



Verfassungsgerichtshof

Entscheidung Nr. 155/2022
vom 24. November 2022
Geschäftsverzeichnissrn. 7674, 7675, 7695, 7750, 7771 und 7773

In Sachen: Klagen auf teilweise Nichtigerklärung des flämischen Dekrets vom 9. Juli 2021 « zur Abänderung verschiedener Dekrete über das Wohnungswesen », erhoben von der « De Gelukkige Haard » Gen., von Khadija Elhssika und anderen, von der « T’Heist Best » Gen. und anderen, von der « Gewestelijke Maatschappij voor de Kleine Landeigendom Het Volk » Gen. und anderen, von der VoG « Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen » und von der « Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting » Gen.mBH.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Präsidenten L. Lavrysen und P. Nihoul, und den Richtern T. Giet, J. Moerman, M. Pâques, Y. Kherbache, T. Detienne, S. de Bethune, E. Bribosia und W. Verrijdt, unter Assistenz des Kanzlers P.-Y. Dutilleux, unter dem Vorsitz des Präsidenten L. Lavrysen,

erlässt nach Beratung folgenden Entscheid:

I. Gegenstand der Klagen und Verfahren

a. Mit Klageschriften, die dem Gerichtshof mit am 16. November 2021 bei der Post aufgegebenen Einschreibebriefen zugesandt wurden und am 18. November 2021 in der Kanzlei eingegangen sind, erhoben jeweils Klagen auf Nichtigerklärung der Artikel 74, 79, 83, 105, 122, 124, 128, 205, 206 und 208 des flämischen Dekrets vom 9. Juli 2021 « zur Abänderung verschiedener Dekrete über das Wohnungswesen » (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 10. September 2021): die « De Gelukkige Haard » Gen., unterstützt und vertreten durch RA F. Judo, in Brüssel zugelassen, und Khadija Elhssika, Kelly Geeraerts, Jacqueline Van Eynde, Arlette Claeys, Carmen Don Porto Carero, Dieter Werkle, Etienne Ostin, Pascale Martin, Tamara Titanyan, Jacques Arntjen, Firas Majid, Katrien Devos, Chafia Benamor, François Gielis, Frans Haevermaet, André Inghelbrecht, Ivan De Gryse, Imilda Hek, Daniel Vanwalleghem, Claudia Piolon, Martine Eerebout, Dorine Derieuw, Redgy Jonckheere, Pierre Lingy, Redgy Seghers, Michèle Steurbaut, Anita De Cuyper, Patricia Deschumere, Inge Vermeire, Pascal Brys, Chris Cottyn, Carla Nisez, Marianne Maes, Roland Devos, Rita Hanna, Tamara Dalkhadova, Dennis Devriendt, Daniel Everaert, Nancy Aneca, William Desmadryl, Conny Van Den Kerchove, Myriam Everaert, Martine Bogaert, Gerard Logghe, Daniella Jonckheere, Paulette Desaeys, Ivan Janssen, Lieve Fevery, Filip Baes, Dirk Dildick, Hendrik

Tanghe, Chantal Meganck, Karel Neels, Virginia Van Looy, Chantal Roose, Cecile De Hamers, Marleen Anthierens, Anja Van Londersele, Jean-Paul Parez, Gilbert Dekien, Monique Byt, André Cafmeyer, Freddy Dildick, Franky Bauwens, Patricia Dausseleere, Carine Crombez, Brigitte De Saedeleer, Annette Sotiau, Kaat Decoster, Heidi Leyne, Yvonne Vynck, Claudine Perreman, Ronny Mylle, Hilde Moerman, Ronny Noyelle, Ludwin Bernard, Tania Vanbavinckhove, Patrick Faidherbe, Lionel Knockaert, Nicole De Lauw, Ebrima Camara, Jean Pierre Bauwens, Irina Akentieva, Claudie Van Besien, John Belotte, Viktor Dets, Sandra Larrange, Alain Everaert, Daria Ustimenko, Said-Hassan Moesaev, Milana Umalatova, Odette Wauters, Quao Johnson, Edith Beauprez, Alphonsus Claessens, Anita Calluy, Willy Vermeersch, Jeannine Lebleu, Angiolino Maffessoni, Dorinda Goutsmit, Monica Stemgee, Shpresa Boshnjaku, Eldar Tchapchayev, Eric Ameye, Barbara Gevaert, Fernand Velthof, Xavier Thomas, Vera Vandecasteele, Werner Bertels, Marnix Gevaert, Etienne Dejonghe, Nicole Bouckquez, Marc Blontrock, Felix Pirard, Roger Rau, Eddy Vanheste, Nicole Muyle, Gilbert Knockaert, Inge Minne, Andrea Vandendriessche, Martine Meeschaert, Peter Van Nuffel, Laetitia Dieusaert, Guy Werbrouck, Francine Coppens, Nicole Provoost, Eduard Van Mael, Elisabeth Vermussche, Pierre Janssens, Eveline Brouckmeersch, Freddy Vandamme, Annick Vandamme, Sandra Vandamme, Marie-Claire Schmitt und Omer Delwiche, unterstützt und vertreten durch RA F. Judo.

Mit denselben Klageschriften beantragten die klagenden Parteien ebenfalls die einstweilige Aufhebung derselben Dekretsbestimmungen. Durch Entscheid Nr. 19/2022 vom 3. Februar 2022, veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 12. Juli 2022, hat der Gerichtshof die Klagen auf einstweilige Aufhebung zurückgewiesen.

b. Mit einer Klageschrift, die dem Gerichtshof mit am 8. Dezember 2021 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 9. Dezember 2021 in der Kanzlei eingegangen ist, erhoben Klage auf Nichtigklärung der Artikel 104, 205 und 215 desselben Dekrets: die « T'Heist Best » Gen., die Sozialhilfevereinigung « Woonwinkel Knokke-Heist », die Gemeinde Knokke-Heist, Kurt Jodts, Emmanuel Desutter, Frank Naert und Guy Demeestere, unterstützt und vertreten durch RA S. Ronse und RA T. Quintens, in Westflandern zugelassen.

Mit derselben Klageschrift beantragten die klagenden Parteien ebenfalls die einstweilige Aufhebung derselben Dekretsbestimmungen. Durch Entscheid Nr. 37/2022 vom 10. März 2022, veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 6. September 2022, hat der Gerichtshof die Klage auf einstweilige Aufhebung zurückgewiesen

c. Mit einer Klageschrift, die dem Gerichtshof mit am 10. Februar 2022 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 14. Februar 2022 in der Kanzlei eingegangen ist, erhoben Klage auf Nichtigklärung der Artikel 74, 76, 77, 79, 83, 85, 87, 105, 122, 124, 128, 205, 206 und 209 desselben Dekrets: die « Gewestelijke Maatschappij voor de Kleine Landeigendom Het Volk » Gen., die « Volkshaard » Gen., die « Centrale voor Huisvesting » Gen., die « Volksvermogen » AG, die VoG « De Kade », die VoG « Patrimo Midden-Vlaanderen », die VoG « Verbruikersbelangen Vlaamse Ardennen » und die VoG « Vrede en Broederliefde », unterstützt und vertreten durch RA. P. Peerens, RA H. De Wilde und RÄin S. De Somer, in Brüssel zugelassen.

d. Mit einer Klageschrift, die dem Gerichtshof mit am 8. März 2022 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 10. März 2022 in der Kanzlei eingegangen ist, erhob die VoG « Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen »,

unterstützt und vertreten durch RA F. Judo, Klage auf Nichtigerklärung der Artikel 124 und 205 selben Dekrets.

e. Mit einer Klageschrift, die dem Gerichtshof mit am 10. März 2022 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 14. März 2022 in der Kanzlei eingegangen ist, erhoben Klage auf Nichtigerklärung der Artikel 74, 76, 77, 79, 83, 86, 87, 105, 122, 124, 128, 205, 206 und 209 desselben Dekrets: die « Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting » Gen., die « Providentia » Gen., Christine Vandeput, Alexis Calmeyn, die VoG « BVCV », Christiaan Vanmol, Dirk De Greef, Dorette Heymans, Francis Paesmans, Gerard Cobbaert, Guy Tordeur, Heidi Elpers, Jean Dooms, Julien Sergoigne, Leo Van Den Eynde, Marc Paesmans, Martin Schoukens, die VoG « Mater & Magistra », Rita Dedobbeleer, der Gesamtverband der Christlichen Gewerkschaften Brüssel, die faktische Vereinigung « Beweging.net Liedekerke », Marc Berghman, Guy Bonnewijn, Alfons De Potter, Jean Paul Olbrechts, Eric Schamp, Daan Vanderhulst, Ludovicus Van Roost, Eddy Van Den Eede, Ann Van Langenhof, Marc Leemans, Edward De Wit, Leon Brion, Armand Hermans, die VoG « De Bergen », die Gemeinde Wezembeek-Oppem und das Öffentliche Sozialhilfezentrum Wezembeek-Oppem, unterstützt und vertreten durch RA F. Judo.

Diese unter den Nummern 7674, 7675, 7695, 7750, 7771 und 7773 ins Geschäftsverzeichnis des Gerichtshofes eingetragenen Rechtssachen wurden verbunden.

Schriftsätze wurden eingereicht von

- dem Ministerrat, unterstützt und vertreten durch RA E. Jacubowitz, in Brüssel zugelassen,

- der Flämischen Regierung, unterstützt und vertreten durch RA B. Martel, RA A. François, RA K. Caluwaert und RAin C. Fornoville, in Brüssel zugelassen.

Die klagenden Parteien haben Erwidierungsschriftsätze eingereicht.

Die Flämische Regierung hat auch Gegenerwidierungsschriftsätze eingereicht.

Durch Anordnung vom 13. Juli 2022 hat der Gerichtshof nach Anhörung der referierenden Richter J. Moerman und J.-P. Moerman beschlossen, dass die Rechtssachen verhandlungsreif sind, dass keine Sitzung abgehalten wird, außer wenn eine Partei innerhalb von sieben Tagen nach Erhalt der Notifizierung dieser Anordnung einen Antrag auf Anhörung eingereicht hat, und dass vorbehaltlich eines solchen Antrags die Verhandlung am 1. August 2022 geschlossen und die Rechtssachen zur Beratung gestellt werden.

Infolge der Anträge mehrerer Parteien auf Anhörung hat der Gerichtshof durch Anordnung vom 21. September 2022 den Sitzungstermin auf den 12. Oktober 2022 anberaumt.

Auf der öffentlichen Sitzung vom 12. Oktober 2022

- erschienen

. RA F. Judo, für die klagenden Parteien in den Rechtssachen Nrn. 7674, 7675, 7771 und 7773,

- . RA S. Ronse, für die klagenden Parteien in der Rechtssache Nr. 7695,
- . RA P. Peerens, für die klagenden Parteien in der Rechtssache Nr. 7750,
- . RA E. Jacobowitz, für den Ministerrat,
- . RA B. Martel, RA A. François und RÄin T. Coen, in Brüssel zugelassen, für die Flämische Regierung,
 - haben Richter J. Moerman und Richter T. Giet, in Vertretung des emeritierten Richters J.-P. Moerman, Bericht erstattet,
 - wurden die vorgenannten Rechtsanwälte angehört,
 - wurden die Rechtssachen 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 angefochtenen Bestimmungen und deren Kontext

B.1.1. Die angefochtenen Artikel 74, 76, 77, 79, 83, 85, 86, 87, 104, 105, 122, 124 und 128 des flämischen Dekrets vom 9. Juli 2021 « zur Abänderung verschiedener Dekrete über das Wohnungswesen » (nachstehend: Dekret vom 9. Juli 2021) nehmen Abänderungen am Flämischen Wohnungskodex 2021 vor und bestimmen:

« Art. 74. L'article 4.36 du même Code est remplacé par ce qui suit :

‘ Art. 4.36. § 1. Les sociétés de logement sont des sociétés autonomes agréées par le Gouvernement flamand et responsables de l'exécution correcte de la politique du logement social, telle qu'elle leur est confiée par le présent Code et ses arrêtés d'exécution, ainsi que par tout autre décret ou arrêté, dans la mesure où il concerne les aspects de la politique du logement social.

§ 2. Pour être agréée et rester agréée en tant que société de logement, une société doit répondre au minimum aux dispositions des chapitres 1 à 7. Le Gouvernement flamand peut imposer des conditions supplémentaires pour l'agrément en tant que société de logement.

§ 3. Le Gouvernement flamand fixe la procédure de l'agrément et du retrait de l'agrément.

Les sociétés de logement agréées peuvent volontairement renoncer à leur agrément. Le Gouvernement flamand peut fixer la procédure de renonciation à un agrément. La renonciation entraîne des conséquences identiques à celles fixées à l'article 4.53. ' ».

« Art. 76. L'article 4.37 du même Code est remplacé par ce qui suit :

' Art. 4.37. Le Gouvernement flamand fixe les zones d'activité.

Le Gouvernement flamand agréé une société de logement par zone d'activité, qui doit être constituée d'une commune ou de communes géographiquement contiguës. Le Gouvernement flamand peut accorder des exceptions à la contiguïté géographique des communes. ' ».

« Art. 77. L'article 4.38 du même Code est remplacé par ce qui suit :

' Art. 4.38. § 1. Tant le siège statutaire qu'effectif de la société de logement est sis dans la zone d'activité pour laquelle elle est agréée.

Le Gouvernement flamand peut accorder une exception aux dispositions de l'alinéa 1, en cas de demande motivée à cet effet dans la demande d'agrément ou de modification des statuts.

§ 2. Une société de logement est exclusivement active au sein de la zone d'activité pour laquelle elle est agréée.

§ 3. Par dérogation au paragraphe 2, les activités s'étendant au-delà de la zone d'activité sont autorisées en cas de coopération avec une autre société de logement ou pour autant que les activités revêtent un caractère subsidiaire et accessoire au service des activités au sein de la propre zone d'activité.

Le Gouvernement flamand peut arrêter les modalités relatives aux activités s'étendant au-delà de la zone d'activité.

§ 4. La société de logement acquiert, dans les plus brefs délais et au plus tard à la date fixée par le Gouvernement flamand, tous les droits sur les biens immobiliers adaptés au logement social situés dans sa zone d'activité auprès des sociétés de logement social, des offices de location sociale, du Fonds flamand du logement et d'autres sociétés de logement.

§ 5. Une société de logement reprend les droits relatifs aux biens immobiliers situés dans sa zone d'activité qui sont adaptés au logement social et qui sont proposés à la société de logement par une commune ou un CPAS.

§ 6. En cas de transfert des droits visés aux paragraphes 4 et 5, le cédant transfère le cas échéant au cessionnaire les prêts en cours auprès de la VMSW, du Fonds flamand de financement de la politique foncière et du logement pour le Brabant flamand ou de Vlabinvest apb relatifs à ces biens immobiliers ou à ces droits.

§ 7. Si le transfert ne peut avoir lieu contre une indemnité en actions et si les parties ne parviennent pas à un accord sur le prix du transfert des droits visés aux paragraphes 4 et 5, le prix s'élève à la valeur vénale de ces droits, compte tenu des caractéristiques particulières des sociétés de logement social ou des sociétés de logement, de laquelle sont déduits les prêts visés au paragraphe 6 et les subventions, à l'exception de celles qui n'ont d'aucune manière contribué à la valeur marchande du bien immobilier concerné. Le Gouvernement flamand fixe le prix de transfert.

Dans tous les cas, le cédant utilise, sauf s'il s'agit d'une commune ou d'un CPAS, les recettes du transfert pour rembourser les prêts en cours du cédant auprès de la Région flamande ou de la VMSW. Sauf s'il s'agit d'une commune ou d'un CPAS, le cédant utilise les moyens restants conformément à l'article 4.1/1. Le Gouvernement flamand peut arrêter des modalités plus détaillées à ce sujet.

Le Gouvernement flamand peut, dans les limites des crédits inscrits à cet effet au budget de la Région flamande, accorder des prêts et des subventions à une société de logement, sous ses conditions, pour l'acquisition des droits relatifs aux biens immobiliers visés aux paragraphes 4 et 5. ' ».

« Art. 79. L'article 4.39 du même Code est remplacé par ce qui suit :

' Art. 4.39. La société de logement prend la forme juridique d'une société à responsabilité limitée. Le Code des sociétés et des associations s'applique aux sociétés de logement pour autant qu'il n'y soit pas dérogé par ou en vertu du présent Code.

Conformément à l'article I.22, 8°, du Code de droit économique, pour l'application du livre XX du Code de droit économique, les sociétés de logement ne sont pas considérées comme des débiteurs au sens du livre XX. ' ».

« Art. 83. Dans le même Code, il est inséré un article 4.39/2, rédigé comme suit :

' Art. 4.39/2. § 1. Seuls la Région flamande et les provinces, les communes et les CPAS situés dans la zone d'activité de la société de logement peuvent détenir des actions d'une société de logement.

Les communes et les CPAS situés dans la zone d'activité de la société de logement, mais qui ne sont pas encore actionnaires, ont le droit, au moment de l'agrément de la société de logement ou de la modification de la zone d'activité, de souscrire au minimum une action de la société de logement, laquelle sera émise par cette dernière à la première demande. Cette émission n'entraîne pas l'application de l'article 5:102 du Code des sociétés et des associations.

La société de logement ne peut émettre d'autres titres que des actions avec droit de vote.

§ 2. Les communes et les CPAS situés dans la zone d'activité de la société de logement et qui sont actionnaires de cette société de logement disposent toujours conjointement de plus de 50 % du total des droits de vote liés aux actions.

Le Gouvernement flamand détermine le rapport des droits de vote entre les communes et les CPAS visés à l'alinéa 1 sur la base de critères objectifs liés à la politique du logement. La

détermination ou la modification de ce rapport n'entraîne pas l'application de l'article 5:102 du Code des sociétés et des associations ' ».

« Art. 85. Dans le même Code, il est inséré un article 4.39/4, rédigé comme suit :

‘ Art. 4.39/4. Lors de l'agrément ou de la fusion d'une société de logement au nom du Gouvernement flamand, ce dernier a le droit de souscrire au maximum un nombre d'actions donnant droit au maximum à un quart du nombre total des voix à l'assemblée générale. ’ ».

« Art. 86. Dans le même Code, il est inséré après l'article 4.39/4 un nouvel intitulé rédigé comme suit :

‘ Chapitre 4. Administration ’ ».

« Art. 87. Dans le même Code, il est inséré un article 4.39/5, rédigé comme suit :

‘ Art. 4.39/5. § 1. La société de logement est administrée par un organe d'administration collégial. Les membres de l'organe d'administration sont nommés pour six ans maximum, mais leur mandat est renouvelable de manière illimitée.

§ 2. L'organe d'administration se compose de quinze membres maximum, dont au maximum deux tiers sont du même sexe.

§ 3. L'organe d'administration est composé de manière à disposer d'une expertise suffisante pour les différentes activités de la société de logement, ainsi que d'une diversité suffisante en termes de compétences et de parcours. Le Gouvernement flamand peut imposer des exigences de compétences aux membres de l'organe d'administration.

Au maximum deux membres de l'organe d'administration sont des administrateurs indépendants au sens du Décret de gouvernance. En cas de motif grave, l'assemblée générale peut révoquer à tout moment les administrateurs indépendants. L'article III.41 à III.43 du Décret de gouvernance s'applique dans la mesure où il n'y est pas dérogé dans le présent décret.

§ 4. Outre le nombre maximal de mandats d'administrateur déterminé au paragraphe 2, les sociétés de logement peuvent nommer un administrateur sur proposition de l'organe d'administration après avis contraignant des locataires sociaux. Le Gouvernement flamand peut fixer les modalités relatives à la manière dont l'organe d'administration obtient l'avis contraignant des locataires sociaux.

§ 5. L'organe d'administration peut confier la gestion quotidienne de la société de logement, ainsi que la représentation de la société en ce qui concerne cette administration, à un directeur désigné par l'organe d'administration ou à un organe d'administration quotidienne composé de plusieurs personnes, dont le directeur désigné par l'organe d'administration. Au maximum deux membres de l'organe d'administration siègent, en plus du directeur, au sein de l'organe d'administration quotidienne. Par dérogation à ce qui précède quatre membres au maximum de l'organe d'administration siègent au sein de l'organe d'administration quotidienne en plus du directeur, si la société de logement gère au moins 5 000 logements sociaux ou si sa zone d'exploitation couvre au moins le territoire de quinze communes.

L'organe d'administration quotidienne agit en collège. Dans ce cas, la représentation de l'administration quotidienne peut être confiée à un ou plusieurs de ses membres.

Sous sa responsabilité, l'organe d'administration peut octroyer des procurations spéciales au directeur ou à l'organe d'administration quotidienne pour toutes les questions qui sortent du champ d'action de l'administration quotidienne.

§ 6. L'organe d'administration, le directeur chargé de l'administration quotidienne ou l'organe d'administration quotidienne peut, sous sa responsabilité, créer un ou plusieurs comités consultatifs. En outre, l'organe d'administration et l'organe d'administration quotidienne peuvent, sous leur responsabilité, créer des comités auxquels ils accordent une ou plusieurs procurations spéciales. L'organe d'administration ou l'organe d'administration quotidienne détermine sa composition, sa mission nettement définie et le processus décisionnel.

§ 7. Les mandats au sein de l'organe d'administration quotidienne et des comités créés par l'organe d'administration, l'organe d'administration quotidienne ou le directeur, exercés par des personnes autres que les membres de l'organe d'administration, ne sont pas rémunérés.

Le Gouvernement flamand peut déterminer les conditions financières du mandat d'un membre de l'organe d'administration, y compris ses fonctions éventuelles dans l'organe d'administration quotidienne ou dans un comité créé par l'organe d'administration, par le directeur ou par l'organe d'administration quotidienne.

