

Geschäftsverzeichnisnr. 6918
Entscheid Nr. 101/2020 vom 9. Juli 2020

ENTSCHEID

In Sachen: Klage auf völlige oder teilweise Nichtigkeitserklärung des Artikels 200ter § 2 *in fine* des Brüsseler Wohngesetzbuches, eingefügt durch Artikel 11 der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 27. Juli 2017 « zur Regionalisierung des Wohnungsmietvertrags », und der Artikel 219 §§ 4 und 5, 221 § 2, 230 § 5 Absätze 1 und 2 und 238 Absätze 2, 3 und 4 des Brüsseler Wohngesetzbuches, eingefügt durch Artikel 15 derselben Ordonnanz, erhoben von der VoG « Rassemblement bruxellois pour le Droit à l’Habitat / Brusselse Bond voor het Recht op Wonen » und der VoG « Fédération Bruxelloise de l’Union pour le Logement ».

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Präsidenten F. Daoût und A. Alen, und den Richtern J.-P. Moerman, T. Giet, R. Leysen, M. Pâques und Y. Kherbache, unter Assistenz des Kanzlers P.-Y. Dutilleux, unter dem Vorsitz des Präsidenten F. Daoût,

erlässt nach Beratung folgenden Entscheid:

*

* *

I. *Gegenstand der Klage und Verfahren*

Mit einer Klageschrift, die dem Gerichtshof mit am 30. April 2018 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 4. Mai 2018 in der Kanzlei eingegangen ist, erhoben Klage auf völlige oder teilweise Nichtigerklärung des Artikels 200ter § 2 *in fine* des Brüsseler Wohngesetzbuches, eingefügt durch Artikel 11 der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 27. Juli 2017 « zur Regionalisierung des Wohnungsmietvertrags » (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 30. Oktober 2017), und der Artikel 219 §§ 4 und 5, 221 § 2, 230 § 5 Absätze 1 und 2 und 238 Absätze 2, 3 und 4 des Brüsseler Wohngesetzbuches, eingefügt durch Artikel 15 derselben Ordonnanz: die VoG « Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat / Brusselse Bond voor het Recht op Wonen » und die VoG « Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement », unterstützt und vertreten durch RÄin I. de Ghellinck, RÄin V. van der Plancke, RA G. Goubau und RA A. Deswaef, in Brüssel zugelassen.

Schriftsätze und Gegenerwiderungsschriftsätze wurden eingereicht von

- der Flämischen Regierung, unterstützt und vertreten durch RA J. Roets, RÄin E. Cloots und RA S. Sottiaux, in Antwerpen zugelassen,
- der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt, unterstützt und vertreten durch RÄin M. von Kuegelgen und RÄin L. Grauer, in Brüssel zugelassen,
- der Wallonischen Regierung, unterstützt und vertreten durch RA Y. Ninane, in Brüssel zugelassen.

Die klagenden Parteien haben einen Erwiderungsschriftsatz eingereicht.

Durch Anordnung vom 20. Mai 2020 hat der Gerichtshof nach Anhörung der referierenden Richter M. Pâques und Y. Kherbache beschlossen, dass die Rechtssache verhandlungsreif ist, 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 3. Juni 2020 geschlossen und die Rechtssache zur Beratung gestellt wird.

Da keine Sitzung beantragt wurde, wurde die Rechtssache am 3. Juni 2020 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.1.1. Die klagenden Parteien beantragen die teilweise Nichtigerklärung der Ordonnanz vom 27. Juli 2017 « zur Regionalisierung des Wohnungsmietvertrags » (nachstehend: angefochtene Ordonnanz). Mit dieser Ordonnanz werden neue Bestimmungen in das Brüsseler Wohngesetzbuch eingefügt, das durch die Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 17. Juli 2003 « zur Einführung des Brüsseler Wohngesetzbuches » eingeführt wurde.

B.1.2. Mit dieser Ordonnanz will der Ordonnanzgeber die Zuständigkeit ausüben, die ihm durch Artikel 15 des Sondergesetzes vom 6. Januar 2014 über die Sechste Staatsreform erteilt wurde, was die spezifischen Regeln in Bezug auf die Miete der zu Wohnzwecken bestimmten Güter oder Teile von Gütern betrifft. In der Begründung heißt es, dass es die Absicht des Gesetzgebers ist, « die Rechtsvorschriften über den Wohnungsmietvertrag zielstrebig und in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Mietern und Eigentümern voranzutreiben » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2016-2017, Nr. A-488/1, S. 1), und dass der Entwurf, der « in einem integrativen Bestreben durch breite Konsultierung der verschiedenen vom Thema des Wohnungsmietvertrags betroffenen Sektoren und Akteure erarbeitet » wurde, « als ein Entwurf des Ausgleichs mit dem Ziel, zum Wohnungsrecht unter Wahrung der Interessen der einzelnen Parteien beizutragen, vorgelegt wird » (ebenda, S. 3).

Im Ausschuss für Wohnungswesen hat die Ministerin präzisiert:

« L'équilibre entre bailleurs et locataires est une chose extrêmement délicate à respecter, d'autant plus qu'il y a sans doute autant de profils différents de part et d'autre qu'il existe de Bruxellois locataires ou bailleurs. Je suis dès lors bien consciente qu'il était en la matière pratiquement impossible de contenter tout le monde parfaitement. Je pense néanmoins pouvoir affirmer que le maximum a été fait pour que le travail soit réalisé le plus en connaissance de cause possible avec en ligne de mire constante le respect de cet équilibre. Le défi était donc de taille et il a à mon sens été relevé » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2016-2017, Nr. A-488/2, S. 4).

B.2. Der Gerichtshof prüft die Klagegründe, Teile und Unterteile der Klagegründe, indem er sie anhand der angefochtenen Bestimmungen zusammenfasst.

In Bezug auf die Referenznormen

B.3. Die Klagegründe sind aus einem Verstoß gegen Artikel 23 der Verfassung in Verbindung mit den Artikeln 2 Absatz 1 und 11 Absatz 1 des Internationalen Paktes über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte, mit den Artikeln 8 und 14 der Europäischen Menschenrechtskonvention und mit den Artikeln 16, 30 und E der revidierten Europäischen Sozialcharta, aus einem Verstoß gegen Artikel 22 der Verfassung in Verbindung mit den Artikeln 2 und 17 des Internationalen Paktes über bürgerliche und politische Rechte und mit den Artikel 8 und 14 der Europäischen Menschenrechtskonvention und aus einem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung abgeleitet.

B.4.1. Artikel 23 der Verfassung bestimmt :

« Jeder hat das Recht, ein menschenwürdiges Leben zu führen.

Zu diesem Zweck gewährleistet das Gesetz, das Dekret oder die in Artikel 134 erwähnte Regel unter Berücksichtigung der entsprechenden Verpflichtungen die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Rechte und bestimmt die Bedingungen für ihre Ausübung.

Diese Rechte umfassen insbesondere:

[...]

3. das Recht auf eine angemessene Wohnung,

[...] ».

Artikel 2 Absatz 1 des Internationalen Paktes über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte bestimmt:

« Jeder Vertragsstaat verpflichtet sich, einzeln und durch internationale Hilfe und Zusammenarbeit, insbesondere wirtschaftlicher und technischer Art, unter Ausschöpfung aller seiner Möglichkeiten Maßnahmen zu treffen, um nach und nach mit allen geeigneten Mitteln, vor allem durch gesetzgeberische Maßnahmen, die volle Verwirklichung der in diesem Pakt anerkannten Rechte zu erreichen ».

Artikel 11 Absatz 1 desselben Paktes bestimmt:

« Die Vertragsstaaten erkennen das Recht eines jeden auf einen angemessenen Lebensstandard für sich und seine Familie an, einschließlich ausreichender Ernährung,

Bekleidung und Unterbringung, sowie auf eine stetige Verbesserung der Lebensbedingungen. Die Vertragsstaaten unternehmen geeignete Schritte, um die Verwirklichung dieses Rechts zu gewährleisten, und erkennen zu diesem Zweck die entscheidende Bedeutung einer internationalen, auf freier Zustimmung beruhenden Zusammenarbeit an ».

B.4.2. Die vorerwähnten Bestimmungen enthalten im Bereich des Wohnungswesens eine Stillhalteverpflichtung, die dem entgegensteht, dass der zuständige Gesetzgeber das durch die anwendbaren Rechtsvorschriften gebotene Schutzmaß erheblich verringert, ohne dass es hierfür Gründe im Zusammenhang mit dem Allgemeininteresse gibt.

B.5. Artikel 16 der revidierten Europäischen Sozialcharta bestimmt:

«Um die erforderlichen Voraussetzungen für die Entfaltung der Familie als einer Grundeinheit der Gesellschaft zu schaffen, verpflichten sich die Vertragsparteien, den wirtschaftlichen, gesetzlichen und sozialen Schutz des Familienlebens zu fördern, insbesondere durch Sozial- und Familienleistungen, steuerliche Maßnahmen, Förderung des Baus familiengerechter Wohnungen, Hilfen für junge Eheleute und andere geeignete Mittel jeglicher Art ».

Artikel 30 derselben Charta bestimmt:

«Um die wirksame Ausübung des Rechts auf Schutz gegen Armut und soziale Ausgrenzung zu gewährleisten, verpflichten sich die Vertragsparteien:

a) im Rahmen eines umfassenden und koordinierten Ansatzes Maßnahmen zu ergreifen, um für Personen, die in sozialer Ausgrenzung oder Armut leben oder Gefahr laufen, in eine solche Lage zu geraten, sowie für deren Familien den tatsächlichen Zugang insbesondere zur Beschäftigung, zu Wohnraum, zur Ausbildung, zum Unterricht, zur Kultur und zur Fürsorge zu fördern;

b) diese Maßnahmen, falls erforderlich, im Hinblick auf ihre Anpassung zu überprüfen ».

B.6.1. Artikel 22 der Verfassung bestimmt:

«Jeder hat ein Recht auf Achtung vor seinem Privat- und Familienleben, außer in den Fällen und unter den Bedingungen, die durch Gesetz festgelegt sind.

Das Gesetz, das Dekret oder die in Artikel 134 erwähnte Regel gewährleistet den Schutz dieses Rechtes ».

Artikel 8 der Europäischen Menschenrechtskonvention bestimmt:

« (1) Jedermann hat Anspruch auf Achtung seines Privat- und Familienlebens, seiner Wohnung und seines Briefverkehrs.

(2) Der Eingriff einer öffentlichen Behörde in die Ausübung dieses Rechts ist nur statthaft, insoweit dieser Eingriff gesetzlich vorgesehen ist und eine Maßnahme darstellt, die in einer demokratischen Gesellschaft für die nationale Sicherheit, die öffentliche Ruhe und Ordnung, das wirtschaftliche Wohl des Landes, die Verteidigung der Ordnung und zur Verhinderung von strafbaren Handlungen, zum Schutz der Gesundheit und der Moral oder zum Schutz der Rechte und Freiheiten anderer notwendig ist ».

Artikel 2 Absatz 2 des Internationalen Paktes über bürgerliche und politische Rechte bestimmt:

« Jeder Vertragsstaat verpflichtet sich, im Einklang mit seinem verfassungsmäßigen Verfahren und mit den Bestimmungen dieses Paktes die erforderlichen Schritte zu unternehmen, um die gesetzgeberischen oder sonstigen Vorkehrungen zu treffen, die notwendig sind, um den in diesem Pakt anerkannten Rechten Wirksamkeit zu verleihen, soweit solche Vorkehrungen nicht bereits getroffen worden sind ».

Artikel 17 desselben Paktes bestimmt:

« (1) Niemand darf willkürlichen oder rechtswidrigen Eingriffen in sein Privatleben, seine Familie, seine Wohnung und seinen Schriftverkehr oder rechtswidrigen Beeinträchtigungen seiner Ehre und seines Rufes ausgesetzt werden.

(2) Jedermann hat Anspruch auf rechtlichen Schutz gegen solche Eingriffe oder Beeinträchtigungen ».

B.6.2. Der Verfassungsgeber hat eine möglichst weitgehende Übereinstimmung zwischen Artikel 22 der Verfassung und Artikel 8 der vorerwähnten europäischen Konvention angestrebt (*Parl. Dok.*, Kammer, 1992-1993, Nr. 997/5, S. 2).

Deren Tragweite entspricht derjenigen der vorerwähnten Verfassungsbestimmung, weshalb die Garantien, die durch die beiden Bestimmungen geboten werden, ein untrennbares Ganzes bilden.

B.6.3. Das Recht auf Achtung des Privat- und Familienlebens, so wie es durch die vorerwähnten Verfassungs- und Vertragsbestimmungen gewährleistet wird, bezweckt im

Wesentlichen, die Personen gegen Einmischungen in ihr Privatleben und Familienleben zu schützen.

Dieses Recht hat eine weitreichende Tragweite und umfasst unter anderem den Schutz der personenbezogenen Daten und der persönlichen Information. Die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte zeigt, dass, u. a. folgende personenbezogene Daten und Informationen unter den Schutzbereich dieses Rechts fallen: der Name, die Adresse, die professionellen Aktivitäten, die persönlichen Beziehungen, digitale Fingerabdrücke, Kamerabilder, Fotos, Kommunikationsdaten, DNA-Daten, gerichtliche Daten (Verurteilung oder Verdacht), finanzielle Daten und Informationen über Eigentum (siehe insbesondere EuGHMR, 26. März 1987, *Leander gegen Schweden*, §§ 47-48; Große Kammer, 4. Dezember 2008, *S. und Marper gegen Vereinigtes Königreich*, §§ 66-68; 17. Dezember 2009, *B.B. gegen Frankreich*, § 57; 10. Februar 2011, *Dimitrov-Kazakov gegen Bulgarien*, §§ 29-31; 18. Oktober 2011, *Khelili gegen Schweiz*, §§ 55-57; 9. Oktober 2012, *Alkaya gegen Türkei*, § 29; 18. April 2013, *M.K. gegen Frankreich*, § 26; 18. September 2014, *Brunet gegen Frankreich*, § 31).

B.6.4. Die durch Artikel 22 der Verfassung und durch Artikel 8 der Europäischen Menschenrechtskonvention gewährleisteten Rechte sind jedoch nicht absolut.

Sie schließen eine behördliche Einmischung in das Recht auf Achtung des Privatlebens nicht aus, verlangen jedoch, dass diese durch eine ausreichend präzise Gesetzesbestimmung erlaubt wird, einem zwingenden gesellschaftlichen Bedürfnis in einer demokratischen Gesellschaft entspricht und im Verhältnis zu der damit verfolgten gesetzmäßigen Zielsetzung steht. Diese Bestimmungen beinhalten außerdem die positive Verpflichtung für die Behörden, Maßnahmen zu ergreifen, die eine tatsächliche Achtung des Privatlebens gewährleisten, selbst in der Sphäre der gegenseitigen Beziehungen zwischen Einzelpersonen (EuGHMR, 27. Oktober 1994, *Kroon und andere gegen Niederlande*, § 31; Große Kammer, 12. November 2013, *Söderman gegen Schweden*, § 78).

B.7.1. Die Artikel 10 und 11 der Verfassung gewährleisten den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung.

Der Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung schließt nicht aus, dass ein Behandlungsunterschied zwischen Kategorien von Personen eingeführt wird, soweit dieser Unterschied auf einem objektiven Kriterium beruht und in angemessener Weise gerechtfertigt ist.

Das Vorliegen einer solchen Rechtfertigung ist im Hinblick auf Zweck und Folgen der beanstandeten Maßnahme sowie auf die Art der einschlägigen Grundsätze zu beurteilen; es wird gegen den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung verstoßen, wenn feststeht, dass die eingesetzten Mittel in keinem angemessenen Verhältnis zum verfolgten Zweck stehen.

B.7.2. Die Artikel 10 und 11 der Verfassung haben eine allgemeine Tragweite. Sie untersagen jegliche Diskriminierung, ungeachtet deren Ursprungs; die Verfassungsvorschriften der Gleichheit und des Diskriminierungsverbots gelten angesichts aller Rechte und aller Freiheiten, einschließlich derjenigen, die sich aus internationalen Verträgen ergeben, welche für Belgien verbindlich sind.

Artikel 14 der Europäischen Menschenrechtskonvention und Artikel E der revidierten Europäischen Sozialcharta gewährleisten ebenfalls den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung, aber fügen den Artikeln 10 und 11 der Verfassung nichts hinzu.

B.8.1. Die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt erhebt eine Einrede der Unzulässigkeit gegen den ersten Klagegrund, insofern er aus einer Verletzung der Artikel 2 Absatz 1 und 11 Absatz 1 des Internationalen Paktes über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte und der Artikel 16 und 30 der revidierten Europäischen Sozialcharta abgeleitet ist. Sie macht geltend, dass sich diese Bestimmungen nicht direkt auf die interne Rechtsordnung auswirken, sodass der Gerichtshof sie nicht als Referenznormen berücksichtigen dürfe.

B.8.2. Der Gerichtshof, der befugt ist zu urteilen, ob eine Gesetzesnorm gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung verstößt, muss, wenn er über einen Verstoß gegen diese Bestimmungen in Verbindung mit einem internationalen Vertrag befragt wird, nicht untersuchen, ob dieser Vertrag sich direkt auf die interne Rechtsordnung auswirkt, sondern er muss darüber urteilen, ob der Gesetzgeber nicht in diskriminierender Weise die internationalen Verpflichtungen Belgiens missachtet hat.

Die Einrede wird abgewiesen.

In Bezug auf die Mietverträge kurzer Dauer

B.9.1. Artikel 238, eingefügt in das Brüsseler Wohngesetzbuch durch Artikel 15 der angefochtenen Ordonnanz, betrifft die Mietverträge kurzer Dauer.

Dieser Artikel bestimmt:

« Par dérogation à l'article 237, § 1er, un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Il peut être prorogé une ou plusieurs fois mais seulement par un écrit contenu dans le bail, un avenant à celui-ci ou tout autre écrit subséquent et sous les mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer au moment du renouvellement, et sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

Sauf prorogation, le bail d'une durée inférieure à six mois prend fin à l'expiration de la durée convenue.

Le bail d'une durée égale ou supérieure à six mois prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue. Il peut être résilié à tout moment par le preneur, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer. Le bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail de courte durée qu'après la première année de location, et aux conditions prévues à l'article 237, § 2, moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

L'article 237, §§ 2 et 5, n'est pas applicable à ce bail.

Nonobstant toute clause contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper le bien loué sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur et est dès lors régi par l'article 237, §§ 1er à 5. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial de courte durée, sans préjudice de l'application de l'article 224 ».

B.9.2. Allgemein sind die Grundsätze bezüglich der Dauer von Mietverträgen, die den Hauptwohrtort des Mieters betreffen, diejenigen, die unter der Geltung des Gesetzes vom 20. Februar 1991 « zur Abänderung und Ergänzung der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches in Sachen Mietverträge » maßgebend waren. So gilt ein Mietvertrag, der sich auf die Wohnung

bezieht, die der Mieter zu seinem Hauptwohntort bestimmt hat, als für eine Dauer von neun Jahren abgeschlossen (neuer Artikel 237 § 1 des Brüsseler Wohngesetzbuches). In Abweichung von diesem Grundsatz können die Parteien einen Mietvertrag von bis zu drei Jahren abschließen. Dieser Mietvertrag kurzer Dauer kann einmal oder mehrmals zu denselben Bedingungen verlängert werden, sofern die Gesamtdauer von drei Jahren nicht überschritten wird. Wird diese Dauer durch die aufeinanderfolgenden Verlängerungen überschritten, gilt der Mietvertrag als für neun Jahre ab dem ersten Mietvertrag und zu dessen Bedingungen abgeschlossen. Mietverträge, die für eine Dauer von über sechs Monaten abgeschlossen wurden, enden durch die Notifizierung einer Kündigung durch eine der Parteien mindestens drei Monate im Voraus. Außerdem können sie durch jede der Vertragsparteien nach den von Artikel 238 § 4 festgelegten Bedingungen beendet werden. Mietverträge, die für eine Dauer von weniger als sechs Monaten abgeschlossen wurden, enden ohne Kündigung bei Ablauf der vereinbarten Dauer. Wird das Mietverhältnis bei Ablauf der vereinbarten Dauer nicht beendet oder bewohnt der Mieter die Räumlichkeiten ohne Widerspruch des Vermieters weiter, gilt der Mietvertrag als für eine Dauer von neun Jahren ab dem ersten Mietvertrag und zu dessen Bedingungen abgeschlossen.

B.9.3. In der Begründung zu Artikel 238 des Brüsseler Wohngesetzbuches heißt es, dass der Ordonnanzgeber mehr « Flexibilität » in den Rechtsvorschriften zum Mietvertrag kurzer Dauer einführen wollte und dass er nicht der Auffassung war, die Anzahl an aufeinanderfolgenden Verträgen kurzer Dauer begrenzen zu müssen, « solange die aufeinanderfolgenden Verträge keine Gesamtdauer von über drei Jahren haben [...], zumal der Vermieter an den vorherigen Mietpreis gebunden bleibt » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2016-2017, Nr. A-488/1, S. 41).

Im Ausschuss für Wohnungswesen hat die Ministerin dargelegt:

« Si en effet, de manière générale, la philosophie générale de la loi du 20 février 1991 relative aux baux de résidence principale a été maintenue et préservée, l'apport relatif aux baux de courte durée introduit ici une brèche ciblée dans ce dispositif. L'article 238 permet désormais de résilier un bail de courte durée. Cela permettra d'éviter des situations vécues actuellement où un bail de courte durée était utilisé, le preneur devait, pour une raison ou pour une autre, quitter plus tôt que prévu le bien loué mais se trouvait malgré tout lié selon les termes du contrat au paiement de tous les mois restants jusqu'à l'échéance. Sans autre possibilité que de recourir aux éventuelles possibilités de cession ou de sous-location, que le bailleur pouvait de surcroît avoir interdites, cette situation présentait un sérieux manque de souplesse et pouvait mener à des excès. Dans le même objectif d'introduire un peu plus de flexibilité et dans la mesure où

il est désormais possible de le résilier, il est désormais possible de proroger plus d'une fois un bail de courte durée, bien entendu aux mêmes conditions » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2016-2017, Nr. A-488/2, SS. 9-10);

und:

« Pourquoi cette flexibilité ? Parce qu'elle répond selon nous à un besoin réel d'une frange non négligeable de la population » (ebenda, S. 54).

B.10. Der erste Teil des ersten Klagegrunds richtet sich gegen die Absätze 2 (erster Unterteil), 3 (zweiter Unterteil) und 4 (dritter Unterteil) dieser Bestimmung. Die klagenden Parteien bemängeln, dass der Ordonnanzgeber den Schutz des Rechts auf eine Wohnung des Mieters verringert habe, indem er mehrere Verlängerungen des Mietvertrags kurzer Dauer erlaubt habe, während unter der Geltung der vorher anwendbaren föderalen Gesetzgebung Mietverträge kurzer Dauer nur einmal verlängert werden konnten, indem er vorgesehen habe, dass Mietverträge von einer Dauer von weniger als sechs Monaten automatisch bei Ablauf der vereinbarten Dauer endeten, während in der vorherigen Gesetzgebung in allen Fällen die Notifizierung einer Kündigung vorgeschrieben war, und indem er es dem Vermieter gestattet habe, den Mietvertrag kurzer Dauer vorzeitig zu beenden. Sie sind der Auffassung, dass diese vom Ordonnanzgeber eingeführten Neuerungen gegen die mit dem Recht auf eine Wohnung verbundene Stillhalteverpflichtung verstoßen und zu verschiedenen Diskriminierungen unter den Mietern führen würden.

In Bezug auf Absatz 2 von Artikel 238 des Brüsseler Wohngesetzbuches

B.11.1. Ohne dass es notwendig ist, die Frage zu entscheiden, ob die Möglichkeit, den Mietvertrag kurzer Dauer mehrmals zu verlängern, während unter der Geltung der vorherigen Gesetzgebung nur eine Verlängerung zulässig war, zu einem Rückschritt im Schutzniveau des Rechts der Mieter in der Region Brüssel-Hauptstadt auf eine angemessene Wohnung führt, ist festzustellen, dass dieser Rückschritt angesichts der Garantien, mit denen die Möglichkeit der Verlängerung versehen ist, nicht als erheblich angesehen werden kann. Der Mietvertrag kann nämlich nur zu denselben Bedingungen, insbesondere des Mietpreises, verlängert werden und, sobald die Dauer der Verlängerungen drei Jahre erreicht, gilt der Mietvertrag als für neun Jahre

abgeschlossen, sodass der Mieter in den Genuss aller mit Mietverträgen langer Dauer verbundenen Garantien kommt.

Zudem kann die so eingeführte Flexibilität je nach den Umständen zum Vorteil beider Parteien sein. Schließlich deutet nichts darauf hin, dass diese neue Möglichkeit, die Folge haben wird, dass die Vermieter, die bis dahin die Vermietung ihres Gutes mit einem Mietvertrag von neun Jahren angeboten haben, dazu veranlasst werden, Mietverträge kurzer Dauer abzuschließen, um sie mehrmals zu verlängern, sodass es für Mietbewerber schwieriger wäre, einen Mietvertrag von langer Dauer abzuschließen, und ihre Situation dadurch insgesamt prekärer würde.

B.11.2. Daraus folgt, dass der Ordonnanzgeber, indem er es erlaubt hat, dass ein Mietvertrag mit einer Dauer von weniger als drei Jahren mehrmals verlängert wird, während unter der Geltung der vorherigen Gesetzgebung ein solcher Mietvertrag nur einmal verlängert werden konnte, nicht gegen die mit dem Recht auf eine angemessene Wohnung verbundene Stillhalteverpflichtung verstoßen hat.

B.11.3. Die Behandlungsunterschiede zwischen Mietern, je nachdem, ob sie an einen Mietvertrag kurzer Dauer, der mehrmals verlängert werden könnte, oder an einen Mietvertrag mit einer Dauer von neun Jahren gebunden sind, beruhen auf dem objektiven Kriterium der Art des von den beiden Parteien frei abgeschlossenen Mietvertrags, nämlich eines Mietvertrags mit einer Dauer von weniger als drei Jahren oder eines Mietvertrags von neun Jahren. Diese Unterschiede sind nicht die Folge der Möglichkeit, einen Mietvertrag kurzer Dauer mehrmals zu verlängern, sondern vielmehr der Einführung von zwei Arten von Mietverträgen durch den Ordonnanzgeber. Der Ordonnanzgeber konnte es für notwendig erachten, je nach den Umständen sowohl im Interesse des Mieters als auch im Interesse des Vermieters, den Abschluss von Mietverträgen kurzer Dauer und ihre Verlängerung zu den vom ersten Mietvertrag festgelegten Bedingungen und ohne, dass die Verlängerungen eine Gesamtdauer von drei Jahren überschreiten dürfen, zu erlauben. In Anbetracht der Garantien, mit denen die Verlängerungen versehen sind, hat die angefochtene Bestimmung keine unverhältnismäßigen Folgen für Mieter, die an einen Mietvertrag kurzer Dauer, der mehrmals verlängert werden könnte, gebunden sind.

In Bezug auf Absatz 3 von Artikel 238 des Brüsseler Wohngesetzbuches

B.12.1. Die klagenden Parteien legen nicht dar, inwiefern Artikel 238 Absatz 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches dadurch, dass er die Parteien davon entbindet, eine Kündigung am Ende eines Mietvertrags mit einer Dauer von weniger als sechs Monaten zu notifizieren, die Position des Mieters über einen kürzeren Zeitraum schwächen würde und somit gegen die mit dem Recht auf eine angemessene Wohnung verbundene Stillhalteverpflichtung verstoßen würde.

B.12.2. Indem der Ordonnanzgeber bestimmt hat, dass Mietverträge mit einer Dauer von weniger als sechs Monaten ohne Verlängerung bei Ablauf der vereinbarten Dauer enden, sodass keine der beiden Parteien eine Kündigung notifizieren muss, um einen Mietvertrag dieser Art zu beenden, hat er die Besonderheit von Mietverträgen sehr kurzer Dauer berücksichtigt. Beim Abschluss eines Mietvertrags für eine Dauer von weniger als sechs Monaten ist den Parteien bewusst, dass sie von den Pflichten aus diesem Mietvertrag entbunden werden und dass sie die entsprechenden Leistungen in kurzer Zeit nicht mehr genießen, sodass es dem Ordonnanzgeber überflüssig erscheinen konnte, die Notifizierung einer Kündigung zu verlangen. Der Behandlungsunterschied, der sich daraus zwischen den Mietern ergibt, je nachdem, ob sie an einen Mietvertrag mit einer Dauer von weniger als sechs Monaten oder mit einer Dauer von sechs oder mehr Monaten gebunden sind, beruht daher auf einem objektiven und sachdienlichen Kriterium.

Außerdem wird der Mietvertrag in Anwendung von Artikel 238 letzter Absatz des Brüsseler Wohngesetzbuches in einen Mietvertrag von neun Jahren ab dem Anfangsdatum des Mietvertrags kurzer Dauer umgewandelt, wenn der Mieter die Mietsache ohne Widerspruch des Vermieters weiter bewohnt. Ein Mieter, der in den Räumlichkeiten bleiben möchte und der beim Vermieter nicht auf Widerstand stößt, befindet sich somit bei Ablauf der ursprünglich vorgesehenen Dauer nicht in einer prekären Situation, sodass die angefochtene Bestimmung keine unverhältnismäßigen Folgen für die Mieter hat.

In Bezug auf Absatz 4 von Artikel 238 des Brüsseler Wohngesetzbuches

B.13.1. Artikel 238 Absatz 4 des Brüsseler Wohngesetzbuches ermöglicht es jeder Partei, einen Mietvertrag kurzer Dauer durch Notifizierung einer Kündigung drei Monate im Voraus und Zahlung einer Entschädigung in Höhe einer Monatsmiete vorzeitig zu kündigen. Während der Mieter diese Kündigung jederzeit und aus jeglichem Grund notifizieren kann, kann der Vermieter den Mietvertrag erst nach dem ersten Jahr und nur wegen Eigenbedarfs oder Bedarfs von einer der in Artikel 237 § 2 Absatz 1 des Gesetzbuches aufgezählten Personen vorzeitig beenden.

B.13.2. Ohne dass es notwendig ist, die Frage zu entscheiden, ob unter der Geltung der vorherigen Gesetzgebung eine Möglichkeit zur vorzeitigen Kündigung von Mietverträgen kurzer Dauer bestand, ist festzustellen, dass, selbst wenn anzunehmen wäre, dass die angefochtene Bestimmung einen Rückschritt im Schutzniveau des Rechts der Mieter in der Region Brüssel-Hauptstadt auf eine angemessene Wohnung darstellt, dieser Rückschritt nicht als erheblich angesehen werden kann, da die Möglichkeiten zur vorzeitigen Kündigung des Mietvertrags kurzer Dauer durch den Vermieter Bedingungen unterliegen, die die Gefahr von Kündigungen zur Unzeit für den Mieter begrenzen.

B.14. Der erste Teil des ersten Klagegrunds ist unbegründet.

In Bezug auf den Zustand der Mietsache

B.15.1. Artikel 219, eingefügt in das Brüsseler Wohngesetzbuch durch Artikel 15 der angefochtenen Ordonnanz, betrifft den Zustand der Mietsache. Dieser Artikel bestimmt:

« § 1er. Le bailleur est tenu de délivrer le bien loué en bon état de réparations de toute espèce.

§ 2. Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visées à l'article 4 ou arrêtées en exécution de cette disposition sous peine des sanctions prévues aux articles 8 et 10.

Cette condition s'apprécie à tout moment.

§ 3. Sans préjudice des sanctions prévues aux articles 8 et 10, si les conditions du paragraphe 2 ne sont pas remplies, le preneur a le choix, lorsque la non-conformité ne lui est pas imputable, soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité aux exigences de ce paragraphe 2, soit de demander la résolution du contrat avec dommages et intérêts.

En attendant l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer.

En cas de résolution du bail aux torts du bailleur, le juge peut inclure dans les éventuels dommages et intérêts dus au preneur, le montant des frais de relogement de celui-ci, tels que les frais de déménagement.

§ 4. Sans préjudice de tous dommages et intérêts à charge de l'une ou l'autre des parties, lorsqu'un logement est frappé d'une interdiction en application de l'article 8, le bail s'y rapportant conclu antérieurement à l'interdiction, est caduc de plein droit.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts à charge du bailleur, si le bien est loué après avoir été frappé d'une interdiction à la location en application de l'article 8 et sans que cette interdiction n'ait été levée, le bail est nul de plein droit.

Le bail n'est toutefois pas nul de plein droit si, à l'échéance du délai dans lequel le Service d'inspection régional du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale doit se prononcer quant à la délivrance de l'attestation de contrôle de conformité, le bailleur a mis en demeure ce service de se prononcer dans un délai de six semaines minimum et que celui-ci n'a pas rendu sa décision au terme de ce délai.

En cas de caducité ou de nullité du bail, le juge peut inclure dans les dommages et intérêts éventuels dus au preneur, le montant des frais de relogement de celui-ci, tels que les frais de déménagement, pour autant que l'interdiction à la location soit due à une faute imputable au bailleur.

§ 5. Par dérogation au paragraphe 3, le juge civil prononce la nullité du bail conclu par un bailleur ayant, depuis moins de dix ans, encouru, en état de récidive, une condamnation en application du chapitre III^{quater} du titre VIII du livre 2 du Code pénal si le bien ne respecte pas les normes visées au paragraphe 2 ».

B.15.2. Um der vorangegangenen Kontroverse über die Folgen der Nichteinhaltung der grundlegenden Mindestnormen bei Sicherheit, Gesundheit und Ausstattung, die in Artikel 4 des Gesetzbuches oder in den Erlassen in Ausführung dieser Bestimmung erwähnt sind, ein Ende zu setzen, hat der Ordonnanzgeber vorgesehen, dass Verstöße gegen diese Normen nicht die Nichtigkeit des Mietvertrags zur Folge haben. Wenn solche Anforderungen nicht erfüllt sind, kann der Mieter entweder die Ausführung von Arbeiten zur Anpassung an die Vorschriften fordern oder die Auflösung des Mietvertrags mit Schadenersatz verlangen.

Die Sanktion der Nichtigkeit oder der Hinfälligkeit ist jedoch in drei Fällen vorgesehen, die in den Paragraphen 4 und 5 der angefochtenen Bestimmung aufgeführt sind.

B.15.3. In der Begründung zur angefochtenen Bestimmung heißt es:

« La première est celle où le bien loué respecte les normes minimales en termes de salubrité, de sécurité et d'équipement au moment de la signature du contrat de bail mais plus en cours de bail. Une fois frappé d'interdiction de mise en location, le juge est contraint de prononcer la caducité du bail existant.

À côté de cette hypothèse de caducité de plein droit, le projet entend sanctionner le contrat d'une nullité que le juge doit élever d'office dans deux situations.

La première est celle du bailleur dont le bien a fait l'objet d'une interdiction à la location en application de l'article 8 du Code et qui décide de remettre celui-ci en location sans attendre la levée de l'interdiction [...]

[...]

La deuxième situation où la nullité d'office se justifie est celle où le bail a été conclu par un bailleur qui a été condamné en état de récidive en application du chapitre III^{quater} du titre VIII du livre 2 du Code pénal s'il loue un bien non conforme aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 du Code ou arrêtées en exécution de cette disposition » (*Parl. Dok.*, Parlement der Region Brüssel-Hauptstadt, 2016-2017, Nr. A-488/1, SS. 17-18).

B.16. Der zweite Teil des ersten Klagegrunds richtet sich gegen die Paragraphen 4 (erster Unterteil) und 5 (zweiter Unterteil) von Artikel 219 des Brüsseler Wohngesetzbuches. Die klagenden Parteien bemängeln, dass diese Bestimmungen das Recht auf eine Wohnung verletzen würden, indem sie in den erwähnten Fällen von Rechts wegen zur Hinfälligkeit oder Nichtigkeit des Mietvertrags führen, ohne dem zuständigen Richter irgendeinen Ermessensspielraum zu lassen.

In Bezug auf Paragraph 4 von Artikel 219 des Brüsseler Wohngesetzbuches

B.17.1. Artikel 4 des Brüsseler Wohngesetzbuches bestimmt die Anforderungen, die die Wohnungen im Gebiet der Region erfüllen müssen. Diese Anforderungen beziehen sich auf die grundlegende Sicherheit, gesundheitliche Zuträglichkeit und Ausstattung. In Anwendung der Artikel 7 und 8 desselben Gesetzbuches kann der regionale Inspektionsdienst dem Vermieter

ein Verbot notifizieren, die Wohnung weiter zu vermieten, wenn sich erweist, dass die in Bezug auf die Nichteinhaltung der in Artikel 4 erwähnten Sicherheits-, Gesundheits- und Ausstattungsanforderungen festgestellten Verstöße die Sicherheit oder die Gesundheit der Bewohner gefährden können (Artikel 7 § 5), wenn nach Feststellungen durch diesen Dienst die auszuführenden Arbeiten und Anpassungen nicht in der gesetzten Frist durchgeführt wurden und die Anzahl, die Art und die Schwere der fortbestehenden Mängel es rechtfertigen (Artikel 7 § 3 Absatz 7) und wenn die Überprüfung der Wohnung nicht durchgeführt werden konnte, weil die Gerichtsbediensteten-Inspektoren des regionalen Inspektionsdienstes die Räumlichkeiten aufgrund des Verhaltens des Vermieters nicht betreten konnten (Artikel 7 § 1 Absatz 5). Eine Wohnung, die mit einem Vermietungsverbot belegt ist, dessen Gründe mit dem Zustand der Wohnung oder der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes, in dem sie sich befindet, zusammenhängen, darf erst wieder zur Miete angeboten oder vermietet werden, wenn der Vermieter eine Bescheinigung über die Kontrolle der Vorschriftsmäßigkeit eingeholt hat (Artikel 8 Absatz 3).

B.17.2. Ohne dass es notwendig ist, die Frage zu entscheiden, ob die angefochtene Bestimmung zu einem erheblichen Rückschritt im Schutzniveau des Rechts auf eine angemessene Wohnung der Mieter führt, die in Wohnungen wohnen, die nicht den grundlegenden Sicherheits-, Gesundheits- und Ausstattungsnormen entsprechen, kann festgestellt werden, dass ein solcher Rückschritt in jedem Fall durch einen Grund des Allgemeininteresses, nämlich dem Schutz der Sicherheit und Gesundheit von Bewohnern von Wohnungen, die im Gebiet der Region vermietet werden, gerechtfertigt wäre. Die Maßnahme, die darin besteht, die Vermietung oder die Aufrechterhaltung der Vermietung von Wohnungen, die nicht den grundlegenden Sicherheits-, Gesundheits- und Ausstattungsnormen entsprechen, zu verbieten und abgeschlossene Mietverträge oder Mietverträge, deren Ausführung trotz dieses Verbots fortgesetzt wird, mit der Nichtigkeit oder Hinfälligkeit zu sanktionieren, ist geeignet, um dieses Ziel zu erreichen.

In Anbetracht der Möglichkeiten zur Rechtsmitteleinlegung gegen die Verwaltungsentscheidung des Vermietungsverbots und des Umstands, dass diese nur in den in Artikel 7 des Brüsseler Wohngesetzbuches aufgezählten Fällen getroffen werden kann, hat diese Maßnahme keine unverhältnismäßigen Folgen. Schließlich kann der Mieter im Fall der gerichtlichen Feststellung der Nichtigkeit oder Hinfälligkeit des Mietvertrags die Verurteilung

des Vermieters zur Zahlung von Schadenersatz und die Erstattung der gezahlten Mieten erwirken, was es ihm ermöglicht, wieder eine ihm zusagende Wohnung zu finden.

In Bezug auf Paragraph 5 von Artikel 219 des Brüsseler Wohngesetzbuches

B.18.1. Der in Paragraph 5 der angefochtenen Bestimmung erwähnte Fall unterscheidet sich von demjenigen, der in Paragraph 4 derselben Bestimmung erwähnt ist, insofern die Nichtigkeit, die in dieser Bestimmung vorgesehen ist, den Mietvertrag unabhängig von einem Vermietungsverbot betrifft. Wenn der Richter feststellt, dass der Vermieter in Anwendung von Kapitel III^{quater} des Titels VIII des Buches II des Strafgesetzbuches nach einem Rückfall verurteilt wurde und dass die Wohnung einen Mangel irgendeiner Art im Hinblick auf die grundlegenden Sicherheits-, Gesundheits- und Ausstattungsnormen aufweist, muss er den Mietvertrag für nichtig erklären, was zur Folge hat, dass der Mieter aus der betreffenden Wohnung ausziehen muss.

B.18.2. Kapitel III^{quater} des Titels VIII des Buches II des Strafgesetzbuches enthält die Artikel 433^{decies} bis 433^{terdecies}, die den « Missbrauch der Schutzbedürftigkeit anderer durch den Verkauf, die Vermietung oder die Zurverfügungstellung von Gütern im Hinblick auf die Erzielung eines ungewöhnlichen Gewinns » unter Strafe stellen.

B.19.1. In der Begründung heißt es zu dieser Bestimmung:

« Cette différence de traitement limitée à ce cas très particulier se justifie par la volonté de sanctionner de manière plus radicale les baux conclus par des bailleurs condamnés comme marchands de sommeil. Ces baux entraînent dans les faits des occupations contraires aux exigences de la dignité humaine liées à l'occupation d'un logement non conforme aux exigences de l'article 4, et ce, précisément en raison de l'exploitation de la faiblesse des preneurs par un bailleur désormais indigne de pouvoir louer un bien » (*Parl. Dok.*, Parlement der Region Brüssel-Hauptstadt, 2016-2017, Nr. A-488/1, S. 18).

Im Ausschuss für Wohnungswesen hat die Ministerin präzisiert:

« Cette sanction dépasse la nullité relative prévue dans les autres cas où le bien ne respecterait pas ces exigences. En effet, ici, il s'agit de protéger l'ensemble des locataires potentiels contre les abus de ces bailleurs aux excès avérés » (*Parl. Dok.*, Parlement der Region Brüssel-Hauptstadt, 2016-2017, Nr. A-488/2, SS. 10-11).

B.19.2. In ihrem Gutachten zum Vorentwurf der Ordonnanz hat die Gesetzgebungsabteilung des Staatsrats zu dieser Bestimmung angemerkt:

« Il ressort de l'exposé des motifs que le projet prévoit la possibilité pour le preneur d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec les exigences prévues à l'article 219, § 2, en projet du Code bruxellois du Logement (article 219, § 3, alinéa 1er, en projet, du Code bruxellois du Logement), parce que la sanction de la nullité ' n'est pas nécessairement souhaitable ni nécessaire à la protection des intérêts du preneur, notamment lorsque le manquement aux normes n'est que mineur '. La question se pose dès lors de savoir si l'exclusion de cette possibilité à l'article 219, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement est proportionnée à l'objectif poursuivi par les auteurs du projet, à savoir la protection du preneur. Dans certains cas, les intérêts du preneur, même à l'égard d'un bailleur condamné depuis moins de dix ans et en état de récidive en application du livre II, titre VIII, chapitre III*quater*, du Code pénal, sont mieux protégés par l'exécution de travaux nécessaires à la mise en conformité du bien loué avec les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement que par la nullité du bail » (*Parl. Dok.*, Parlement der Region Brüssel-Hauptstadt, 2016-2017, Nr. A-488/1, S. 126).

B.20.1. Im Gegensatz zu den anderen Mietern, die in einer Wohnung leben, die nicht alle Sicherheits-, Gesundheits- und Ausstattungsanforderungen erfüllt, die in Artikel 4 des Brüsseler Wohngesetzbuches aufgezählt sind oder nach diesem erlassen wurden, die sich entscheiden können, ob sie die Durchführung von Arbeiten zur Anpassung an die Vorschriften fordern oder ob sie die Auflösung des Mietvertrags betreiben, hat der Mieter, der in einer solchen Wohnung lebt und sich in der Situation befindet, mit einer Person einen Vertrag geschlossen zu haben, die nach einem Rückfall wegen einer der in den Artikeln 433*decies* bis 433*terdecies* des Strafgesetzbuches erwähnten Straftaten vor weniger als zehn Jahren verurteilt wurde, nicht diese Wahl und wird infolge der Sanktion der Nichtigkeit des Mietvertrags von Amts wegen gezwungen, aus der Wohnung auszuziehen.

B.20.2. Die angefochtene Bestimmung führt somit einen Behandlungsunterschied zwischen den Mietern ein, der auf dem Kriterium der strafrechtlichen Vergangenheit des Vermieters, mit dem sie einen Vertrag geschlossen haben, beruht. Ein solches Kriterium ist objektiv, aber nicht sachdienlich im Hinblick auf das Ziel des Ordonnanzgebers, nämlich dem Schutz der Mieter. Der Umstand, dass der Vermieter in der Vergangenheit mehrfach wegen Verstößen gegen die vorerwähnten strafrechtlichen Bestimmungen verurteilt wurde, bedeutet nämlich nicht zwangsläufig, dass sich das Gut, das Gegenstand des für nichtig erklärten Mietvertrags ist, in einem derartigen Zustand befindet, dass er die Nichtigkeitsklärung des

Vertrags rechtfertigen würde. Außerdem ist Paragraph 4 der angefochtenen Bestimmung ausreichend, um das Ziel des Ordonnanzgebers zu erreichen, weil es, wenn das Gut tatsächlich einen derartigen Mangel in Bezug auf die Vorschriften aufweist, dass dieser die Nichtigkeitserklärung des Vertrags zur Folge haben müsste, gerechtfertigt ist, es mit einem Vermietungsverbot zu belegen. Schließlich hat die angefochtene Bestimmung unverhältnismäßige Folgen hinsichtlich der Rechtssicherheit für den Mieter, der keine Kenntnis von der strafrechtlichen Vergangenheit seines Vertragspartners haben kann und somit zu dem Zeitpunkt, zu dem er sich mit dem Mietvertrag bindet, nicht vorhersehen kann, dass dieser Vertrag aus einem Grund im Zusammenhang mit den früheren Verurteilungen des Vermieters für nichtig erklärt werden könnte.

B.21. Der zweite Unterteil des zweiten Teils des ersten Klagegrunds ist begründet. Artikel 219 § 5, eingefügt in das Brüsseler Wohngesetzbuch durch Artikel 15 der angefochtenen Ordonnanz, ist für nichtig zu erklären.

In Bezug auf die Erhöhung des Mietpreises infolge von während des Mietverhältnisses durchgeführten Arbeiten

B.22.1. Artikel 221 des Brüsseler Wohngesetzbuches, eingefügt durch Artikel 15 der angefochtenen Ordonnanz, betrifft die Arbeiten, die während des Mietverhältnisses durchgeführt werden können und die entsprechende Erhöhung des Mietpreises, zu der diese Arbeiten führen können. Dieser Artikel bestimmt:

« § 1er. Sans préjudice de l'article 1724 du Code civil, et pour autant que le bail ait été conclu pour une durée prévue aux articles 237 et 239, le bailleur a le droit après avertissement du preneur par courrier recommandé au moins un mois l'avance, en cours de bail mais au maximum une fois par triennat, d'exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, pour autant que les travaux :

1° n'aient pas une durée supérieure à celle fixée par le Gouvernement, qui ne peut excéder soixante jours à compter du début des travaux;

2° puissent être réalisés en site occupé;

3° n'engendrent pas de réduction de jouissance du logement donné en location après les travaux;

4° n'engendrent pas une réduction de jouissance déraisonnable du logement donné en location au cours des travaux;

5° ne visent pas à mettre le bien en conformité avec les conditions de l'article 219.

§ 2. Nonobstant l'article 240, les parties peuvent convenir de façon expresse et au plus tard un [mois au] moins avant l'exécution de travaux visés au paragraphe 1er ou de travaux destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur, que ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer.

Cette augmentation est proportionnée au coût réel des travaux réalisés, à l'amélioration de la performance énergétique ou à l'ampleur de l'adaptation du logement à la situation de handicap ou de perte d'autonomie.

§ 3. Si la durée des travaux excède celle fixée par le Gouvernement en application du paragraphe 1er, 1°, le bailleur devra accorder au preneur une diminution de loyer à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé et également de la perte de jouissance raisonnable ».

B.22.2. Die Möglichkeit, Arbeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz der Wohnung auszuführen, war in der vor dem Inkrafttreten der angefochtenen Abänderung geltenden föderalen Gesetzgebung nicht vorgesehen. Der Ordonnanzgeber wollte den Vermietern diese Möglichkeit aus dem Grund bieten, dass « solche Arbeiten sowohl für den Mieter als auch für die Gesamtheit der Mietwohnungen von Vorteil sein können » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2016-2017, Nr. A-488/1, S. 21).

In der Begründung wird präzisiert:

« Un régime d'augmentation de loyer en cours de bail et indépendant des modalités de révision prévues à l'article 240 est mis en place en fonction des travaux d'économie d'énergie permis ou des adaptations à une perte d'autonomie ou à un handicap du preneur. Ces augmentations de loyer doivent néanmoins faire préalablement l'objet d'un accord entre parties. Il est à noter que ces deux modalités d'augmentation du loyer pourront dès lors intervenir à tout moment du bail et non spécifiquement aux termes prévus par l'article 240 » (ebenda, S. 22).

Im Ausschuss für Wohnungswesen hat die Ministerin präzisiert:

« [...] cet article permet en réalité de réaliser des travaux – pour le bien commun de tous puisqu'il vise indirectement la protection de l'environnement – en cours de bail et en dehors des hypothèses de réparations urgentes. Le bailleur peut à cet égard, à certaines conditions définies dans l'article 221, le faire sans l'accord de son locataire. Par contre, s'il désire une augmentation de loyer à la suite de ces travaux, légers *a priori* vu qu'ils ne peuvent entraîner de perte de jouissance déraisonnable, il devra obtenir l'accord de son locataire. À défaut de celui-ci, les parties restent libres, en cours de bail mais à des périodes déterminées, à savoir les

triennats, de se présenter devant le juge pour mettre fin à leur différend au niveau du loyer, conformément au système déjà existant » (*Parl. Dok.*, Parlement der Region Brüssel-Hauptstadt, 2016-2017, Nr. A-488/2, SS. 62-63).

B.22.3. Der neue Artikel 240 des Brüsseler Wohngesetzbuches, der von den klagenden Parteien nicht angefochten wird, nimmt die Möglichkeit zur Revision des Mietpreises bei Ablauf jeder Dreijahresperiode wieder auf, die früher in Artikel 7 des vorerwähnten Gesetzes vom 20. Februar 1991 vorgesehen war. Die Revision kann von den Parteien zwischen dem neunten und dem sechsten Monat vor Ablauf jeder Dreijahresperiode vereinbart werden. In Ermangelung einer Einigung zwischen ihnen kann « der Richter die Revision des Mietpreises gestatten [...], wenn erwiesen ist, dass der normale Mietwert des gemieteten Gutes infolge neuer Gegebenheiten mindestens zwanzig Prozent höher oder niedriger ist als der [laufende] Mietpreis ». Der Richter kann einem Vermieter auch « eine Mietpreiserhöhung gestatten, wenn letzterer nachweist, dass der normale Mietwert des gemieteten Gutes infolge von Arbeiten, die zu seinen Lasten im gemieteten Gut durchgeführt worden sind, um mindestens zehn Prozent des Mietpreises, der zum Zeitpunkt der Einreichung des Antrags verlangt werden konnte, gestiegen ist, wobei die Arbeiten ausgenommen sind, die erforderlich waren, um das gemietete Gut mit den Anforderungen von Artikel 220 in Einklang zu bringen ».

Die dreijährliche Erhöhung ist ausgeschlossen für Arbeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz der Wohnung, wenn der Mietpreis gemäß der angefochtenen Bestimmung angepasst wurde (Artikel 240 Absatz 4).

B.23. Der dritte Teil des ersten Klagegrunds richtet sich gegen Paragraph 2 von Artikel 221 des Brüsseler Wohngesetzbuches. Die klagenden Parteien bemängeln, dass der Ordonnanzgeber eine Mietpreiserhöhung während des Mietverhältnisses ohne vorher festgelegten Rahmen oder gerichtliche Kontrolle unter Verletzung der Stillhalteverpflichtung, die in Artikel 23 der Verfassung in Verbindung mit den im Klagegrund genannten Bestimmungen enthalten ist, erlaubt. Aus der Darlegung des Klagegrunds geht hervor, dass dieser sich in diesem Teil nur gegen die Möglichkeit einer Mietpreiserhöhung, die mit der Durchführung von Arbeiten zur Energieeinsparung begründet wird, und nicht gegen die Möglichkeit einer Mietpreiserhöhung richtet, die mit der Durchführung von Arbeiten zur Anpassung der Wohnung an eine Situation der Behinderung oder des Autonomieverlusts des Mieters begründet wird.

B.24.1. Vor dem Inkrafttreten der angefochtenen Bestimmung mussten die Mieter nur dringende Reparaturen, die nicht aufgeschoben werden können, hinnehmen und konnten der Durchführung von allen anderen Arbeiten in der Mietsache während des Mietverhältnisses widersprechen. Durch die angefochtene Bestimmung wird eine weitere Kategorie von Arbeiten hinzugefügt, die dem Mieter während des Mietverhältnisses auferlegt werden können. Demzufolge gab es vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung keine Möglichkeit zur Mietpreiserhöhung im Ausschluss an die Durchführung solcher Arbeiten.

B.24.2. Die Anpassung des Brüsseler Immobilienbestandes an die aktuellen Herausforderungen auf dem Gebiet der Verringerung des Energieverbrauchs erfordert die Durchführung von Arbeiten, die der Ordonnanzgeber zu Recht fördern wollen konnte. Die Möglichkeit, diese Arbeiten während des Mietverhältnisses auch ohne Zustimmung des Mieters durchzuführen, ist eine Maßnahme, die zu dem Ziel, den Gesamtenergieverbrauch in der Region Brüssel-Hauptstadt zu senken, beitragen kann. Die damit verbundene Möglichkeit, eine Mietpreiserhöhung zu verhandeln, kann ebenfalls die Planung und Durchführung dieser Art von Arbeiten im Interesse der gesamten Brüsseler Bevölkerung fördern.

Die Arbeiten, die dem Mieter während des Mietverhältnisses auferlegt werden können, müssen die von Artikel 221 § 1 des Brüsseler Wohngesetzbuches festgelegten Bedingungen erfüllen, sodass der Vermieter dem Mieter nicht irgendwelche Arten von Arbeiten unter dem Vorwand, dass sie sich positiv auf den Energieverbrauch auswirken, auferlegen kann. Da die betreffenden Arbeiten das Ziel haben, zu Energieeinsparungen zu führen, haben sie positive Folgen für die Bewohner der betroffenen Immobilie sowohl in Bezug auf den Wohnkomfort als auch in Bezug auf die Verringerung des Energieverbrauchs und der damit verbundenen Ausgaben. Die entsprechende Mietpreiserhöhung muss zwischen dem Vermieter und dem Mieter einvernehmlich vereinbart werden, was bedeutet, dass der Vermieter nicht dem Mieter einseitig eine Mietpreiserhöhung auferlegen kann. Widerspricht Letzterer, hat der Vermieter keine Möglichkeit, ihn zu zwingen, es sei denn, er nutzt die in Artikel 240 des Gesetzbuches vorgesehene Möglichkeit, wenn die Bedingungen für die Anwendung dieser Bestimmung erfüllt sind. Da die Erhöhung vor der Durchführung der Arbeiten vereinbart werden muss, steht es dem Vermieter, der die Zustimmung des Mieters nicht erhalten sollte, frei, darauf zu verzichten. Auf diese Weise ist es ihm nicht möglich, den Mieter im Nachhinein zu zwingen, einer Mietpreiserhöhung infolge der Arbeiten, die er ihm auferlegt hat, zuzustimmen.

B.24.3. Ohne dass es notwendig ist, die Frage zu entscheiden, ob die angefochtene Bestimmung zu einem erheblichen Rückschritt im Schutzniveau des Rechts auf eine angemessene Wohnung der Mieter in der Region Brüssel-Hauptstadt führt, genügt es festzustellen, dass die angefochtene Maßnahme aus einem Grund im Zusammenhang mit dem Allgemeininteresse angemessen gerechtfertigt ist.

B.25. Der dritte Teil des ersten Klagegrunds ist unbegründet.

In Bezug auf die Daten, die von dem Mietbewerber verlangt werden können

B.26.1. Artikel 200ter des Brüsseler Wohngesetzbuches, eingefügt durch Artikel 11 der angefochtenen Ordonnanz, bestimmt:

« § 1er. En vue de la rédaction et de la conclusion d'un contrat de bail, le bailleur peut recueillir, dans le respect des réglementations relatives à la protection de la vie privée, les données générales suivantes :

- 1° le nom et le prénom du ou des candidats preneurs;
- 2° un moyen de communication avec le candidat preneur;
- 3° tout document permettant d'attester l'identité du preneur et sa capacité de contracter;
- 4° le nombre de personnes qui composent le ménage;
- 5° le montant des ressources financières dont dispose le preneur ou son estimation.

§ 2. Le Gouvernement peut arrêter un document standardisé reprenant les informations pouvant être requises par le bailleur. Ce document reprend et précise au minimum le contenu et la forme des informations visées au paragraphe 1er. Le Gouvernement peut déterminer, après avis de la commission de la protection de la vie privée et du Centre interfédéral pour l'égalité des chances, d'autres informations pouvant être recueillies par le bailleur ainsi que leur contenu et leur forme.

§ 3. Ni l'origine ni la nature des ressources ne peuvent être prises en considération par le bailleur pour refuser un logement ».

B.26.2. Vor dem Inkrafttreten der angefochtenen Bestimmung beschränkte keine Bestimmung die Informationen und Dokumente, die der Vermieter von Mietbewerbern verlangen konnte, um den Mieter auszuwählen.

In der Begründung ist zu diesem Artikel angegeben:

« Enfin, le projet d'ordonnance renforce, dans le Code du logement, les règles de lutte contre la discrimination en matière de logement en les rendant applicables au secteur privé et assurant ainsi un accès égalitaire au logement public et privé à tous les individus, dans un souci de meilleure démocratie » (*Parl. Dok.*, Parlement der Region Brüssel-Hauptstadt, 2016-2017, Nr. A-488/1, S. 3);

und

« Il vise à garantir le principe d'égalité de traitement au sein du marché locatif bruxellois par l'interdiction de toute forme de discrimination en matière d'accès au logement public ou privé » (ebenda, S. 7).

B.27. Der erste Teil des zweiten Klagegrunds richtet sich gegen Paragraph 2 *in fine* von Artikel 200ter des Brüsseler Wohngesetzbuches. Die klagenden Parteien bemängeln, dass der Ordonnanzgeber der Regierung die Befugnis übertragen hat, es den Vermietern zu gestatten, von den Mietbewerben zu verlangen, dass sie zusätzliche Informationen zu den Angaben, die in Paragraph 1 dieser Bestimmung erschöpfend aufgezählt sind, vorlegen. Sie sind der Auffassung, dass diese Ermächtigung eine potenzielle Quelle von Diskriminierungen ist, die gegen den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung verstoßen, und dass sie keine Garantie in Bezug auf die Achtung des Privatlebens der Mietbewerber bietet.

B.28.1. Während der Text des Ordonnanzentwurfs bestimmte, dass der Vermieter andere Angaben als die aufgezählten unter der Voraussetzung einholen kann, dass sein Verlangen einen legitimen Zweck verfolgt und durch ernsthafte Gründe, die in einem angemessenem Verhältnis zu dem verfolgten Zweck stehen, gerechtfertigt ist, waren einige Abgeordnete der Meinung, dass diese Bestimmung « anderen Angaben, die eingefordert werden können, Tür und Tor öffnet, ohne irgendeine Sicherheit in Bezug auf den Rahmen » und dass « die benutzten Begriffe angesichts der offenkundigen Gefahr einer Diskriminierung viel zu ungenau sind » (*Parl. Dok.*, Parlement der Region Brüssel-Hauptstadt, 2016-2017, Nr. A-488/2, S. 191). Der Ordonnanzgeber hat es daher für besser gehalten, es der Regierung zu überlassen, « den Bereich der allgemeinen Angaben, die eingefordert werden können, auszudehnen, aber nur nach Stellungnahme des Ausschusses für den Schutz des Privatlebens und des Interföderalen Zentrums für Chancengleichheit » (ebenda, S. 178).

B.28.2. Indem Artikel 22 der Verfassung dem zuständigen Gesetzgeber die Befugnis vorbehält, festzulegen, in welchen Fällen und unter welchen Bedingungen vom Recht auf Achtung des Privatlebens abgewichen werden kann, gewährleistet er einem jedem Bürger, dass keinerlei Einmischung in dieses Recht erfolgen darf, außer aufgrund von Regeln, die durch eine demokratisch gewählte beratende Versammlung angenommen wurden.

Eine Ermächtigung einer anderen Gewalt steht jedoch nicht im Widerspruch zum Legalitätsprinzip, sofern die Ermächtigung ausreichend präzise beschrieben ist und sich auf die Ausführung von Maßnahmen bezieht, deren wesentliche Elemente vorher durch den Gesetzgeber festgelegt wurden.

B.28.3. Im Gegensatz zu der vorherigen Situation, in der es den Vermietern freistand, alle von ihnen für nützlich erachteten Informationen einzuholen, um ihren Vertragspartner auszuwählen, wollte der Ordonnanzgeber den Möglichkeiten des Vermieters, die Mitteilung von Informationen und die Vorlage von Belegen zu verlangen, wenn er den Mietbewerber auswählt, einen strengen Rahmen setzen. Es entbehrt nicht einer Rechtfertigung, dass er darüber hinaus für den Vermieter die Möglichkeit vorgesehen hat, unter bestimmten Bedingungen Informationen oder Dokumente zu verlangen, die nicht in der erschöpfenden Liste genannt sind. Er konnte nämlich die Ansicht vertreten, dass gewisse Informationen, die unmöglich erschöpfend aufgezählt werden können und die nicht in allen Fällen sachdienlich sind, dies in bestimmten Situationen sein können.

B.28.4. Da angenommen werden kann, dass es notwendig war, eine Möglichkeit zur Anpassung der Liste der Angaben, die eingeholt werden dürfen, vorzusehen, kann man dem Ordonnanzgeber nicht vorwerfen, dass er der Regierung die Befugnis übertragen hat, diese Liste zu ergänzen. Der Gegenstand der Ermächtigung ist in dieser Hinsicht ausreichend präzise.

Im Übrigen hat der Ordonnanzgeber, indem er es der Regierung gestattet hat, die zusätzlichen Informationen, die vom Vermieter eingeholt werden dürfen, zu bestimmen, sie keineswegs ermächtigt, von den anderen Bestimmungen des Titels X des Brüsseler Wohngesetzbuches, in den der angefochtene Artikel eingefügt wurde, abzuweichen, mit denen bezweckt wird, « beim Zugang zu einer Wohnung einen allgemeinen Rahmen zu schaffen, um die Diskriminierung aufgrund des Geschlechts, der angeblichen Rasse, der Hautfarbe, der

Abstammung, der Staatsangehörigkeit, der nationalen oder ethnischen Herkunft, des Alters, der sexuellen Orientierung, des Familienstands, der Geburt, des Vermögens, der religiösen oder weltanschaulichen Überzeugung, der politischen Überzeugung, der Sprache, des Gesundheitszustands, einer Behinderung, eines körperlichen oder genetischen Merkmals oder der Herkunft und der gesellschaftlichen Stellung zu bekämpfen » (Artikel 192). Die angefochtene Bestimmung ermächtigt die Regierung auch nicht, es dem Vermieter zu gestatten, dass er die Mitteilung von Informationen oder Auskünften unter Verstoß gegen die Rechtsvorschriften über den Schutz des Privatlebens fordert. In beiderlei Hinsicht stellt die Verpflichtung der Regierung, die vorherigen Stellungnahmen des Ausschusses für den Schutz des Privatlebens und des Interföderalen Zentrums für Chancengleichheit und Bekämpfung des Rassismus und der Diskriminierungen einzuholen, eine zusätzliche Garantie dar.

B.29. Der erste Teil des zweiten Klagegrunds ist unbegründet.

In Bezug auf die Untervermietung

B.30.1. Artikel 230 § 5 des Brüsseler Wohngesetzbuches, eingefügt durch Artikel 15 der angefochtenen Ordonnanz, betrifft die Untervermietung. Dieser Artikel bestimmt:

« Le preneur peut sous-louer le bien loué avec l'accord exprès ou tacite du bailleur.

Le projet de sous-location est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur au moins quinze jours avant sa conclusion. Il comprend toutes les données d'identification du sous-locataire, dans le respect de l'article 200ter, § 2.

Par exception à l'alinéa 1er, le preneur qui affecte le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer la totalité du bien.

Il peut sous-louer une partie de ce bien avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale.

Toutefois, lorsque le preneur est une commune, un centre public d'action sociale, une association sans but lucratif ou une fondation soumis à la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations, ou une société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien, partiellement ou dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques, à condition que celles-ci soient des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile et qu'elles affectent exclusivement le bien à leur résidence principale, et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de

sous-louer le bien à cette fin. L'accord ultérieur du bailleur sur la sous-location n'est en ce cas plus requis.

Si le bien sous-loué est destiné à servir de résidence principale au sous-locataire, les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par le chapitre III du présent titre, sous réserve des dispositions suivantes du présent paragraphe.

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir.

Le preneur doit préalablement informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits.

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Dans le cas d'un bail de résidence principale, lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur et de payer au sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Les articles 250 à 252 ne sont pas applicables à la sous-location d'un bien dont le bail est soumis aux règles du bail de résidence principale ».

B.30.2. Artikel 200ter des Brüsseler Wohngesetzbuches wurde in B.26.1 zitiert.

B.30.3. Vor dem Inkrafttreten der angefochtenen Bestimmung stand es den Parteien des Mietvertrags frei, jede Möglichkeit einer Untervermietung durch eine in den Vertrag aufgenommene Klausel auszuschließen. Der Ordonnanzgeber wollte diese Möglichkeit nicht wieder in die angefochtenen Rechtsvorschriften aufnehmen, weil « es die Untervermietung oft ermöglicht, einem bestimmten Bedürfnis im Leben des Mieters für einen begrenzten Zeitraum Rechnung zu tragen, ohne dass er notwendigerweise das Mietverhältnis beenden möchte » » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2016-2017, Nr. A-488/2, S. 117). Die angefochtene Bestimmung trägt somit dem Willen des Ordonnanzgebers Rechnung, für den Mieter Flexibilität zu schaffen, indem er es ihm immer gestattet, das Gut ganz oder teilweise unterzuvermieten.

B.31. Die klagenden Parteien beanstanden Artikel 230 § 5 Absatz 2 des Brüsseler Wohngesetzbuches, insofern er es dem Mieter auferlegt, dem Vermieter das Vorhaben der Untervermietung vorher zu notifizieren, einschließlich aller Angaben zur Identität des Untermieters. Sie sind zunächst der Auffassung, dass diese Verpflichtung die Chancen der

Untermieter verringert, dass sie eine Wohnung erhalten, weil sie die Untervermietung an die Zustimmung des Vermieters knüpft, nicht nur grundsätzlich, sondern auch zur Person des Untermieters, was eine Verletzung des Rechts auf eine angemessene Wohnung und des Grundsatzes der Gleichheit und Nichtdiskriminierung darstellen würde (vierter Teil des ersten Klagegrunds). Sie sind sodann der Auffassung, dass diese Verpflichtung eine unverhältnismäßige Einmischung in das Recht auf Achtung des Privatlebens des Untermieters darstellt (zweiter Teil des zweiten Klagegrunds).

B.32.1. Da der Ordonnanzgeber in dem Bestreben, für den Mieter Flexibilität zu schaffen, die Möglichkeit ausgeschlossen hat, dass der Vermieter von vornherein jede Möglichkeit der Untervermietung verbietet, entbehrt es nicht einer vernünftigen Rechtfertigung, dass er es im Gegenzug dem Vermieter erlaubt hat, sich im Einzelfall in Kenntnis der Sachlage zu dem Vorhaben der Untervermietung zu äußern.

B.32.2. Das Erfordernis, dem Vermieter Angaben mitzuteilen, mit denen der Untermieter identifiziert werden kann, kann nicht als ein erheblicher Rückschritt angesehen werden, der gegen die mit dem Recht auf eine Wohnung verbundene Stillhalteverpflichtung verstößt, weil es unter der Geltung der früheren Gesetzgebung einerseits den Vermietern möglich war, von vornherein jede Möglichkeit der Untervermietung auszuschließen, und andererseits nichts die Angaben beschränkte, deren Kenntnis sie verlangen konnten, bevor sie ihre Zustimmung zu einem Vorschlag der Untervermietung in dem Fall erteilten, dass sie die Untervermietung im Mietvertrag zugelassen hatten.

B.33.1. Der angefochtene Artikel 230 § 5 gestattet es dem Vermieter nicht, zu dem Bewerber für die Untervermietung zusätzliche Informationen gegenüber denen zu verlangen, die der Vermieter zu den Mietbewerbern einholen kann, die in Artikel 200^{ter} des Brüsseler Wohngesetzbuches erschöpfend aufgezählt sind. Insofern sie sich auf die « Angaben zur Identität des Untermieters » bezieht, schränkt die angefochtene Bestimmung außerdem die Informationen ein, die eingefordert werden können, da Auskünfte zum Betrag der finanziellen Mittel nicht als « Angaben zur Identität » angesehen werden können. Die angefochtene Bestimmung weicht im Übrigen in keiner Weise von den Bestimmungen des Titels X des Gesetzbuches ab, die jede Diskriminierung bei der Wahl des Mieters verbieten. Es gibt keinen Grund anzunehmen, dass diese Bestimmungen nicht auch im Fall der Untervermietung sowohl für den Hauptmieter als auch den Vermieter gelten.

B.33.2. Der vierte Teil des ersten Klagegrunds ist unbegründet.

B.34.1. Wenn man annehmen würde, dass die Mitteilung von Angaben, die eine Identifizierung des Untermieters ermöglichen, an den Vermieter eine Einmischung in das Recht auf Achtung des Privatlebens des Untermieters bedeuten würde, wäre diese Einmischung vernünftig durch die Notwendigkeit gerechtfertigt, dass der Vermieter den Bewohner seines Gutes und den Schuldner des Mietpreises oder eines Teils dieses Mietpreises kennen muss, damit er seine Interessen bei einer ausbleibenden Zahlung des Mietpreises wahren kann.

B.34.2. Der zweite Teil des zweiten Klagegrunds ist unbegründet.

In Bezug auf die fehlende pauschale Entschädigung des Mieters, der ohne gerichtlichen Titel zur Räumung der Mietsache oder zum Auszug gezwungen wurde

B.35.1. Mit dem dritten Klagegrund, der aus einem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung in Verbindung mit den Artikeln 8 und 14 der Europäischen Menschenrechtskonvention abgeleitet ist, bemängeln die klagenden Parteien, dass der Ordonnanzgeber keine pauschale Entschädigung für den Mieter vorgesehen habe, der « wild » zur Räumung seiner Wohnung oder zum Auszug gezwungen worden sei, während er eine pauschale Entschädigung, die der Miete von achtzehn Monaten entspricht, zugunsten des Mieters vorgesehen habe, der infolge einer unrechtmäßig vorgenommenen Kündigung zum Auszug gezwungen worden sei.

B.35.2. Artikel 237 des Brüsseler Wohngesetzbuches, eingefügt durch Artikel 15 der angefochtenen Ordonnanz, sieht in den Paragraphen 2 und 3 die Möglichkeit vor, dass der Vermieter das Mietverhältnis vorzeitig beenden kann, weil er selbst (oder ihm gleichgestellte Personen) es beziehen wollen oder weil Arbeiten zum Umbau der Immobilie durchgeführt werden sollen. In diesen beiden Fällen hat der Mieter Anspruch auf eine Entschädigung, die der Miete von achtzehn Monaten entspricht, wenn sich später herausstellt, dass der Grund der Kündigung nicht gemäß dem umgesetzt wurde, was angekündigt wurde, um die Beendigung des Mietvertrags zu rechtfertigen (Artikel 237 § 2 Absatz 4 und § 3 Absatz 5).

B.36. Mit dem Klagegrund wird der Gerichtshof gebeten, einerseits die Situation von Mietern, denen gemäß Artikel 237 §§ 2 oder 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches gekündigt wurde, weil der Vermieter das Gut selbst beziehen oder Arbeiten zum Umbau des Gutes durchführen will, und andererseits die Situation von Mietern, die gezwungen werden, aus der Mietsache auszuziehen, ohne dass der Vermieter beim Friedensrichter einen Räumungstitel erwirkt hat, zu vergleichen. Die erste Kategorie der Mieter, denen gekündigt wurde, hat Anspruch auf einen pauschalen Schadenersatz, der der Miete von achtzehn Monaten entspricht, während die zweite Kategorie von Mietern, denen gekündigt wurde, den Betrag des Schadens nachweisen muss, um Schadenersatz zu erhalten.

B.37.1. Der angefochtene Behandlungsunterschied beruht auf dem Kriterium des Grundes, aus dem die Kündigung des Mieters unrechtmäßig ist. Dieses Kriterium ist objektiv. Der Gerichtshof muss prüfen, ob es hinsichtlich des Ziels der Maßnahme sachdienlich ist und ob diese nicht unverhältnismäßige Folgen für die Mieter hat, die unrechtmäßig zum Auszug aus ihrer Wohnung gezwungen werden.

B.37.2. Die aufgrund von Artikel 237 § 2 beziehungsweise aufgrund von Artikel 237 § 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches vorgenommene Kündigung kann zu dem Zeitpunkt, zu dem sie zugestellt wird, nicht als unrechtmäßig betrachtet werden. Ihre Unrechtmäßigkeit stellt sich gegebenenfalls erst mehrere Monate später heraus, wenn festgestellt wird, dass das Gut nicht vom Eigentümer oder von einer in Artikel 237 § 2 Absatz 1 aufgeführten Person bewohnt wird oder dass die vorgesehenen Arbeiten nicht durchgeführt wurden. Hingegen begeht der Vermieter, der den Mieter zwingt, aus der Mietsache auszuziehen, ohne einen gerichtlichen Titel erwirkt zu haben, der es ihm gestattet, die Räumung vorzunehmen, einen Verstoß gegen Artikel 1184 des Zivilgesetzbuches, der vorsieht, dass die Auflösung des Vertrags vor Gericht beantragt werden muss. Außerdem kann eine zwangsweise Räumung ebenfalls eine Verletzung der Wohnung darstellen, die auf der Grundlage von Artikel 439 des Strafgesetzbuches strafrechtlich verfolgt werden kann.

B.37.3. Ein Mieter, der unrechtmäßig gezwungen wird, aus der Mietsache auszuziehen, kann sich gegen dieses faktische Vorgehen wehren und zu diesem Zweck je nach Fall ein Zivil- oder Strafgericht anrufen, um der Rechtsverletzung ein Ende zu setzen oder Schadenersatz zu erlangen. Dies kann vom angerufenen Richter unter Berücksichtigung aller Elemente der faktischen Situation beurteilt werden. Hingegen hat ein Mieter, dem wegen

Eigenbedarfs oder wegen der Durchführung von Arbeiten gekündigt wurde und der später feststellt, dass der Grund der Kündigung nicht umgesetzt wurde, größere Schwierigkeiten, den ihm entstandenen Schaden nachzuweisen.

B.37.4. Der Ordonnanzgeber konnte befürchten, dass gewisse Vermieter die Kündigungsmöglichkeiten wegen Eigenbedarfs und wegen der Durchführung von Arbeiten mit dem Ziel missbrauchen, das Mietverhältnis jederzeit zu beenden, ohne großes Risiko für sie, den Mieter, dem gekündigt wurde, mehrere Monate nach der Kündigung entschädigen zu müssen, wenn festgestellt würde, dass der Grund zur Rechtfertigung der Kündigung nicht umgesetzt wurde. Er konnte es deshalb für notwendig erachten, eine pauschale Entschädigung für Mieter vorzusehen, die sich in dieser Situation befinden, um Vermieter davon abzuhalten, die Gründe für die Beendigung des Mietvertrags missbräuchlich zu nutzen.

B.37.5. Auf der anderen Seite konnte der Ordonnanzgeber der Auffassung sein, dass es die Klagemöglichkeiten, die einem Mieter offenstehen, der Opfer einer faktischen Räumung ohne gerichtlichen Titel ist, nicht rechtfertigen, darüber hinaus eine pauschalen Entschädigung zu seinen Gunsten vorzusehen. Zudem würde die Verschiedenartigkeit der Situationen, die als zwangsweise Räumungen ohne Titel bezeichnet werden könnten, die Festlegung einer pauschalen Entschädigung, die Anwendung in allen Fällen findet, schwierig machen.

B.38 Der dritte Klagegrund ist unbegründet.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

- erklärt Artikel 219 § 5 des Brüsseler Wohngesetzbuches, eingefügt durch Artikel 15 der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 27. Juli 2017 « zur Regionalisierung des Wohnungsmietvertrags », für nichtig;

- weist die Klage im Übrigen zurück.

Erlassen in französischer, niederländischer und deutscher Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, am 9. Juli 2020.

Der Kanzler,

Der Präsident,

P.-Y. Dutilleux

F. Daoût