

Geschäftsverzeichnisnr. 3938
Urteil Nr. 33/2007 vom 7. März 2007

URTEIL

In Sachen: Klage auf Nichtigerklärung von Artikel 3 und Artikel 4 (*partim*) des Dekrets der Flämischen Region vom 15. Juli 2005 zur Abänderung des Dekrets vom 15. Juli 1997 zur Festlegung des flämischen Wohngesetzbuches bezüglich des Kaufrechts der Sozialmieter, erhoben von der VoG « Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen » und anderen.

Der Schiedshof,

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

verkündet nach Beratung folgendes Urteil:

*

* *

I. *Gegenstand der Klage und Verfahren*

Mit einer Klageschrift, die dem Hof mit am 10. März 2006 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 13. März 2006 in der Kanzlei eingegangen ist, erhoben Klage auf Nichtigerklärung von Artikel 3 und Artikel 4 (*partim*) des Dekrets der Flämischen Region vom 15. Juli 2005 zur Abänderung des Dekrets vom 15. Juli 1997 zur Festlegung des flämischen Wohngesetzbuches bezüglich des Kaufrechts der Sozialmieter (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 12. September 2005): die VoG « Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen », mit Sitz in 2600 Berchem, 't Binnenplein 2, die « Dijledal, Sociale Huisvesting Leuven » Gen.mbH, mit Sitz in 3010 Kessel-Lo, Lolanden 8, die « De Ideale Woning » Gen.mbH, mit Sitz in 2600 Berchem, Diksmuidelaan 276, und die « ABC » Gen.mbH, mit Sitz in 2050 Antwerpen, Reinaartlaan 8.

Die Flämische Regierung hat einen Schriftsatz eingereicht, die klagenden Parteien haben einen Erwiderngsschriftsatz eingereicht und die Flämische Regierung hat auch einen Gegenerwiderngsschriftsatz eingereicht.

Auf der öffentlichen Sitzung vom 5. Dezember 2006

- erschienen

. RA D. D'Hooghe, ebenfalls *loco* RÄin I. Vos, in Brüssel zugelassen, für die klagenden Parteien,

. RA B. Martel *loco* RA P. Van Orshoven, in Brüssel zugelassen, für die Flämische Regierung,

- haben die referierenden Richter E. De Groot und J.-P. Moerman Bericht erstattet,

- wurden die vorgenannten Rechtsanwälte angehört,

- wurde die Rechtssache zur Beratung gestellt.

Die Vorschriften des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Schiedshof, die sich auf das Verfahren und den Sprachgebrauch beziehen, wurden eingehalten.

II. *In rechtlicher Beziehung*

(...)

B.1.1. Der angefochtene Artikel 3 des Dekrets vom 15. Juli 2005 fügt in das Dekret vom 15. Juli 1997 zur Festlegung des flämischen Wohngesetzbuches einen Artikel 45*bis* mit folgendem Wortlaut ein:

« § 1. Der Mieter ist berechtigt, die von ihm gemietete Wohnung unter den nachstehend festgelegten Bedingungen zu kaufen:

1. die Wohnung wurde seit fünfzehn Jahren als soziale Mietwohnung zur Verfügung gestellt;
2. der Mieter hat die Wohnung fünf Jahre lang ununterbrochen als Mieter bewohnt;
3. der Mieter besitzt zum Zeitpunkt des Kaufes der Wohnung nicht das volle Eigentum oder den vollen Nießbrauch einer anderen Wohnung oder eines zum Wohnungsbau bestimmten Grundstückes.

Für die Anwendung von Absatz 1 Nr. 1 gelten Wohnungen, an denen Renovierungsarbeiten beendet wurden, nicht als neue Bereitstellungen, mit Ausnahme der Wohnungen, bei denen die Kosten der Renovierungsarbeiten mehr als die Hälfte des aktualisierten Preises der Wohnung betragen. Die Flämische Regierung legt fest, auf welche Weise der Mieter über die neue Bereitstellung in Kenntnis gesetzt wird.