Le Gouvernement flamand peut régler les compétences et la composition des comités, visés au paragraphe 6.

§ 8. A la suite de la fusion de deux ou plusieurs sociétés de logement social en vue de former une société de logement, lors de la formation de la société de logement par plusieurs acteurs du logement agréés, ou à la suite de la restructuration de deux ou plusieurs sociétés de logement entre elles, un nombre plus élevé d'administrateurs peut continuer à être nommé que celui visé au paragraphe 2. Dans ce cas, après la nomination du premier organe d'administration de la société fusionnée, plus aucun nouvel administrateur ne peut être nommé ou plus aucun mandat ne peut être renouvelé tant que leur nombre est trop élevé. Il doit être satisfait à toutes les conditions au plus tard après le remplacement ou la prolongation de l'ensemble des mandats des membres de l'organe d'administration après la composition du premier conseil d'administration de la société fusionnée. ' ».

« Art. 104. Dans le même Code, il est inséré un article 4.46/2, rédigé comme suit :

‘ Art. 4.46/2. La société de logement dispose au plus tard à compter du 1 janvier 2024 d'un patrimoine d'au moins 1 000 logements locatifs sociaux en gestion. Pour le calcul du nombre de logements locatifs sociaux en gestion il est tenu compte des logements locatifs sociaux que la société de logement a réalisés et planifiés au 1 janvier 2024, ou à la date d'introduction de la demande d'agrément si cette date est postérieure. Pour le calcul du nombre de logements en gestion il n'est pas tenu compte des logements pris en location sur le marché locatif privé en vue de la sous-location conformément à la réglementation relative au régime de location sociale. Un logement locatif social est planifié s'il n'a pas encore été réalisé, mais l'exécution ou la procédure d'adjudication pour la réalisation du logement peut être lancée dans un délai de trois ans. La réalisation des logements locatifs sociaux planifiés doit au moins figurer dans le planning pluriannuel, visé à l'article 4.13, § 2. ' ».

« Art. 105. Dans le même Code, il est inséré un article 4.46/3, rédigé comme suit :

‘ Art. 4.46/3. La société de logement n’a pas pour vocation principale de distribuer ou de procurer un avantage patrimonial direct ou indirect à ses actionnaires et respecte donc les limites de distribution suivantes :

1° un avantage patrimonial distribué sous quelque forme que ce soit par la société de logement à ses actionnaires ne peut, sous peine de nullité, excéder le taux d’intérêt fixé par le Roi en exécution de la loi du 20 juillet 1955 portant institution d’un Conseil national de la Coopération, de l’Entrepreneuriat social et de l’entreprise Agricole, appliqué à la valeur nominale de l’apport au patrimoine de la société de logement réellement versé par les actionnaires et pas encore remboursé telle qu’enregistrée au moment de l’apport;

2° une distribution des bénéfices est possible uniquement à la condition que, outre celle visée au point 1°, il soit satisfait à la condition selon laquelle le montant du dividende maximum à distribuer aux actionnaires puisse uniquement être déterminé après la détermination d’un montant réservé par la société de logement à des projets ou affectations nécessaires ou adaptés à la réalisation de son objet; l’organe d’administration rédige un rapport à ce sujet chaque année, lequel figure au rapport annuel;

3° en cas de démission ou d’exclusion, tant à la charge du patrimoine social qu’à la suite de l’application de la procédure de résolution des conflits internes visée au livre 2, titre 7 du Code des sociétés et des associations, l’actionnaire démissionnaire ou exclu reçoit au maximum la valeur nominale de son apport à l’actif de la société de logement réellement versé et pas encore remboursé telle qu’enregistrée au moment de l’apport;

4° en cas de liquidation de la société de logement, le patrimoine subsistant après apurement du passif et remboursement aux actionnaires de la valeur nominale de leur apport réellement versé et pas encore remboursé à l’actif de la société de logement telle qu’enregistrée au moment de l’apport, est transféré à une société de logement désignée par le Gouvernement flamand ’ ».

« Art. 122. L’article 4.51 du même Code est remplacé par ce qui suit :

‘ Art. 4.51. De sa propre initiative ou à la demande du contrôleur, le Gouvernement flamand peut imposer les sanctions suivantes à une société de logement qui ne satisfait pas aux conditions d’agrément, qui n’exécute pas dûment les missions qui lui sont confiées par décret ou par arrêté du Gouvernement flamand, qui ne respecte pas ses engagements ou dont le fonctionnement reste en défaut :

1° anticiper la prochaine évaluation des performances, conformément à la procédure d’évaluation des performances des sociétés de logement fixée par le Gouvernement flamand;

2° l’obligation de faire appel à un accompagnement externe. Les frais liés à l’accompagnement externe peuvent faire l’objet d’une subvention, dans les limites des crédits inscrits à cet effet au budget de la Région flamande. Le Gouvernement flamand arrête les conditions et la procédure d’obtention de cette subvention supplémentaire;

3° la désignation d'un mandataire ad hoc qui remplace en tout ou en partie l'organe d'administration de la société de logement et qui sera rémunéré par la société de logement pour les prestations effectuées dans le cadre de cette mission;

4° la sous-traitance temporaire des activités de la société de logement;

5° l'obligation de coopérer avec une autre société de logement;

6° la suspension du financement de futurs projets de construction nouvelle, s'il n'a pas été satisfait à la condition d'agrément visée à l'article 4.46/2;

7° l'imposition à la société de logement d'une trajectoire de croissance limitée dans le temps, dans la zone d'activité dont le nombre de logements loués ne s'accroît pas conformément à la condition visée à l'article 4.41;

8° si l'agence de logement ne réalise pas la trajectoire de croissance imposée visée au point 7, le retrait de l'agrément de l'agence de logement demeurant en défaut.

Sans préjudice de la responsabilité personnelle et solidaire des fondateurs, des actionnaires et des administrateurs, le Gouvernement flamand peut, de sa propre initiative et à la demande du contrôleur, imposer les sanctions suivantes à une société de logement qui ne satisfait pas aux conditions d'agrément, qui n'exécute pas dûment les missions qui lui sont confiées par décret ou par arrêté du Gouvernement flamand, qui ne respecte pas ses engagements ou dont le fonctionnement reste en défaut :

1° l'obligation de fusionner avec une autre société de logement;

2° le retrait de l'agrément de société de logement.

Préalablement à la décision d'imposer une des sanctions visées aux alinéas 1 et 2, le Gouvernement flamand envoie une mise en demeure à la société de logement en question. Dans la mise en demeure, le Gouvernement flamand explique pourquoi la société de logement ne satisfait pas aux conditions d'agrément, n'exécute pas dûment les missions qui lui sont confiées par décret ou par arrêté du Gouvernement flamand, ne respecte pas ses engagements ou ne fonctionne pas correctement. La mise en demeure est envoyée par envoi sécurisé. La société de logement qui a été mise en demeure est invitée à une audition. Elle peut s'y faire assister.

Sans préjudice de l'application des articles 4.52 et 4.53, le Gouvernement flamand peut arrêter les règles et la procédure d'imposition des sanctions visées aux alinéas 1 et 2 ' ».

« Art. 124. L'article 4.53 du même Code est remplacé par ce qui suit :

' Art. 4.53. Le retrait de l'agrément d'une société de logement entraîne de plein droit sa dissolution.

La décision de retrait de l'agrément produit ses effets à partir de la date de sa notification à la société de logement. A partir de ce moment, toutes les compétences d'administration et d'engagement de la société de logement sont attribuées à un ou plusieurs liquidateurs désignés par le Gouvernement flamand. Ces derniers sont compétents pour prendre toute mesure et assurer tout acte d'administration et de disposition qui sont nécessaires au transfert du

patrimoine de la société dissoute à la/aux société(s) de logement désignée(s) par le Gouvernement flamand. Le Gouvernement flamand est explicitement compétent, avec exclusion de tout organe social, pour fixer le mode de liquidation, entendre le rapport des liquidateurs qu'il a désignés et prononcer la clôture de la liquidation. Le Gouvernement flamand est seul compétent pour autoriser les liquidateurs à effectuer tout acte nécessaire à la procédure de liquidation ' ».

« Art. 128. Dans le même Code, il est inséré un article 4.53/3, rédigé comme suit :

‘ Art. 4.53/3. § 1. Sans préjudice de l'application de l'article 4.51, et dans les conditions visées à l'alinéa 2, la VMSW est subrogée de plein droit dans les droits et obligations de la société de logement découlant d'un contrat conclu entre la société de logement et un ou plusieurs bailleurs sur le marché locatif privé.

La subrogation visée à l'alinéa 1 a lieu dès que la VMSW, de sa propre initiative ou après notification par une partie intéressée, établit que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

1° le bailleur a donné son accord pour la cession du contrat de location;

2° la société de logement se trouve dans un des cas suivants :

a) soit une procédure de liquidation est engagée, soit une demande de liquidation judiciaire a été déposée, soit une décision de dissolution volontaire de la société de logement a été prise;

b) après une période de neuf mois au cours de laquelle la VMSW a repris l'obligation de payer le loyer en application de l'article 4.20, la société de logement n'est toujours pas en mesure de remplir ses obligations de payer le loyer;

3° le contrat de location est conclu entre un bailleur et une société de logement, et ne contient aucune clause incompatible avec les dispositions du présent Code et de ses arrêtés d'exécution. Le loyer convenu dans le contrat de location ne peut dépasser la limite de loyer fixée par le Gouvernement flamand pour l'obtention d'une intervention accordée en vertu de l'article 5.73.

La notification d'une partie intéressée, visée à l'alinéa 2, contient au moins une indication documentée du cas d'application, visé à l'alinéa 2, 2°, sur lequel elle est fondée.

§ 2. Le Gouvernement flamand peut arrêter les modalités et la procédure de la subrogation visée au paragraphe 1, alinéa 1 ' ».

B.1.2. Die angefochtenen Artikel 205, 206 und 208, 209 und 215 des Dekrets vom 9. Juli 2021 sind Bestandteil von Abschnitt 1 (« Übergangsbestimmungen zu den Artikeln 72 bis 129 ») von Kapitel 8 (« Übergangsbestimmungen ») des Dekrets und bestimmen:

« Art. 205. § 1. Les sociétés de logement social agréées la veille de l'entrée en vigueur du présent décret conformément aux conditions d'agrément valables à cette date, peuvent

conserver cet agrément jusqu'au 31 décembre 2022 au plus tard, pour autant qu'elles continuent à remplir ces conditions d'agrément.

Les sociétés de logement social visées à l'alinéa 1 peuvent continuer à bénéficier du financement jusqu'à cette date conformément aux dispositions du Code flamand du Logement de 2021, tel qu'applicable avant la date d'entrée en vigueur du présent décret.

À partir de la date d'entrée en vigueur du présent décret, les personnes autres que les provinces, les communes et les CPAS ne peuvent acquérir des actions dans une société de logement social. Par dérogation à cette disposition, les actionnaires existants des sociétés de logement social peuvent acquérir des actions dans le cadre d'opérations de restructuration relevant du droit des sociétés avec une société de logement social ou une société de logement.

§ 2. Le Gouvernement flamand détermine la procédure selon laquelle une société de logement social agréée peut être agréée comme société de logement.

§ 3. Le Gouvernement flamand peut accorder un agrément temporaire jusqu'au 30 juin 2023 aux sociétés de logement social qui démontrent que, pour le 30 juin 2023 au plus tard, soit elles rempliront toutes les conditions d'agrément en tant que société de logement, soit elles transféreront leurs avoirs patrimoniaux et leur personnel destinés au logement social à une ou plusieurs sociétés de logement. Le Gouvernement flamand détermine la procédure et les conditions d'octroi de l'agrément temporaire et la manière dont l'agrément temporaire est converti en agrément définitif visé au paragraphe 2.

§ 4. Dans une société de logement social ayant la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée ou d'une société privée, les actionnaires peuvent se retirer à tout moment durant l'exercice comptable à partir de la convocation de l'assemblée générale destinée à mettre les statuts en conformité avec les conditions d'agrément des sociétés de logement sans avoir à répondre à une autre condition. Ils notifient leur retrait à la société conformément à l'article 2:32 du Code des sociétés et des associations au plus tard cinq jours avant la date de l'assemblée générale. L'article 4.46/3, 3°, du Code flamand du Logement de 2021, tel qu'inséré par l'article 105 du présent décret, s'applique.

Les sociétés de logement social qui ont pris la forme d'une société anonyme offrent à leurs actionnaires, lors de la convocation à l'assemblée générale destinée à mettre les statuts en conformité avec les conditions d'agrément des sociétés de logement, la possibilité de faire acheter leurs actions par la société à un prix qui n'excède pas l'apport au patrimoine de la société de logement social réellement versé par les actionnaires et pas encore remboursé tel qu'enregistré au moment de l'apport. En cas d'insuffisance de moyens conformément à l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations afin de payer le prix, le droit au paiement est suspendu jusqu'à ce que les distributions soient à nouveau permises. Le montant restant dû sur le prix est payable avant toute autre distribution aux actionnaires. Aucun intérêt n'est dû sur ce montant.

§ 5. Les sociétés de logement social qui, au 31 décembre 2022, ne sont pas agréées comme sociétés de logement conformément au paragraphe 2 et ne sont pas temporairement agréées comme société[s] de logement conformément au paragraphe 3, perdent de plein droit leur agrément à compter du 1 janvier 2023. Les sociétés de logement temporairement agréées qui ne sont pas agréées au 30 juin 2023 conformément au paragraphe 3, perdent de plein droit leur agrément temporaire. Dans les deux cas, la perte de l'agrément entraîne de plein droit la

résiliation mentionnée à l'article 4.53 du Code flamand du logement de 2021, tel qu'applicable avant la date d'entrée en vigueur du présent décret. Les actionnaires reçoivent, après apurement du passif de la société de logement social, au maximum la valeur nominale de leur apport réellement versé et pas encore remboursé au patrimoine de la société de logement social telle qu'enregistrée au moment de l'apport. Le patrimoine subsistant est transféré à une ou plusieurs sociétés de logement désignées par le Gouvernement flamand.

§ 6. Les offices de location sociale agréés la veille de l'entrée en vigueur du présent décret conformément aux conditions d'agrément valables à cette date, peuvent conserver cet agrément jusqu'au 30 juin 2023 au plus tard, pour autant qu'elles continuent à remplir ces conditions d'agrément. Les offices de location sociale ainsi agréés peuvent continuer à bénéficier du financement jusqu'à cette date conformément aux dispositions du Code flamand du Logement de 2021, tel qu'applicable la veille de l'entrée en vigueur du présent décret. Ils perdent de plein droit leur agrément à compter du 1 juillet 2023.

À partir de la date de perte de l'agrément conformément à l'alinéa 1, la VMSW est subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'office de location sociale découlant d'un contrat conclu entre l'office de location sociale et un ou plusieurs bailleurs sur le marché locatif privé, dans les conditions des articles 4.20 à 4.23 et de l'article 4.56 du Code flamand du Logement de 2021, tel qu'applicable avant la date d'entrée en vigueur du présent décret.

§ 7. Les sociétés de logement social agréées la veille de l'entrée en vigueur du présent décret conformément aux conditions d'agrément valables à cette date, restent, sans préjudice de l'application du présent article à l'article 217, et jusqu'à la clôture de leur liquidation, soumises aux dispositions du Code flamand du logement de 2021, tel qu'applicable la veille de l'entrée en vigueur du présent décret.

Les agences locatives sociales agréé[e]s la veille de l'entrée en vigueur du présent décret conformément aux conditions d'agrément valables à cette date, restent, sans préjudice de l'application du présent article à l'article 217, et jusqu'à la perte de leur agrément, soumis aux dispositions du Code flamand du logement de 2021, tel qu'applicable la veille de l'entrée en vigueur du présent décret.

Par dérogation aux alinéas 1 et 2, l'article 56 du présent décret s'applique aux sociétés de logement social, visées à l'alinéa 1, et aux agences locatives sociales, visées à l'alinéa 2.

Nonobstant toute disposition contraire et en complément de l'article 4.45 du Code flamand du logement de 2021, tel qu'applicable avant l'entrée en vigueur du présent décret, ils peuvent transférer des biens immobiliers de gré à gré à des sociétés de logement social ou à des offices de location sociale, pour autant que le transfert soit effectué à la condition suspensive que cette société de logement social soit agréée en tant que société de logement.

Jusqu'au retrait de leur agrément de plein droit ou jusqu'au retrait de leur agrément en vertu d'un arrêté du Gouvernement flamand, les offices de location sociale et les sociétés de logement social sont considérés comme sociétés de logement pour l'application du Code flamand de la Fiscalité du 13 décembre 2013 ».

« Art. 206. Les sociétés de logement visées à l'article 205, § 2, du présent décret, qui ne satisfont pas à l'article 4.39/2, § 1, du Code flamand du Logement de 2021, tel qu'inséré par l'article 83 du présent décret, peuvent néanmoins être agréées comme société[s] de logement.

Jusqu'à la date à laquelle elles satisfont à l'article 4.39/2, § 1, du Code flamand du Logement de 2021, les règles suivantes s'appliquent à ces sociétés de logement par dérogation à cet article :

1° les actionnaires autres que la Région flamande et les provinces, communes et CPAS situés dans la zone d'activité de la société de logement ne peuvent acquérir des titres ou acquérir davantage de droits de vote d'une autre manière. Par dérogation à cette disposition, les actionnaires existants des sociétés de logement social peuvent acquérir des actions dans le cadre d'opérations de restructuration relevant du droit des sociétés avec une société de logement social ou une société de logement;

2° tout transfert de titres est signifié à la société de logement;

3° les actionnaires autres que la Région flamande et les provinces, communes et CPAS situés dans la zone d'activité de la société de logement, ne participent pas au vote à l'assemblée générale de la société avec plus d'un dixième du nombre de voix présentes ou représentées;

4° les actionnaires autres que les communes et CPAS situés dans la zone d'activité de la société de logement ne peuvent participer conjointement aux votes de l'assemblée générale qu'avec un maximum des voix nécessaires à la majorité requise moins une;

5° les statuts de la société de logement peuvent prévoir que les actionnaires autres que la Région flamande et les provinces, communes et CPAS situés dans la zone d'activité de la société de logement, peuvent proposer conjointement au maximum un seul administrateur; les autres administrateurs étant toujours proposés par la Région flamande, les provinces, les communes et les CPAS.

Les conventions ou accords qui ont pour objet ou pour effet de déroger aux dispositions de l'alinéa 1, 1°, 3° ou 4°, sont nuls et nonavenus.

Tout transfert de titres à d'autres personnes que la Région flamande et les provinces, communes et CPAS situés dans la zone d'activité de la société de logement est de plein droit nul et nonavenu. Tout transfert de titres à la suite duquel les droits de vote combinés des communes et des CPAS situés dans la zone d'activité de la société de logement ne dépassent plus à tout moment 50 % du nombre total des droits de vote attachés aux actions est nul et nonavenu de plein droit si, dans un délai de trois mois après le transfert, ces droits de vote ne sont pas portés à plus de 50 % par l'émission de nouvelles actions ou la modification des statuts.

Le Gouvernement flamand peut uniquement exercer son droit visé à l'article 4.39/4, tel qu'inséré par l'article 85 du présent décret, à condition que les droits de vote de personnes autres que la Région flamande, les provinces, les communes et les CPAS ne soient pas réduits en proportion du nombre total de droits de vote ».

« Art. 208. Si une société de logement social a permis aux locataires sociaux de souscrire des actions en remplacement du versement d'une garantie locative, les actionnaires concernés sont réputés se retirer de plein droit avec ces actions à la date d'entrée en vigueur du présent décret. La part de retrait à laquelle le locataire social a droit est convertie de plein droit en garantie locative.

Les sociétés de logement qui sont le successeur légal ou qui ont acquis des biens immobiliers d'une société de logement social pour laquelle l'application de l'alinéa 1 portait sur 25 % ou plus des actions, appliquent l'article 4.39/5, § 4, du Code flamand du logement de 2021 tel qu'inséré par l'article 87 du présent décret ».

« Art. 209. § 1. Par dérogation à l'article 4.38, § 2 et § 4, du Code flamand du Logement de 2021 tel qu'inséré par l'article 77 du présent décret, les dispositions du présent article s'appliquent aux sociétés de logement agréées conformément à l'article 205, § 2.

§ 2. A partir de son agrément, la société de logement ne déploie plus de nouvelles activités en dehors de la zone d'activité pour laquelle elle est agréée.

La société de logement limite au plus tard à partir du 1 janvier 2028 ses activités à la zone d'activité pour laquelle elle est agréée.

§ 3. La société de logement acquiert, dans les plus brefs délais, au moins la gestion des biens immobiliers adaptés au logement social situés dans sa zone d'activité auprès des sociétés de logement social, d'autres sociétés de logement, des offices de location sociale et du Fonds flamand du logement. La société de logement acquiert, au plus tard au 1 janvier 2028, tous les droits sur les biens immobiliers adaptés au logement social situés dans sa zone d'activité auprès des sociétés de logement social, des agences locatives sociales, du Fonds flamand du logement et d'autres sociétés de logement.

La société de logement transfert, dans les plus brefs délais, au moins la gestion des biens immobiliers adaptés au logement social situés en dehors de sa zone d'activité aux sociétés de logement agréées pour la zone d'activité dans laquelle les biens immobiliers sont situés. La société de logement transfert, au plus tard au 1 janvier 2028, tous les droits sur ces biens immobiliers aux sociétés de logement agréées pour la zone d'activité dans laquelle les biens immobiliers sont situés.

L'article 4.38, § 6 et § 7, s'applique par analogie ».

« Art. 215. Par dérogation à l'article 4 du livre III, titre VIII, chapitre II, section II, de l'ancien Code civil et à l'article 31 du décret flamand sur la location d'habitations du 9 novembre 2018, l'agence locative sociale, la société de logement social ou la société de logement transfère, lors de la création d'une société de logement, le contrat de location principal avec un ou plusieurs bailleurs sur le marché locatif privé à la société de logement sans le consentement écrit préalable du ou des bailleurs.

Dans le cas de restructurations ou de transferts dans le cadre de la création d'une société de logement, les clauses contractuelles des contrats de location dans le cadre des missions, visées à l'article 4.55, alinéa 2, 1°, du Code flamand du Logement de 2021, tel qu'applicable avant la date d'entrée en vigueur du présent décret, ou à l'article 4.40, 4°, 5° ou 6°, du Code flamand du Logement de 2021, tel qu'inséré par l'article 91 du présent décret, prévoyant le droit de résiliation anticipée pour changement de contrôle, sont abrogées ».

B.2.1. Die angefochtenen Bestimmungen sind Bestandteil einer Reform, mit der der Dekretgeber die sozialen Wohnungsbaugesellschaften und die sozialen Vermietungsbüros bis

zum 1. Januar 2023 durch einen einzigen Wohnungsakteur, die Wohnungsgesellschaft, ersetzen möchte, die innerhalb der von der Flämischen Regierung zu bestimmenden Einsatzbereiche als einziger Ansprechpartner für den sozialen Miet- oder Kaufkandidaten fungieren soll.

In den Vorarbeiten heißt es:

« Ainsi qu'il est indiqué dans la note de politique du logement 2019-2024, les acteurs du logement social au sein d'une zone d'activité fusionneront, d'ici le 1er janvier 2023, en une seule et même société de logement social. Cette intégration vise à assurer la convivialité à l'égard des clients, la transparence ainsi qu'une étroite collaboration portant sur des activités diverses dans le domaine du logement social, et elle renforcera le rôle de régie des pouvoirs locaux. Ces mesures doivent aboutir à une politique du logement locale de qualité.

Plusieurs motifs justifient la réforme. Premièrement, la réforme vise à créer des avantages pour le locataire social et pour le candidat-locataire social. Il ne devra plus s'inscrire qu'une seule fois, alors que, dans le contexte actuel, il est tenu de le faire séparément auprès de tous les acteurs du logement social. La simplification doit aussi faciliter tant le suivi du candidat-locataire que celui du bailleur.

La réforme peut aussi offrir une solution au problème auquel sont confrontés les candidats-locataires ayant le plus besoin d'un logement (qui sont souvent ceux dont les revenus sont les plus bas), à savoir qu'ils se retrouvent dans un office de location sociale où le loyer est nettement plus élevé que le loyer moyen d'une habitation qui est louée par une société de logement social. La fusion des deux activités pose les jalons d'une solution à ce problème.

Le regroupement des activités des offices de location sociale et des sociétés de logement social permet de partager l'expertise et de créer des économies d'échelle de manière beaucoup plus concrète. Alors que les sociétés de logement social sont traditionnellement plus expertes dans les domaines de la construction et de la rénovation du patrimoine du logement social, on suppose que les offices de location sociale – nés pour la plupart de l'action des CPAS ou des acteurs du bien-être – exercent surtout leurs talents dans le domaine de l'accompagnement au logement. La coexistence des unes et des autres doit permettre de construire davantage, d'améliorer la qualité et de mieux faire retentir les bonnes pratiques de chacun au sein de la société de logement fusionnée, ce qui bénéficiera à tous les locataires.

Deuxièmement, la réforme offre des avantages aux pouvoirs locaux. Grâce aux sociétés de logement, les pouvoirs locaux ont à leur disposition un unique exécutant direct de la politique locale du logement social et ils ne doivent donc plus tenir compte des différents acteurs actuels du logement, qui ont chacun leur propre fonctionnement et leurs propres idées. Dès lors qu'un pouvoir de décision suffisant au sein de la société de logement leur sera par ailleurs toujours garanti, les pouvoirs locaux peuvent mettre leurs propres accents et, par conséquent, mieux répondre aux défis spécifiques (supra-locaux ou non) en matière de politique du logement sur leur territoire.

Une série d'avantages, dont les locataires bénéficient, profitent évidemment aussi aux bailleurs. La centralisation des connaissances des deux activités en un seul grand acteur élargit l'expertise et permet ainsi des synergies. La fusion des acteurs en un seul acteur du logement

par commune permet d'éliminer toute concurrence entre les acteurs du logement dans le cadre de la réalisation de l'objectif social contraignant et permet, en d'autres termes, d'agir de manière plus ciblée en fonction des objectifs concrets. La fusion permet en outre de fluidifier la communication, en ce que cet acteur unique parlera d'une seule voix tant aux candidats-locataires qu'aux locataires, mais aussi aux responsables de la politique du logement et aux parties privées qui peuvent constituer des partenaires pour atteindre les objectifs dans le domaine du logement social.

Comme pour toute réforme, les véritables gains d'efficacité ne seront visibles qu'après un certain temps. Ils sont un effet secondaire intéressant et s'inscrivent dans le cadre des efforts de performance déjà mis en œuvre précédemment dans le secteur, mais ils ne constituent pas une fin en soi dans le cadre de cette réforme » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2020-2021, Nr. 828/1, S. 6).

B.2.2. Gemäß Artikel 4.36 § 1 des Flämischen Wohnungskodex 2021, ersetzt durch den angefochtenen Artikel 74 des Dekrets vom 9. Juli 2021, sind die Wohnungsgesellschaften autonome Gesellschaften, die von der Flämischen Regierung zugelassen werden und die für die ordnungsgemäße Durchführung der sozialen Wohnungspolitik zuständig sind. Eine Gesellschaft kann als Wohnungsgesellschaft zugelassen werden und ihre Zulassung behalten, wenn sie zumindest die Voraussetzungen im Sinne der Bestimmungen von Kapitel 1 bis 7 von Titel 3 (« Wohnungsgesellschaften ») von Buch 4 (« Wohnungsakteure ») des vorerwähnten Kodex erfüllt, wonach die Flämische Regierung zusätzliche Zulassungsvoraussetzungen festlegen kann (Artikel 4.36 § 2).

Gemäß Artikel 4.37 des Flämischen Wohnungskodex 2021, ersetzt durch den angefochtenen Artikel 76 des Dekrets vom 9. Juli 2021, lässt die Flämische Regierung nur eine Wohnungsgesellschaft pro Einsatzbereich zu, der aus nur einer Gemeinde oder räumlich aneinandergrenzenden Gemeinden bestehen muss. Die Flämische Regierung legt die Einsatzbereiche fest und kann dabei Ausnahmen vom räumlichen Aneinandergrenzen der Gemeinden erlauben.

Eine Wohnungsgesellschaft ist grundsätzlich ausschließlich innerhalb des Einsatzbereichs tätig, für den sie zugelassen wurde, wenn auch unter bestimmten Voraussetzungen Tätigkeiten außerhalb des Einsatzbereichs erlaubt sind (Artikel 4.38 §§ 2 und 3 des Flämischen Wohnungskodex 2021, ersetzt durch den angefochtenen Artikel 77 des Dekrets vom 9. Juli 2021).

Eine Wohnungsgesellschaft erwirbt schnellstmöglich alle Rechte an den unbeweglichen Gütern, die für soziale Wohnungen geeignet sind und in ihrem Einsatzbereich liegen, von sozialen Wohnungsbaugesellschaften, sozialen Vermietungsbüros, dem Flämischen Wohnungsfonds und von anderen Wohnungsgesellschaften und übernimmt die Rechte in Bezug auf die unbeweglichen Güter, die in ihrem Einsatzbereich liegen und für soziale Wohnungen geeignet sind, und die der Wohnungsgesellschaft von einer Gemeinde oder einem ÖSHZen angeboten werden (Artikel 4.38 §§ 4 und 5 des Flämischen Wohnungskodex 2021). In den Fällen, in denen die Übertragung nicht gegen Vergütung mittels Anteilen erfolgen kann und sich die Parteien nicht über den Preis für die Übertragung der Rechte einigen können, sieht Artikel 4.38 § 7 des Flämischen Wohnungskodex 2021 eine dekretale Entschädigungsregelung vor.

Gemäß Artikel 4.46/2 des Flämischen Wohnungskodex 2021, eingefügt durch den angefochtenen Artikel 104 des Dekrets vom 9. Juli 2021 und Bestandteil von Kapitel 6 (« Vermögen der Wohnungsgesellschaft und dessen Aufrechterhaltung ») des vorerwähnten Titels 3 von Buch 4, muss die Wohnungsgesellschaft spätestens ab dem 1. Januar 2024 über eine Vermögensmasse von mindestens 1 000 verwalteten sozialen Mietwohnungen verfügen. Dabei werden die von der Wohnungsgesellschaft realisierten und geplanten sozialen Mietwohnungen berücksichtigt, jedoch nicht die Wohnungen, die auf dem privaten Mietmarkt zum Zwecke der Untervermietung nach der Regelung über das soziale Mietsystem gemietet werden.

B.2.3. Gemäß Artikel 4.39 des Flämischen Wohnungskodex 2021, ersetzt durch den angefochtenen Artikel 79 des Dekrets vom 9. Juli 2021, hat die Wohnungsgesellschaft die Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung und ist darauf das Gesetzbuch der Gesellschaften und Vereinigungen anzuwenden, sofern nicht durch oder aufgrund des vorerwähnten Kodex davon abgewichen wird.

Gemäß Artikel 4.46/3 des Flämischen Wohnungskodex 2021, eingefügt durch den angefochtenen Artikel 105 des Dekrets vom 9. Juli 2021, verfolgt die Wohnungsgesellschaft nicht hauptsächlich den Zweck, einen unmittelbaren oder mittelbaren Vermögensvorteil an die Anteilinhaber auszuschütten oder einen solchen zu ihren Gunsten sicherzustellen. Diese Bestimmung sieht deshalb einige Beschränkungen für Ausschüttungen vor. Eine dieser Beschränkungen beinhaltet, dass ein Anteilinhaber im Falle eines Austritts oder eines

Ausschlusses höchstens den Nennwert seiner tatsächlich eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Einlage in das Vermögen der Wohnungsgesellschaft, wie zum Zeitpunkt der Einlage verbucht, erhält (Artikel 4.46/3 Nr. 3). Diese Bestimmung sieht ebenfalls vor, dass im Falle einer Liquidation der Wohnungsgesellschaft das Vermögen, das nach Bereinigung der Passiva und Rückzahlung der Einlage an die Anteilhaber verbleibt, auf eine von der Flämischen Regierung bestimmte Wohnungsgesellschaft übergeht (Artikel 4.46/3 Nr. 4).

Artikel 4.39/5 des Flämischen Wohnungskodex 2021, eingefügt durch den angefochtenen Artikel 87 des Dekrets vom 9. Juli 2021, enthält Regelungen über die Zusammensetzung, die Arbeitsweise und die Befugnisse des Verwaltungsorgans der Wohnungsgesellschaft und über die Entlohnung der Mitglieder des Verwaltungsorgans.

B.2.4. Mit den angefochtenen Bestimmungen wollte der Dekretgeber auch « die Rolle der öffentlichen Behörden im Rahmen der Durchführung der sozialen Wohnungspolitik durch die sozialen Wohnungsorganisationen stärken » (ebenda, S. 16). Aus diesem Grund bestimmt Artikel 4.39/2 § 1 des Flämischen Wohnungskodex 2021, eingefügt durch den angefochtenen Artikel 83 des Dekrets vom 9. Juli 2021, dass nur die Flämische Region, die Provinzen, Gemeinden und ÖSHZen, auf die sich der Einsatzbereich der Wohnungsgesellschaft erstreckt, Anteile an einer Wohnungsgesellschaft haben können. Da « die lokalen Verwaltungen (Gemeinden und ÖSHZen) [...] eine entscheidende Rolle [spielen] bei der Ausarbeitung und der Durchführung der Wohnungspolitik » (ebenda, S. 10), wurde außerdem festgelegt, dass die Gemeinden und die ÖSHZen, auf die sich der Einsatzbereich der Wohnungsgesellschaft erstreckt und die Anteilhaber dieser Wohnungsgesellschaft sind, zusammen immer über mehr als 50 Prozent der gesamten, mit den Anteilen verbundenen Stimmrechte verfügen (Artikel 4.39/2 § 2 des Flämischen Wohnungskodex 2021). Die Flämische Regierung hat das Recht, bei der Zulassung oder Fusion einer Wohnungsgesellschaft namens der Flämischen Region höchstens einige Anteile zu zeichnen, die höchstens das Recht auf ein Viertel aller Stimmen in der Generalversammlung gewähren (Artikel 4.39/4 des Flämischen Wohnungskodex 2021, eingefügt durch den angefochtenen Artikel 85 des Dekrets vom 9. Juli 2021).

Aus den Vorarbeiten ergibt sich, dass die « Entscheidung für eine stärkere öffentliche Anteilhaberstruktur mit einer stärkeren Führungsrolle für die lokalen Verwaltungen [...] auch auf finanziellen Gründen beruht »:

« Les sociétés de logement social et les offices de location sociale sont aujourd'hui principalement subventionnés par la Flandre. La Région flamande offre aux sociétés de logement social un important soutien financier (notamment par l'intermédiaire de la VMSW (Société flamande du logement social)) en vue de la réalisation des logements locatifs et d'achat et des lots. Ce soutien financier revêt des formes différentes selon l'investissement et la nature du projet (par exemple, un projet de location ou un projet d'achat) : la Région accorde des subventions, prend en charge les coûts ou intervient dans la charge des emprunts que les initiateurs contractent auprès de la VMSW pour réaliser un projet.

Outre l'aide à l'investissement, l'autorité flamande octroie aussi des subventions directes. Ainsi, les offices de location sociale qui sous-louent des logements reçoivent des subventions directes. Celles-ci consistent en partie en un forfait de base et en partie en un montant variable, selon le nombre de logements qui est géré par un office de location sociale.

Par le passé, les investissements réalisés par des actionnaires privés dans les sociétés de logement social sont toujours restés limités à l'apport de capital. La valeur nominale de toutes les actions des sociétés de logement social qui sont aux mains d'actionnaires privés s'élève à environ 3 millions d'euros. Près des deux tiers de ce montant ont été investis par les locataires des sociétés coopératives de logement ' De Gelukkige Haard ' et ' A.B.C. ' et ne constituent en réalité pas un investissement, mais une garantie locative. Les offices de location sociale comptent non pas des actionnaires, mais des membres, aucune distinction n'étant possible entre les contributions des membres publics et celles des membres privés. Le montant total de l'apport en numéraire dans les offices de location sociale s'élève à environ 2,6 millions d'euros. Compte tenu de la structure des effectifs, on s'attend à ce que, à tout le moins, la moitié de ce montant provienne de membres publics. Globalement, il peut donc être constaté que, tout au long des années du fonctionnement, les parties privées n'ont pas investi plus de 5 millions d'euros dans le secteur du logement social.

Les investissements relativement limités réalisés par les parties privées dans le logement social font pâle figure par rapport à ceux de la Région flamande. Rien qu'en 2020, la Région flamande prévoit d'investir près de 900 millions d'euros en crédits d'investissement subventionnés, afin de permettre la construction et la rénovation d'habitations sociales de location. Une intervention sous la forme d'une subvention-intérêts – rapportée à aujourd'hui – qui s'élève à environ la moitié de l'investissement total, est liée à ces subventions d'investissement. Outre les interventions sous la forme d'une subvention-intérêts, réalisées dans le cadre des financements, la Région flamande prévoit aussi, en 2020, d'accorder, au profit des sociétés de logement social et des offices de location sociale, un montant de près de 35 millions d'euros de subventions directes sous la forme de subventions de fonctionnement, ainsi que la correction sociale régionale. En outre, un budget d'investissement s'élevant à près de 60 millions d'euros est prévu en 2020 pour financer les travaux d'infrastructure qui sont nécessaires dans le cadre du logement social. Les locataires d'offices de location sociale reçoivent également une subvention locative ou une prime à la location, pour lesquelles la Région prévoit un montant de près de 30 millions d'euros en 2020 (pour être précis, le montant total des subventions locatives et des primes à la location est encore plus élevé). En résumé, il est donc clair que les investissements réalisés par la Région flamande dans les activités des offices de location sociale et des sociétés de logement social sont, rien qu'en 2020, bien plus élevés que ceux jamais réalisés par les parties privées elles-mêmes » (ebenda, SS. 10-11).

B.2.5. Gemäß Artikel 4.51 des Flämischen Wohnungskodex 2021, ersetzt durch den angefochtenen Artikel 122 des Dekrets vom 9. Juli 2021, kann die Flämische Regierung eine Wohnungsgesellschaft unter bestimmten Voraussetzungen mit Sanktionen belegen. Die möglichen Sanktionen sind in dieser Vorschrift aufgezählt. Die Flämische Regierung verfügt unter anderem über die Möglichkeit, einen *Ad-hoc*-Vertreter zu ernennen, der ganz oder teilweise an die Stelle des Verwaltungsorgans der Wohnungsgesellschaft tritt (Artikel 4.51 Absatz 1 Nr. 3), und die Zulassung der Wohnungsgesellschaft zu widerrufen (Artikel 4.51 Absatz 1 Nr. 8 und Absatz 2 Nr. 2).

Der Widerruf der Zulassung einer Wohnungsgesellschaft hat gemäß Artikel 4.53 des Flämischen Wohnungskodex 2021, ersetzt durch den angefochtenen Artikel 124 des Dekrets vom 9. Juli 2021, von Rechts wegen die Auflösung dieser Gesellschaft zur Folge. Alle Befugnisse, die Wohnungsgesellschaft zu leiten und zu verpflichten, werden dann auf einen oder mehrere von den Flämischen Regierung zu ernennende Liquidatoren übertragen, die die notwendigen Maßnahmen für den Übergang des Vermögens der aufgelösten Gesellschaft auf die von der Flämischen Regierung bestimmte(n) Wohnungsgesellschaft(en) ergreifen.

Wenn ein Liquidationsverfahren eingeleitet wurde, tritt die « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » unter bestimmten Voraussetzungen von Rechts wegen in die Rechte und Pflichten der Wohnungsgesellschaft ein, die sich aus einem zwischen der Wohnungsgesellschaft und einem oder mehreren Vermietern auf dem privaten Mietmarkt geschlossenen Vertrag ergeben (Artikel 4.53/3 des Flämischen Wohnungskodex 2021, eingefügt durch den angefochtenen Artikel 128 des Dekrets vom 9. Juli 2021).

B.3.1. Aus den Vorarbeiten ergibt sich, dass die « bestehenden sozialen Wohnungsbaugesellschaften [...] als Wohnungsgesellschaft zulassen werden können » und dass in diesem Rahmen « bestimmte Übergangsmaßnahmen [vorgesehen] werden » (ebenda, S. 9).

B.3.2. Gemäß dem angefochtenen Artikel 205 § 1 des Dekrets vom 9. Juli 2021 können die sozialen Wohnungsbaugesellschaften, die am Tag vor Inkrafttreten dieses Dekrets entsprechend den an diesem Tag geltenden Zulassungsvoraussetzungen zugelassen sind, diese Zulassung längstens bis zum 31. Dezember 2022 behalten, solange sie diese Zulassungsvoraussetzungen weiterhin erfüllen, und die Finanzierung nach den Bestimmungen

des Flämischen Wohnungskodex 2021 in der vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Dekrets anzuwendenden Fassung bis zu diesem Zeitpunkt in Anspruch nehmen.

Gemäß Artikel 205 § 3 des Dekrets vom 9. Juli 2021 kann die Flämische Regierung den sozialen Wohnungsbaugesellschaften außerdem eine zeitlich befristete Zulassung bis zum 30. Juni 2023 erteilen, sofern sie plausibel machen, dass sie entweder spätestens am 30. Juni 2023 alle Voraussetzungen für die Zulassung als Wohnungsgesellschaft erfüllen werden oder ihre für den sozialen Wohnungsbau bestimmten Vermögensbestandteile und ihr diesbezügliches Personal an eine oder mehrere Wohnungsgesellschaften übertragen werden.

Soziale Wohnungsbaugesellschaften, die am Tag vor Inkrafttreten dieses Dekrets entsprechend den an diesem Tag geltenden Zulassungsvoraussetzungen zugelassen sind, bleiben bis zum Abschluss ihrer Liquidation den Bestimmungen des Flämischen Wohnungskodex 2021 in der am Tag vor Inkrafttreten dieses Dekrets anzuwendenden Fassung unterworfen (Artikel 205 § 7).

B.3.3. Soziale Wohnungsbaugesellschaften, die am 31. Dezember 2022 weder als Wohnungsgesellschaft zugelassen noch als solche zeitlich befristet zugelassen sind, verlieren ihre Zulassung mit Wirkung zum 1. Januar 2023 von Rechts wegen. Die zeitlich befristet zugelassenen Wohnungsbaugesellschaften, die am 30. Juni 2023 nicht zugelassen sind, verlieren ihre zeitlich befristete Zulassung ebenfalls von Rechts wegen (Artikel 205 § 5). In beiden Fällen hat der Verlust der Zulassung von Rechts wegen die Auflösung zur Folge. Die Anteilhaber erhalten nach Begleichung der Passiva der sozialen Wohnungsbaugesellschaft höchstens den Nennwert ihrer tatsächlich eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Einlage in das Vermögen der sozialen Wohnungsbaugesellschaft, wie zum Zeitpunkt der Einlage verbucht. Das Vermögen, das danach verbleibt, geht auf eine oder mehrere von der Flämischen Regierung bestimmte Wohnungsbaugesellschaften über.

B.3.4. Ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Dekrets vom 9. Juli 2021, das heißt dem 20. September 2021, können andere Personen als die Provinzen, Gemeinden und ÖSHZen grundsätzlich keine Anteile an einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft erwerben. Abweichend davon können bestehende Anteilhaber sozialer Wohnungsbaugesellschaften gleichwohl Anteile im Rahmen gesellschaftsrechtlicher Umstrukturierungsvorgänge mit einer sozialen

Wohnungsbaugesellschaft oder einer Wohnungsgesellschaft erwerben (Artikel 205 § 1 Absatz 1 des Dekrets vom 9. Juli 2021).

B.3.5. Gemäß dem angefochtenen Artikel 206 des Dekrets vom 9. Juli 2021 können bestehende Wohnungsbaugesellschaften, die die in Artikel 4.39/2 § 1 des Flämischen Wohnungskodex 2021 vorgesehene Voraussetzung nicht erfüllen, wonach nur die Flämische Region, die Provinzen, die Gemeinden und die ÖSHZen Anteile an einer Wohnungsgesellschaft haben können, trotzdem als Wohnungsgesellschaft zugelassen werden, wenn auch in diesem Fall einige abweichende Regeln bis zu dem Zeitpunkt gelten, an dem die vorerwähnte Voraussetzung erfüllt wird. Andere Anteilhaber als die Flämische Region, die Provinzen, die Gemeinden und die ÖSHZen dürfen unter anderem nicht an der Abstimmung in der Generalversammlung der Gesellschaft mit mehr als einem Zehntel der anwesenden oder vertretenen Stimmen teilnehmen (Artikel 206 Absatz 1 Nr. 3) und gemeinsam an einer Abstimmung nur mit höchstens den Stimmen teilnehmen, die für die erforderliche Mehrheit abzüglich einer Stimme notwendig sind (Artikel 206 Absatz 1 Nr. 4). Die Satzung der Wohnungsgesellschaft kann festlegen, dass andere Anteilhaber als die Flämische Region und die Provinzen, Gemeinden und ÖSHZen, die im Einsatzbereich der Wohnungsgesellschaft liegen, zusammen höchstens ein Verwaltungsmitglied vorschlagen dürfen (Artikel 206 Absatz 1 Nr. 5).

B.3.6. Der angefochtene Artikel 208 des Dekrets vom 9. Juli 2021 sieht eine besondere Regelung für die Situation sozialer Mieter vor, die als Ersatz für die Zahlung einer Mietgarantie Anteile gezeichnet haben. Nach dieser Bestimmung wird bei den betreffenden Anteilhabern von Rechts wegen davon ausgegangen, dass sie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Dekrets mit diesen Anteilen austreten, wobei die Austrittsabfindung, auf die der soziale Mieter Anspruch hat, von Rechts wegen in eine Mietgarantie umgewandelt wird.

B.3.7. Aus den Vorarbeiten ergibt sich, dass für die sozialen Vermietungsbüros « nicht festgelegt [wird], dass sie in eine Wohnungsgesellschaft umgewandelt werden können, weil sich die Rechtsform der Wohnungsgesellschaft zu sehr davon unterscheidet. Allerdings können die sozialen Vermietungsbüros ihr Vermögen gegen Entgelt oder unentgeltlich an eine soziale Wohnungsbaugesellschaft zum Zwecke der Bildung einer Wohnungsgesellschaft übertragen » (ebenda, S. 147).

Der angefochtene Artikel 205 § 6 des Dekrets vom 9. Juli 2021 bestimmt, dass die sozialen Vermietungsbüros, die am Tag vor Inkrafttreten dieses Dekrets entsprechend den an diesem Tag geltenden Zulassungsvoraussetzungen zugelassen sind, diese Zulassung längstens bis zum 30. Juni 2023 behalten, solange sie diese Zulassungsvoraussetzungen weiterhin erfüllen, und sie die Finanzierung nach den Bestimmungen des Flämischen Wohnungskodex 2021 in der vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Dekrets anzuwendenden Fassung bis zu diesem Zeitpunkt in Anspruch nehmen können. Sie verlieren ihre Zulassung zum 1. Juli 2023 von Rechts wegen.

Ab dem Zeitpunkt des Verlustes der Zulassung als soziales Vermietungsbüro, tritt die « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » von Rechts wegen in die Rechte und Pflichten des sozialen Vermietungsbüros ein, die sich aus einem zwischen dem sozialen Vermietungsbüro und einem oder mehreren Vermietern auf dem privaten Mietmarkt geschlossenen Vertrag ergeben.

B.3.8. Nach dem angefochtenen Artikel 215 des Dekrets vom 9. Juli 2021 wird beim Zustandekommen einer Wohnungsgesellschaft der Hauptmietvertrag, den ein soziales Vermietungsbüro, eine soziale Wohnungsbaugesellschaft oder eine Wohnungsgesellschaft mit einem oder mehreren Vermietern auf dem privaten Mietmarkt geschlossen hat, auf die Wohnungsgesellschaft übertragen. Abweichend von den Bestimmungen des früheren Zivilgesetzbuches und des Flämischen Wohnungsmietdekrets findet diese Übertragung ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters oder der Vermieter statt. Der Dekretgeber wollte folglich verhindern, « dass sich der Eigentümer und Vermieter dieser Übertragung beziehungsweise diesen Übertragungen widersetzen kann », und zwar « vor dem Hintergrund des Anliegens, dem Sozialmieter die ungestörte Nutzung zu gewährleisten » (ebenda, S. 158).

B.3.9. Gemäß dem angefochtenen Artikel 209 § 3 des Dekrets vom 9. Juli 2021 übernimmt eine Wohnungsgesellschaft, die aus einer zugelassenen sozialen Wohnungsbaugesellschaft hervorgeht, schnellstmöglich die Verwaltung hinsichtlich der unbeweglichen Güter, die für soziale Wohnungen geeignet sind und die in ihrem Einsatzbereich liegen, von sozialen Wohnungsbaugesellschaften, anderen Wohnungsgesellschaften, sozialen Vermietungsbüros und dem Flämischen Wohnungsfonds. Spätestens bis 1. Januar 2028 erwirbt die Wohnungsgesellschaft alle Rechte an diesen unbeweglichen Gütern. Die Wohnungsgesellschaft übergibt außerdem schnellstmöglich zumindest die Verwaltung hinsichtlich der unbeweglichen Güter, die nicht in ihrem Einsatzbereich liegen, an die

Wohnungsgesellschaften, die für den Einsatzbereich zugelassen sind, in dem sich die unbeweglichen Güter befinden. Spätestens bis 1. Januar 2028 überträgt sie alle Rechte an diesen unbeweglichen Gütern auf die betreffenden Wohnungsgesellschaften. In den Fällen, in denen die Übertragung nicht gegen Vergütung mittels Anteilen erfolgen kann und sich die Parteien nicht über den Preis für die Übertragung der Rechte einigen können, gilt die Entschädigungsregelung des Artikels 4.38 § 7 des Flämischen Wohnungskodex 2021.

In Bezug auf die Zulässigkeit

B.4. Die Flämische Regierung führt an, dass bei den klagenden Parteien, die zugelassene soziale Wohnungsbaugesellschaften oder Anteilhaber von zugelassenen sozialen Wohnungsbaugesellschaften sind, kein Klageinteresse vorliege, sofern die Klage gegen Artikel 4.39/2 § 1 Absatz 1 des Flämischen Wohnungskodex 2021, eingefügt durch Artikel 83 des Dekrets vom 9. Juli 2021, gerichtet sei, da diese Bestimmung ausschließlich für Wohnungsgesellschaften gelte, die die zugelassenen sozialen Wohnungsbaugesellschaften nicht fortführten.

B.5.1. Gemäß Artikel 4.39/2 § 1 Absatz 1 des Flämischen Wohnungskodex 2021, eingefügt durch Artikel 83 des Dekrets vom 9. Juli 2021, können nur die Flämische Region und die Provinzen, Gemeinden und ÖSHZen, die im Einsatzbereich der Wohnungsgesellschaft liegen, Anteile an dieser Wohnungsgesellschaft halten. Gemäß Artikel 205 § 2 des Dekrets vom 9. Juli 2021 legt die Flämische Regierung das Verfahren fest, nach welchem eine zugelassene soziale Wohnungsbaugesellschaft als Wohnungsgesellschaft zugelassen werden kann. Gemäß Artikel 206 des Dekrets vom 9. Juli 2021 können die in Artikel 205 § 2 dieses Dekrets erwähnten Gesellschaften, die die Bedingungen aus Artikel 4.39/2 § 1 des Flämischen Wohnungskodex 2021 nicht erfüllen, trotzdem als Wohnungsgesellschaft zugelassen werden, wobei diese Wohnungsgesellschaft spezifischen Regeln unterworfen wird.

B.5.2. Daraus ergibt sich, dass Artikel 4.39/2 § 1 Absatz 1 des Flämischen Wohnungskodex 2021 ausschließlich für Wohnungsgesellschaften gilt, die keine zugelassene soziale Wohnungsbaugesellschaft fortführen. Dieser Umstand lässt gleichwohl das Interesse der klagenden Parteien unberührt, die sich auf ihre Eigenschaft als private Anteilhaber oder frühere private Anteilhaber einer zugelassenen sozialen Wohnungsbaugesellschaft berufen.

Artikel 4.39/2 § 1 Absatz 1 des Flämischen Wohnungskodex 2021 hindert sie nämlich daran, Anteilhaber einer Wohnungsgesellschaft zu werden, die keine bestehende soziale Wohnungsbaugesellschaft fortführt. Sie sind von dieser Bestimmung also unmittelbar und ungünstig betroffen. Da die gegen Artikel 83 des Dekrets vom 9. Juli 2021 angeführten Klagegründe auch von einigen Personen getragen werden, die sich auf ihre Eigenschaft als private Anteilhaber oder frühere private Anteilhaber einer zugelassenen sozialen Wohnungsbaugesellschaft berufen, liegt jedenfalls bei einigen klagenden Parteien das erforderliche Interesse vor und muss das Interesse der anderen klagenden Parteien aus diesem Grunde nicht geprüft werden.

B.6. Die Flämische Regierung führt auch an, dass die klagenden Parteien die in Artikel 205 § 5 des Dekrets vom 9. Juli 2021 vorgesehene Maßnahme der Auflösung einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft von Rechts wegen nicht auf zulässige Weise anfechten könnten, da in dieser Bestimmung auf «die Auflösung im Sinne von Artikel 4.53 des Flämischen Wohnungskodex 2021 in der vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Dekrets geltenden Fassung» verwiesen werde und da die Frist für die Einlegung einer zulässigen Klage gegen diesen Artikel 4.53 bereits abgelaufen sei.

B.7.1. Damit die Voraussetzungen des Artikels 3 § 1 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof erfüllt sind, muss eine Nichtigkeitsklage binnen einer Frist von sechs Monaten nach der Veröffentlichung der angefochtenen Norm eingereicht werden.

B.7.2. Wenn der Gesetzgeber eine alte Bestimmung in neue Rechtsvorschriften übernimmt und sich auf diese Weise deren Inhalt zu eigen macht, kann gegen die übernommene Bestimmung eine Klage binnen sechs Monaten nach ihrer Veröffentlichung eingereicht werden.

Indem der Dekretgeber in Artikel 205 § 5 des Dekrets vom 9. Juli 2021 festgelegt hat, dass eine soziale Wohnungsbaugesellschaft, die zu einem bestimmten Zeitpunkt nicht als Wohnungsgesellschaft zugelassen ist, ihre Zulassung von Rechts wegen verliert und dass der Verlust dieser Zulassung von Rechts wegen die Auflösung im Sinne von Artikel 4.53 des Flämischen Wohnungskodex 2021 in der vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Dekrets vom 9. Juli 2021 geltenden Fassung zur Folge hat, ist der Dekretgeber in Bezug auf die Maßnahme der Auflösung von Rechts wegen gesetzgebend aufgetreten, und zwar konkret im Rahmen der

Übergangsregelung, die er vorgesehen hat. Aus dem bloßen Verweis auf die Maßnahme der Auflösung von Rechts wegen im Sinne der Regelung im früher geltenden Dekret in Artikel 205 § 5 des Dekrets vom 9. Juli 2021, kann deshalb nicht abgeleitet werden, dass die Klagen *ratione temporis* unzulässig sind, sofern sie gegen diesen Artikel 205 § 5 gerichtet sind.

B.8. Bei mehreren von den klagenden Parteien angeführten Klagegründen führt die Flämische Regierung an, dass die klagenden Parteien nicht gegen alle mit diesen Klagegründen angefochtenen Bestimmungen oder alle damit angefochtenen Teile dieser Bestimmungen Einwände formulierten und dass sie nicht immer darlegten, in welchem Sinne diese Bestimmungen oder diese Teile von Bestimmungen gegen die in den betreffenden Klagegründen erwähnten Referenznormen verstießen. Außerdem führt sie an, dass bestimmte Klagegründe teilweise unzulässig seien, weil der Gerichtshof nicht befugt sei, gesetzeskräftige Normen unmittelbar anhand bestimmter in diesen Klagegründen erwähnter Verfassungsbestimmungen und allgemeiner Grundsätze zu prüfen, und dass, sofern die klagenden Parteien in ihren Erwiderungsschriftsätzen den in ihren Klageschriften angeführten Klagegründen neue Einwände hinzufügten, diese Einwände unzulässig seien.

B.9.1. Der Gerichtshof ist befugt, gesetzeskräftige Normen auf ihre Rechtmäßigkeit vor dem Hintergrund der Regeln, die die Zuständigkeiten zwischen dem Föderalstaat, den Gemeinschaften und den Regionen verteilen, sowie der Artikel von Titel II (« Die Belgier und ihre Rechte ») und der Artikel 143 § 1, 170, 172 und 191 der Verfassung zu prüfen.

Alle Klagegründe beziehen sich auf einen Verstoß gegen eine oder mehrere dieser Regeln, deren Einhaltung der Gerichtshof gewährleistet. Sofern die klagenden Parteien ferner auch Vertragsbestimmungen, andere Verfassungsbestimmungen und allgemeine Grundsätze erwähnen, prüft der Gerichtshof diese nur insofern, als ein Verstoß gegen die vorgenannten Regeln in Verbindung mit diesen Bestimmungen und Grundsätzen geltend gemacht wird. In diesem Umfang sind die Klagegründe zulässig.

B.9.2. Um den Anforderungen von Artikel 6 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 zu genügen, müssen die im Antrag aufgeführten Klagegründe erkennen lassen, welche der Regeln, deren Einhaltung der Gerichtshof gewährleistet, verletzt worden seien, sowie bei welchen Bestimmungen ein Verstoß gegen diese Regeln vorliege, und darlegen, in welcher Hinsicht diese Regeln durch die genannten Bestimmungen verletzt seien.

Der Gerichtshof prüft die Klagegründe, sofern sie die vorgenannten Anforderungen erfüllen.

B.9.3. Die klagenden Parteien können die Klagegründe, wie sie von ihnen in der Klageschrift dargelegt worden sind, nicht in ihrem Erwidernsschriftsatz abändern. Ein Einwand, der in einem Erwidernsschriftsatz vorgebracht wird, jedoch nicht mit dem übereinstimmt, der in der Klageschrift formuliert wurde, stellt somit einen neuen Klagegrund dar und ist unzulässig.

Der Gerichtshof prüft die Klagegründe, wie sie in den Klageschriften formuliert worden sind, und berücksichtigt die in den Erwidernsschriftsätzen formulierten Einwände folglich nicht, die als neue Klagegründe einzustufen sind.

B.10. Die Flämische Regierung führt schließlich an, dass die vom Ministerrat vorgebrachten Einwände unzulässig seien, sofern sie gegen Bestimmungen gerichtet seien, die von den klagenden Parteien nicht auf zulässige Weise vor dem Gerichtshof angefochten würden.

B.11. Artikel 85 Absatz 2 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 erlaubt es unter anderem dem Ministerrat, einen Schriftsatz in einer Sache betreffend eine Nichtigkeitsklage einzureichen und darin neue Klagegründe zu formulieren. Eine solche Intervention darf die Klage jedoch weder abändern noch erweitern. Das wäre der Fall, wenn ein neuer Klagegrund gegen eine Bestimmung vorgebracht würde, die von den klagenden Parteien nicht auf zulässige Weise vor dem Gerichtshof angefochten wird.

Der Gerichtshof berücksichtigt die vom Ministerrat eingereichten Schriftsätze, sofern die vorerwähnte Voraussetzung erfüllt ist.

B.12. Die Einreden werden abgewiesen.

In Bezug auf die Klagegründe

In Bezug auf die Vereinbarkeit mit den zuständigkeitverteilenden Regeln

B.13. Der zweite Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7674, der fünfte Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7675, der vierte Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7750 und der erste Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7773 sind aus einem Verstoß gegen die zuständigkeitverteilenden Regeln, konkret aus einem Verstoß gegen Artikel 6 § 1 VI Absatz 5 Nr. 5 und Artikel 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen (nachstehend: Sondergesetz vom 8. August 1980) abgeleitet, weil die angefochtenen Bestimmungen vom föderalen Gesellschaftsrecht abwichen. Diese Klagegründe richten sich zusammen gegen die Artikel 79, 83, 87, 105, 122, 124, 128 und 206 des Dekrets vom 9. Juli 2021 sowie gegen die Übergangsbestimmungen, die die Beendigung der Zulassung der sozialen Wohnungsbaugesellschaften und die Umwandlung in Wohnungsgesellschaften regeln.

B.14. Sofern die Klagegründe gegen « die Übergangsbestimmungen, die die Beendigung der Zulassung der sozialen Wohnungsbaugesellschaften und die Umwandlung in Wohnungsgesellschaften regeln », gerichtet sind, sind diese Klagegründe unzulässig. Es ist nämlich nicht klar, welche Bestimmungen des Dekrets vom 9. Juli 2021 genau gemeint sind. Die klagenden Parteien legen im Übrigen nicht dar, in welchem Sinne diese Übergangsbestimmungen gegen die in den Klagegründen erwähnten Referenznormen verstießen.

B.15.1. Artikel 6 § 1 IV des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen bestimmt:

« § 1. Die Angelegenheiten, auf die sich Artikel 39 der Verfassung bezieht, sind:

[...]

IV. was das Wohnungswesen betrifft:

1. das Wohnungswesen und die Aufrechterhaltung der Ordnung in Wohnungen, die eine Gefahr für die öffentliche Sauberkeit und Gesundheit darstellen,

2. die spezifischen Regeln in Bezug auf die Miete der zu Wohnzwecken bestimmten Güter oder Teile von Gütern ».

B.15.2. Sofern sie nichts anderes verfügt haben, haben der Verfassungsgeber und der Sondergesetzgeber den Gemeinschaften und den Regionen die vollständige Zuständigkeit für den Erlass von Regeln, die mit den ihnen zugewiesenen Angelegenheiten einhergehen, übertragen.

B.15.3. Aus Artikel 6 § 1 IV des Sondergesetzes vom 8. August 1980 lässt sich ableiten, dass die Regionen dafür zuständig sind. Aus den Vorarbeiten zum Sondergesetz vom 8. August 1980 ergibt sich, dass sie unter anderem für « die Förderung des Baus, der Nutzung, der Sanierung, der Verbesserung, der Anpassung und des Abbruchs von Wohnungen » und « in Bezug auf den sozialen Wohnungsbau die Weisen der Unterstützung, die Art der Wohnungen, die Finanzierung und die Bedingungen der Verkaufs- und Mietverträge für die Wohnungen der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften sowie die Infrastruktur » zuständig sind (*Parl. Dok.*, Senat, 1979-1980, Nr. 434/1, S. 20).

B.16. Gemäß Artikel 6 § 1 VI Absatz 5 Nr. 5 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 ist allein die Föderalbehörde für das Handelsrecht und das Gesellschaftsrecht zuständig.

B.17. Artikel 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 bestimmt:

« Dekrete können Rechtsbestimmungen enthalten, die sich auf Angelegenheiten beziehen, die nicht in die Zuständigkeit der Parlamente fallen, sofern diese Bestimmungen für die Ausübung ihrer Befugnis erforderlich sind ».

Diese Bestimmung erlaubt es der Flämischen Region nämlich, ein Dekret anzunehmen, das eine föderale Angelegenheit regelt, sofern diese Regelung für die Ausübung der Befugnisse der Region notwendig ist, diese Angelegenheit sich für eine differenzierte Regelung eignet und die Auswirkungen dieser Regelung auf die föderale Angelegenheit nur geringfügig sind.

B.18.1. Wie in B.2.2 erwähnt wurde, sind die durch das Dekret vom 9. Juli 2021 geschaffenen Wohnungsgesellschaften autonome Gesellschaften, die für die ordnungsgemäße Ausführung der sozialen Wohnungspolitik verantwortlich sind und die von der Flämischen Regierung zugelassen werden müssen. Um als Wohnungsgesellschaft zugelassen zu werden, muss die Gesellschaft zumindest die Voraussetzungen im Sinne der Bestimmungen der Kapitel 1 bis 7 von Titel 3 (« Wohnungsgesellschaften ») von Buch 4 (« Wohnungsakteure »)

des Flämischen Wohnungskodex 2021 erfüllen (Artikel 4.36 dieses Kodex, ersetzt durch Artikel 74 des Dekrets vom 9. Juli 2021).

Die Bestimmungen der Kapitel 1 bis 7 von Titel 3 von Buch 4 des Flämischen Wohnungskodex 2021 enthalten also Zulassungsvoraussetzungen. Diese Bestimmungen beziehen sich unter anderem auf die Rechtsform und die Satzung der Wohnungsgesellschaften, auf die Anteile, die Anteilhaber, die Generalversammlung und die Verwaltung dieser Gesellschaften, auf den Zweck, den Gegenstand, die Aufgaben, die Befugnisse und das Vermögen dieser Gesellschaften sowie auf die diese betreffende Kontrolle und Aufsicht.

B.18.2. Gemäß Artikel 4.39/7 des Flämischen Wohnungskodex 2021, eingefügt durch Artikel 90 des Dekrets vom 9. Juli 2021, hat die Wohnungsgesellschaft als Hauptzweck, im Interesse des Gemeinwohls das Recht auf ein menschenwürdiges Wohnen und die Ausführung der flämischen Wohnungspolitik sicherzustellen. Diese Bestimmung definiert die Wohnungsgesellschaften als « die bevorrechtigten Ausführenden der Mission der flämischen Wohnungspolitik in Bezug auf die Verwirklichung eines sozialen Wohnungsangebots ».

B.18.3. Gemäß Artikel 4.39 des Flämischen Wohnungskodex 2021, ersetzt durch den angefochtenen Artikel 79 des Dekrets vom 9. Juli 2021, nimmt die Wohnungsgesellschaft die Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung an und findet das Gesetzbuch der Gesellschaften und Vereinigungen (nachstehend: GesVerGB) auf sie Anwendung, « sofern davon nicht durch oder kraft dieses Kodex abgewichen wird ».

B.19.1. Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass der Dekretgeber der Ansicht war, dass einerseits nur Gesellschaften mit beschränkter Haftung für die Zulassung als Wohnungsgesellschaft in Betracht kommen können und dass andererseits für diese Gesellschaften von dem GesVerGB abweichende Regelungen vorgesehen werden müssen.

Da diese abweichenden Regelungen als Zulassungsvoraussetzungen konzipiert sind, gelten sie nur für die Gesellschaften, die als Wohnungsgesellschaft zugelassen werden möchten.

B.19.2. In den Vorarbeiten zum Dekret vom 9. Juli 2021 heißt es:

« Le Code flamand du logement prévoit actuellement que les sociétés de logement social prennent, sans rien perdre de leur caractère civil, la forme de sociétés coopératives ou anonymes à finalité sociale. Les conditions d'agrément relatives aux sociétés de logement seront, dans la mesure du possible, alignées sur les conditions d'agrément des sociétés de logement social existantes, de façon à faciliter l'agrément, comme sociétés de logement, des sociétés de logement social existantes.

Il convient toutefois, à cet égard, de prendre en compte les profondes modifications apportées ces dernières années au droit des entreprises et au droit des sociétés. Il va sans dire que les conditions d'agrément relatives aux sociétés de logement doivent en tenir dûment compte. Des explications sur la façon dont ces modifications sont prises en considération suivront ci-après.

[...]

La distinction entre les actes civils et les actes commerciaux, et avec elle la distinction entre les sociétés civiles et les sociétés commerciales, a été supprimée en droit des entreprises fédéral pour être remplacée par une notion générique de l'entreprise. En droit des sociétés fédéral, c'est la qualification de société 'à finalité sociale' qui a été supprimée. En lieu et place, (seules) les SC peuvent obtenir un agrément comme entreprises sociales auprès du Service public fédéral Économie.

L'instauration d'un régime qui subordonnerait la société de logement agréée par la région à un agrément préalable par une instance fédérale n'est pas souhaitable, sans compter qu'elle serait inefficace, ce régime supposant des demandes d'agrément successives auprès de l'autorité fédérale et de la Région flamande. Un tel système entraînerait en outre une insécurité juridique, tant en ce qui concerne les agréments proprement dits qu'en ce qui concerne le contrôle du respect des conditions d'agrément. C'est pourquoi les sociétés de logement ne doivent pas adopter la qualification d'entreprise sociale agréée : elles doivent uniquement obtenir un agrément comme société de logement. Les conditions et la procédure d'agrément figurent, comme c'est le cas aujourd'hui, dans le Code flamand du logement et dans ses arrêtés d'exécution.

Toutefois, le choix opéré sous le régime de l'ancien droit des sociétés en faveur de la forme juridique de la société à finalité sociale offrait certaines garanties contre les distributions de bénéfices. Ces garanties sont maintenues dans le secteur du logement social, eu égard notamment à l'application du droit à un logement social, garanti par la Constitution. Dès lors que les sociétés de logement ne doivent pas obtenir d'agrément fédéral comme entreprises sociales pour les raisons évoquées plus haut, ces garanties doivent être intégrées d'une autre façon. C'est pourquoi ce projet reprend une série des caractéristiques matérielles propres à l'ancienne société à finalité sociale ou à l'entreprise sociale au titre de conditions d'agrément pour la société de logement. C'est ainsi qu'il est par exemple exigé que les sociétés de logement n'aient pas pour but premier l'enrichissement de leurs actionnaires et qu'elles reprennent dans leurs statuts les autres buts fixés par le législateur décrétoal (sur la base de l'art. 1:1 du Code des sociétés et des associations), qui garantissent qu'elles contribueront à porter et à mettre en œuvre la politique du logement de la Région flamande. D'autre part, les conditions d'agrément imposent une série de restrictions en termes de distribution, par analogie avec les anciennes

règles relatives aux sociétés à finalité sociale, qu'on retrouve à présent dans les conditions d'agrément fédérales relatives aux SC agréées comme entreprises sociales.

[...]

Dès lors qu'aucun agrément comme entreprise sociale ne sera imposé à l'avenir, il n'est pas vraiment nécessaire pour les sociétés de logement de (continuer à) choisir le statut de société coopérative. Ce choix comporte par ailleurs des risques juridiques. Le Code des sociétés et des associations et son exposé des motifs limitent le champ d'application de la société coopérative aux coopérations 'à proprement parler', dans le respect des principes dits de l'ACI, et prévoit à cet égard une nouvelle définition. En conséquence, la SC constitue désormais une forme juridique très spécifique, qui comporte un risque de dissolution (article 6:127 du Code des sociétés et des associations) en cas de non-respect de la définition et de la spécialité qui y est formulée.

Plusieurs caractéristiques relatives à la société de logement sont en outre difficilement conciliables avec les principes de l'ACI, qui constituent la pierre de touche pour décider si la forme juridique de la SC peut être adoptée. Le législateur fédéral avait clairement pour objectif, dans le cadre du Code des sociétés et des associations, de réserver la SC aux sociétés qui portent l'idéal coopératif tel qu'il est inscrit dans les principes de l'ACI. Si la plupart des principes coopératifs sont conciliables avec l'organisation des sociétés de logement, une série de caractéristiques organisationnelles essentielles des sociétés de logement, en particulier les éléments permettant la surveillance nécessaire de l'autorité flamande, semblent incompatibles avec le choix de la société coopérative comme forme juridique.

Pour ces raisons, ce projet de décret prévoit que les sociétés de logement adoptent la forme de la 'société à responsabilité limitée', qui devient la nouvelle forme juridique standard, tout en étant celle qui, sous le nouveau droit, se rapproche le plus de la SCRL qui existait sous l'ancien droit (par exemple en permettant de faire énormément de sur-mesure). À la lumière, notamment, de l'objectif susmentionné de simplifier le paysage du logement, et afin d'éviter que l'on continue à travailler avec deux formes de sociétés, toutes les sociétés de logement doivent adopter la forme de la société à responsabilité limitée » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2020-2021, Nr. 828/1, SS. 11-13).

B.19.3. Aus den angeführten Vorarbeiten ergibt sich, dass die Entscheidung des Dekretgebers für die Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung unter anderem auf der Reform des Gesellschaftsrecht beruht, die durch das GesVerGB vom 23. März 2019 durchgeführt wurde. Bei dieser Reform wurden die früher für die sozialen Wohnungsbaugesellschaften vorgesehenen Rechtsformen (Genossenschaft beziehungsweise Aktiengesellschaft mit sozialer Zielsetzung) abgeschafft und durch das sogenannte Sozialunternehmen ersetzt, das durch den Föderalen Öffentlichen Dienst Wirtschaft anerkannt werden muss. Im Übrigen können nur Genossenschaften als Sozialunternehmen anerkannt werden.

B.19.4. Der Dekretgeber war dabei der Auffassung, dass die Rechtsform der als Sozialunternehmen anerkannten Genossenschaft für die zu gründenden Wohnungsgesellschaften nicht angebracht war, und zwar aus zwei Gründen. Erstens war er der Ansicht, dass die Art der Wohnungsgesellschaften unter anderem wegen der Aufsicht, die er für diese vorsehen wollte, mit der Rechtsform der Genossenschaft schwer in Einklang gebracht werden konnte, die nach dem Willen des Föderalgesetzgebers den « eigentlichen » Genossenschaften vorbehalten werden sollte, die die sogenannten ICA-Grundsätze (Genossenschaftsgrundsätze) beachten. Er hat dabei auch Artikel 6:127 des GesVerGB berücksichtigt, wonach das Unternehmensgericht auf Antrag eines Anteilhabers, eines Interesse habenden Dritten oder der Staatsanwaltschaft die Auflösung einer Genossenschaft aussprechen kann, die die Bedingungen des Artikels 6:1 dieses Gesetzbuches nicht erfüllt. Zweitens war der Dekretgeber der Auffassung, dass es nicht angezeigt war, die Wohnungsgesellschaften mehreren Zulassungen seitens mehrerer Behörden zu unterwerfen, nämlich einer Zulassung als Sozialunternehmen durch die Föderalbehörde und einer Zulassung als Wohnungsgesellschaft durch die Flämische Region.

B.19.5. Unter anderem aus den vorerwähnten Gründen hat sich der Dekretgeber für die Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung entschieden, die im föderalen Gesellschaftsrecht die Standardrechtsform ist. Diese Entscheidung beruht auch auf dem Umstand, dass diese Rechtsform den Rechtsformen am meisten entspricht, die die sozialen Wohnungsbaugesellschaften angenommen haben, sowie auf dem Umstand, dass diese Rechtsform entsprechend dem föderalen Gesellschaftsrecht « sehr viele maßgeschneiderte Lösungen » erlaubt. Aus den Vorarbeiten zum GesVerGB ergibt sich in der Tat, dass der Föderalgesetzgeber « die GmbH mit einem flexiblen Rahmen in dem Sinne [ausstatten wollte], dass viele zurzeit geltenden Regeln ergänzendes Recht werden », unter anderem « die Regeln in Bezug auf die Verwaltung der Gesellschaft und die Übertragung von Anteilen » (*Parl. Dok.*, Kammer, 2017-2018, DOC 54-3119/001, S. 13). Der flexible Charakter der Gesellschaft mit beschränkter Haftung beinhaltet im Wesentlichen, dass die Gesellschaft über ihre Satzung von mehreren Regeln des GesVerGB abweichen kann.

Da die Rechtsform der Gesellschaft mit sozialer Zielsetzung im früheren Gesellschaftsrecht mit bestimmten Eigenschaften verbunden war, die für den Sektor des sozialen Wohnungswesens als wesentlich angesehen wurden, hat der Dekretgeber bestimmte dieser Eigenschaften als Zulassungsvoraussetzungen in die von den Wohnungsgesellschaften

anzunehmende Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung eingebaut. Diese Zulassungsvoraussetzungen beziehen sich unter anderem auf den Umstand, dass die Wohnungsgesellschaften nicht hauptsächlich das Ziel verfolgen dürfen, ihren Anteilhabern Gewinne zu verschaffen, weshalb insofern bestimmte Beschränkungen für Ausschüttungen gelten. Im Übrigen hat der Dekretgeber Modalitäten in Form von Zulassungsvoraussetzungen vorgesehen, die unter anderem mit der Beaufsichtigung des Sektors des sozialen Wohnungswesens, die er aufgrund der aus öffentlichen Mitteln durchgeführten Finanzierung dieses Sektors als notwendig erachtet, und mit den allgemeinen Zielsetzungen zusammenhängen, die er mit der durch das Dekret vom 9. Juli 2021 durchgeführten Reform des Sektors verfolgt hat. Wie sich aus den in B.2.1 angeführten Vorarbeiten ergibt, hatte der Dekretgeber mit dieser Reform unter anderem vor, die bestehenden sozialen Wohnungsakteure (soziale Wohnungsbaugesellschaften und soziale Vermietungsbüros) in einer Wohnungsgesellschaft pro Einsatzbereich unterzubringen und den lokalen Verwaltungen auf dem Gebiet des sozialen Wohnungswesens eine « Führungsrolle » zuzuweisen.

B.20.1. Auf dem Gebiet der Wohnungspolitik, die im Sozialwesen und in der Wirtschafts- und Sozialpolitik der heutigen Gesellschaft eine zentrale Rolle spielt, muss der Gerichtshof unter Berücksichtigung der Verpflichtung, die aufgrund von Artikel 23 Absatz 3 Nr. 3 der Verfassung für den Dekretgeber gilt, das Recht auf eine angemessene Wohnung zu gewährleisten, die Einschätzung des Allgemeininteresses durch diesen Dekretgeber beachten, sofern diese Einschätzung nicht einer vernünftigen Rechtfertigung entbehrt.

B.20.2. Auf Grundlage der in B.19.1 bis B.19.5 erwähnten Gründe durfte der Dekretgeber grundsätzlich den Standpunkt vertreten, dass es im Rahmen der Ausübung seiner Befugnisse in Bezug auf das Wohnungswesen notwendig war, zu bestimmen, dass die Wohnungsgesellschaft die Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung annehmen muss, auf die das GesVerGB anzuwenden ist, « sofern davon nicht durch oder kraft dieses Kodex abgewichen wird » (Artikel 4.39 des Flämischen Wohnungskodex 2021, ersetzt durch den angefochtenen Artikel 79). Angesichts der Absicht des Föderalgesetzgebers, die Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung flexibel auszugestalten, und zwar in dem Sinne, dass über die Satzung der Gesellschaft von mehreren im GesVerGB enthaltenen Regeln abgewichen werden kann, eignet sich die Angelegenheit grundsätzlich für eine differenzierte Regelung. Angesichts des Umstands, dass die betreffenden Bestimmungen des Flämischen Wohnungskodex 2021 als Zulassungsvoraussetzungen konzipiert sind, denen sich die betreffenden Unternehmen

freiwillig unterwerfen, und unter Berücksichtigung des Umstands, dass der Anwendungsbereich dieser Bestimmungen auf den Sektor des sozialen Wohnungswesens in der Flämischen Region beschränkt ist, sind die Auswirkungen dieser Bestimmungen auf die föderale Angelegenheit des Gesellschaftsrechts grundsätzlich geringfügiger Natur.

B.21. Der Gerichtshof muss jedoch noch *in concreto* prüfen, ob die angefochtenen Artikel 83, 87, 105, 122, 124, 128 und 206 des Dekrets vom 9. Juli 2021 mit den zuständigkeitsverteilenden Regeln vereinbar sind.

B.22.1. Gemäß Artikel 4.39/2 § 1 Absatz 1 des Flämischen Wohnungskodex 2021, eingefügt durch den angefochtenen Artikel 83 des Dekrets vom 9. Juli 2021, können nur die Flämische Region und die Provinzen, Gemeinden und ÖSHZen, die im Einsatzbereich der Wohnungsgesellschaft liegen, Anteile an einer Wohnungsgesellschaft halten. Gemäß Artikel 4.39/2 § 1 Absatz 2 dieses Kodex haben die Gemeinden und ÖSHZen, die im Einsatzbereich der Wohnungsgesellschaft liegen, aber noch nicht Anteilinhaber sind, bei der Zulassung der Wohnungsgesellschaft oder der Abänderung des Einsatzbereichs das Recht mindestens einen Anteil an der Wohnungsgesellschaft zu zeichnen, der von dieser auf erstes Anfordern ausgegeben wird. Nach demselben Absatz ist diese Ausgabe kein Grund zur Anwendung von Artikel 5:102 des GesVerGB. Gemäß Artikel 4.39/2 § 2 verfügen die Gemeinden und die ÖSHZen, die Anteilinhaber einer Wohnungsgesellschaft sind, zusammen immer über mehr als 50 % der gesamten Stimmrechte, die mit den Anteilen verbunden sind, und legt die Flämische Regierung das Verhältnis der Stimmrechte zwischen den Gemeinden und den ÖSHZen anhand objektiver Kriterien fest, die mit der Wohnungspolitik zusammenhängen. Weder die Festlegung noch die Abänderung dieses Verhältnisses stellt nach derselben Bestimmung einen Grund zur Anwendung von Artikel 5:102 des GesVerGB dar.

B.22.2. Artikel 83 des Dekrets vom 9. Juli 2021 wird im Rahmen seiner Vereinbarkeit mit den zuständigkeitsverteilenden Regeln nur von den klagenden Parteien in der Rechtssache Nr. 7750 angefochten. Aus der Darlegung des vierten Klagegrunds in ihrer Klageschrift ergibt sich, dass diese klagenden Parteien nur Einwände gegen den in Artikel 4.39/2 des Flämischen Wohnungskodex 2021 geregelten Ausschluss der Anwendung von Artikel 5:102 des GesVerGB anführen. Entsprechend den Ausführungen in B.9.2 prüft der Gerichtshof nur, ob dieser Aspekt der angefochtenen Bestimmung mit den zuständigkeitsverteilenden Regeln vereinbar ist.

B.22.3. In den Vorarbeiten zum Dekret vom 9. Juli 2021 heißt es:

« Le deuxième alinéa garantit à chaque commune ou CPAS un droit de participation dans la société de logement qui est compétente pour son territoire. Ce droit s'applique bien évidemment aux communes et aux CPAS qui ne sont pas encore actionnaires. Concrètement, la commune et le CPAS entrants ont le droit, chacun, ou l'un à défaut de l'autre, de souscrire une action. Cela n'affecte pas la possibilité de souscrire davantage d'actions de la société de logement en concertation avec cette dernière. À la première demande de la commune ou du CPAS, la société de logement fera le nécessaire pour procéder à l'émission d'au moins une nouvelle action. Le Code des sociétés et des associations permet d'inscrire un tel régime dans les statuts. Une possibilité dont le législateur décretaal a fait usage et qui s'est avérée nécessaire au regard de l'objectif de la politique du logement, mentionné plus haut, d'assigner un rôle de régie aux pouvoirs locaux. Un tel droit de souscription pour des personnes données auquel la société ou ses actionnaires ne peuvent opposer un refus n'est pas étranger au droit des sociétés fédéral. Des possibilités analogues sont prévues tant dans le droit des SRL (article 5:63, alinéa 2, du CSA) que dans le droit des SC (article 6:106, alinéa 2, du CSA), de sorte que le droit des sociétés fédéral se prête en tout état de cause à un régime différencié. Au demeurant, on peut signaler que l'article 139 du Code wallon de l'habitation durable du 29 octobre 1998 contient (logiquement) une disposition similaire. La portée limitée et la proportionnalité de la règle, de même que son incidence marginale sur le droit des sociétés fédéral doivent aussi être soulignées : outre le fait que le champ d'application de cette règle se limite aux sociétés de logement, le droit de souscription est par ailleurs limité à une seule action, soit le minimum absolu pour réaliser l'objectif poursuivi (à savoir offrir aux pouvoirs locaux qui le souhaitent la garantie d'avoir leur mot à dire dans la société de logement et dans la politique locale du logement).

Une application stricte de la réglementation relative à la constitution des classes d'actions (article 5:102 du CSA), par laquelle chaque commune et/ou chaque CPAS disposerait d'une 'classe' propre d'actions du fait du droit de vote différent attaché à ces actions (voy. l'article 5:48 du CSA), vide de sa substance l'objectif poursuivi par cette disposition. En effet, chaque commune ou CPAS déjà actionnaire de la société de logement disposerait alors d'un droit de veto qui ferait obstacle à l'admission (imposée de manière contraignante par voie décretaal) de la commune. Pour cette raison, l'application de l'article 5:102 du CSA aux fins de cette émission est exclue. Précisons par souci de clarté que ces communes/CPAS ne peuvent pas non plus faire application de la théorie dite des droits acquis. Cette exclusion s'inspire notamment de l'article 6:46, alinéa 2, du CSA, qui dispose que les droits spécifiques attribués à un actionnaire sur la base de ses qualités (comme en l'espèce la qualité de commune ou de CPAS situé dans la zone d'activité de la société de logement) ne donnent pas lieu à la constitution d'une classe séparée (et donc n'entraîne pas l'application de la procédure renforcée). En conséquence, le régime se prête assurément à un régime différencié. Quant au caractère marginal de son impact, il découle du fait que le champ d'application de cette exclusion se trouve limité à l'hypothèse visée dans l'article, à savoir la détermination ou la modification d'une zone d'activité par le Gouvernement flamand. Pour autant qu'il s'avérerait nécessaire de recourir aux pouvoirs implicites, le Conseil d'État a confirmé dans son avis qu'il pouvait être admis que les conditions pour recourir aux pouvoirs implicites sont réunies (avis du Conseil d'État n° 68.995, n^{os} 7.4.3-7.4.4) » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2020-2021, Nr. 828/1, SS. 94-95).

B.22.4. Daraus geht hervor, dass der Dekretgeber im Rahmen der von ihm verfolgten allgemeinen Zielsetzung, die Führungsrolle im Bereich des sozialen Wohnungswesens den lokalen Verwaltungen zuzuweisen, jeder Gemeinde und jedem ÖSHZen das Recht einräumen wollte, eine Beteiligung an der Wohnungsgesellschaft, die für ihr Gebiet zuständig ist, einzugehen, indem sie mindestens einen Anteil zeichnen. Der Dekretgeber durfte dabei den Standpunkt vertreten, dass der Ausschluss der Anwendung von Artikel 5:102 des GesVerGB notwendig ist, da die Anwendung der föderalen Regelung über die Bildung von Gattungen bei den Anteilen der von ihm verfolgten Zielsetzung in Bezug auf die Einräumung eines Rechts zugunsten der lokalen Verwaltungen, eine Beteiligung an einer Wohnungsgesellschaft einzugehen, widersprechen würde. Den angeführten Vorarbeiten lässt sich außerdem entnehmen, dass sich der Dekretgeber bei der betreffenden Regelung an dem für die Genossenschaften geltenden Artikel 6:46 Absatz 2 des GesVerGB orientiert hat, wonach spezifische Rechte, die einem Anteilinhaber aufgrund einer bestimmten Eigenschaft zustehen, die sich aber nicht auf bestimmte Anteile beziehen, nicht zur Schaffung einer eigenen Gattung führen. Vor dem Hintergrund dieser Bestimmung und aus den in B.20.2 erwähnten Gründen eignet sich die betreffende Angelegenheit für eine differenzierte Regelung und sind die Auswirkungen der angefochtenen Regelung auf die föderale Angelegenheit des Gesellschaftsrechts geringfügiger Natur.

B.23.1. Wie in B.2.3 erwähnt wurde, enthält Artikel 4.39/5 des Flämischen Wohnungskodex 2021, eingefügt durch den angefochtenen Artikel 87 des Dekrets vom 9. Juli 2021, Regelungen über die Zusammensetzung, die Arbeitsweise und die Befugnisse des Verwaltungsorgans der Wohnungsgesellschaft und über die Entlohnung der Mitglieder des Verwaltungsorgans.

B.23.2. Die klagenden Parteien führen an, dass Artikel 4.39/5 des Flämischen Wohnungskodex 2021 vom föderalen Gesellschaftsrecht abweiche, weil er eine feste Zahl von Verwaltern, eine Geschlechterquote und die Möglichkeit für die Flämische Regierung, Eignungsanforderungen festzulegen, vorsehe. Folglich werde die Freiheit, über die die Gesellschafter und die Anteilinhaber auf Grundlage des föderalen Gesellschaftsrechts in Bezug auf die Festlegung der Zusammensetzung des Verwaltungsorgans der Gesellschaft verfügten, eingeschränkt. Sie führen darüber hinaus an, dass die angefochtene Bestimmung vom föderalen Gesellschaftsrecht abweiche, weil die Flämische Regierung mit der Kontrolle über die Gesellschaft beauftragt werde und nicht die Gesellschafter und die Anteilinhaber, weil

spezifische Regelungen betreffend die Entlohnung der Verwalter, der Mitglieder des Organs der täglichen Geschäftsführung und der Mitglieder der innerhalb der Gesellschaft eingerichteten Ausschüsse vorgesehen seien und weil festgelegt sei, dass die privaten Anteilhaber nur einen Verwalter vorschlagen könnten.

B.23.3. Im Gegensatz zum Vorbringen der klagenden Parteien kann aus dem Umstand, dass die Flämische Regierung ermächtigt wird, Eignungsanforderungen für die Mitglieder des Verwaltungsorgans festzulegen, die näheren Regelungen über die Weise festzulegen, wie das Verwaltungsorgan die in Artikel 4.39/5 § 4 des Flämischen Wohnungskodex 2021 vorgesehene verbindliche Stellungnahme der sozialen Mieter einholt, die finanziellen Bedingungen des Mandats eines Mitglieds des Verwaltungsorgans festzulegen sowie die Befugnisse und die Zusammensetzung der in Artikel 4.39/5 § 6 dieses Kodex vorgesehenen Ausschüsse zu regeln, nicht abgeleitet werden, dass die Flämische Regierung mit der Kontrolle über die Gesellschaft beauftragt wird.

B.23.4. In Bezug auf die in Artikel 4.39/5 §§ 2 und 3 des Flämischen Wohnungskodex 2021 enthaltenen Regelungen über die Zahl der Verwalter, die Geschlechterquote und die für die Verwalter geltenden Eignungsanforderungen sowie in Bezug auf die in Artikel 4.39/5 § 7 dieses Kodex enthaltenen Regelungen über die Entlohnung der Mitglieder des Verwaltungsorgans und anderer Mandatsträger heißt es in den Vorarbeiten zum Dekret vom 9. Juli 2021:

« Le deuxième paragraphe fixe le quota du nombre de mandats dont l'organe d'administration des sociétés de logement peut être composé. Cet article modifie l'article 4.36, § 1er, alinéa 2, du Code flamand du logement. Les catégories de sociétés existantes sont rendues obsolètes, d'une part, par l'imposition de l'échelle de grandeur minimale qui était prévue à l'article 40, alinéa 2, 11°, du Code flamand du logement à compter du 1er janvier 2019 et, d'autre part, par la fusion des activités des sociétés de logement social et des offices de location sociale. Puisque l'on s'attend à ce que l'opération aboutisse à une augmentation d'échelle généralisée avec moins d'acteurs sur une zone d'activité plus large, en tenant compte du fait que la représentation des pouvoirs locaux au sein du conseil d'administration doit pouvoir être suffisamment équilibrée, le nombre d'administrateurs est fixé à maximum quinze. Ce nombre s'inspire du nombre maximal d'administrateurs pouvant siéger dans les intercommunales (article 434, § 1er, alinéa 2, du décret sur l'administration locale) et facilite également l'intégration de l'expertise supplémentaire requise au sein de l'organe d'administration (à la suite de la fusion des activités des sociétés de logement social et des offices de location sociale). En droite ligne du décret de gouvernance, un maximum de deux tiers des membres peuvent être du même sexe.

Le troisième paragraphe prévoit que la composition de l'organe d'administration doit mettre en œuvre les exigences de compétences sur le plan de l'expertise et de la diversité en termes de compétences et de parcours. À cette fin, le Gouvernement flamand peut imposer des exigences de compétences pour l'organe d'administration collégial et pour les membres individuels. Il convient de souligner que la composition de l'organe d'administration doit permettre aux sociétés de logement d'assumer tant les missions des sociétés de logement social que celles des offices de location sociale » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2020-2021, Nr. 828/1, S. 97).

« Les dispositions qui permettent au Gouvernement flamand de déterminer les conditions financières pour l'exercice des mandats au sein de l'organe d'administration ont été rassemblées au paragraphe 7. Cela ne remet pas en cause la règle selon laquelle la rémunération, qui doit certes satisfaire aux règles établies par le Gouvernement flamand, doit être déterminée par l'assemblée générale (article 2:50 du CSA). Seuls les membres de l'organe d'administration peuvent endosser des mandats rémunérés, y compris au sein de l'éventuel organe d'administration quotidienne ou au sein des comités éventuellement à créer. Cette description renvoie à la terminologie de l'article 2:50 du CSA. La même possibilité est prévue en ce qui concerne le mandat d'un membre de l'organe d'administration quotidienne ou des comités éventuellement créés par l'organe d'administration, étant entendu que, au sein de ces organes, seuls les administrateurs peuvent être rémunérés. Toutes les autres personnes ne peuvent percevoir aucune rémunération pour l'exercice éventuel d'un mandat au sein d'une assemblée délibérante, quelle qu'elle soit, de la société de logement » (ebenda, S. 99).

B.23.5. Daraus ergibt sich, dass die Vorschrift über die Eignungsanforderungen für die Mitglieder des Verwaltungsorgans auf dem Umstand beruht, dass die Wohnungsgesellschaften sowohl die früher von den sozialen Wohnungsbaugesellschaften als auch die früher von den sozialen Vermietungsbüros wahrgenommenen Aufgaben übernehmen. Aus diesem Grunde sieht Artikel 4.39/5 § 3 des Flämischen Wohnungskodex 2021 vor, dass das Verwaltungsorgan so zusammengesetzt ist, dass ausreichende Fachkenntnisse für die unterschiedlichen Tätigkeiten der Wohnungsgesellschaft sowie ausreichende Vielfalt in Bezug auf Kompetenz und Hintergrund vorhanden sind, und wird die Flämische Regierung ermächtigt, Eignungsanforderungen festzulegen. Die Vorschriften über die Zahl der Mitglieder des Verwaltungsorgans und die Geschlechterquote beruhen auf Artikel 4.36 § 1 Absatz 2 Nr. 15 des Flämischen Wohnungskodex 2021 in der vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Dekrets vom 9. Juli 2021 geltenden Fassung, wenn auch der Dekretgeber bei der Bestimmung der Höchstzahl der Mitglieder die Erweiterung aufgrund der Zusammenlegung berücksichtigt hat, die das angefochtene Dekret für die zugelassenen Wohnungsgesellschaften zur Folge hat. Mit der Bestimmung über die Entlohnung der Mitglieder des Verwaltungsorgans hat der Dekretgeber die Flämische Regierung zwar ermächtigt, die finanziellen Bedingungen des Mandats des Mitglieds des Verwaltungsorgans festzulegen, aber er wollte damit nicht die Befugnis der Generalversammlung beeinträchtigen, die Entlohnung der Mitglieder des

Verwaltungsorgans im Einklang mit den von der Flämischen Regierung vorgesehenen Bedingungen festzulegen. Anderen Personen als Mitgliedern des Verwaltungsorgans kann jedoch keine Entlohnung gewährt werden.

Der Dekretgeber durfte den Standpunkt vertreten, dass es notwendig war, Eignungsanforderungen für die Verwalter vorzusehen, und zwar aufgrund der den Wohnungsgesellschaften anvertrauten Aufgaben. Angesichts der Finanzierung des Sektors des sozialen Wohnungswesens durch den Staat und der den Wohnungsgesellschaften anvertrauten Gemeinwohlaufgaben durfte er ebenso die Auffassung vertreten, dass es notwendig war, die früher für die sozialen Wohnungsbaugesellschaften geltenden Vorschriften über die Zahl der Mitglieder des Verwaltungsorgans und über die Geschlechterquote im Rahmen einer aktualisierten Fassung zu behalten und die Entlohnung der Mitglieder des Verwaltungsorgans und anderer Mandatsträger zu regeln. Aus den in B.20.2 erwähnten Gründen eignen sich die betreffenden Angelegenheiten für eine differenzierte Regelung und sind die Auswirkungen der angefochtenen Regelung auf die föderale Angelegenheit des Gesellschaftsrechts geringfügiger Natur.

B.23.6. Gemäß Artikel 4.39/5 § 4 des Flämischen Wohnungskodex 2021 können die Wohnungsgesellschaften über die Höchstzahl der Verwalter hinaus auf Vorschlag des Verwaltungsorgans und nach verbindlicher Stellungnahme der sozialen Mieter einen Verwalter bestellen.

Diesbezüglich heißt es in den Vorarbeiten:

« Le quatrième paragraphe prévoit que nombre maximal de mandats d'administrateur peut être étendu à un mandat d'administrateur, sur proposition de l'organe d'administration, ce dernier étant lié, pour cette proposition, par l'avis contraignant des locataires sociaux. Le Gouvernement flamand peut élaborer les modalités procédurales y relatives. L'initiative émane de l'organe d'administration, à la demande de l'assemblée générale ou non. Cette disposition sera obligatoire pour certaines sociétés de logement (voy. également le commentaire des dispositions transitoires) » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2020-2021, Nr. 828/1, S. 98).

B.23.7. Aus der Weise, wie Artikel 4.39/5 § 4 des Flämischen Wohnungskodex 2021 formuliert ist, sowie den angeführten Vorarbeiten ergibt sich, dass die in diesem Artikel erwähnte Bestellung eine Möglichkeit ist, jedoch keine Pflicht darstellt. Es ist Sache des Verwaltungsorgans, gegebenenfalls auf Verlangen der Generalversammlung die Initiative zu

ergreifen, einen Verwalter nach verbindlicher Stellungnahme der sozialen Mieter vorzuschlagen. Der Dekretgeber wollte den Wohnungsgesellschaften mithin die Möglichkeit geben, eine Vertretung der sozialen Mieter im Verwaltungsorgan der Gesellschaft sicherzustellen. Angesichts des Umstands, dass die sozialen Mieter die Adressaten der Politik sind, die die Flämische Regierung über die Wohnungsgesellschaften führen möchte, durfte der Dekretgeber den Standpunkt vertreten, dass es notwendig war, eine Bestimmung vorzusehen, die die Beteiligung der sozialen Mieter an der Wohnungsgesellschaft erleichtern kann. Aus den in B.20.2 erwähnten Gründen und unter Berücksichtigung des Umstands, dass das föderale Gesellschaftsrecht Klauseln über verbindliche Vorschläge an sich nicht verbietet, eignet sich die in der angefochtenen Bestimmung geregelte Angelegenheit für eine differenzierte Regelung und sind die Auswirkungen der angefochtenen Regelung auf die föderale Angelegenheit des Gesellschaftsrechts geringfügiger Natur.

B.24.1. Gemäß Artikel 4.46/3 des Flämischen Wohnungskodex 2021, eingefügt durch den angefochtenen Artikel 105 des Dekrets vom 9. Juli 2021, verfolgt die Wohnungsgesellschaft nicht hauptsächlich den Zweck, einen unmittelbaren oder mittelbaren Vermögensvorteil an die Anteilhaber auszuschütten oder einen solchen zu ihren Gunsten sicherzustellen. Diese Bestimmung sieht deshalb einige Beschränkungen für Ausschüttungen vor. Diese Beschränkungen beinhalten im Wesentlichen, dass der Vermögensvorteil, den die Wohnungsgesellschaft an ihre Anteilhaber ausschüttet, den in Artikel 4.46/3 Nr. 1 erwähnten Zinssatz nicht überschreiten darf, und zwar wenn er auf den Nennwert der von den Anteilhabern eingezahlten Einlage in das Vermögen der Wohnungsgesellschaft angewandt wird, dass eine solche Ausschüttung erst nach Bestimmung eines Betrags möglich ist, den die Gesellschaft für Projekte oder Zwecke zurücklegt, die für die Verwirklichung des Gesellschaftsgegenstands notwendig oder sachdienlich sind, und dass ein Anteilhaber bei Austritt, Ausschluss oder Liquidation höchstens den Nennwert seiner tatsächlich eingezahlten Einlage in das Vermögen der Wohnungsgesellschaft erhält. Im Falle der Liquidation geht das Vermögen, das nach Bereinigung der Passiva und Rückzahlung der Einlagen an die Anteilhaber verbleibt, auf eine von der Flämischen Regierung bestimmte Wohnungsgesellschaft über.

B.24.2. Wie in B.19.5 erwähnt wurde, hat der Dekretgeber aufgrund des Umstands, dass die Rechtsform der Gesellschaft mit sozialer Zielsetzung im früheren Gesellschaftsrecht mit bestimmten Eigenschaften verbunden war, die für den Sektor des sozialen Wohnungswesens

als wesentlich angesehen wurden, bestimmte dieser Eigenschaften als Zulassungsvoraussetzungen in die von den Wohnungsgesellschaften anzunehmende Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung eingebaut. Eine der Eigenschaften der Gesellschaft mit sozialer Zielsetzung bezog sich darauf, dass die Gesellschaft nicht den Zweck verfolgte, ihren Anteilhabern Gewinne zu verschaffen, weshalb insofern Beschränkungen für Ausschüttungen vorgesehen wurden. Angesichts des Umstands, dass der Sektor des sozialen Wohnungswesens, wie sich aus den in B.2.4 angeführten Vorarbeiten ergibt, in sehr großem Umfang mit öffentlichen Mitteln finanziert wird, durfte der Dekretgeber den Standpunkt vertreten, dass die in der angefochtenen Bestimmung vorgesehenen Beschränkungen für Ausschüttungen, die auf den früher für die sozialen Wohnungsbaugesellschaften geltenden Regelungen beruhen, im Rahmen der von ihm gewünschten Wohnungspolitik notwendig waren. Im Gegensatz zum Vorbringen bestimmter klagender Parteien haben die in der angefochtenen Bestimmung vorgesehenen Beschränkungen für Ausschüttungen im Übrigen nicht zum Inhalt, dass den Anteilhabern jede Gewinneteiligung unmöglich gemacht wird. Aus den in B.20.2 erwähnten Gründen eignet sich die in der angefochtenen Bestimmung geregelte Angelegenheit für eine differenzierte Regelung und sind die Auswirkungen der angefochtenen Regelung auf die föderale Angelegenheit des Gesellschaftsrechts geringfügiger Natur.

B.25.1. Gemäß Artikel 4.51 des Flämischen Wohnungskodex 2021, ersetzt durch den angefochtenen Artikel 122 des Dekrets vom 9. Juli 2021, kann die Flämische Regierung, auf eigene Initiative oder auf Antrag des Aufsichtsorgans, gegen eine Wohnungsgesellschaft, die die Zulassungsvoraussetzungen nicht erfüllt, die die durch Dekret oder durch Erlass der Flämischen Regierung vorgesehenen Aufgaben nicht ordnungsgemäß ausführt, die die von ihr eingegangenen Verbindlichkeiten nicht erfüllt oder die mangelhaft arbeitet, bestimmte Sanktionen verhängen. Die Kritik der klagenden Parteien ist gegen die in Artikel 4.51 Absatz 1 Nr. 3 geregelte Bestellung eines *Ad-hoc*-Mandatsträgers gerichtet, der ganz oder teilweise an die Stelle des Verwaltungsorgans der Wohnungsgesellschaft tritt. Entsprechend den Ausführungen in B.9.2 prüft der Gerichtshof nur, ob dieser Aspekt der angefochtenen Bestimmung mit den zuständigkeitsverteilenden Regeln vereinbar ist.

B.25.2. In den Vorarbeiten zum Dekret vom 9. Juli 2021 heißt es:

« Du reste, pour ce qui est du régime relatif au mandataire *ad hoc* (article 122) et de celui relatif à la subrogation de plein droit par la Société flamande du logement social (articles 128

et 205), le projet se limite à la reprise de règles existantes figurant déjà dans les actuels articles 4.51, alinéa 1er, et 4.58 du Code flamand du logement de 2021, étant entendu qu'en ce qui concerne le régime relatif au mandataire *ad hoc*, seule une correction terminologique, remplaçant le terme ' administrateur ' par le terme ' mandataire *ad hoc* ', a été apportée. [...]

Pour autant que de besoin, nous abordons encore le point de l'avis concernant le mandataire *ad hoc* qui peut remplacer en tout ou en partie l'organe d'administration, par lequel le Conseil d'État remet en cause la question de savoir si la condition de l'incidence marginale sur la compétence de l'autorité fédérale est remplie. Le Conseil d'État renvoie, pour ce point, à un avis antérieur dans lequel il affirme que ' *l'administration de la société coopérative ou anonyme par le conseil d'administration et l'assemblée générale semble appartenir à l'essence de ces formes de société* ' [...].

Le Conseil d'État omet toutefois à cet égard que le droit fédéral des sociétés aussi contient des règles pour désigner des mandataires qui agissent en lieu et place de l'organe d'administration.

C'est ainsi que le droit des sociétés fédéral prévoit par exemple que tout intéressé peut demander au président du tribunal de l'entreprise, en référé, de désigner un administrateur provisoire ou un autre mandataire de justice (comme un administrateur *ad hoc* ou un séquestre) (article 584, alinéa 3, du Code judiciaire *juncto* l'article 2:8, § 1er, 5°, *d*), du CSA). Les compétences du mandataire peuvent être déterminées par le président. Le critère d'appréciation pour examiner le fondement d'une telle demande et déterminer la portée des compétences du mandataire *ad hoc* est une ' atteinte ou menace d'atteinte grave à l'intérêt de la société '.

Le livre XX du Code de droit économique aussi prévoit diverses procédures par lesquelles une forme de mandataire *ad hoc* reprend en tout ou en partie l'administration d'une société (voy. notamment le mandataire de justice au sens de l'article XX.30 du CDE, l'administrateur provisoire au sens de l'article XX.31 ou de l'article XX.32 du CDE, le mandataire judiciaire au sens de l'article XX.39/1 ou dans le cadre d'un transfert d'entreprise sous autorité judiciaire au sens de l'article XX.85 et suivants du CDE, ou encore le curateur en cas de faillite (voy. notamment l'article XX.110 du CDE et l'article XX.122 et suivants du CDE)).

Le régime relatif au mandataire *ad hoc* ne déroge donc pas à l' ' essence ' de la forme de société. Cette disposition prévoit en revanche un régime nécessaire dans le contexte spécifique des sociétés de logement. En effet, le livre XX, par exemple, ne s'applique pas à ces sociétés (voy. l'article 4.39, alinéa 2, en projet, du Code flamand du logement), parce que ce régime n'est pas adapté aux missions particulières des sociétés de logement. Il existe par ailleurs encore d'autres situations, en dehors des cas relatifs à une insolvabilité dans lesquels la société ne respecte pas les conditions d'agrément, qui exigent que, compte tenu des missions d'intérêt général de ces sociétés, l'autorité flamande puisse intervenir. Ainsi qu'il a été démontré, le droit fédéral se prête parfaitement à un régime différencié. Le régime a par ailleurs une incidence marginale, étant donné que son champ d'application est strictement limité aux sociétés de logement » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2020-2021, Nr. 828/1, SS. 65-66).

B.25.3. Daraus ergibt sich, dass die angefochtene Maßnahme auf der früher für die sozialen Wohnungsbaugesellschaften geltenden Regelung beruht und durch die besonderen Gemeinwohlaufgaben motiviert ist, mit denen die Wohnungsgesellschaften beauftragt werden,

sowie auf der Absicht des Dekretgebers beruht, der Flämischen Regierung eine Möglichkeit zu geben, einzuschreiten, wenn diese Gemeinwohlaufgaben nicht ordnungsgemäß ausgeführt werden. Angesichts der Verpflichtung, die gemäß Artikel 23 Absatz 3 Nr. 3 der Verfassung für den Dekretgeber gilt, nämlich das Recht auf eine angemessene Wohnung zu gewährleisten, und unter Berücksichtigung des Umstands, dass der Sektor des sozialen Wohnungswesens in sehr großem Umfang mit öffentlichen Mitteln finanziert wird, durfte der Dekretgeber den Standpunkt vertreten, dass es notwendig war, diese Maßnahme vorzusehen. Wie der Gerichtshof bereits in seinen Entscheiden Nrn. 36/95 und 9/2011 entschieden hat, dürfen die Regionen aufgrund ihrer Zuständigkeit für das Wohnungswesen privatrechtliche Gesellschaften mit einer Gemeinwohlaufgabe beauftragen und diese Gesellschaften im Zusammenhang mit der Ausführung dieser Aufgabe ihrer Aufsicht unterwerfen. Da das föderale Gesellschaftsrecht ebenfalls Regelungen vorsieht, die dazu führen können, dass Mandatsträger an die Stelle des Verwaltungsorgans einer Gesellschaft treten, eignet sich die betreffende Angelegenheit für eine differenzierte Regelung. Aus den in B.20.2 erwähnten Gründen sind die Auswirkungen der angefochtenen Regelung auf die föderale Angelegenheit des Gesellschaftsrechts außerdem geringfügiger Natur.

B.26.1. Artikel 4.53 des Flämischen Wohnungskodex 2021, ersetzt durch Artikel 124 des Dekrets vom 9. Juli 2021, regelt die Folgen des Widerrufs der Zulassung einer Wohnungsgesellschaft. Die Kritik der klagenden Parteien ist gegen den Umstand gerichtet, dass alle Befugnisse, die Wohnungsgesellschaft zu leiten und zu verpflichten, nach dem Widerruf der Zulassung auf die von der Flämischen Regierung eingesetzten Liquidatoren übergingen, und gegen den Umstand, dass die Flämische Regierung befugt sei, die Weise der Liquidation festzulegen, die Liquidatoren zur Vornahme von Handlungen zu ermächtigen und die Liquidation abzuschließen. Sie machen geltend, dass auf diese Weise in die Leitung der Gesellschaft eingegriffen werde, wodurch vom föderalen Gesellschaftsrecht abgewichen werde. Entsprechend den Ausführungen in B.9.2 prüft der Gerichtshof nur, ob diese Aspekte der angefochtenen Bestimmung mit den zuständigkeitsverteilenden Regeln vereinbar sind.

B.26.2. Da die Liquidation einer Wohnungsgesellschaft unter anderem zur Folge hat, dass Entscheidungen über den Verwendungszweck der hauptsächlich mit öffentlichen Mitteln finanzierten Sozialwohnungen getroffen werden müssen, durfte der Dekretgeber, vor dem Hintergrund seiner Verpflichtung, das in Artikel 23 Absatz 3 Nr. 3 der Verfassung verankerte Recht auf eine angemessene Wohnung zu gewährleisten, den Standpunkt vertreten, dass es

notwendig war, besondere Regelungen für die Liquidation einer Wohnungsgesellschaft vorzusehen. Die beanstandete Regelung beruht im Übrigen auf der früher für die sozialen Wohnungsbaugesellschaften geltenden Regelung. Aus den in B.20.2 erwähnten Gründen eignet sich die in der angefochtenen Bestimmung geregelte Angelegenheit für eine differenzierte Regelung und sind die Auswirkungen der angefochtenen Regelung auf die föderale Angelegenheit des Gesellschaftsrechts geringfügiger Natur.

B.27.1. Gemäß Artikel 4.53/3 des Flämischen Wohnungskodex 2021, eingefügt durch den angefochtenen Artikel 128 des Dekrets vom 9. Juli 2021, tritt die «Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen», wenn ein Liquidationsverfahren eingeleitet wurde, unter bestimmten Voraussetzungen von Rechts wegen in die Rechte und Pflichten der Wohnungsgesellschaft ein, die sich aus einem zwischen der Wohnungsgesellschaft und einem oder mehreren Vermietern auf dem privaten Mietmarkt geschlossenen Vertrag ergeben. Die klagenden Parteien machen geltend, dass auf diese Weise in die Leitung der Gesellschaft eingegriffen werde, wodurch vom föderalen Gesellschaftsrecht abgewichen werde.

B.27.2. In den Vorarbeiten zum Sondergesetz vom 6. Januar 2014 über die Sechste Staatsreform, mit dem die in Artikel 6 § 1 IV Nr. 2 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 erwähnten «spezifischen Regeln in Bezug auf die Miete der zu Wohnzwecken bestimmten Güter oder Teile von Gütern» den Regionen zugewiesen wurden, heißt es:

« La proposition de loi spéciale attribue aux régions la compétence de fixer des règles spécifiques relatives aux contrats de bail qui pourront s'écarter du droit commun déterminé au niveau fédéral. Une autre interprétation aurait pour conséquence de figer le droit du bail dans son état actuel. Par définition, le droit du bail concerne en effet un ensemble de règles juridiques qui complètent ou qui s'écarterent du droit commun.

La totalité des règles spécifiques concernant la location de biens ou de parties de biens destinés à l'habitation est transférée aux régions.

Il s'agit entre autres des règles suivantes : les normes relatives au caractère écrit ou verbal du contrat de bail, les conditions de forme du contrat de bail, la date fixe et l'opposabilité du contrat de bail, la preuve du contrat de bail, la cession du bail et la sous-location, [...] les droits et les obligations du bailleur, les droits et les obligations du preneur [...] » (*Parl. Dok.*, Senat, 2012-2013, Nr. 5-2232/1, S. 83).

B.27.3. Daraus ergibt sich, dass die den Regionen zugewiesene Zuständigkeit hinsichtlich der «spezifischen Regeln in Bezug auf die Miete der zu Wohnzwecken bestimmten Güter oder

Teile von Gütern » weit auszulegen ist und dass die Regionen unter anderem dafür zuständig sind, die Abtretung des Mietvertrags sowie die Rechte und die Pflichten des Vermieters und des Mieters zu regeln.

B.27.4. Indem der Dekretgeber vorgesehen hat, dass die « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » unter bestimmten Voraussetzungen in die Rechte und Pflichten der Wohnungsgesellschaft eintritt, die sich aus einem zwischen der Wohnungsgesellschaft und einem oder mehreren Vermietern auf dem privaten Mietmarkt geschlossenen Vertrag ergeben, hat er eine Regelung angenommen, die in Bezug auf die Frage der Zuständigkeit ihre Grundlage in Artikel 6 § 1 IV Nr. 2 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 hat. Sofern die angefochtene Bestimmung dazu führt, dass in die Leitung einer Gesellschaft eingegriffen und auf diese Weise vom föderalen Gesellschaftsrecht abgewichen wird, erfüllt diese Bestimmungen aus den gleichen Gründen, die in B.26.2 erwähnt sind, die Voraussetzungen, die mit der Anwendung von Artikel 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 verbunden sind.

B.28.1. Nach dem angefochtenen Artikel 206 des Dekrets vom 9. Juli 2021, der Bestandteil von Abschnitt 1 (« Übergangsbestimmungen zu den Artikeln 72 bis 129 ») von Kapitel 8 (« Übergangsbestimmungen ») dieses Dekrets ist, können bestehende Wohnungsbaugesellschaften, die die in Artikel 4.39/2 § 1 des Flämischen Wohnungskodex 2021 geregelte Voraussetzung nicht erfüllen, die zum Inhalt hat, dass nur die Flämische Region, die Provinzen, die Gemeinden und die ÖSHZen Anteile an einer Wohnungsgesellschaft halten können, dennoch als Wohnungsgesellschaft zugelassen werden, wenn auch in diesem Fall einige abweichende Regeln bis zu dem Zeitpunkt gelten, zu dem diese Voraussetzung erfüllt wird.

Die Kritik der klagenden Parteien ist gegen Artikel 206 Absatz 1 Nr. 3 gerichtet, wonach andere Anteilhaber als die Flämische Region, die Provinzen, die Gemeinden und die ÖSHZen an der Abstimmung in der Generalversammlung der Gesellschaft nicht mit mehr als einem Zehntel der anwesenden oder vertretenen Stimmen teilnehmen dürfen, gegen Artikel 206 Absatz 1 Nr. 4, wonach sie gemeinsam an einer Abstimmung nur mit höchstens den Stimmen teilnehmen dürfen die für die erforderliche Mehrheit abzüglich einer Stimme notwendig sind, und gegen Artikel 206 Absatz 1 Nr. 5, wonach in der Satzung der Wohnungsgesellschaft festgelegt werden kann, dass andere Anteilhaber als die Flämische Region und die Provinzen,

Gemeinden und ÖSHZen, die im Einsatzbereich der Wohnungsgesellschaft liegen, gemeinsam maximal einen Verwalter vorschlagen dürfen.

B.28.2. Wie in B.2.4 erwähnt wurde, wollte der Dekretgeber mit dem Dekret vom 9. Juli 2021 unter anderem die Rolle der öffentlichen Behörden im Rahmen der Durchführung der sozialen Wohnungspolitik durch die sozialen Wohnungsorganisationen stärken. Aus diesem Grund bestimmt Artikel 4.39/2 § 1 des Flämischen Wohnungskodex 2021, eingefügt durch den angefochtenen Artikel 83 des Dekrets vom 9. Juli 2021, dass nur die Flämische Region, die Provinzen, Gemeinden und ÖSHZen, auf die sich der Einsatzbereich der Wohnungsgesellschaft erstreckt, Anteile an einer Wohnungsgesellschaft halten können. Außerdem wurde festgelegt, dass die Gemeinden und die ÖSHZen, die im Einsatzbereich der Wohnungsgesellschaft liegen und Anteilinhaber dieser Wohnungsgesellschaft sind, zusammen immer über mehr als 50 % der gesamten Stimmrechte verfügen, die mit den Anteilen verbunden sind (Artikel 4.39/2 § 2 des Flämischen Wohnungskodex 2021).

Die vorerwähnten Regeln gelten für Wohnungsgesellschaften, die keine bestehende soziale Wohnungsbaugesellschaft fortführen. Wie in B.3.1 erwähnt wurde, können sich die bestehenden sozialen Wohnungsbaugesellschaften gleichwohl als Wohnungsgesellschaft zulassen lassen, wobei dann die im Dekret vom 9. Juli 2021 enthaltenen Übergangsbestimmungen zu beachten sind. Die von den klagenden Parteien beanstandeten Regelungen in Artikel 206 dieses Dekrets sind Bestandteil dieser Übergangsbestimmungen.

B.28.3. In den Vorarbeiten zum Dekret vom 9. Juli 2021 heißt es:

« Cet article dispose que les sociétés de logement visées à l'article 205, § 2, qui ne satisfont pas à la condition, contenue dans l'article 4.39/2, § 1er, du Code flamand du logement, selon laquelle une société de logement ne compte pas d'autres actionnaires que les actionnaires publics mentionnés dans cet article, peuvent malgré tout conserver leur agrément moyennant le respect d'une série de conditions. De la sorte, le législateur décretaal tient compte des droits des actionnaires privés existants des sociétés de logement social. Les droits de vote des actionnaires privés sont, dans ce cas, limités à l'assemblée générale, comme décrit dans ledit article.

[...]

3° : Par cette disposition, l'on reprend l'ancienne règle prévue à l'article 661, alinéa 1er, 4°, du Code des sociétés qui s'appliquait aux sociétés à finalité sociale. Il existe une règle comparable pour les entreprises sociales également (article 8:5, § 1er, alinéa 2, du Code des sociétés et des associations *juncto* l'article 6, § 1er, 5°, de l'arrêté royal du 28 juin 2019 fixant

les conditions d'agrément comme entreprise agricole [et comme entreprise sociale]). Vaut déjà aujourd'hui la règle selon laquelle, en vertu de l'article 14 des modèles de statuts, en ce qui concerne les sociétés de logement social, cette limitation du droit de vote ne s'applique pas à la Région flamande, aux provinces, aux communes et aux centres publics d'action sociale.

À supposer qu'il soit admis que cette disposition déroge au droit des sociétés fédéral dans la mesure où elle ne s'applique pas à la Région flamande et aux communes, provinces et CPAS situés dans la zone d'activité de la société de logement, il y a lieu de souligner que cette dérogation est nécessaire, eu égard à la mission d'intérêt général des sociétés de logement, à leur statut d'exécutants privilégiés de la politique flamande du logement et au fait que la bonne exécution des missions confiées aux sociétés de logement est essentielle pour pouvoir garantir le respect du droit fondamental au logement garanti par la Constitution. Cette règle s'inscrit dans les mécanismes de surveillance dont disposent les autorités publiques flamandes pour garantir la bonne exécution de la politique du logement, ainsi que dans la continuité de la façon dont est exercée cette surveillance. La règle se prête à un régime différencié. La dérogation existe d'ailleurs déjà aujourd'hui. La Cour constitutionnelle a déjà confirmé que la distinction opérée était justifiée pour ce qui concerne les sociétés de logement social. Enfin, la dérogation n'a qu'une incidence marginale. Il s'agit d'une dérogation au droit des sociétés limitée, qui concerne uniquement les sociétés souhaitant se faire agréer comme sociétés de logement.

4° : Cette condition vise à ce que les communes et les CPAS disposent toujours de la majorité des voix pour les décisions qui sont prises à l'assemblée générale, comme le prévoit l'accord de gouvernement. Cette disposition s'inscrit dans la logique selon laquelle les sociétés de logement ne pourront avoir que des actionnaires publics à l'avenir, sans compter qu'elle est aussi nécessaire pour réaliser l'objectif susmentionné en matière de logement social consistant à assigner le rôle de régie aux pouvoirs locaux au sein de la zone d'activité de la société de logement. Si l'on veut permettre aux actionnaires privés de conserver leur participation (qui plus est sans que ce droit soit limité dans le temps pour ces actionnaires privés existants), cette restriction s'impose. Les actionnaires privés pourront de cette façon encore peser sur les décisions, mais ils ne pourront jamais forcer une décision contre la volonté des actionnaires publics. Le fait que cette matière se prête à un régime différencié découle du fait qu'il est également possible, dans le droit commun des sociétés, d'attacher des droits de vote différents à différentes 'classes' d'actions ou 'qualités' d'actionnaires, par exemple en prévoyant un droit de vote multiple. D'autre part, des droits de veto peuvent être attribués de manière statutaire, dans un règlement intérieur. Il est aussi possible d'inclure des conventions de vote dans les conventions d'actionnaires. Quant à l'incidence marginale, elle découle du fait que le régime n'a été prévu que dans le droit transitoire et ne trouve à s'appliquer qu'aux sociétés de logement qui comprennent un actionnariat privé (historique).

5° : Cette condition vise, comme le prévoit l'accord de gouvernement, à limiter à un seul le nombre d'administrateurs nommés sur présentation des actionnaires 'privés'. Les autres administrateurs doivent être nommés sur présentation des actionnaires 'publics', à savoir la Région flamande, les provinces, les communes et les CPAS. L'on concrétise ainsi par voie de décret une des possibilités que le droit commun des sociétés offre déjà, plus précisément la possibilité de prévoir un droit de présentation contraignant au bénéfice d'une classe d'actions déterminée ou d'actionnaires dotés d'une qualité donnée. Le droit des sociétés permet même de conférer un droit de présentation à des tiers. Le droit des sociétés permet également de conférer un droit de présentation à certains actionnaires ou certaines classes d'actions, mais pas à d'autres. Un tel droit de présentation peut être inscrit dans les statuts aussi bien que dans un règlement d'ordre intérieur et une convention d'actionnaires. Il n'est dès lors aucunement

question d'une dérogation au droit des sociétés. Le décret laisse également la liberté aux parties d'établir des accords en la matière et se borne à disposer qu'au maximum un administrateur peut être présenté par les actionnaires privés. À supposer qu'il soit considéré qu'il y a lieu de recourir aux pouvoirs implicites visés à l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles pour adopter cette disposition, force est de constater que les conditions pour ce faire sont réunies. L'imposition d'un droit de présentation contraignant est nécessaire au regard de l'objectif susmentionné de la politique du logement social consistant à assigner un rôle de régie aux autorités publiques actives dans le cadre du logement social. Le fait que ce qui précède est susceptible de faire l'objet d'un régime différencié découle du fait que le droit des sociétés fédéral permet d'imposer un droit de présentation contraignant. Il est à souligner, enfin, que l'incidence de cet article est marginale : ce régime transitoire ne s'applique qu'aux sociétés de logement qui possèdent un actionnariat privé, et uniquement aussi longtemps que ces actionnaires privés continuent à détenir une participation dans la société de logement » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2020-2021, Nr. 828/1, SS. 148-150).

B.28.4. Aus den Vorarbeiten ergibt sich mithin, dass die im angefochtenen Artikel 206 Absatz 1 Nr. 3 vorgesehene Regel auf der Mustersatzung beruht, die die sozialen Wohnungsbaugesellschaften nach der früheren Regelung festlegen mussten, um zugelassen werden zu können. Wie der Gerichtshof in seiner Entscheidung Nr. 64/2015 vom 21. Mai 2015 in Bezug auf den früheren Behandlungsunterschied zwischen privaten und öffentlich Anteilhabern entschieden hat, darf der Dekretgeber die notwendigen Maßnahmen treffen, damit die « bevorrechtigten Ausführenden » der flämischen Wohnungspolitik eine Strategie verfolgen, die mit der Flämischen Wohnungspolitik im Einklang steht. Unter Berücksichtigung des Vorstehenden und angesichts der verfolgten Zielsetzungen, die in B.2.4 erwähnt wurden, durfte der Dekretgeber der Ansicht sein, dass es notwendig war, die in Artikel 206 Absatz 1 Nr. 3 des Dekrets vom 9. Juli 2021 enthaltene Regel vorzusehen. Da der Dekretgeber mit dem angefochtenen Dekret unter anderem vorhatte, die Führungsrolle im Rahmen der Wohnungspolitik den lokalen Verwaltungen zuzuweisen, durfte er auch den Standpunkt vertreten, dass es notwendig war, die in Artikel 206 Absatz 1 Nr. 4 enthaltene Regel vorzusehen, die gewährleistet, dass die Gemeinden und die ÖSHZen bei Entscheidungen in der Generalversammlung der Wohnungsgesellschaft immer über die Mehrheit der Stimmen verfügen. Er durfte schließlich aus ähnlichen Gründen die Auffassung vertreten, dass es notwendig war, die in Artikel 206 Absatz 1 Nr. 5 enthaltene Regel vorzusehen, die gewährleistet, dass die gewünschte stärkere Position der öffentlichen Behörden in der Wohnungsgesellschaft auch auf Ebene des Verwaltungsorgans der Wohnungsgesellschaft verwirklicht wird. Aus den in B.20.2 erwähnten Gründen und unter Berücksichtigung des Umstands, dass das föderale Gesellschaftsrecht Klauseln über verbindliche Vorschläge an sich nicht verbietet, sowie des Umstands, dass das Recht es erlaubt, dass die Satzung einer

Gesellschaft mit beschränkter Haftung vom Grundsatz abweicht, dass mit jedem Anteil eine Stimme verbunden ist (Artikel 5:42 des GesVerGB), eignet sich die in der angefochtenen Bestimmung geregelte Angelegenheit für eine differenzierte Regelung und sind die Auswirkungen der angefochtenen Regelung auf die föderale Angelegenheit des Gesellschaftsrechts geringfügiger Natur.

B.29. Ohne dass vorliegend geprüft werden muss, ob jede der von den klagenden Parteien angefochtenen Regelungen als eine Konkretisierung der Freiheit angesehen werden kann oder nicht, die der Föderalgesetzgeber im Bereich der Gründung und der Organisation der Gesellschaften mit beschränkter Haftung lässt, reicht es aus, festzustellen, dass diese Regelungen, wie sich aus den vorstehenden Ausführungen ergibt, die Bedingungen erfüllen, die mit der Anwendung von Artikel 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 verbunden sind, und folglich mit den zuständigkeitsverteilenden Regeln vereinbar sind.

B.30. Der zweite Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7674, der fünfte Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7675, der vierte Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7750 und der erste Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7773 sind unbegründet.

B.31. Der erste Teil des zweiten Klagegrunds in der Rechtssache Nr. 7695 ist aus einem Verstoß durch die Artikel 205 § 6 Absatz 2 und 215 Absatz 1 des Dekrets vom 9. Juli 2021 gegen die Artikel 6 § 1 IV Nr. 2 und 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 abgeleitet.

B.32.1. Gemäß Artikel 205 § 6 Absatz 1 des Dekrets vom 9. Juli 2021 können die sozialen Vermietungsbüros, die am Tag vor Inkrafttreten des Dekrets gemäß den an diesem Tag geltenden Zulassungsvoraussetzungen zugelassen sind, diese Zulassung bis längstens 30. Juni 2023 behalten, solange sie diese Zulassungsvoraussetzungen weiterhin erfüllen. Ab dem Zeitpunkt des Verlustes der Zulassung tritt die « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » gemäß Artikel 205 § 6 Absatz 2 von Rechts wegen in die Rechte und Pflichten des sozialen Vermietungsbüros ein, die sich aus den zwischen dem sozialen Vermietungsbüro und einem oder mehreren Vermietern auf dem privaten Mietmarkt geschlossenen Verträgen ergeben.

Gemäß Artikel 215 Absatz 1 des Dekrets vom 9. Juli 2021 überträgt das soziale Vermietungsbüro, die soziale Wohnungsbaugesellschaft oder die Wohngesellschaft beim Zustandekommen einer Wohnungsgesellschaft den mit einem oder mehreren Vermietern auf

dem privaten Mietmarkt geschlossenen Hauptmietvertrag auf die Wohnungsgesellschaft ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters beziehungsweise der Vermieter.

B.32.2. Die klagenden Parteien führen an, dass die vorerwähnten Bestimmungen gegen die zuständigkeitsverteilenden Regeln verstießen, weil der Dekretgeber, indem er in eines der Wesensmerkmale einer Verbindlichkeit eingegriffen habe, nämlich die Frage der Vertragspartei, in das Schuldrecht eingreife, das zur Restzuständigkeit der Föderalbehörde gehöre.

B.33.1. Aus den in B.27.2 angeführten Vorarbeiten zum Sondergesetz vom 6. Januar 2014 über die Sechste Staatsreform, mit dem die in Artikel 6 § 1 IV Nr. 2 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 erwähnten « spezifischen Regeln in Bezug auf die Miete der zu Wohnzwecken bestimmten Güter oder Teile von Gütern » den Regionen zugewiesen wurden, ergibt sich, dass die Regionen befugt sind, spezifische Regeln für Mietverträge festzulegen, die vom föderalen Schuldrecht abweichen können. Aus diesen Vorarbeiten ergibt sich darüber hinaus, dass die Regionen für die Regeln in Bezug auf die Abtretung des Mietvertrags sowie die Pflichten und die Rechte des Vermieters und des Mieters zuständig sind.

B.33.2. Die angefochtenen Artikel 205 § 6 Absatz 2 und 215 Absatz 1 des Dekrets vom 9. Juli 2021 haben folglich ihre zuständigkeitsverteilende Grundlage in Artikel 6 § 1 IV Nr. 2 des Sondergesetzes vom 8. August 1980.

B.34. Der erste Teil des zweiten Klagegrunds in der Rechtssache Nr. 7695 ist unbegründet.

In Bezug auf die Annahme der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung

B.35. Der vierte Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7674, der vierte Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7675 und der fünfte Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7773 richten sich gegen Artikel 79 des Dekrets vom 9. Juli 2021 und sind aus einem Verstoß gegen die Vereinigungsfreiheit im Sinne der Garantie in Artikel 27 der Verfassung, Artikel 11 der Europäischen Menschenrechtskonvention und Artikel 22 des Internationalen Paktes über bürgerliche und politische Rechte abgeleitet, weil die angefochtene Bestimmung die

Wohnungsgesellschaften dazu verpflichtet, die Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung anzunehmen.

B.36.1. Artikel 27 der Verfassung bestimmt:

«Die Belgier haben das Recht, Vereinigungen zu bilden; dieses Recht darf keiner präventiven Maßnahme unterworfen werden ».

B.36.2. Artikel 11 der Europäischen Menschenrechtskonvention bestimmt:

« (1) Jede Person hat das Recht, sich frei und friedlich mit anderen zu versammeln und sich frei mit anderen zusammenzuschließen; dazu gehört auch das Recht, zum Schutz seiner Interessen Gewerkschaften zu gründen und Gewerkschaften beizutreten.

(2) Die Ausübung dieser Rechte darf nur Einschränkungen unterworfen werden, die gesetzlich vorgesehen und in einer demokratischen Gesellschaft notwendig sind für die nationale oder öffentliche Sicherheit, zur Aufrechterhaltung der Ordnung oder zur Verhütung von Straftaten, zum Schutz der Gesundheit oder der Moral oder zum Schutz der Rechte und Freiheiten anderer. Dieser Artikel steht rechtmäßigen Einschränkungen der Ausübung dieser Rechte für Angehörige der Streitkräfte, der Polizei oder der Staatsverwaltung nicht entgegen ».

B.36.3. Artikel 22 des Internationalen Paktes über bürgerliche und politische Rechte bestimmt:

« (1) Jedermann hat das Recht, sich frei mit anderen zusammenzuschließen sowie zum Schutz seiner Interessen Gewerkschaften zu bilden und ihnen beizutreten.

(2) Die Ausübung dieses Rechts darf keinen anderen als den gesetzlich vorgesehenen Einschränkungen unterworfen werden, die in einer demokratischen Gesellschaft im Interesse der nationalen oder der öffentlichen Sicherheit, der öffentlichen Ordnung (*ordre public*), zum Schutz der Volksgesundheit, der öffentlichen Sittlichkeit oder zum Schutz der Rechte und Freiheiten anderer notwendig sind. Dieser Artikel steht gesetzlichen Einschränkungen der Ausübung dieses Rechts für Angehörige der Streitkräfte oder der Polizei nicht entgegen.

(3) Keine Bestimmung dieses Artikels ermächtigt die Vertragsstaaten des Übereinkommens der Internationalen Arbeitsorganisation von 1948 über die Vereinigungsfreiheit und den Schutz des Vereinigungsrechts, gesetzgeberische Maßnahmen zu treffen oder Gesetze so anzuwenden, dass die Garantien des obengenannten Übereinkommens beeinträchtigt werden ».

B.36.4. Wenn eine für Belgien verbindliche Vertragsbestimmung eine ähnliche Tragweite hat wie eine der Verfassungsbestimmungen, für deren Prüfung der Gerichtshof zuständig ist und deren Verletzung geltend gemacht wird, hängen die in dieser Vertragsbestimmung

enthaltenen Garantien untrennbar mit den in den betreffenden Verfassungsbestimmungen festgelegten Garantien zusammen.

Daraus folgt, dass der Gerichtshof bei der Prüfung anhand von Artikel 27 der Verfassung Artikel 11 der Europäischen Menschenrechtskonvention und Artikel 22 des Internationalen Paktes über bürgerliche und politische Rechte berücksichtigt, die gleichartige Rechte oder Freiheiten gewährleisten.

B.36.5. Die in Artikel 27 der Verfassung verankerte Vereinigungsfreiheit bezweckt, die Gründung von privaten Vereinigungen und die Teilnahme an ihren Aktivitäten zu gewährleisten. Sie beinhaltet das Recht, sich zu vereinigen und die interne Organisation der Vereinigung frei zu bestimmen, aber auch das Recht, sich nicht zu vereinigen.

Die organisatorische Autonomie der Vereinigungen stellt einen wichtigen Aspekt der von Artikel 11 der Europäischen Menschenrechtskonvention geschützten Vereinigungsfreiheit dar (EuGHMR, 4. April 2017, *Lovrić gegen Kroatien*, § 71).

B.36.6. Gemäß Artikel 4.36 § 1 des Flämischen Wohnungskodex 2021, ersetzt durch Artikel 74 des Dekrets vom 9. Juli 2021, sind die Wohnungsgesellschaften autonome Gesellschaften, die von der Flämischen Regierung zugelassen werden und die für die ordnungsgemäße Durchführung der sozialen Wohnungspolitik zuständig sind. Diese autonomen Gesellschaften sind private Vereinigungen im Sinne von Artikel 27 der Verfassung, sofern sie aufgrund einer privaten Initiative entstanden sind. Der Umstand, dass die Gemeinwohlaufgaben, die sie erfüllen, durch Dekret festgelegt sind und dass sie staatliche Beihilfen erhalten, lässt diese Feststellung unberührt.

B.37. Wie in B.18.1 erwähnt wurde, muss eine Gesellschaft, um als Wohnungsgesellschaft zugelassen zu werden, zumindest die Voraussetzungen im Sinne der Bestimmungen der Kapitel 1 bis 7 von Titel 3 von Buch 4 des Flämischen Wohnungskodex 2021 erfüllen und enthalten die Bestimmungen dieser Kapitel mithin Zulassungsvoraussetzungen.

Der angefochtene Artikel 79 des Dekrets vom 9. Juli 2021 ersetzt Artikel 4.39 des Flämischen Wohnungskodex 2021 und ist Teil von Kapitel 2 von Titel 3 von Buch 4 dieses Kodex. Der durch diese Bestimmung in den Flämischen Wohnungskodex 2021 eingefügte

Artikel, wonach die Wohnungsgesellschaft die Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung annimmt, stellt daher eine Zulassungsvoraussetzung für die Gesellschaften dar, die als Wohnungsgesellschaft zugelassen werden möchten.

B.38.1. Die angefochtene Bestimmung beschränkt die Organisationsfreiheit der betreffenden Vereinigungen, sofern sie vorschreibt, dass die Wohnungsgesellschaften die Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung annehmen müssen.

B.38.2. Artikel 27 der Verfassung verbietet es, die Vereinigungsfreiheit präventiven Maßnahmen zu unterwerfen, verhindert es aber nicht, dass Vereinigungen, die sich an der Wahrnehmung einer Aufgabe allgemeinen Interesses beteiligen und öffentliche Subventionen erhalten, Modalitäten bezüglich der Arbeitsweise und Kontrolle unterworfen werden, sofern sie diese Freiheit nicht im Kern antasten.

B.38.3. Aus den in B.19.2 erwähnten Vorarbeiten ergibt sich, dass die Entscheidung des Dekretgebers für die Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung auf der durch das GesVerGB durchgeführten Reform des Gesellschaftsrecht und insbesondere auf dem Umstand beruht, dass die früher für die sozialen Wohnungsbaugesellschaften vorgesehenen Rechtsformen bei dieser Reform abgeschafft wurden. Der Dekretgeber hat sich für die Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung entschieden, weil diese Rechtsform im föderalen Gesellschaftsrecht die Standardrechtsform ist, sie einen flexiblen Rahmen bietet, sie den früher für die sozialen Wohnungsbaugesellschaften vorgesehenen Rechtsformen am meisten entspricht und andere Rechtsformen für die zu gründenden Wohnungsgesellschaften als weniger geeignet angesehen wurden. Aus diesen Vorarbeiten geht außerdem hervor, dass er eine Vereinfachung der Wohnungslandschaft anstrebte, indem vermieden wird, dass innerhalb des Sektors des sozialen Wohnungswesens mit verschiedenen Gesellschaftsformen gearbeitet wird. Die vom Dekretgeber verfolgten Ziele sind rechtmäßig und haben einen solchen Charakter, dass sie mittelbar zu einer wirksamen Verwirklichung des durch Artikel 23 der Verfassung garantierten Rechts auf eine angemessene Wohnung beitragen können.

B.38.4. Die angefochtene Maßnahme ist vor dem Hintergrund der vorerwähnten Ziele sachdienlich. Da die Vorschrift über die Rechtsform einer Wohnungsgesellschaft ausschließlich eine Zulassungsvoraussetzung für die Vereinigungen darstellt, die aus eigener Initiative als Wohnungsgesellschaft zugelassen werden möchten, ist diese Vorschrift außerdem

nicht mit unverhältnismäßigen Folgen verbunden. Der Dekretgeber durfte den Standpunkt vertreten, dass die Gemeinwohlaufgaben, die die Wohnungsgesellschaften übernehmen, und die Finanzierung dieser Wohnungsgesellschaften mit öffentlichen Mitteln es rechtfertigen, dass die betreffenden Vereinigungen einer Zulassungsvoraussetzung unterworfen werden, die sich auf ihre Rechtsform bezieht.

B.39. Der vierte Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7674, der vierte Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7675 und der fünfte Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7773 sind unbegründet.

In Bezug auf die Anteilhaberschaft öffentlicher Behörden und die Beschränkung der Rechte privater Anteilhaber

B.40. Der zweite Teil des ersten Klagegrunds in der Rechtssache Nr. 7750 ist aus einem Verstoß durch die Artikel 83 und 205 des Dekrets vom 9. Juli 2021 gegen die Unternehmensfreiheit, gewährleistet durch die Artikel II.3 und II.4 des Wirtschaftsgesetzbuches in Verbindung mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung, die Vereinigungsfreiheit, gewährleistet durch Artikel 27 der Verfassung und Artikel 11 der Europäischen Menschenrechtskonvention in Verbindung mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung, den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung, gewährleistet durch die Artikel 10 und 11 der Verfassung, und das Recht auf Achtung des Eigentums, gewährleistet durch Artikel 16 der Verfassung, abgeleitet, weil nur bestimmte öffentliche Behörden Anteile an einer Wohnungsgesellschaft halten könnten.

B.41. Im Rahmen des zweiten Teils des ersten Klagegrunds in der Rechtssache Nr. 7750 führen die klagenden Parteien im Wesentlichen an, dass die von ihnen angefochtenen Bestimmungen eine diskriminierende Beschränkung der Unternehmensfreiheit und der Vereinigungsfreiheit zum Inhalt hätten. Ihre Argumentation läuft also darauf hinaus, dass sie geltend machen, dass diese Bestimmungen gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung in Verbindung mit der Vereinigungsfreiheit und der Unternehmensfreiheit verstießen. Sie legen im Rahmen des zweiten Teils des ersten Klagegrunds nicht dar, in welchem Sinne die angefochtenen Bestimmungen das durch Artikel 16 der Verfassung garantierte Eigentumsrecht

beeinträchtigt. Sofern der zweite Teil des ersten Klagegrunds in der Rechtssache Nr. 7750 aus einem Verstoß gegen Artikel 16 der Verfassung abgeleitet ist, ist er unzulässig.

B.42.1. Die Artikel 10 und 11 der Verfassung haben eine allgemeine Tragweite. Sie untersagen jegliche Diskriminierung, ungeachtet deren Ursprungs; die Verfassungsvorschriften der Gleichheit und Nichtdiskriminierung gelten angesichts aller Rechte und aller Freiheiten, einschließlich derjenigen, die sich aus internationalen Verträgen ergeben, welche für Belgien verbindlich sind.

B.42.2. 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.43.1. Der Gerichtshof ist nicht befugt, Gesetzesbestimmungen anhand von anderen Gesetzesbestimmungen wie den Artikeln II.3 und II.4 des Wirtschaftsgesetzbuches zu prüfen, die keine Regeln der Zuständigkeitsverteilung zwischen der Föderalbehörde, den Gemeinschaften und den Regionen sind.

B.43.2. Das Gesetz vom 28. Februar 2013, das Artikel II.3 des Wirtschaftsgesetzbuches eingeführt hat, hat das so genannte d'Allarde-Dekret vom 2.-17. März 1791 aufgehoben. Dieses Dekret, das die Handels- und Gewerbefreiheit gewährleistete, hat der Gerichtshof mehrmals in seine Prüfung anhand der Artikel 10 und 11 der Verfassung einbezogen.

B.43.3. Die Unternehmensfreiheit im Sinne von Artikel II.3 des Wirtschaftsgesetzbuches ist «unter Achtung der in Belgien geltenden internationalen Verträge, des allgemeinen rechtlichen Rahmens der Wirtschaftsunion und der Währungseinheit, so wie er durch oder aufgrund der internationalen Verträge und des Gesetzes festgelegt ist» (Artikel II.4 desselben Gesetzbuches) auszuüben. Die Unternehmensfreiheit ist also in Verbindung mit den

anwendbaren Bestimmungen des Rechts der Union zu betrachten, sowie mit Artikel 6 § 1 VI Absatz 3 des Sondergesetzes vom 8. August 1980, anhand dessen der Gerichtshof - als Regel der Zuständigkeitsverteilung - eine direkte Prüfung vornehmen darf. Schließlich wird die Unternehmensfreiheit ebenfalls durch Artikel 16 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union gewährleistet.

B.43.4. Folglich ist der Gerichtshof befugt, die angefochtenen Bestimmungen anhand der Artikel 10 und 11 der Verfassung in Verbindung mit der Unternehmensfreiheit zu prüfen.

B.43.5. Die Unternehmensfreiheit kann nicht als eine absolute Freiheit angesehen werden. Sie verhindert nicht, dass der zuständige Gesetzgeber die Wirtschaftstätigkeit von Personen und Unternehmen regelt. Dieser würde nur in unangemessener Weise auftreten, wenn er die Unternehmensfreiheit einschränken würde, ohne dass dies in irgendeiner Weise notwendig wäre oder wenn diese Einschränkung dem angestrebten Ziel gegenüber unverhältnismäßig wäre.

B.44.1. Wie in B.28.2 erwähnt wurde, wollte der Dekretgeber mit dem Dekret vom 9. Juli 2021 unter anderem die Rolle der öffentlichen Behörden im Rahmen der Durchführung der sozialen Wohnungspolitik durch die sozialen Wohnungsorganisationen stärken und hat er aus diesem Grunde in Artikel 4.39/2 § 1 des Flämischen Wohnungskodex 2021, eingefügt durch den angefochtenen Artikel 83 des Dekrets vom 9. Juli 2021, festgelegt, dass nur die Flämische Region, die Provinzen, Gemeinden und ÖSHZen, die im Einsatzbereich der Wohnungsgesellschaft liegen, Anteile an einer Wohnungsgesellschaft halten können.

Diese Zulassungsvoraussetzung gilt für Wohnungsgesellschaften, die keine bestehende soziale Wohnungsbaugesellschaft fortführen. Bestehende soziale Wohnungsbaugesellschaften können sich gleichwohl auch als Wohnungsgesellschaft zulassen lassen, wobei dann die im Dekret vom 9. Juli 2021 enthaltenen Übergangsbestimmungen zu beachten sind. Gemäß Artikel 206 dieses Dekrets können bestehende Wohnungsbaugesellschaften, die die vorerwähnte Zulassungsvoraussetzung nicht erfüllen, als Wohnungsgesellschaft zugelassen werden, wenn auch in diesem Fall einige abweichende Regeln bis zu dem Zeitpunkt gelten, zu dem diese Voraussetzung erfüllt wird. Der von den klagenden Parteien beanstandete Artikel 205 § 1 Absatz 3 des Dekrets vom 9. Juli 2021 sieht in diesem Rahmen vor, dass ab Inkrafttreten dieses Dekrets andere Personen als die Provinzen, die Gemeinden und die

ÖSHZen keine Anteile an einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft erwerben können. Abweichend davon können bestehende Anteilhaber sozialer Wohnungsbaugesellschaften gleichwohl Anteile im Rahmen gesellschaftsrechtlicher Umstrukturierungsvorgänge mit einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft oder einer Wohnungsgesellschaft erwerben.

B.44.2. In Bezug auf Artikel 205 § 1 Absatz 3 des Dekrets vom 9. Juli 2021 heißt es in den Vorarbeiten:

« À partir de l'entrée en vigueur du décret, les actionnaires autres que les provinces, les communes et les CPAS ne pourront pas, compte tenu des objectifs susmentionnés en matière d'actionnariat public des sociétés de logement, étendre leur participation dans des sociétés de logement social. Pour les motifs exposés dans le commentaire du quatrième alinéa de l'article 206, il n'est pas souhaitable que la Région flamande puisse étendre sa participation dans les sociétés de logement social. Cette interdiction prend cours à compter de l'entrée en vigueur du décret. En revanche, dès lors qu'en cas de fusion par absorption, des actions de la société absorbante sont distribuées aux actionnaires de la société absorbée, une interprétation stricte de la première phrase du troisième alinéa du paragraphe 1er aurait pour effet que seuls les pouvoirs locaux puissent recevoir de telles actions, ce qui va à l'encontre de l'objectif consistant à tolérer les participations existantes des actionnaires privés dans les sociétés de logement social lorsque celles-ci se convertissent en sociétés de logement. La possibilité de dérogation qui figure dans la deuxième phrase précise ce point » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2020-2021, Nr. 828/1, SS. 140-141).

B.44.3. Der Dekretgeber hatte mithin offensichtlich die Absicht, eine « öffentliche Anteilhaberstruktur » bei den Wohnungsgesellschaften zu erreichen, wobei « die bestehenden Beteiligungen von privaten Anteilhabern an sozialen Wohnungsbaugesellschaften [gleichwohl toleriert werden], wenn sie in eine Wohnungsgesellschaft umgewandelt werden ». Die bestehenden privaten Anteilhaber können ihre Beteiligung an der Gesellschaft ab Inkrafttreten des Dekrets nur noch im Rahmen eines Umstrukturierungsvorgangs zum Zwecke der Bildung einer Wohnungsgesellschaft erweitern.

B.45. Artikel 4.39/2 § 1 Absatz 1 des Flämischen Wohnungskodex 2021, eingefügt durch den angefochtenen Artikel 83 des Dekrets vom 9. Juli 2021, und Artikel 205 § 1 Absatz 3 dieses Dekrets führen zu einem Behandlungsunterschied zwischen einerseits den in diesen Bestimmungen erwähnten öffentlichen Behörden und andererseits privaten Personen und anderen öffentlichen Behörden.

B.46.1. In seinem Entscheid Nr. 64/2015 vom 21. Mai 2015 hat der Gerichtshof sich zu einer Vorabentscheidungsfrage geäußert, die sich unter anderem auf einen Behandlungsunterschied zwischen den privaten und den öffentlichen Anteilhabern einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft bezog:

«B.6. Auf dem Gebiet der Wohnungspolitik, die im Sozialwesen und in der Wirtschaftspolitik der modernen Gesellschaft eine zentrale Rolle spielt, muss der Gerichtshof unter Berücksichtigung der Verpflichtung, die aufgrund von Artikel 23 Absatz 3 Nr. 3 der Verfassung für den Dekretgeber gilt, das Recht auf eine angemessene Wohnung zu gewährleisten, die Einschätzung des Allgemeininteresses durch diesen Dekretgeber beachten, sofern diese Einschätzung nicht einer vernünftigen Rechtfertigung entbehrt.

B.7.1. Wie in B.1 angeführt wurde, ist eine Gesellschaft mit sozialer Zielsetzung nicht auf die Bereicherung ihrer Gesellschafter ausgerichtet. Eine solche Gesellschaft kann überdies nur dann als soziale Wohnungsbaugesellschaft tätig sein, wenn sie hierzu von der Flämischen Regierung zugelassen wurde. