraus ergibt sich, dass die Gemeinden, wenn der Föderalstaat, eine Gemeinschaft oder eine Region eine zu ihrem Zuständigkeitsbereich gehörende Angelegenheit regeln, dieser Regelung bei der Ausübung ihrer Zuständigkeit in derselben Angelegenheit unterliegen. Wenn die Region Brüssel-Hauptstadt im vorliegenden Fall in einer der Angelegenheiten im Sinne von Artikel 4 des Sondergesetzes vom 12. Januar 1989 über die Brüsseler Institutionen handelt, begrenzt sie somit die Selbstverwaltung der Gemeinden, die sich nur noch unter Einhaltung der Ordonnanzen und ergänzend dazu mit diesen Angelegenheiten befassen dürfen.

B.14.3. Der Grundsatz der lokalen Selbstverwaltung beeinträchtigt ebenfalls nicht die Zuständigkeit des Föderalstaates, der Gemeinschaften oder der Regionen zu beurteilen, welche Ebene die geeignetste ist, um eine ihnen zustehende Angelegenheit zu regeln. So können diese Behörden den lokalen Gebietskörperschaften die Regelung einer Angelegenheit anvertrauen, die auf dieser Ebene besser zu behandeln ist. Umgekehrt können sie auch den Standpunkt vertreten, dass einer Angelegenheit auf einer allgemeineren Handlungsebene besser gedient ist, damit sie einheitlich für ihr gesamtes Zuständigkeitsgebiet geregelt wird, und es folglich den lokalen Behörden verbieten, sich damit zu befassen.

B.14.4. Die Beeinträchtigung der Zuständigkeit der Gemeinden und folglich des Grundsatzes der lokalen Selbstverwaltung durch gleich welches Einschreiten, sei es positiv oder negativ, des Föderalstaates, der Gemeinschaften oder der Regionen in einer zu ihrem Zuständigkeitsbereich gehörenden Angelegenheit würde nur dann im Widerspruch zu den im Klagegrund zitierten Bestimmungen stehen, die die Zuständigkeit der Gemeinden für alles, was das kommunale Interesse betrifft, gewährleisten, wenn sie offensichtlich unverhältnismäßig wäre. Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn sie dazu führen würde, den Gemeinden die Gesamtheit oder das Wesentliche ihrer Zuständigkeiten zu entziehen oder wenn die Einschränkung der Zuständigkeit nicht damit gerechtfertigt werden könnte, dass diese auf einer anderen Befugnisebene besser verwaltet würde.

B.15. Bezüglich der Zuteilungskriterien, die die chronologische Reihenfolge der Anträge auf Zuteilung einer Wohnung beeinflussen können, hat der Ordonnanzgeber während der Vorarbeiten präzisiert, dass sie künftig den Bestimmungen des Gesetzbuches in Bezug auf die Behandlungsgleichheit und Nichtdiskriminierung entsprechen müssen (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/1, S. 15).

B.16.1. Das Kriterium der Lage des Wohnortes wurde abgeschafft, um weder die Wohnungsmobilität noch den Sozialmix zu beeinträchtigen (ebenda).

B.16.2. Im Kommentar zu dem Entwurf der Artikel 27 und 29 heißt es:

«Bezüglich des bestehenden Textes von Artikel 23*quinquies* wird vorgeschlagen, ausdrücklich hinzuzufügen, dass die Eintragung in das Register des öffentlichen Immobilienvermittlers nicht verweigert werden darf aus Gründen im Zusammenhang mit dem derzeitigen Wohnort des Mietbewerbers oder mit der Höhe seiner Mindesteinkünfte. So handelt es sich hier in der Tat um ein zusätzliches Ausschlusskriterium - selbst wenn es für die öffentlichen Immobilienvermittler legitim sein kann zu vermeiden, dass sich Haushalte, bei denen sich herausstellen kann, dass sie die Miete nicht zahlen könnten, in ihrem Immobilienbestand niederlassen. Im Übrigen ist hier daran zu erinnern, dass die Vermieter ihren Mietern in bestimmten Fällen eine regionale Beihilfe gewähren können und dass diese Finanzierungsmöglichkeit derzeit im Haushalt nicht ausgeschöpft wird. Im Übrigen ist es zum Zeitpunkt der Eintragung (also bevor man weiß, welche Wohnung dem Bewerber zugeteilt wird) unmöglich, den Prozentsatz der Einkünfte des Mieters zu veranschlagen, der für die Miete verwendet wird, da diese noch nicht bekannt ist.

[...]

In Bezug auf den bestehenden Text von Artikel 23*septies* bezüglich der Zuteilungskriterien für die Wohnungen wird vorgeschlagen, das Kriterium der Eignung der Lage der Wohnung abzuschaffen, da der Antragsteller *per definitionem* bereits in der Gemeinde eingetragen ist und deren Gebiet im Prinzip ausreichend eingegrenzt ist. Die Einführung von geografischen Unterteilungen steht im Übrigen im Widerspruch zu Zielen, wie die Wohnungsmobilität und der Sozialmix.

Andererseits wird vorgeschlagen, ausdrücklich festzulegen, dass zusätzliche Kriterien, die in die Zuteilungsordnungen aufgenommen werden können, den Bestimmungen von Titel IX des Gesetzbuches in Bezug auf die Behandlungsgleichheit entsprechen müssen, was *per definitionem* Vorzugsrechte oder den Ausschluss von Gemeindebediensteten oder Benutzern eines ÖSHZ ausschließt.

Insbesondere darf die Zuteilungsordnung keine Vergabekriterien im Zusammenhang mit dem derzeitigen Standort des Mietbewerbers oder des Betrags seiner Mindesteinkünfte enthalten. Dieses Erfordernis in der Eintragsphase muss aus Gründen der Kohärenz ebenfalls in der Phase der Zuteilung gelten. Ein öffentlicher Eigentümer, der mit Geldern der Allgemeinheit finanziert wurde, muss sich unbedingt an gewisse zusätzliche Verpflichtungen gegenüber einem Eigentümer einer Privatwohnung halten. Wenn der öffentliche Wohnungsbestand (im vorliegenden Fall der kommunale Wohnungsbestand) einem als allzu prekär erachteten

Bewerber verweigert wird, wendet dieser sich dann an den privaten Wohnungsbestand, in dem er Gefahr läuft, für eine Wohnung von geringerer Qualität mehr bezahlen zu müssen. Mit andere Worten, die öffentlichen Wohnungen müssen also für jeden zugänglich sein » (ebenda, SS. 38-39).

B.17. In Artikel 200 des neuen Brüsseler Wohngesetzbuches ist präzisiert, dass die Bedingungen und Kriterien bezüglich des Zugangs zu einer Wohnung sowie die Bedingungen für den Erhalt, die Erteilung und die Zuteilungsmodalitäten einer Wohnung zum Anwendungsbereich von Titel X des Gesetzbuches gehören. Gemäß Artikel 192 des Gesetzbuches bezweckt Titel X, «in Bezug auf den Zugang zu einer Wohnung einen allgemeinen Rahmen zu schaffen, um der Diskriminierung aufgrund des Geschlechts, der so genannten Rasse, der Hautfarbe, der Nationalität, der nationalen oder ethnischen Herkunft, des Alters, der sexuellen Ausrichtung, des Zivilstands, der Geburt, des Vermögens, des Glaubens oder der philosophischen Überzeugung, der politischen Überzeugung, der Sprache, des heutigen oder zukünftigen Gesundheitszustands, einer Behinderung, einer körperlichen oder genetische Eigenschaft oder der sozialen Herkunft entgegenzuwirken ».

B.18.1. Wie in B.2 bemerkt wurde, wollte der Ordonnanzgeber im vorliegenden Fall die Wohnungsmobilität und den Sozialmix fördern und Behandlungsunterschiede auf der Grundlage des Vermögens vermeiden. Um diese Ziele zu erreichen, konnte er es als notwendig erachten, die Möglichkeit für die Gemeinden, auf Kriterien für die Zuteilung der Wohnungen zurückzugreifen, die Diskriminierungen zwischen Mietbewerbern entstehen lassen könnten, aufzuheben. Dies gilt umso mehr, als das Vermögen eines der geschützten Kriterien im Sinne von Artikel 193 des Gesetzbuches ist.

Ohne das Eingreifen der Region könnten unterschiedliche Regelungen von einer Gemeinde zur anderen bestehen bleiben, je nachdem, ob noch Kriterien angewandt würden, die den Zielen des Ordonnanzgebers zuwiderlaufen würden.

B.18.2. Die angefochtene Maßnahme verletzt nicht auf unverhältnismäßige Weise den Grundsatz der lokalen Selbstverwaltung der betroffenen Gemeinden, da die Gemeinden aufgrund von Artikel 29 des Gesetzbuches in der Zuteilungsordnung, die sie werden angenommen haben, andere Kriterien berücksichtigen können, um die chronologische Reihenfolge des Einreichens der im Register eingetragenen Anträge auf Zuteilung von Wohnungen zu ändern.

B.18.3. Das Haushaltsgleichgewicht, das die Gemeinden wahren wollten durch die Berücksichtigung der Höhe der Einkünfte der Mietbewerber, kann gewährleistet werden durch die Möglichkeit der besagten Mieter, eine Mietbeihilfe zu Lasten der Region Brüssel-Hauptstadt zu beantragen. In Artikel 3 des Erlasses der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt vom

21. Juni 2012 zur Schaffung einer Mietbeihilfe (*Belgisches Staatsblatt*, 26. September 2012) ist nämlich vorgesehen, dass diese Beihilfe die Differenz zwischen der von der Gemeinde, vom ÖSHZ oder vom Inhaber des Rechtes der öffentlichen Verwaltung verlangten Miete und dem Drittel der monatlichen Einkünfte des Haushaltes, gegebenenfalls zuzüglich des Drittels der Familienbeihilfen, ausgleicht.

Die klagende Partei führt an, dass das Verfahren zur Erteilung dieser Beihilfe administrativ sehr schwerfällig sei und den Gemeinden keinen Anreiz biete, diesen Mechanismus anzuwenden. Sie führt ebenfalls an, dass die Gemeinden nicht sicher wären, die von ihnen im Rahmen der Erteilung der Beihilfe vorgestreckten Summen zurückerhalten zu können, da die Erstattung innerhalb der Haushaltsgrenzen der Region und innerhalb einer Frist von anderthalb Jahren nach dem Antrag erfolge.

Es obliegt dem Gerichtshof jedoch nicht, die Weise zu beurteilen, auf die die Rechtsvorschriften durch die Verwaltungsbehörden angewandt werden.

B.19. Daraus ergibt sich, dass der erste Teil des ersten Klagegrunds unbegründet ist.

B.20. Im zweiten Teil des ersten Klagegrunds führt die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 5811 an, dass die angefochtenen Bestimmungen auf ungerechtfertigte Weise die Nutzung der ihr gehörenden Güter regeln, nämlich die Wohnungen, die sie gewöhnlich vermietet, dies unter Verletzung von Artikel 16 der Verfassung in Verbindung mit Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention.

B.21.1. Artikel 16 der Verfassung bestimmt:

«Niemandem darf sein Eigentum entzogen werden, es sei denn zum Nutzen der Allgemeinheit, in den Fällen und in der Weise, die das Gesetz bestimmt, und gegen gerechte und vorherige Entschädigung».

Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention bestimmt:

«Jede natürliche oder juristische Person hat ein Recht auf Achtung ihres Eigentums. Niemandem darf sein Eigentum entzogen werden, es sei denn, dass das öffentliche Interesse es verlangt, und nur unter den durch Gesetz und durch die allgemeinen Grundsätze des Völkerrechts vorgesehenen Bedingungen.

Die vorstehenden Bestimmungen beeinträchtigen jedoch in keiner Weise das Recht des Staates, diejenigen Gesetze anzuwenden, die er für die Regelung der Benutzung des Eigentums

im Einklang mit dem Allgemeininteresse oder zur Sicherung der Zahlung der Steuern oder sonstigen Abgaben oder von Geldstrafen für erforderlich hält ».

B.21.2. Da diese Bestimmung des internationalen Rechts eine analoge Tragweite hat wie diejenige von Artikel 16 der Verfassung, bilden die darin enthaltenen Garantien ein untrennbares Ganzes mit denjenigen, die in dieser Verfassungsbestimmung festgelegt sind, weshalb der Gerichtshof bei der Prüfung der angefochtenen Bestimmungen die Erstgenannte berücksichtigt.

B.21.3. Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls bietet nicht nur einen Schutz gegen eine Enteignung oder eine Eigentumsentziehung (Absatz 1 Satz 2), sondern auch gegen jeden Eingriff in das Recht auf Achtung des Eigentums (Absatz 1 Satz 1) und gegen jede Regelung der Benutzung des Eigentums (Absatz 2).

Die Begrenzung des Eigentumsrechts, die ein Verbot, für die Vermietung von im Gemeindegut befindlichen Gebäuden auf das Kriterium des Mindestbetrags des Einkommens der Mieter zurückzugreifen, beinhaltet, regelt «die Benutzung des Eigentums im Einklang mit dem Allgemeininteresse» im Sinne von Artikel 1 Absatz 2 des ersten Zusatzprotokolls. Diese Eigentumsbeschränkung gehört also zum Anwendungsbereich dieser Vertragsbestimmung in Verbindung mit Artikel 16 der Verfassung.

B.21.4. Jede Einmischung in das Eigentumsrecht muss ein billiges Gleichgewicht zwischen den Erfordernissen des Allgemeininteresses und denjenigen des Schutzes des Rechtes auf Achtung des Eigentums zustande bringen. Es muss ein vernünftiger Zusammenhang der Verhältnismäßigkeit zwischen den eingesetzten Mitteln und dem angestrebten Ziel bestehen.

Auf dem Gebiet der Wohnungspolitik, die im Sozialwesen und in der Wirtschaftspolitik der modernen Gesellschaft eine zentrale Rolle spielt, muss der Gerichtshof unter Berücksichtigung der Verpflichtung, die aufgrund von Artikel 23 Absatz 3 Nr. 3 der Verfassung für die Regionalgesetzgeber gilt, das Recht auf eine angemessene Wohnung zu gewährleisten, die Einschätzung des Allgemeininteresses durch diese Gesetzgeber beachten, sofern diese Einschätzung nicht offensichtlich unvernünftig ist.

B.22. Es entbehrt nicht einer vernünftigen Rechtfertigung, die Möglichkeit der Gemeinden, auf das Kriterium der Einkünfte der Mieter zurückzugreifen für die Zuteilung der Wohnungen, deren Eigentümer sie sind, abzuschaffen, unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Allgemeininteresses, die der Ordonnanzgeber anstrebte, nämlich die Wahrung des Sozialmix und der gleiche Zugang aller zu einer Wohnung. Diese Maßnahme beeinträchtigt umso weniger auf unverhältnismäßige Weise das Eigentumsrecht der betroffenen Gemeinden, als diese weiter die Benutzung ihres Eigentums regeln können, indem sie in ihrer Zuteilungsordnung zusätzliche

Kriterien vorsehen, mit denen sie das Kriterium der chronologischen Eintragung der Mietbewerber anpassen können.

B.23. Der zweite Teil des ersten Klagegrunds ist unbegründet.

B.24. Im dritten Teil des ersten Klagegrunds bemängelt die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 5811, dass Artikel 29 letzter Absatz der angefochtenen Ordonnanz gegen die im Klagegrund angeführten Verfassungs-, Vertrags- und Gesetzesbestimmungen verstoße, indem dadurch der Regierung die Befugnis erteilt werde, eine Musterordnung pro Kategorie von öffentlichen Immobilienvermittlern festzulegen, deren Inhalt für jeden von ihnen gelte, während Artikel 16 der Verfassung den Grundsatz festlege, dass es dem Gesetzgeber obliege, die Fälle und die Weise des Eigentumsentzugs zu bestimmen.

B.25.1. Die in der angefochtenen Bestimmung enthaltene Ermächtigung der Regierung war Gegenstand des folgenden Kommentars in der Begründung des Ordonnanzentwurfs:

« Im Übrigen wird die Regierung beauftragt, eine Musterordnung pro Vermittlerkategorie anzunehmen mit den in diesem Kapitel angeführten Anforderungen (Verfahren, Zuteilungskriterien, usw.) » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/1, S. 38).

B.25.2. Wie aus dem Bericht des Ausschusses für Wohnungswesen und Stadterneuerung hervorgeht, bezweckte ein Abänderungsantrag Nr. 69, den letzten Absatz des angefochtenen Artikels 29 zu streichen, wobei man von der Stellungnahme der Vereinigung der Stadt und der Gemeinden der Region Brüssel-Hauptstadt zu der durch die Regierung festgelegten Musterordnung ausging:

« Die durch die Regierung festgelegte Musterordnung: Die verwendeten Begriffe deuten an, dass es sich um ein Muster einer Regelung handelt, während es im Kommentar zum Artikel heißt, dass diese Musterordnung ‘ die in diesem Kapitel angeführten Anforderungen (Verfahren, Zuteilungskriterien, usw.) ’ enthalten wird.

Wenn es sich um ein Muster handelt, von dem man abweichen kann, ist diese Bestimmung unnütz, denn nichts hindert die Regierung daran, ein fakultatives Muster einer Ordnung vorzuschlagen.

Wenn es sich um ein zwingendes Muster handelt, in dem insbesondere die Prioritätskriterien und ihre Gewichtung festgelegt sind, stellen sich drei Probleme.

Erstens ist die Ermächtigung der Regierung undeutlich und viel zu weitgehend. Wenn es sich nämlich nicht um eine bloße Ausführungsbefugnis in Bezug auf Einzelmaßnahmen handelt, sondern um die Übertragung einer Befugnis des Gesetzgebers an die Regierung, muss der Gesetzgeber deren wesentliche Elemente festlegen. Außerdem ist dieser Vorgang noch

gefährlicher für die Anwendung von Artikel 23 der Verfassung, der dem Gesetzgeber eine vorbehaltene Befugnis verleiht.

Zweitens könnte es entsprechend dem Inhalt des auf dieser Grundlage angenommenen Erlasses eine unverhältnismäßige Verletzung der kommunalen Selbstverwaltung hinsichtlich der Verwaltung des Gemeindevermögens geben.

Drittens stellt die Vereinigung der Stadt und der Gemeinden der Region Brüssel-Hauptstadt sich Fragen zum Nutzen einer zwingenden Musterordnung, insofern die Regelung über die Zuteilung verpflichtend die im Gesetzbuch vorgesehenen Grundsätze enthalten muss » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/2, SS. 78-79 und 166).

In der Antwort an den Autor des Abänderungsantrags, der ihn fragte, ob diese Musterordnung ein Dokument sei, von dem man abweichen könne, oder ob er vielmehr der Auffassung sei, dass es ein bindendes Dokument sei, hat der Staatssekretär bestätigt, dass es sich um ein bindendes Dokument handle, dass die Gemeinden jedoch andere Klauseln hinzufügen könnten (ebenda, SS. 166-167).

B.26.1. In Artikel 26 des neuen Brüsseler Wohngesetzbuches ist vorgesehen, dass jeder öffentliche Immobilienvermittler, der Wohnungen zur Miete anbietet, eine Zuteilungsordnung annehmen muss, in der die Kriterien und das Verfahren der Zuteilung sowie die Weise der in Artikel 32 § 2 vorgesehenen Beschwerde, einschließlich der Änderungsbefugnis der Berufungsinstanz, festgelegt sind.

In derselben Bestimmung ist präzisiert, dass die in den Artikeln 27 bis 32 des Gesetzbuches enthaltenen Verpflichtungen in die Ordnung aufgenommen werden müssen. So muss in der Ordnung vorgesehen sein, dass der Beschluss über die Zuteilung der Wohnungen der chronologischen Reihenfolge der Anträge im Register folgt, das durch jeden betroffenen öffentlichen Immobilienvermittler geführt werden muss. Wenn zusätzliche Kriterien das chronologische Kriterium ändern können, müssen sie objektiv und messbar sein (Artikel 29 Absatz 3 des Gesetzbuches), müssen sie dem Titel X des Gesetzbuches entsprechen (Artikel 29 Absatz 2 des Gesetzbuches), dürfen sie nicht die Lage des Wohnortes des Bewerbers oder den Mindestbetrag seiner Einkünfte betreffen (Artikel 29 Absatz 3 des Gesetzbuches) und muss die Auswirkung dieser Kriterien auf den Zuteilungsbeschluss in der Zuteilungsordnung beschrieben sein (Artikel 29 Absatz 3 des Gesetzbuches).

B.26.2. Wie in der Begründung der angefochtenen Bestimmung dargelegt wurde, muss die Musterordnung, mit deren Annahme die Regierung beauftragt ist, die in Kapitel IV von Titel III des neuen Gesetzbuches vorgesehenen Anforderungen enthalten; darin sind die Regeln angeführt, die für Wohnungen gelten, die durch öffentliche Immobilienvermittler zur Miete angeboten werden.

B.27. Die Regierung ist also ermächtigt, ein Muster einer Ordnung anzunehmen, in der die im Gesetzbuch selbst enthaltenen Regeln angeführt werden und die durch eine demokratisch gewählte Versammlung angenommen wurden, was die Gemeinden, wie der Staatssekretär im Ausschuss für Wohnungswesen in Erinnerung gerufen hat, keineswegs daran hindert, weitere Klauseln hinzuzufügen.

B.28. Die angefochtenen Bestimmungen beinhalten eine Einmischung in das Eigentumsrecht, jedoch keine Enteignung im Sinne von Artikel 16 der Verfassung.

Im Unterschied zu Artikel 16 der Verfassung, der das Festlegen der Fälle, in denen eine Enteignung erfolgen kann, und der Weise, auf die dies geschehen kann, grundsätzlich dem Gesetzgeber selbst vorbehält, genügt es zur Einhaltung von Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls, dass die Einmischung in das Eigentumsrecht durch eine Norm geregelt wird, die entweder in einem Gesetz oder in einem Ausführungserlass enthalten sein kann.

Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls beinhaltet nicht, dass der Ordonnanzgeber die Regierung nicht dazu ermächtigen kann, vorzusehen, dass für jede Art von öffentlichem Immobilienvermittler eine Musterzuteilungsordnung festgelegt wird.

B.29. Der dritte Teil des ersten Klagegrunds in der Rechtssache Nr. 5811 ist unbegründet.

B.30. In ihrem zweiten Klagegrund beantragt die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 5811 die Nichtigerklärung von Artikel 28*bis* des Brüsseler Wohngesetzbuches, eingefügt durch Artikel 2 der Ordonnanz vom 11. Juli 2013 zur Abänderung der Ordonnanz vom 17. Juli 2003 zur Einführung des Brüsseler Wohngesetzbuches, aus dem Grund, dass er gegen die Artikel 41 Absatz 1 und 162 Absatz 2 Nr. 2 der Verfassung, gegebenenfalls in Verbindung mit deren Artikeln 10 und 11 und mit den Artikeln 3 und 4 der Europäischen Charta der kommunalen Selbstverwaltung vom 15. Oktober 1985, sowie gegen Artikel 16 der Verfassung, gegebenenfalls in Verbindung mit Artikel 79 § 1 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen und mit Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention, verstoße.

B.31. Der angefochtene Artikel 28*bis* bestimmt:

«Die Wohnung wird zugeteilt auf gleich lautende Stellungnahme einer unabhängigen Kommission hin (die innerhalb einer jeden Gemeinde einzusetzen ist) für die Zuteilung der Wohnungen, die den Gemeinden und den öffentlichen Sozialhilfezentren gehören. Der Gemeinderat bestimmt deren Zusammensetzung und Arbeitsweise ».

B.32. Die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 5811 bemängelt, dass der vorerwähnte Artikel 28*bis* die Zuteilung einer Wohnung, die durch einen öffentlichen Immobilienvermittler zur Miete angeboten werde, von der gleich lautenden Stellungnahme einer unabhängigen Kommission abhängig mache, dies unter Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes in Verbindung mit dem Grundsatz der lokalen Selbstverwaltung und unter Verletzung des Eigentumsrechtes der öffentlichen Immobilienvermittler.

B.33.1. Die Annahme dieser Bestimmung ist mit dem Bemühen begründet worden, das Verfahren zur Zuteilung der Wohnungen der Gemeinden und ÖSHZen objektiver zu gestalten, indem die Schaffung einer externen Instanz vorgeschrieben wird, auf deren gleich lautende Stellungnahme hin künftig die Zuteilung einer Wohnung erfolgt (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/1, S. 14).

In der Begründung der Ordonnanz wurde präzisiert:

«Nach dem Modell der durch die Gemeinde Molenbeek-Saint-Jean eingesetzten Kommission, die von allen begrüßt wurde, wird eine unabhängige Kommission für die Zuteilung der Wohnungen eingeführt. Das Bürgermeister- und Schöffenkollegium ist weiterhin das offizielle Organ für die Zuteilung der Wohnungen, doch es kann dies künftig nur noch auf die befürwortende Stellungnahme dieser Kommission hin tun » (ebenda, S. 39).

Im Bericht des Ausschusses für Wohnungswesen und Stadterneuerung heißt es:

«Der Staatssekretär erinnert zunächst daran, dass die Schaffung einer kommunalen Zuteilungskommission ausdrücklich im Mehrheitsabkommen vorgesehen ist. Die kommunale Selbstverwaltung ist auf diesem Gebiet relativ, denn in Wirklichkeit werden die Regeln für die Zuteilung der Wohnungen der Gemeinden und der ÖSHZen bereits auf regionaler Ebene vereinheitlicht durch die Ordonnanz vom 19. Dezember 2008 (eine Initiative des Parlaments). Doch die Region ist dieser - selbst teilweisen - kommunalen Selbstverwaltung verbunden, denn sie hat sich ausdrücklich durch die Kommission von Molenbeek inspirieren lassen; die Region verstärkt und verallgemeinert hier nur eine gute Gemeindepraxis. Die berühmte Frage der Zusammensetzung (und nicht der Benennung der Mitglieder) der Zuteilungskommissionen ist sicherlich nebensächlich, denn die Zuteilung der Wohnungen selbst unterliegt in jedem Fall den Regeln der Region. Die Regionalregierung wünscht, eine Kohärenz und Einheitlichkeit in diesen Kommissionen zu gewährleisten, und selbstverständlich die Anwesenheit von Dritten; eine Kommission, die nur aus Mitgliedern der Gemeindeverwaltung oder des Kollegiums bestehen würde, wäre keine von der Behörde unabhängige Kommission. Gemäß dem Sinn des Abkommens soll tatsächlich den Partnern aus den Vereinigungen und den Mitwirkenden in der Praxis, die tagtäglich neben den betreffenden Gemeindediensten tätig sind (Wohnungswesen, Sozialhilfe, Stadtviertelverträge, usw.), eine bedeutende Stellung eingeräumt werden. Wenn dieser Leitgedanke vereinbart und gewährleistet ist, wird die Zuständigkeit für die Zusammensetzung der Kommission dem Gemeinderat erteilt, und ich nehme an, dass wir uns an

den Sinn des Regierungsabkommens halten werden » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/2, SS. 50-51).

B.33.2. Im ursprünglichen Ordonnanzentwurf wurde die Brüsseler Regierung beauftragt, die Zusammensetzung und die Arbeitsweise dieser Kommissionen festzulegen (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/1, S. 171).

Es wurde ein Abänderungsantrag Nr. 32 eingereicht mit dem Ziel, das Wort « Regierung » durch das Wort « Gemeinderat » zu ersetzen. Dieser Abänderungsantrag wurde wie folgt begründet:

« Wie der Staatsrat im Allgemeinen bemerkt, ist die Ermächtigung der Regierung durch den Artikel allzu weitreichend. Die Wohnungen der Gemeinden und der ÖSHZen müssen nämlich durch die Gemeinden und die ÖSHZen verwaltet werden und nicht durch Dritte, die von der Regierung bestimmt werden » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/2, S. 329).

Vor der endgültigen Annahme war dieser Abänderungsantrag Gegenstand von Diskussionen im Ausschuss für Wohnungswesen und Stadterneuerung:

« Herr D.W. begrüßt die Verbesserung durch diesen Abänderungsantrag. Dennoch stellt Herr D.W. sich Fragen zur Notwendigkeit, diese Kommission einzusetzen in einer bereits sehr zwingenden Angelegenheit, die den Lokalbehörden nur wenig Ermessensbefugnis einräumt. Die Chronologie und die Zuteilungskriterien beschränken den Handlungsspielraum der Lokalbehörden. Welche Aufgabe wird unter diesen Voraussetzungen eine unabhängige Kommission haben? Ihre Befugnis ist gebunden.

Herr D.W. fragt den Autor des Abänderungsantrags, ob der Gemeinderat frei beschließen werden kann, wer der Kommission angehören wird.

Herr M.D. verweist auf die in Molenbeek-Saint-Jean bestehende Situation, wo er in seiner Eigenschaft als Schöffe für Wohnungswesen eine ähnliche Kommission eingesetzt hat. Sie besteht aus dem Vertreter des ÖSHZ, aus Gemeindebediensteten, aus zwei Mitgliedern des Vereinslebens und aus Beamten des sozialen Wohnungswesens. Es wird beabsichtigt, Transparenz anzustreben, indem die auf diesem Gebiet tätigen Vereinigungen einbezogen werden. Seit 2006 arbeitet diese Kommission zur allgemeinen Zufriedenheit. Eine Beschwerde bei dem Kollegium ist möglich, doch dies ist nie geschehen, weil immer der Wille dieser Kommission eingehalten wurde » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/2, SS. 160-161).

Derselbe Parlamentarier weist darauf hin, dass das Eingreifen dieser Kommissionen « sich aus dem politischen Willen ergibt, gewisse Mitwirkende (insbesondere die Vereinigungen) an dieser Beschlussfassung zu beteiligen. Das Kollegium hält sich immer an ihre Stellungnahme

und beachtet die chronologische Reihenfolge. Gegebenenfalls muss das Kollegium begründen, warum es davon abweicht » (ebenda).

B.33.3. Der Ausschuss für Wohnungswesen hat ebenfalls über die Zusammensetzung der betreffenden Kommissionen debattiert. Diesbezüglich ist in seinem Bericht zu lesen:

« Herr M.C. möchte die unabhängige Beschaffenheit dieser Kommission besser verstehen. Werden in einem Erlass Unvereinbarkeiten präzisiert? Kann ein Mitglied des Gemeinderates darin tagen? Ist die Opposition darin vertreten?

Der Vorsitzende stellt fest, dass kein Erlass vorgesehen ist.

Herr M.D. antwortet, dass in dem von ihm zitierten Beispiel kein Mitarbeiter und kein Vertreter eines Mandatsträgers darin tagen. Es gibt weder einen Schöffen, noch einen Kabinettschef eines Schöffen oder eines Bürgermeisters oder eines ÖSHZ-Präsidenten. Die Gemeinde entscheidet.

Herr A.M. stellt fest, dass man sich vom Beispiel der Gemeinde Molenbeek-Saint-Jean hat inspirieren lassen, doch dies ist nicht bindend für den jetzigen Text. Das Kollegium und der Gemeinderat werden die Zusammensetzung und die Arbeitsweise dieser Kommission festlegen. Es ist eine ausreichende Anzahl Mitglieder vorzusehen. Es werden mehr als drei Mitglieder notwendig sein, um die Kollegialität der Debatten zu gewährleisten. Es muss eine gewisse Pluralität und eine gewisse Unabhängigkeit gewährleistet werden. Man darf nicht ausschließlich Gemeinderatsmitglieder benennen. Das Wort 'unabhängig' bedeutet nicht, dass alle Gemeinderatsmitglieder ausgeschlossen werden müssen. Die Unabhängigkeit wird sich aus der Gesamtzusammensetzung auf der Grundlage der Anzahl Personen, der Kollegialität und der Vielfalt der Mitgliedschaft ergeben. Dank des Abänderungsantrags wird nicht mehr die Regierung, sondern vielmehr der Gemeinderat beschließen.

Herr A.H. teilt mit, dass jeder Gemeinderat seine Verantwortung übernehmen wird » (ebenda, SS. 162-163).

B.34. Wie aus den Vorarbeiten zur angefochtenen Ordonnanz hervorgeht, wollte der Ordonnanzgeber das Verfahren für die Zuteilung der Wohnungen der Gemeinden und der ÖSHZen objektiver gestalten, indem er das Eingreifen eines Organs vorsah, das nach seinem Wunsch unabhängig sein sollte und in dem er dem Sektor der Vereinigungen und den Mitwirkenden aus der Praxis, die tagtäglich neben den betreffenden Gemeindediensten tätig sind, einen Platz vorbehielt.

B.35.1. Im Gegensatz zu dem, was die klagende Partei anführt, verletzt eine solche Maßnahme nicht auf unverhältnismäßige Weise die Selbstverwaltung der Gemeinden, da diese für die Festlegung der Zusammensetzung und der Arbeitsweise dieser Kommissionen zuständig sind. Dies gilt umso mehr, als das Bürgermeister- und Schöffenkollegium das Organ ist, bei dem

eine Beschwerde durch jeden Bewerber eingereicht werden kann, der sich durch einen Beschluss einer Gemeinde über die Zuteilung einer Wohnung geschädigt fühlt.

B.35.2. Bezüglich des Umstandes, dass die Verpflichtung zur Beantragung einer Stellungnahme dieser Kommissionen die Zuteilung der betreffenden Wohnungen verzögern könnte, obliegt es den zuständigen Behörden, alles daran zu setzen, dass das Verfahren wirksam ist, damit Mietbewerber keinen Nachteil erleiden durch ein Verfahren, das im Bemühen um Objektivität und Transparenz festgelegt wird. Es gehört nicht zum Zuständigkeitsbereich des Gerichtshofes, die Weise zu kontrollieren, auf die die Ordonnanz durch die besagten Behörden angewandt wird.

Außerdem hat der Ordonnanzgeber tatsächlich auf die notwendige Effizienz und Schnelligkeit des Verfahrens geachtet, denn in der Begründung zum damaligen Ordonnanzentwurf wurde bezüglich des Artikels 32 präzisiert, dass beschlossen wurde, das Bürgermeister- und Schöffenkollegium an Stelle des Gemeinderates ausdrücklich als Beschwerdeinstanz einzusetzen, da es öfter zusammentritt als der Rat (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/1, S. 40).

B.36. Aus den gleichen Gründen, wie sie soeben dargelegt wurden, wird das Eigentumsrecht der betreffenden Gemeinden nicht auf unverhältnismäßige Weise verletzt.

B.37. Der zweite Klagegrund in der Rechtssache Nr. 5811 ist unbegründet.

B.38. Die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 5811 leitet einen dritten Klagegrund ab aus einem Verstoß durch die Artikel 24, 25, 33 und gegebenenfalls 74 des Brüsseler Wohngesetzbuches, ersetzt durch Artikel 2 der angefochtenen Ordonnanz, gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung in Verbindung mit deren Artikeln 41 Absatz 1 und 162 Absatz 2 Nr. 2 und mit den Artikeln 3 und 4 der Europäischen Charta der kommunalen Selbstverwaltung vom 15. Oktober 1985 sowie gegen Artikel 16 der Verfassung, gegebenenfalls in Verbindung mit Artikel 79 § 1 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen und mit Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention.

B.39. Artikel 25 des Gesetzbuches bestimmt:

« Vor dem 1. Juli eines jeden Jahres übermittelt jeder öffentliche Immobilienvermittler der Regierung das am 31. Dezember des Vorjahres abgeschlossene Inventar aller Wohnungen, bezüglich deren er im Besitz eines dinglichen Hauptrechtes ist und/oder die zur Miete angeboten werden, unter Angabe ihrer Lage, ihrer Art, ihrer Wohnfläche, ihrer Anzahl Zimmer, der Miete und des Namens des Mieters ».

Artikel 33 des Gesetzbuches bestimmt:

« Die öffentlichen Immobilienvermittler, mit Ausnahme der Regionalen Grundstücksregie, dürfen auf keinen Fall die Anzahl Quadratmeter bewohnbarer Fläche ihres Bestandes an Mietwohnungen, so wie er am 1. Juli des Vorjahres bestimmt wurde, verringern ».

Schließlich bestimmt Artikel 74 des Gesetzbuches:

« Mit dem vorherigen Einverständnis der Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region dürfen die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes ihre Immobilien und alle damit verbundenen dinglichen Hauptrechte veräußern unter Einhaltung der Ziele des Sektors und der durch die Regierung festgelegten Bodenpolitik.

Eine Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes darf jedoch Bestandteile ihres unbeweglichen Vermögens nicht zu einem niedrigeren Preis als dem Verkaufswert veräußern, es sei denn, dass folgende Bedingungen erfüllt sind:

1. wenn der betreffende Vermögensbestandteil es ihr nicht ermöglicht, ihre Aufgabe des öffentlichen Dienstes zu erfüllen;
2. wenn die Veräußerung dieses Vermögensbestandteils es ihr ermöglicht, die ihr aufgrund der Ordnung oder des Geschäftsführungsvertrags obliegenden Verpflichtungen zu erfüllen;
3. wenn dieser Vermögensbestandteil im Falle eines Tauschs durch einen Vermögensbestandteil ersetzt wird, dessen Wert, Fläche oder Lage die Verwirklichung eines der in der Ordnung oder dem Geschäftsführungsvertrag festgelegten Ziele ermöglicht.

Der Ertrag der Veräußerung muss vollständig zur Verwirklichung ihrer Investitionspolitik verwendet werden unter Einhaltung der Ziele des Sektors des sozialen Wohnungswesens und der im Geschäftsführungsvertrag festgelegten Haushaltspolitik.

Die Maßnahmen der Veröffentlichung im Sinne von Artikel 4 der Ordonnanz vom 12. November 1992 über die Veräußerung von öffentlichen Immobilien finden Anwendung auf diese Transaktionen ».

B.40. Die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 5811 führt an, dass sie durch die Wirkung der angefochtenen Bestimmungen die Wohnungen, deren Eigentümer sie sei, nicht verkaufen oder abtreten könne, ohne gezwungen zu sein, andere mit der gleichen Anzahl bewohnbarer Quadratmeter wie in ihrem Mietwohnungsbestand am 1. Juli des Vorjahres zu erwerben, während eine solche Verpflichtung den Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes aufgrund der Artikel 24 und 74 des Gesetzbuches nicht obliege. Ihres Erachtens stellen die angefochtenen Bestimmungen eine ungerechtfertigte Einmischung in das Eigentumsrecht der öffentlichen Immobilienvermittler dar, zu denen sie gehöre, sowie eine diskriminierende Verletzung ihrer Autonomie.

B.41. Obwohl sie ihre Situation mit derjenigen der Regionalen Grundstücksregie vergleicht, die vom Anwendungsbereich des angefochtenen Artikels 33 ausgeschlossen ist, legt die klagende Partei nicht dar, inwiefern dieser Behandlungsunterschied diskriminierend wäre. Daher wird nur der Behandlungsunterschied zwischen den öffentlichen Immobilienvermittlern und den Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes durch den Gerichtshof geprüft.

B.42.1. Artikel 25 des neuen Wohngesetzbuches ist entstanden aus Artikel 23<sup>ter</sup> des Gesetzbuches, eingefügt durch Artikel 2 der Ordonnanz vom 19. Dezember 2008 zur Abänderung der Ordonnanz vom 17. Juli 2003 zur Einführung des Brüsseler Wohngesetzbuches, zur Gewährleistung des Wohnungsbestands der Behörden der Brüsseler Region und zur Festlegung von Mindestregeln für die Zuteilung dieser Wohnungen (*Belgisches Staatsblatt*, 28. Januar 2009).

Artikel 23<sup>ter</sup> bestimmte:

« Vor dem 1. Juli eines jeden Jahres übermittelt jeder öffentliche Immobilienvermittler der Regierung das am 31. Dezember des Vorjahres abgeschlossene Inventar aller Wohnungen, deren Eigentümer er ist und die zur Miete angeboten werden, unter Angabe ihrer Lage, ihrer Wohnfläche, ihrer Anzahl Zimmer, der Miete und des Namens des Mieters ».

B.42.2. Artikel 33 des neuen Gesetzbuches ist entstanden aus Artikel 23<sup>undecies</sup> des Gesetzbuches, ebenfalls eingeführt durch Artikel 2 der Ordonnanz vom 19. Dezember 2008, der bestimmte:

« Die öffentlichen Immobilienvermittler, mit Ausnahme der Regionalen Grundstücksregie, dürfen auf keinen Fall die Anzahl Quadratmeter bewohnbarer Fläche ihres Bestandes an Mietwohnungen, so wie er am 1. Juli 2008 bestimmt wurde, verringern ».

B.43.1. Mit der Ordonnanz vom 19. Dezember 2008 verfolgte der Ordonnanzgeber Ziele der Transparenz und Objektivität bei der Zuteilung der Wohnungen, die der öffentlichen Hand gehören, durch folgende Mechanismen:

« 1) jede öffentliche Instanz muss der Regionalregierung jährlich die Liste der Wohnungen, deren Eigentümer sie ist, sowie deren Mieter, übermitteln;

2) es muss eine Zuteilungsordnung angenommen und veröffentlicht werden, deren Mechanismus auf der chronologischen Reihenfolge beruht, die gegebenenfalls durch andere objektive Kriterien gewichtet werden;

3) es kann in extremen Notfällen und vorbehaltlich einer ausführlichen Begründung abgewichen werden;

4) es muss dem Gemeinderat (oder dem entsprechenden Organ der anderen öffentlichen Immobilienvermittler) ein Jahresbericht vorgelegt werden, und es besteht die Möglichkeit einer individuellen Beschwerde bei diesem Organ;

5) die Wohnfläche der Wohnungen der öffentlichen Immobilienvermittler muss zumindest aufrechterhalten werden » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2007-2008, A-493-1, S. 2).

In den Erläuterungen zum Ordonnanzvorschlag wurde präzisiert:

«Die regionale Zuständigkeit für das Auferlegen der Zuteilungsregeln bezüglich der Wohnungen, die zum Privatvermögen der Brüsseler Behörden gehören, ergibt sich sowohl aus Artikel 23 der Verfassung, dem Gleichgewicht der Rechte, die in Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention vorgesehen sind, als auch aus den Artikeln 6 § 1 IV und 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen, das die Regelung der Zuteilung dieser Wohnungen erlaubt, insofern sie notwendig ist für die Ausübung der regionalen Zuständigkeit für das Wohnungswesen, unter Berücksichtigung der Anzahl betroffener Wohnungen und des Ausmaßes der Krise des Wohnungswesens in der Brüsseler Region ».

B.43.2. Zu den angefochtenen Bestimmungen wurde folgender Kommentar abgegeben:

« Art. 23ter eingefügt. - Dieser Artikel soll es ermöglichen, endlich präzise und entsprechend der Entwicklung die regionalen Daten in Bezug auf die Wohnungen der Brüsseler öffentlichen Immobilienvermittler zu kennen. Es handelt sich also um ein Instrument der regionalen Wohnungspolitik.

Er bestimmt, dass der Regierung jedes Jahr das Inventar aller Wohnungen übermittelt werden muss, die jeweils Eigentum der öffentlichen Immobilienvermittler sind und die zur Miete angeboten werden, und zwar unter Angabe ihrer Lage, ihrer Wohnfläche, der Anzahl Zimmer, der Miete und des Namens des Mieters.

Für die Gemeinden kann diese Verpflichtung gleichzeitig mit der Verpflichtung auferlegt werden, ihrem Haushalt eine Aufstellung der Wohnungen, die sie besitzen und vermieten, beizufügen.

[...]

Art. 23undecies eingefügt. - Dieser Artikel bezweckt, die Gesamtkapazität der öffentlichen Immobilienvermittler, in ihrem Wohnungsbestand Haushalte unterzubringen, zu wahren.

Der Artikel hat nicht zur Folge, die Transaktionen zu verhindern, mit denen ein öffentlicher Immobilienvermittler mehrere kleine Wohnungen in eine große Wohnung umwandelt oder beispielsweise gewisse Aufenthaltsräume zum Nachteil der Anzahl Zimmer vergrößert.

Ein Verkauf oder eine Übertragung ist jedoch möglich, insbesondere aus städtebaulichen Gründen oder wegen Stadtreinigung, doch dies muss mit einem Bau oder einem Erwerb

einhergehen, damit die Anzahl bewohnbarer Quadratmeter eines jeden öffentlichen Immobilienvermittlers aufrechterhalten wird » (ebenda, SS. 3-4 und 7).

B.44.1. Wie der Gerichtshof in B.21.4 bemerkt hat, muss jede Einmischung in das Eigentumsrecht zu einem fairen Gleichgewicht zwischen den Erfordernissen des Allgemeininteresses und denjenigen des Schutzes des Rechtes eines jeden auf Achtung seines Eigentums führen unter Berücksichtigung des Umstandes, dass im Bereich der Wohnungspolitik der Gerichtshof die aufgrund von Artikel 23 Absatz 3 Nr. 3 der Verfassung den Regionalgesetzgebern auferlegte Verpflichtung, das Recht auf eine angemessene Wohnung zu gewährleisten, beachten muss.

B.44.2. Dies ist gerade das Ziel, das der Ordonnanzgeber mit den angefochtenen Bestimmungen verfolgen wollte. Aus den in B.43.2 angeführten Vorarbeiten geht nämlich hervor, dass diese bezwecken, die Gesamtkapazität der öffentlichen Immobilienvermittler, Haushalte in ihren Wohnungsbestand unterzubringen, zu wahren. Im Gegensatz zu dem, was die klagende Partei anführt, hat die angefochtene Maßnahme nicht zur Folge, es ihr zu verbieten, ein Gut, an dem sie ein dingliches Hauptrecht besitzt, zu veräußern. Es soll höchstens gewährleistet werden, dass eine solche Veräußerung nicht zur Folge hätte, den Mietwohnungsbestand zu verringern, der den Haushalten zur Verfügung gestellt wird, und ihnen somit nicht mehr das Recht auf eine angemessene Wohnung zu gewährleisten.

B.45. Im Übrigen ist die Einmischung in das Eigentumsrecht der öffentlichen Immobilienvermittler, die die Gemeinden sind, vernünftig gerechtfertigt angesichts der Zielsetzung des Allgemeininteresses, das Recht der betroffenen Haushalte auf eine angemessene Wohnung zu gewährleisten, und des Umstandes, dass die Gemeinden keineswegs daran gehindert werden, ihre dinglichen Rechte an den zur Miete angebotenen Wohnungen zu veräußern oder sie aufzuteilen, dies gegen einen Ausgleich, um eine ebenso große Wohnfläche zu behalten und weiter das Recht auf eine angemessene Wohnung einzuhalten.

B.46. Der Behandlungsunterschied zwischen den öffentlichen Immobilienvermittlern und den Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes, der sich aus den angefochtenen Bestimmungen ergibt, ist aus den gleichen Gründen, wie sie in B.10 bis B.12 dargelegt wurden, vernünftig gerechtfertigt.

B.47. Der dritte Klagegrund in der Rechtssache Nr. 5811 ist unbegründet.

B.48. Die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 5811 leitet einen vierten Klagegrund aus einem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, gegebenenfalls in Verbindung mit deren Artikeln 41 Absatz 1 und 162 Absatz 2 Nr. 2 und mit den Artikeln 3 und 4 der

Europäischen Charta der kommunalen Selbstverwaltung vom 15. Oktober 1985, ab. Es wird bemängelt, dass das Brüsseler Wohngesetzbuch, ersetzt durch Artikel 2 der angefochtenen Ordonnanz, nicht die Möglichkeit für die durch andere öffentliche Immobilienvermittler als die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes zur Miete angebotenen Wohnungen vorsehe, einerseits einen Wechsel einer Sozialwohnung vorzunehmen, wenn es ein Zimmer mehr gebe als die Anzahl Zimmer, die in der Definition der angepassten Wohnung vorgesehen sei, und andererseits den Mietvertrag zu beenden unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten, wenn der Haushalt die seiner neuen Zusammensetzung angepasste Wohnung verweigere.

B.49.1. In Titel VI des Brüsseler Wohngesetzbuches, ersetzt durch Artikel 2 der angefochtenen Ordonnanz, sind die Regeln angeführt, die nur auf Sozialwohnungen Anwendung finden.

B.49.2. In Artikel 140 des Gesetzbuches ist vorgesehen, dass die Regierung auf eine Stellungnahme der Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region hin notwendigenfalls unter Abweichung von den zwingenden Bestimmungen des Zivilgesetzbuches Folgendes festlegt:

« [...] »

7. die Bedingungen über den Wechsel der Mieter zwischen den verschiedenen Arten von angebotenen Wohnungen.

Ein Wechsel ist angebracht, wenn es ein zusätzliches Zimmer im Vergleich zu der Anzahl Zimmer gibt, die in der Definition der angepassten Wohnung vorgesehen ist. Wenn der Haushalt die seiner neuen Zusammensetzung angepasste Wohnung (mit ähnlichem Komfort und in der gleichen Gemeinde oder in einem Umkreis von fünf Kilometern gelegen) verweigert, die ihm die Wohnungsgesellschaft im Rahmen ihrer Möglichkeiten anbieten kann, kann der Mietvertrag beendet werden unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten (die am ersten Tag des Monats nach demjenigen, in dem die Kündigungsfrist mitgeteilt wurde, beginnt), sofern die neue Miete nicht um mehr als 15 % höher ist als die vorherige Miete.

Wenn der Haushalt eine zu große Wohnung bezieht und die seiner neuen Zusammensetzung angepasste Wohnung (mit ähnlichem Komfort und in der gleichen Gemeinde oder in einem Umkreis von fünf Kilometern gelegen) verweigert, die ihr die Wohnungsgesellschaft im Rahmen der Möglichkeiten anbieten muss, wird der Mietvertrag beendet unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten (die am ersten Tag des Monats nach demjenigen, in dem die Kündigungsfrist mitgeteilt wurde, beginnt), sofern die neue Miete nicht um mehr als 15 % höher ist als die vorherige Miete.

Im Streitfall gelten die ordentlichen Beschwerdemöglichkeiten.

Diese Bestimmung findet jedoch nicht Anwendung auf Personen, die älter als siebenzig Jahre sind.

Wenn Personen, bei denen ein solcher Wechsel vorgenommen wird, mindestens fünfundsechzig Jahre alt sind oder eine Behinderung aufweisen, haben sie Vorrang bei der Zuteilung der neu gebauten Wohnungen innerhalb ihrer Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes.

Die Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes übermittelt der Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region einen jährlichen Plan der Wechsel;

[...] ».

B.50. Wie in B.10.1 angeführt wurde, bezwecken die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes hauptsächlich den Bau und die Bereitstellung von Sozialwohnungen, die definiert werden als Wohnungen, die durch die Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region und die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes an Personen mit bescheidenem Einkommen vermietet werden.

Nur den Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes und der Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region wurde dieser Auftrag anvertraut unter den Bedingungen der Artikel 54 bis 89 des Gesetzbuches sowie von Titel VI des Gesetzbuches, und sie unterscheiden sich somit von den anderen öffentlichen Immobilienvermittlern, die diese Art von Wohnungen nicht verwalten.

B.51. Unter Berücksichtigung der quantitativen Größe und der dafür bereitgestellten Haushaltsmittel stellt der soziale Wohnungsbau nach Darlegung des Ordonnanzgebers den Hauptbereich der öffentlichen Wohnungshilfe der Region Brüssel-Hauptstadt dar (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/1, S. 15).

B.52. Der Ordonnanzgeber hat die Reform der Regeln bezüglich des Wechsels wie folgt begründet:

« Was insbesondere das System der sozialen Vermietung betrifft, gibt es weniger Anpassungen, da der Rechtsrahmen nämlich im Wesentlichen Bestandteil des Erlasses vom 26. September 1996 ist (der implizit weiterhin in Kraft ist trotz der Aufhebung seines Basisgesetzes - die Ordonnanz vom 9. September 1993 - durch die Ordonnanz vom 1. April 2004, die eigentlich der zweite Teil des Gesetzbuches ist).

Es ist jedoch zu erwähnen, dass die Regeln des Wechsels sich erheblich entwickelt haben (Artikel 140 Nr. 7). So wird das Alter, ab dem die Mieter von den Verfahren des Wechsels befreit sind, angehoben angesichts der allgemeinen Verlängerung der Lebensdauer. Personen mit einer Behinderung verlieren ihrerseits die Befreiung, die sie bisher genossen haben, ohne dass diese Anregung durch die ANLH (Association Nationale pour le Logement des personnes handicapés) angefochten wird, weil die großen behindertengerechten Wohnungen innerhalb des öffentlichen Wohnungsbestands sehr selten geworden sind. Es sind jedoch spezifische Begleitmaßnahmen vorgesehen im Falle eines Wechsels von Personen im Alter von über

65 Jahren und insbesondere von Personen mit einer Behinderung; es ist insbesondere eine Umzugsbeihilfe vorgesehen.

Im gleichen Rahmen wurde das System der Bewohnung einer zu großen Wohnung, das für Mietverträge mit fester Dauer gilt (eingeführt in Artikel 142 des Gesetzbuches durch die Ordonnanz vom 23. Juli 2012) auf Mietverträge für unbestimmte Dauer ausgedehnt (Artikel 140 Nr. 7) » (ebenda, SS. 16-17).

B.53. Der Mangel im Sektor des sozialen Wohnungswesens in Brüssel und die besondere Verletzbarkeit der Mietbewerber dieser Wohnungen können es rechtfertigen, dass spezifische Regeln bezüglich des Wechsels den Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes vorbehalten werden, um die Flächen, die für diese Art Wohnungen bestimmt sind, zu optimieren. Es ist umso mehr gerechtfertigt, besondere Regeln für den Wechsel von Sozialwohnungen vorzusehen, als ihre Errichtung und die Verwaltung ihrer Bereitstellung einem spezifischen Gesetzesrahmen entsprechen, dem nur die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes unterliegen.

B.54. Der vierte Klagegrund in der Rechtssache Nr. 5811 ist unbegründet.

*In Bezug auf die Klagegründe in der Rechtssache Nr. 5819*

B.55. Die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 5819, das ÖSHZ von Brüssel, leitet einen ersten Klagegrund ab aus einem Verstoß durch die Artikel 24, 28bis, 29 und 32 des neuen Wohngesetzbuches gegen die Artikel 10, 11, 16, 17, 35 und 39 der Verfassung, gegebenenfalls in Verbindung mit Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention, gegen Artikel 6 § 1 IV und VIII des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen und gegen Artikel 4 des Sondergesetzes vom 12. Januar 1989 über die Brüsseler Institutionen.

Ihres Erachtens verletzen die angefochtenen Bestimmungen die Befugnis der Organe des ÖSHZ, den Grundsatz der kommunalen Selbstverwaltung sowie ihr Eigentumsrecht, und sie führten somit einen diskriminierenden Behandlungsunterschied ein, zunächst gegenüber allen anderen Eigentümern von Wohnungen im Allgemeinen, und anschließend gegenüber den Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes und den sozialen Immobilienagenturen sowie schließlich gegenüber den Gemeinden.

B.56. Wie die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt anführt, wird der Gerichtshof mit dem Klagegrund, so wie er formuliert ist, gebeten, über den Behandlungsunterschied zu befinden, der zwischen einerseits den ÖSHZen und andererseits den Eigentümern von

Wohnungen im Allgemeinen, den Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes, den sozialen Immobilienagenturen und den Gemeinden bestehe.

Die angefochtenen Bestimmungen verletzen ebenfalls auf unverhältnismäßige Weise das Eigentumsrecht der klagenden Partei.

B.57.1. Was den Vergleich zwischen den ÖSHZen und den Eigentümern von Wohnungen im Allgemeinen betrifft, sind die Letzteren, wie die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt in ihrem Schriftsatz bemerkt, von ihrer Beschaffenheit her keine Behörden mit dem sozialen Auftrag, jedem das Grundrecht zu gewährleisten, das im Recht auf eine angemessene Wohnung im Sinne von Artikel 23 der Verfassung besteht.

In der Begründung zum Ordonnanzentwurf heißt es diesbezüglich:

« Ein öffentlicher Eigentümer, der mit Geldern der Allgemeinheit finanziert wurde, muss sich unbedingt an gewisse zusätzliche Verpflichtungen gegenüber einem Eigentümer einer Privatwohnung halten. Wenn der öffentliche Wohnungsbestand (im vorliegenden Fall der kommunale Wohnungsbestand) einem als allzu prekär erachteten Bewerber verweigert wird, wendet dieser sich dann an den privaten Wohnungsbestand, in dem er Gefahr läuft, für eine Wohnung von geringerer Qualität mehr bezahlen zu müssen. Mit andere Worten, die öffentlichen Wohnungen müssen also für jeden zugänglich sein » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/1, S. 39).

B.57.2. Die Aufgabe des öffentlichen Dienstes, die die ÖSHZen im Gegensatz zu den Privateigentümern in der Wohnungspolitik haben, kann es rechtfertigen, dass die Erstgenannten anders behandelt werden, ohne dass dies diskriminierend ist.

B.58.1. Was den Vergleich zwischen den ÖSHZen und den Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes betrifft, sind die Letzteren, die aufgrund von Artikel 2 § 1 Nr. 4 des Gesetzbuches zu den öffentlichen Immobilienvermittlern gehören, wie der Gerichtshof in B.8 bemerkt hat, aufgrund des angefochtenen Artikels 24 von der Anwendung von Kapitel IV von Titel III des neuen Gesetzbuches, in dem die Regeln in Bezug auf Wohnungen festgelegt sind, die durch öffentliche Immobilienvermittler zur Miete angeboten werden, ausgeschlossen. Die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes unterliegen hingegen einer besonderen Regelung, die in den Artikeln 54 bis 89 sowie in Titel VI des Gesetzbuches festgelegt ist.

B.58.2. Aus den gleichen Gründen, wie sie in B.10 bis B.12 dargelegt wurden, ist der Behandlungsunterschied zwischen den ÖSHZ und den Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes nicht diskriminierend.

B.59.1. Was die sozialen Immobilienagenturen betrifft, ist ihre Beschaffenheit als privatrechtliche Einrichtung durch den Ordonnanzgeber in Erinnerung gerufen wurden, um die besonderen Maßnahmen zu rechtfertigen, die er auf sie anwenden wollte, wobei er es jedoch als unerlässlich betrachtete, in Bezug auf sie eine gewisse Handlungsfreiheit beizubehalten, um « das Instrument nicht zu zerstören durch das Auferlegen von allzu vielen Richtlinien » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/2, SS. 17 und 34).

In Artikel 124 des neuen Gesetzbuches ist nämlich vorgesehen, dass sie, um durch die Regierung anerkannt zu werden, das Statut einer Vereinigung ohne Gewinnerzielungsabsicht im Sinne des Gesetzes vom 27. Juni 1921 über die Vereinigungen ohne Gewinnerzielungsabsicht, die internationalen Vereinigungen ohne Gewinnerzielungsabsicht und die Stiftungen annehmen müssen.

In derselben Bestimmung ist ebenfalls in Nr. 8 als Anerkennungsbedingung die Verpflichtung der sozialen Immobilienagenturen vorgesehen, Kapitel IV von Titel III des Gesetzbuches einzuhalten, mit Ausnahme der Artikel 24, 25, 28*bis* und 33.

In Artikel 120 des Gesetzbuches wird präzisiert, dass ihr Ziel darin besteht, den Zugang zu einer Mietwohnung zu ermöglichen für Personen, die dabei auf Schwierigkeiten stoßen. Dazu behalten die sozialen Immobilienagenturen eine Höchstzahl von Wohnungen des privaten und öffentlichen Sektors auf dem Mietmarkt, bieten sie erneut an oder erstellen sie. In Paragraph 2 derselben Bestimmung wird präzisiert:

« Um diesen Auftrag zu erfüllen, ist die soziale Immobilienagentur eine Vermittlerin zwischen den Inhabern eines dinglichen Hauptrechtes, den Inhabern eines Rechts der öffentlichen Verwaltung oder aber, mit dem Einverständnis des Vermieters, den Inhabern eines Renovierungsmietvertrags oder den Geschäftsmietern einerseits und den mietenden Haushalten andererseits. Hierzu schließt sie mit den Inhabern eines dinglichen Hauptrechts, eines Rechts der öffentlichen Verwaltung oder der Geschäftsmiete Geschäftsführungsverträge oder Verträge über die Vermietung von Gebäuden oder Gebäudeteilen. Die Regierung ist ermächtigt, die Ausführungsmodalitäten dieser Bestimmungen festzulegen.

Sie kann ebenfalls Schenkungen oder Vermächtnisse annehmen sowie gleich welche Transaktion der Erbpacht oder des Erbbaurechts im Zusammenhang mit ihren Zielen durchführen.

Eine soziale Immobilienagentur kann ebenfalls Gebäude zu Wohnzwecken erwerben.

Die Regierung legt folgende Musterurkunden fest:

1. den Mustermietvertrag zwischen dem Inhaber eines dinglichen Hauptrechts und der sozialen Immobilienagentur;

2. den Musterauftrag zur Verwaltung einer Wohnung oder eines Gebäudes, mit dem die Beziehungen zwischen dem Inhaber eines dinglichen Hauptrechts und der sozialen Immobilienagentur geregelt werden;

3. die Musterverträge der Untervermietung zwischen der sozialen Immobilienagentur und dem Mieter;

4. die Mustermietverträge zwischen der sozialen Immobilienagentur und dem Mieter;

5. die Benutzungsvereinbarung zwischen dem Bewohner der Transitwohnung und der sozialen Immobilienagentur ».

B.59.2. Das privatrechtliche Statut der sozialen Immobilienagenturen und die Eigenschaft als Vermittler, die ihnen Artikel 120 des Gesetzbuches verleiht, um Wohnungen zur Miete anzubieten, an denen sie kein dingliches Hauptrecht, kein Recht der öffentlichen Verwaltung oder der Geschäftsmiete besitzen, können es vernünftigerweise rechtfertigen, dass sie einer Sonderregelung unterliegen, die sich von den für öffentliche Immobilienvermittler geltenden Regeln unterscheidet.

B.60. Folglich ist der Behandlungsunterschied zwischen den ÖSHZen und den sozialen Immobilienagenturen, der sich aus den angefochtenen Bestimmungen ergibt, nicht diskriminierend.

B.61. Der durch die klagende Partei bemängelte Behandlungsunterschied zwischen den ÖSHZen und den Gemeinden betrifft nur Artikel 28*bis* des neuen Wohngesetzbuches, insofern die Letzteren das Recht hätten, selbst die Zusammensetzung der unabhängigen Kommission zu bestimmen, die beauftragt sei, eine Stellungnahme zur Zuteilung der Wohnungen abzugeben, während die ÖSHZen nicht über dieses Recht verfügten. Nach Darlegung der klagenden Partei könne die Notwendigkeit, das Verfahren der Zuteilung von Wohnungen objektiver zu gestalten, die Einführung einer Regelung, die das Eigentumsrecht derart beeinträchtigt, nicht rechtfertigen.

B.62.1. Artikel 75 des Grundlagengesetzes vom 8. Juli 1976 über die öffentlichen Sozialhilfezentren bestimmt, dass ihre Güter in der Art und Weise bewirtschaftet und verwaltet werden, die das Gesetz für die Gemeingüter festlegt, unter Vorbehalt der Bestimmungen des Gesetzes, die auf den genannten Artikel 75 folgen. Unter diesen Bestimmungen sieht Artikel 81 des ÖSHZ-Gesetzes vor, dass « unbeschadet der Anwendung der besonderen Gesetze und Erlasse [...] Güter, die den öffentlichen Sozialhilfezentren gehören, durch eine öffentliche Versteigerung oder freihändig vermietet [werden] ».

B.62.2. Wie in B.33.1. angeführt wurde, geht aus den Vorarbeiten zu der angefochtenen Ordonnanz hervor, dass der Ordonnanzgeber durch den vorerwähnten Artikel 28*bis* das Verfahren der Zuteilung der Wohnungen der Gemeinden und ÖSHZen objektiver gestalten wollte, indem gewisse Mitwirkende, insbesondere aus den Vereinigungen, an der Entscheidungsfindung über die Zuteilung der Wohnungen beteiligt werden durch das Abgeben einer Stellungnahme eines unabhängigen Organs, die für die Entscheidungsbehörde bindend ist.

B.62.3. Wie in B.35.1 angeführt wurde, wird die Selbstverwaltung der Gemeinden nicht auf unverhältnismäßige Weise beeinträchtigt, da diese befugt bleiben, die Zusammensetzung und die Arbeitsweise der in Artikel 28*bis* erwähnten Kommissionen festzulegen. Aus den gleichen Gründen wie diejenigen, die in B.35 und B.36 angegeben sind, wird ebenfalls nicht ihr Eigentumsrecht auf unverhältnismäßige Weise verletzt.

Obwohl eine feste Verbindung zwischen den ÖSHZen und den Gemeinden besteht, sind nur die Letzteren befugt, die Zusammensetzung und die Arbeitsweise der unabhängigen Kommissionen zu bestimmen, die beauftragt sind, eine Stellungnahme zur Zuteilung von Wohnungen abzugeben, einschließlich derjenigen, an denen die ÖSHZen ein dingliches Recht besitzen. Mit der Ordonnanz wird ihnen keine Mindestvertretung innerhalb der besagten Kommissionen vorgeschrieben und es wird ebenfalls nicht das Versammeln des in Artikel 26 des ÖSHZ-Gesetzes vom 8. Juli 1976 vorgesehene Konzertierungsausschuss verpflichtend auferlegt, wie es in den in Artikel 26*bis* des genannten Gesetzes vorgesehenen Angelegenheiten der Fall ist.

B.62.4. Obwohl die objektivere Gestaltung der Zuteilung der Wohnungen, an denen die ÖSHZen ein dingliches Recht besitzen, ein legitimes Ziel ist, ist in der angefochtenen Ordonnanz keinerlei Vertretungsgarantie der ÖSHZen in den unabhängigen Kommissionen vorgesehen, die damit beauftragt sind, eine Stellungnahme über die Zuteilung der ihnen gehörenden Wohnungen abzugeben, obwohl diese Stellungnahme für die Entscheidungsbehörde bindend ist. Der Umstand, dass das Ständige Präsidium aufgrund von Artikel 32 des neuen Wohngesetzbuches als das befugte Organ für Beschwerden gegen die getroffenen Entscheidungen bestimmt wird, ändert nichts an dieser Feststellung. Die Maßnahme stellt folglich eine Diskriminierung der ÖSHZen gegenüber den Gemeinden dar.

B.63.1. Im ersten Klagegrund führt das klagende ÖSHZ in der Rechtssache Nr. 5819 ferner an, dass Artikel 29 des neuen Wohngesetzbuches auf übermäßige Weise seine Befugnis, seine unbeweglichen Güter gemäß seinen Aufträgen zu bewirtschaften und zu verwalten, sowie sein Eigentums- und Geschäftsführungsrecht beeinträchtigt, insofern er die Lage des Wohnortes der

Bewerber für die Zuteilung einer Wohnung und den Betrag ihrer Einkünfte als Zuteilungskriterien verbiete.

B.63.2. Aus den gleichen Gründen, wie sie in B.15 bis B.18.3 dargelegt wurden, ist der Klagegrund unbegründet, insofern er sich auf Artikel 29 des neuen Gesetzbuches bezieht.

B.64. Der erste Klagegrund in der Rechtssache Nr. 5819 ist begründet, insofern er sich in dem in B.62.4 angegebenen Maße auf Artikel 28*bis* des neuen Wohngesetzbuches bezieht.

B.65. Im zweiten Klagegrund beantragt die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 5819 die Nichtigerklärung von Artikel 31 des neuen Wohngesetzbuches, festgelegt durch Artikel 2 der angefochtenen Ordonnanz. Die vorerwähnte Bestimmung verstoße gegen die Artikel 10, 11, 16, 17, 35 und 39 der Verfassung, gegebenenfalls in Verbindung mit Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention, mit Artikel 6 § 1 IV und VIII des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen und mit Artikel 4 des Sondergesetzes vom 12. Januar 1989 über die Brüsseler Institutionen, insofern sie es in ihrem letzten Satz verbiete, dass der Anteil der Wohnungen, die Antragstellern in äußerster Notlage zugeteilt würden, mehr als 40 Prozent der Gesamtzahl Wohnungen der während des Vorjahres getätigten Zuteilungen überschreiten würde. Nach Darlegung der klagenden Partei sei der Ordonnanzgeber hierzu nicht befugt und verletze er auf übertriebene Weise die diesbezüglichen Aufträge des ÖSHZ.

B.66. Aus der Darlegung des Klagegrunds geht hervor, dass die Beschwerde gegen den angefochtenen Artikel 31 nur die vorgeblich übertriebene Beeinträchtigung der Aufträge des ÖSHZ betrifft, und nicht die Befugnis des Ordonnanzgebers zur Annahme der Norm. Der Gerichtshof begrenzt seine Prüfung daher auf den ersten Punkt.

B.67.1. Der angefochtene Artikel 31 ist entstanden aus Artikel 23*novies* des Wohngesetzbuches, eingefügt durch Artikel 2 der vorerwähnten Ordonnanz vom 19. Dezember 2008. Dieser Artikel 23*novies* bestimmte:

« Die öffentlichen Immobilienvermittler dürfen nur von der Zuteilungsordnung abweichen zugunsten eines Antragstellers, der sich in einer äußersten Notlage befindet. Diese Abweichung muss ausdrücklich begründet und am Rand des Registers vermerkt werden ».

Die Annahme dieser Bestimmung wurde wie folgt gerechtfertigt:

« Dieser Artikel bietet den öffentlichen Immobilienvermittlern die Möglichkeit, auf Situationen der äußersten Not zu reagieren, wie die Zerstörung einer Wohnung durch natürliche Ursachen, einen Brand, eine Überschwemmung oder Fälle von Gewalt. Es wird präzisiert, dass

es sich um äußerste Not handelt, denn im Kontext der sozialen Krise des Wohnungswesens in der Brüsseler Region befinden sich die meisten Antragsteller einer Wohnung zu einem mäßigen Preis in einer Notlage. Die Zuteilungsentscheidung auf der Grundlage einer Situation der äußersten Not muss ausführlich begründet werden und überprüfbar sein » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2007-2008, A-493/1, S. 6).

B.67.2. Aus der Begründung des Ordonnanzentwurfs geht hervor, dass die Einschränkung, die durch die angefochtene Bestimmung vorgenommen wurde, durch die für Sozialwohnungen geltende Regelung inspiriert war (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-455/1, S. 40).

Artikel 11 des Erlasses der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt vom 26. September 1996 zur Regelung der Vermietung der durch die Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region oder durch die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Wohnungen bestimmt nämlich:

«Der Verwaltungsrat gleich welcher Gesellschaft kann in Einzelfällen und unter außergewöhnlichen und dringenden Umständen von den Bestimmungen von Artikel 9 abweichen durch eine mit Gründen versehene Entscheidung.

Diese Entscheidung wird auf der Grundlage einer vollständigen Akte und mit dem Einverständnis des Sozialdelegierten getroffen.

Im Falle einer ablehnenden Stellungnahme des Sozialdelegierten kann die Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes innerhalb von 30 Tagen nach der Ablehnung durch den Sozialdelegierten ihren Antrag auf Abweichung der Wohnungsbaugesellschaft der Region Brüssel-Hauptstadt unterbreiten.

Die Wohnungsbaugesellschaft der Region Brüssel-Hauptstadt verfügt über eine Frist von dreißig Werktagen, um ihn anzunehmen oder abzulehnen. Wenn nach Ablauf dieser Frist keine Entscheidung der Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes zur Kenntnis gebracht wurde, wird davon ausgegangen, dass die Wohnungsbaugesellschaft der Region Brüssel-Hauptstadt ihr Einverständnis erteilt hat.

Auf keinen Fall darf der Anteil der Wohnungen, die auf der Grundlage dieses Artikels zugeteilt werden, mehr betragen als 40 % der Gesamtzahl der Zuteilungen während des Vorjahres ».

B.67.3. Durch einen Abänderungsantrag Nr. 159 sollten die Wörter « Auf keinen Fall darf der Anteil der Wohnungen, die auf der Grundlage dieses Artikels zugeteilt werden, mehr betragen als 40 % der Gesamtzahl der Zuteilungen während des Vorjahres » gestrichen werden.

Dieser Abänderungsantrag wurde wie folgt begründet:

« Der Entwurf des Artikels hat absurde Folgen. Falls die Grenze von 40 % erreicht würde, wäre es dem öffentlichen Immobilienvermittler streng verboten, gleich welchem neuen Antrag der äußersten Not, der auch als solcher ordnungsgemäß zu begründen wäre, stattzugeben. Der Entwurf bietet bedauerlicherweise keine Lösung für diesen Fall, wie die Verpflichtung der Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region, den Anträgen entgegenzukommen, die aufgrund dieser Begrenzung nicht behandelt werden könnten.

Das Kriterium, nämlich die Anzahl der Zuteilungen während des Vorjahres, erscheint im Übrigen wenig relevant, da es von einem Jahr zum anderen besonders stark schwanken kann und wenig klar ist, denn weder anhand des Artikels noch anhand seines Kommentars ist zu verstehen, ob es sich um Zuteilungen handelt, die in Anwendung des Artikels 30 oder dieses Artikels vorgenommen wurden » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/2, S. 388).

Dieser Abänderungsantrag wurde im Ausschuss für Wohnungswesen und Stadterneuerung zurückgezogen. Im Bericht heißt es diesbezüglich:

« Herr M.D. ist hingegen der Auffassung, dass 40 % Abweichungen eine hohe Zahl angesichts der Krise ist, umso mehr als alle Situationen dramatisch sind. Dieser Prozentsatz erscheint dem Redner übertrieben hoch.

Herr V.L. bemerkt, dass eine äußerste Not nicht irgendetwas ist. Die Grenze von 40 % erscheint vernünftig.

Herr V.D.W. ist der Auffassung, dass 40 % nicht mehr viel ausdrückt, wenn eine Grundstücksregie nur zehn Wohnungen pro Jahr zuteile.

Der Staatssekretär verweist darauf, dass dieser Artikel im Vergleich zur vorigen Fassung nicht geändert wurde. Dieser Artikel bedeutet sicherlich nicht, dass 40 % des Wohnungsbestandes für Zuteilungen in äußersten Notfällen vorbehalten wären. Es handelt sich vielmehr um eine Obergrenze, die nicht überschritten werden darf. Außerdem geht dieser Prozentsatz mit der Bestimmung einher, dass die Abweichung nur möglich ist im Fall einer äußersten Not und als solche begründet sein muss. In der Praxis erreicht man nie diesen Prozentsatz von 40 %. Bei der Durchsicht der Texte hat es sich nicht als notwendig erwiesen, diesen Prozentsatz zu ändern.

Herr M.C. ist der Auffassung, dass diese Überlegung für die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes zutrifft, ebenso wie für die großen Gemeinderegionen, jedoch nicht für die kleinen Gemeinderegionen. Für diese kleinen Gesellschaften entzieht dieser Prozentsatz von 40 % dem Begriff Abweichung seine gesamte Substanz.

Der Staatssekretär ist der Auffassung, dass in diesen Fällen die Formel umgekehrt werden muss. Wenn ein Bürgermeister mit einem Fall von äußerster Not konfrontiert ist, wendet er sich beispielsweise an eine Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes oder eine andere Gemeinde, die mehr Handlungsspielraum hat.

Herr V.D.W. teilt mit, dass er in der Vollversammlung einen Abänderungsantrag einreichen wird, um vorzuschlagen, diesen Abweichungsprozentsatz zu neutralisieren, wenn eine Gemeinderegie beispielsweise weniger als fünf Wohnungen pro Jahr zuteilt. Unterdessen zieht der Redner seinen Abänderungsantrag Nr. 159 zurück » (ebenda, S. 169).

Ein Parlamentarier hat ebenfalls bemerkt, dass « die Gemeinde Saint-Gilles in einem gewissen Prozentsatz der Fälle abwich wegen familiärer Notsituationen, aus Gesundheitsgründen, usw. Die Opposition könnte sich vorstellen, dass die Abweichungen nicht gerechtfertigt wären. Daher ist eine unabhängige Kommission eingerichtet worden, die eine gleich lautende Stellungnahme abgibt » (ebenda, S. 162).

B.68. Aus den vorerwähnten Vorarbeiten geht hervor, dass der Ordonnanzgeber die objektivere Gestaltung und die Transparenz in dem Verfahren der Zuteilung von Wohnungen stärken wollte.

B.69. Wie im angefochtenen Artikel 31 vorgesehen ist, muss, wenn ein öffentlicher Immobilienvermittler von den in der Zuteilungsordnung festgelegten Kriterien abweicht aus Gründen der äußersten Not, diese Abweichung ausdrücklich begründet sein und am Rand des Registers vermerkt werden. Diese Abweichung kann außerdem erst nach einer gleich lautenden Stellungnahme der unabhängigen Kommission im Sinne von Artikel 28*bis* des neuen Wohngesetzbuches beschlossen werden. Eine Beschwerdemöglichkeit ist ebenfalls in Artikel 32 des Gesetzbuches für jeden Bewerber vorgesehen, der sich durch einen Beschluss einer Gemeinde oder eines ÖSHZ über die Zuteilung einer Wohnung geschädigt fühlt.

B.70. Die Ziele des Ordonnanzgebers können durch die vorstehend beschriebenen Maßnahmen hinlänglich verwirklicht werden. Wie die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 5819 bemerkt, könnte die Festsetzung eines maximalen Prozentsatzes von Wohnungen, die in Abweichung von den Regeln der Zuteilungsordnung zugeteilt werden könnten, zur Folge haben, dass ein öffentlicher Immobilienvermittler daran gehindert würde, eine Wohnung zuzuteilen, obwohl die äußerste Notlage des Antragstellers erwiesen sei, und die Abweichung durch außerordentliche Umstände tatsächlich zu rechtfertigen wäre. Die angefochtene Maßnahme ist folglich unverhältnismäßig gegenüber der Zielsetzung.

B.71. Der zweite Klagegrund in der Rechtssache Nr. 5819 ist begründet. Folglich ist die Wortfolge « Auf keinen Fall darf der Anteil der Wohnungen, die auf der Grundlage dieses Artikels zugeteilt werden, mehr betragen als 40 % der Gesamtzahl der Zuteilungen während des Vorjahres » in Artikel 31 des neuen Wohngesetzbuches, ersetzt durch Artikel 2 der vorerwähnten Ordonnanz, für nichtig zu erklären.

B.72. Im dritten Klagegrund führt die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 5819 einen Verstoß durch die Artikel 24 und 33 des neuen Wohngesetzbuches, so wie sie sich aus Artikel 2 der angefochtenen Ordonnanz ergeben, gegen die Artikel 10, 11 und 16 der Verfassung, gegebenenfalls in Verbindung mit Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention, an.

So verletzen die angefochtenen Bestimmungen das Eigentums- und Verwaltungsrecht des klagenden ÖSHZ, indem sie es verbieten würden, die Anzahl bewohnbarer Quadratmeter seines Bestandes an Mietwohnungen, so wie er am 1. Juli des Vorjahres festgestellt worden sei, zu verringern, während dieses Verbot weder die Regionale Grundstücksregie, noch die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes betreffe.

B.73. Aus den gleichen Gründen, wie sie in B.42 bis B.45 dargelegt wurden, ist die Einmischung in das Eigentumsrecht der öffentlichen Immobilienvermittler, zu denen die ÖSHZen gehören, vernünftig gerechtfertigt.

B.74. Der Behandlungsunterschied zwischen den öffentlichen Immobilienvermittlern und den Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes, der sich aus dem angefochtenen Artikel 24 ergibt, ist aus den in B.10 bis B.12 dargelegten Gründen vernünftig gerechtfertigt.

B.75. Die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 5819 führt ferner das Bestehen einer Diskriminierung an, insofern der angefochtene Artikel 33 die Regionale Grundstücksregie von seinem Anwendungsbereich ausschließt.

B.76.1. Dieser Ausschluss der Regionalen Grundstücksregie aus dem Anwendungsbereich der angefochtenen Maßnahme ergibt sich aus Artikel 23*undecies* des Wohngesetzbuches, eingefügt durch Artikel 2 der vorerwähnten Ordonnanz vom 19. Dezember 2008.

B.76.2. Auf die Frage eines Parlamentariers zu diesem Ausschluss haben die Autoren des Ordonnanzvorschlages, der zu der Annahme der vorerwähnten Ordonnanz vom 19. Dezember 2008 geführt hat, wie folgt geantwortet:

« Frau I.E. verweist auf die Grundlagenordonnanz vom 23. Februar 2006 zur Festlegung der auf den Haushalt, die Buchhaltung und die Kontrolle anwendbaren Bestimmungen, darunter Artikel 103 § 2, in dem die Verfahren, an denen die Regionale Grundstücksregie beteiligt ist, deutlich beschrieben sind.

Der Staatssekretär erklärt, dass die Regionale Regie Grundstücke hat. Es besteht nicht die Absicht, dass sie Wohnungen verwaltet. Falls sie mit einer Gemeinde oder einer anderen öffentlichen Instanz eine Einigung erzielt, wird selbstverständlich dieser andere Vermittler bauen

und verwalten » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2008-2009, A-493/2, S. 21).

Die Frage wurde erneut während der parlamentarischen Diskussionen über den Ordonnanzentwurf, der zu der angefochtenen Ordonnanz geführt hat, gestellt. Der Staatssekretär hat in diesem Zusammenhang erklärt:

«Der Staatssekretär verweist auf den Bericht zur Ordonnanz [D./E.] (Dok. Nr. A-493/2 - 2008/2009, S. 23); der Autor dieser Ordonnanz hatte erklärt, dass die Grundlagenordonnanz vom 23. Februar 2006 zur Festlegung der auf den Haushalt, die Buchhaltung und die Kontrolle anwendbaren Bestimmungen in Artikel 103 § 2 Bestimmungen enthielt über Verfahren, an denen die Regionale Grundstücksregie beteiligt ist. Diese besitzt Grundstücke. Es besteht nicht die Absicht, dass sie Mietwohnungen führt. Wenn sie dies tut, wendet sie sich an die Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region oder an eine der Gesellschaften, die dazu befugt sind. Man kann also sagen, dass die Regionale Grundstücksregie ein Marktteilnehmer ist, der Grundstücke verwaltet, aber keine Wohnungen. Aus diesem Grund unterliegt sie nicht den gleichen Auflagen » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/2, SS. 170-171).

B.77. Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheit des somit beschriebenen Auftrags der Regionalen Grundstücksregie entbehrt der Behandlungsunterschied nicht einer vernünftigen Rechtfertigung.

B.78. Der dritte Klagegrund in der Rechtssache Nr. 5819 ist unbegründet.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

- erklärt in dem in B.62.4 angegebenem Maße Artikel 26*bis* des neuen Wohngesetzbuches, ersetzt durch Artikel 2 der Ordonnanz vom 11. Juli 2013 « zur Abänderung der Ordonnanz vom 17. Juli 2003 zur Einführung des Brüsseler Wohngesetzbuches », für nichtig;

- erklärt die Wortfolge « Auf keinen Fall darf der Anteil der Wohnungen, die auf der Grundlage dieses Artikels zugeteilt werden, mehr betragen als 40 % der Gesamtzahl der Zuteilungen während des Vorjahres » in Artikel 31 des neuen Wohngesetzbuches, ersetzt durch Artikel 2 der vorerwähnten Ordonnanz vom 11. Juli 2013, für nichtig;

- weist die Klagen im Übrigen zurück.

Erlassen in französischer, niederländischer und deutscher Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, am 12. Februar 2015.

Der Kanzler,

Der Präsident,

F. Meersschant

J. Spreutels