Die Flämische Regierung legt das Kaufverfahren und die Berechnungsweise der Aktualisierung des Kaufpreises fest.

§ 2. In Abweichung von Paragraph 1 sind die nachstehenden Wohnungen nicht Gegenstand des Kaufrechts:

1. Wohnungen, die im Rahmen eines Sonderprogramms und unter Einhaltung besonderer Verpflichtungen erstellt oder finanziert werden, insofern eine dieser Verpflichtungen einen Verkauf verbietet;
2. Wohnungen im Sinne von Artikel 72 Absatz 1 Nr. 2;
3. Wohnungen, die Teil eines Gebäudes mit mehreren Wohnungen sind und bei denen der Verkauf ein Miteigentum an gemeinschaftlichen Teilen entstehen lässt, außer wenn bereits vorher eine Wohnung aus demselben Gebäude verkauft wurde;
4. Wohnungen, für die Renovierungsarbeiten geplant sind und die im Investitionsprogramm im Sinne von Artikel 38 § 1 Nr. 1 enthalten sind oder die grundsätzlich von der Flämischen Region als bezuschussungsfähig anerkannt sind.

§ 3. Die Flämische Regierung legt die Bedingungen fest, unter denen die soziale Wohnungsbaugesellschaft verpflichtet ist, den Nettoerlös aus dem Verkauf einer Wohnung in den zahlenmäßigen Erhalt ihres Vermögens zu investieren. Der Nettoerlös ist der Erlös aus dem Verkauf der Wohnung nach Abzug des Restbetrags der die verkaufte Wohnung belastenden Kredite.

Wenn der Nettoerlös nicht ausreicht für den zahlenmäßigen Erhalt des Vermögens, erhält die soziale Wohnungsbaugesellschaft für den Restbetrag einen Vorrang im Investitionsprogramm im Sinne von Artikel 38 § 1 Nr. 1. Die Flämische Regierung legt im Einzelnen die Regeln für die Anwendung dieses Vorranges fest.

§ 4. Der Käufer ist verpflichtet, die Wohnung während 20 Jahren nach deren Kauf zu bewohnen. Wenn er der Bewohnungspflicht nicht nachkommt oder wenn er die Wohnung innerhalb dieses Zeitraums verkaufen möchte, hat die soziale Wohnungsbaugesellschaft das Recht, die Wohnung zu dem in Artikel 84 § 1 Absatz 2 angeführten Preis zurückzukaufen. Wenn die soziale Wohnungsbaugesellschaft dieses Recht nicht ausübt zu dem Zeitpunkt, wo sie Kenntnis von dessen Entstehen erhält, verfällt die vorstehende Verpflichtung des Käufers.

§ 5. Der Preis der Wohnung, auf die der Mieter das Kaufrecht ausüben kann, entspricht dem vom Einnehmer des Registrierungs- und Domänenamtes oder vom Kommissar des Erwerbsausschusses veranschlagten Verkaufswert. Der Verkaufswert ist der Preis, den der meistbietende Kaufinteressent zu zahlen bereit wäre, wenn das Gut zu den günstigsten Bedingungen und nach einer ordnungsgemäßen Vorbereitung zum Verkauf angeboten würde. Die Schätzungen durch den genannten Einnehmer oder Kommissar bleiben ein Jahr lang gültig. Die Flämische Regierung legt das Verfahren für den Schätzungsantrag fest.

Der bewohnende Mieter, der die soziale Mietwohnung kauft, übernimmt alle Gebühren, Steuern, Honorare und Kosten in Bezug auf die Kaufurkunde und die Schätzung sowie auch - bis zu einem von der Flämischen Regierung festgelegten Höchstbetrag - in Bezug auf die Abgrenzung, die Vermessung und die Verwaltungskosten ».

Diese Bestimmung ist am 22. September 2005 in Kraft getreten. Sie wurde aufgehoben und durch eine gleichlautende Bestimmung ersetzt durch das Dekret vom 24. März 2006 « zur Abänderung von Dekretsbestimmungen über das Wohnungswesen infolge der Verwaltungspolitik » (Artikel 43 und 44), die am 1. Juli 2006 in Kraft getreten ist. Letztere ist Gegenstand der von denselben klagenden Parteien erhobenen Nichtigkeitsklage in der Rechtssache Nr. 4038.

Der Hof berücksichtigt das flämische Wohngesetzbuch in der vor dessen Abänderung durch das vorerwähnte Dekret vom 24. März 2006 anwendbaren Fassung.

B.1.2. Der ebenfalls angefochtene Artikel 4 des Dekrets vom 15. Juli 2005 ändert eine noch nicht in Kraft getretene Abänderungsbestimmung des flämischen Wohngesetzbuches ab.

Da diese Abänderungsbestimmung inzwischen vor ihrem Wirksamwerden rückgängig gemacht wurde (Artikel 75 Nr. 3 des Dekrets vom 24. März 2006), ist die Nichtigkeitsklage gegenstandslos, insofern sie sich auf Artikel 4 des Dekrets vom 15. Juli 2005 bezieht.

B.2. Mit dem vorerwähnten Artikel 45*bis* wollte der Dekretgeber dem Urteil Nr. 115/2004 vom 30. Juni 2004 Folge leisten, in dem der Hof die Bestimmung, die dem Mieter das Recht

verleiht, die gemietete Wohnung « unter den von der Flämischen Regierung festzulegenden Bedingungen » zu erwerben, wegen Verstoßes gegen das durch Artikel 16 der Verfassung gewährleistete Legalitätsprinzip für nichtig erklärt hatte.

In Bezug auf das Eigentumsrecht

B.3. Der angefochtene Artikel 45*bis* des flämischen Wohngesetzbuches verleiht dem Mieter erneut das Recht, die von einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft gemietete Wohnung zu erwerben, doch er legt nun selbst die Bedingungen fest, denen dieses Recht unterliegt.

Die Gewährung eines Kaufrechts beinhaltet eine weitgehende Einmischung in das Eigentumsrecht. Die sozialen Wohnungsbaugesellschaften können dadurch verpflichtet werden, das Eigentum einer Wohnung zu übertragen.

B.4.1. Der erste Klagegrund ist abgeleitet aus einem Verstoß gegen Artikel 16 der Verfassung und gegen Artikel 79 § 1 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen.

Die Gewährung eines Kaufrechts ist eine Maßnahme, die zum Anwendungsbereich von Artikel 16 der Verfassung gehört; dieser 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 ».

Diese Bestimmung bietet nicht nur Schutz bei einer Enteignung im eigentlichen Sinne, sondern sie gilt auch, wenn es sich bei dem direkten Begünstigten der Eigentumsübertragung nicht um eine Behörde handelt.

Artikel 79 § 1 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 hingegen, auf dessen Grundlage die Gemeinschafts- und Regionalregierungen in den zu ihrer Zuständigkeit gehörenden Angelegenheiten Enteignungen vornehmen können, bezieht sich auf die Enteignung im

eigentlichen Sinne und findet somit nicht Anwendung, da die Initiative zum Enteignen in diesem Fall nicht von der Flämischen Regierung ausgeht.

B.4.2. Die klagenden Parteien führen im Wesentlichen an, dass die angefochtene Bestimmung das Erfordernis der gerechten und vorherigen Entschädigung im Sinne von Artikel 16 der Verfassung verletze. Dieses Erfordernis gewährleiste eine vollständige Entschädigung, während die angefochtene Bestimmung die Vergütung auf den Verkaufswert beschränke. Darüber hinaus gewährleiste das Dekret nicht, dass die Vergütung vor der Eigentumsübertragung gezahlt werde.

B.4.3. Der Preis für die Wohnung, auf die der Mieter das Kaufrecht ausüben kann, entspricht dem vom Einnehmer des Registrierungs- und Domänenamtes oder vom Kommissar des Erwerbssausschusses veranschlagten Verkaufswert. Der Verkaufswert ist « der Preis, den der meistbietende Kaufinteressent zu zahlen bereit wäre, wenn das Gut zu den günstigsten Bedingungen und nach einer ordnungsgemäßen Vorbereitung zum Verkauf angeboten würde » (Artikel 45*bis* § 5 des flämischen Wohngesetzbuches).

B.4.4. Artikel 16 der Verfassung bietet eine allgemeine Garantie gegen Eigentumsentzug, ungeachtet der juristischen Beschaffenheit der Person, der das Eigentum entzogen wird. Wenn die Person jedoch wie im vorliegenden Fall besondere Merkmale aufweist, kann der Hof diese berücksichtigen bei der Beurteilung der Frage, ob dem Erfordernis der gerechten und vorherigen Entschädigung Genüge geleistet wurde.

B.4.5. Wie dem Dekret vom 15. Juli 1997 zur Festlegung des flämischen Wohngesetzbuches zu entnehmen ist, nehmen die sozialen Wohnungsbaugesellschaften die Form von Genossenschaften oder von Aktiengesellschaften mit sozialer Zielsetzung an. Das Gesellschaftsgesetzbuch findet auf sie Anwendung, insofern im flämischen Wohngesetzbuch oder in der Satzung nicht davon abgewichen wird. Eine Gesellschaft mit sozialer Zielsetzung ist gemäß Artikel 661 des vorerwähnten Gesetzbuches eine Gesellschaft, die nicht auf die Bereicherung ihrer Gesellschafter ausgerichtet ist.

Eine solche Gesellschaft kann überdies nur dann als soziale Wohnungsbaugesellschaft tätig sein, wenn sie hierzu von der Flämischen Wohnungsbaugesellschaft anerkannt wurde. Der

Entzug der Anerkennung hat von Rechts wegen die Auflösung der Gesellschaft zur Folge, wobei das Vermögen der aufgelösten Gesellschaft nach der Begleichung der Passiva und der etwaigen Erstattung der Einbringungen an die Gesellschafter auf die Flämische Wohnungsbaugesellschaft oder auf eine durch die Flämische Wohnungsbaugesellschaft angegebene soziale Wohnungsbaugesellschaft übergeht.

Im Fall der Anerkennung, Fusion oder Umwandlung einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft ist die Flämische Region berechtigt, höchstens ein Viertel des Gesellschaftskapitals der sozialen Wohnungsbaugesellschaft zu zeichnen. Wenn die Flämische Region, die Provinz, die Gemeinden und die öffentlichen Sozialhilfezentren die Mehrheit des Gesellschaftskapitals besitzen, müssen ihre Vertreter die Mehrheit im Verwaltungsrat besitzen. Die sozialen Wohnungsbaugesellschaften unterliegen der Aufsicht durch die Flämische Wohnungsbaugesellschaft, die bis zur etwaigen Rechtsübertragung reichen kann.

Der wesentliche Auftrag der sozialen Wohnungsbaugesellschaften besteht darin, die Wohnbedingungen von wohnungsbedürftigen Familien und alleinstehenden Personen zu verbessern, indem sie für ein ausreichendes Angebot an sozialen Mietwohnungen und sozialen Kaufwohnungen sorgen. Die sozialen Wohnungsbaugesellschaften werden im Wesentlichen durch die Flämische Region und die Flämische Wohnungsbaugesellschaft finanziert.

Aus den vorstehenden Erwägungen geht hervor, dass benachteiligte Personen als die «bevorrechtigten Ausführenden» der flämischen Wohnungspolitik anzusehen sind, was im Übrigen in Artikel 29 des Gesetzes vom 15. Juli 1997 zur Festlegung des flämischen Wohngesetzbuches ausdrücklich bestätigt wird.

B.4.6. Eine gerechte Entschädigung im Sinne von Artikel 16 der Verfassung erfordert grundsätzlich eine vollständige Wiedergutmachung des erlittenen Nachteils. Eine Entschädigung in Höhe des Verkaufswertes, der dem Verkaufs- oder Marktwert einer Immobilie entspricht, kann als eine gerechte Entschädigung angesehen werden.

Dass der Dekretgeber im vorliegenden Fall keine anderen Kosten und anderen Aspekte berücksichtigt hat, ist zunächst vernünftig gerechtfertigt durch den Umstand, dass soziale Wohnungsbaugesellschaften angesichts ihrer besonderen Merkmale in einem anderen Verhältnis

zu ihren Wohnungen stehen als Privateigentümer, so dass bestimmte Schadensposten, wie Eignungswerte, emotionale Werte, Umzugskosten und dergleichen für sie nicht als relevant angesehen werden können. Sodann müssen die Bestimmungen von Artikel 45*bis* § 3 berücksichtigt werden, der den sozialen Wohnungsbaugesellschaften die Verpflichtung auferlegt, den Nettoerlös aus dem Verkauf einer Wohnung in den zahlenmäßigen Erhalt ihres Vermögens zu investieren, was bedeutet, dass die Gesellschaften schließlich nicht nur unattraktive Wohnungen besitzen sollen. Wenn dieser Nettoerlös nicht für den zahlenmäßigen Erhalt des Vermögens reicht, erhält die soziale Wohnungsbaugesellschaft für den Restbetrag einen Vorrang im Investitionsprogramm im Sinne von Artikel 38 § 1 Nr. 1 des flämischen Wohngesetzbuches. Folglich ist festzustellen, dass die Problematik der Verringerung des Vermögens der sozialen Wohnungsbaugesellschaften durch den Dekretgeber auf andere Weise gelöst wird.

B.4.7. Aus Artikel 45*bis* § 5 geht hervor, dass die Eigentumsübertragung erst erfolgt, nachdem der Mieter bereit ist, einen Preis zu zahlen, der dem Verkaufswert der Wohnung entspricht, so wie er in der derselben Bestimmung definiert ist. Unter Berücksichtigung der besonderen Merkmale des Zwangsverkaufs bietet dieser Mechanismus dem Verkäufer ähnliche Garantien wie bei einer vorherigen Entschädigung im Enteignungsfall.

B.4.8. Der erste Klagegrund ist unbegründet.

B.5.1. Der vierte Klagegrund ist abgeleitet aus einem Verstoß gegen Artikel 16 der Verfassung und gegen Artikel 79 § 1 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen, gegebenenfalls in Verbindung mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung und mit Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention.

Artikel 79 § 1 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 ist aus dem in B.4.1 dargelegten Grund nicht anwendbar.

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 ».

Die Artikel 10 und 11 gewährleisten den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung.

B.5.2. Die klagenden Parteien führen im Wesentlichen an, die angefochtene Bestimmung entspreche nicht dem Erfordernis der Verhältnismäßigkeit, die in Artikel 16 der Verfassung und in Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention enthalten sei. Die eingeführte Maßnahme sei keine notwendige und auch nicht die effizienteste Maßnahme, um die Zielsetzung zu verwirklichen, und verletze auf unverhältnismäßige Weise die Rechte der klagenden Parteien.

B.5.3. Jede Einmischung in das Recht auf Eigentum muss zu einem billigen Gleichgewicht zwischen den Erfordernissen des Allgemeininteresses und dem Schutz des Rechtes eines jeden auf Achtung seines Eigentums führen. Es muss ein vernünftiger Zusammenhang der Verhältnismäßigkeit zwischen den angewandten Mitteln und der Zielsetzung bestehen.

Auf dem Gebiet der Wohnungspolitik, die im Sozialwesen und in der Wirtschaftspolitik der modernen Gesellschaft eine zentrale Rolle spielt, muss der Hof 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.5.4. Der Dekretgeber konnte den Standpunkt vertreten, dass die vorher bestehende Regelung, wobei die Entscheidungsbefugnis über den Verkauf von Sozialwohnungen den sozialen Wohnungsbaugesellschaften selbst oblag, nicht ausreichend seiner Wohnungsbaupolitik entsprach, und dass zur besseren Verwirklichung dieser Zielsetzung das Kaufrecht der sozialen Mieter verallgemeinert werden sollte.

Es gehört ebenfalls zur Beurteilungsbefugnis des Dekretgebers, die bis dahin auferlegten Bedingungen bezüglich der Einkommensgrenzen durch andere Bedingungen bezüglich des Besitzes von Immobilien zu ersetzen und davon auszugehen, dass die Einkommensgrenzen, die für die Einschreibung als Mietbewerber und für die Zuteilung einer sozialen Mietwohnung gelten, sowie die nachträgliche Verbindung von Einkommen und Mietpreis bereits eine ausreichende Sicherheit hinsichtlich der Sachdienlichkeit der Subventionen boten (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2004-2005, Nr. 150/1, S. 5).

B.5.5. Indem der Dekretgeber das Kaufrecht des Mieters mit einer Reihe von Bedingungen verbunden hat, und zwar dass die soziale Mietwohnung erst gekauft werden kann, wenn die Wohnung selbst fünfzehn Jahre alt ist, der bewohnende Mieter diese Wohnung bereits mindestens fünf Jahre ununterbrochen bewohnt und keine andere Wohnung oder kein anderes Baugrundstück besitzt, sowie mit der Garantie einer gerechten Entschädigung für die sozialen Wohnungsbaugesellschaften, hat er ein billiges Gleichgewicht zwischen dem Allgemeininteresse und der Beeinträchtigung des Eigentumsrechts der sozialen Wohnungsbaugesellschaften geschaffen.

Darüber hinaus erlegt Artikel 45*bis* § 4 des flämischen Wohngesetzbuches dem Käufer die Verpflichtung auf, die Wohnung während eines Zeitraums von zwanzig Jahren nach ihrem Kauf zu bewohnen. Wenn er diese Verpflichtung nicht einhält oder wenn er die Wohnung vorher verkauft, hat die soziale Wohnungsbaugesellschaft das Recht, die Wohnung zurückzunehmen zum ursprünglichen Verkaufspreis zuzüglich der durch den Kauf entstandenen Kosten und der Kosten für Verbesserungs- und Reparaturarbeiten.

B.5.6. Was die Behauptung der klagenden Parteien betrifft, dass der Zwangsverkauf von Sozialwohnungen den Bestand von sozialen Mietwohnungen verringern und ihr Vermögen schmälern werde, indem die attraktivsten Wohnungen verkauft würden, sowie zusätzliche finanzielle Probleme zur Folge haben werde, ist zunächst auf die Verpflichtung der sozialen Wohnungsbaugesellschaften hinzuweisen, den Nettoerlös aus dem Verkauf ihrer Wohnungen in den zahlenmäßigen Erhalt ihres Vermögens zu investieren, und, wenn dieser Nettoerlös nicht ausreicht für den Erhalt dieses Vermögens, auf die Garantie des Vorrangs für den Saldo im Investitionsprogramm im Sinne von Artikel 38 § 1 Nr. 1 des flämischen Wohngesetzbuches (Artikel 45*bis* § 3 des flämischen Wohngesetzbuches).

Des Weiteren kann nicht übersehen werden, dass die Flämische Wohnungsbaugesellschaft und die verschiedenen sozialen Wohnungsbaugesellschaften selbst ein Instrument der Wohnungspolitik der Flämischen Region sind und dass sie, vorausgesetzt, diese ist nicht offensichtlich unvernünftig, für die - auch finanziellen - Folgen der diesbezüglichen politischen Entscheidung des Dekretgebers aufkommen müssen.

B.5.7. Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich, dass die angefochtene Bestimmung nicht auf unverhältnismäßige Weise das Eigentumsrecht der klagenden Parteien verletzt.

B.5.8. Der vierte Klagegrund ist unbegründet.

In Bezug auf das Recht auf gerichtliches Gehör

B.6.1. Der zweite Klagegrund ist abgeleitet aus einem Verstoß gegen die Artikel 16 und 144 der Verfassung und gegen Artikel 79 § 1 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen.

Der vorerwähnte Artikel 79 § 1 ist aus dem in B.4.1 dargelegten Grund nicht anwendbar.

Artikel 144 der Verfassung bestimmt, dass Streitfälle über bürgerliche Rechte ausschließlich zum Zuständigkeitsbereich der Gerichte gehören.

B.6.2. Die klagenden Parteien bemängeln im Wesentlichen das fehlende gerichtliche Gehör in Bezug auf die Festsetzung des geschätzten Verkaufspreises.

B.6.3. Die Flämische Regierung wirft ein, dass der Klagegrund unzulässig sei, da Artikel 16 der Verfassung kein gerichtliches Eingreifen bei der Bestimmung der gerechten und vorherigen Entschädigung vorsehe und der Hof nicht befugt sei, eine unmittelbare Prüfung anhand von Artikel 144 der Verfassung vorzunehmen.

B.6.4. Aufgrund der gemeinrechtlichen Regeln besitzen die ordentlichen Gerichte und Gerichtshöfe die uneingeschränkte Rechtsprechungsbefugnis und sind sie folglich befugt zu prüfen, ob die im Dekret festgelegten Bedingungen erfüllt sind und ob der durch den Einnehmer des Registrierungs- und Domänenamtes oder vom Kommissar des Erwerbssausschusses geschätzte Verkaufswert den Bestimmungen von Artikel 45bis § 5 entspricht.

B.6.5. Der zweite Klagegrund ist unbegründet.

In Bezug auf den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung

B.7.1. Der dritte Klagegrund ist abgeleitet aus einem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, da das Kaufrecht des Mieters nur gegenüber den sozialen Wohnungsbaugesellschaften und nicht gegenüber dem « Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen », den Gemeinden, den öffentlichen Sozialhilfezentren und den sozialen Mietbüros gelte.

B.7.2. Die Flämische Regierung stellt das Interesse der klagenden Parteien am Klagegrund in Abrede, da er nur zur Folge haben könne, dass die Begrenzung der angefochtenen Bestimmung auf Wohnungen, die Eigentum von sozialen Wohnungsbaugesellschaften seien, für nichtig erklärt würde, so dass sie in jedem Fall weiterhin der bemängelten Maßnahme unterliegen würden.

B.7.3. Wenn die klagenden Parteien ein Interesse an der Nichtigkeitserklärung der angefochtenen Bestimmungen haben, braucht nicht geprüft zu werden, ob sie außerdem ein Interesse an jedem einzelnen der von ihnen angeführten Klagegründe haben.

Die Einrede wird abgewiesen.

B.7.4. Ohne dass die Situation der sozialen Wohnungsbaugesellschaften in einzelnen Punkten mit derjenigen der anderen im Klagegrund erwähnten Kategorien verglichen werden muss, geht aus dem Dekret vom 15. Juli 1997 zur Festlegung des flämischen Wohngesetzbuches hervor, dass der Behandlungsunterschied objektiv und vernünftig gerechtfertigt ist. Wie bereits festgestellt wurde, sind die sozialen Wohnungsbaugesellschaften nämlich als die bevorrechtigten

Ausführenden der flämischen Wohnungspolitik zu betrachten und erfolgt ihre Finanzierung hauptsächlich durch die Flämische Region und die Flämische Wohnungsbaugesellschaft.

Angesichts der besonderen Merkmale der sozialen Wohnungsbaugesellschaften, die in B.4.5 dargelegt wurden, kann angenommen werden, dass sie sich hinsichtlich des Statuts, der Aufträge, der Anerkennung, der Finanzierung und der Aufsicht derart von den anderen sozialen Wohnorganisationen unterscheiden, dass es zur Beurteilungsbefugnis des Dekretgebers gehört, ihnen das Kaufrecht der Mieter aufzuerlegen oder nicht.

B.7.5. Der dritte Klagegrund ist unbegründet.

Aus diesen Gründen:

Der Hof

weist die Klage zurück.

Verkündet in niederländischer, französischer und deutscher Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Schiedshof, in der öffentlichen Sitzung vom 7. März 2007.

Der Kanzler,

Der Vorsitzende,

P.-Y. Dutilleux

A. Arts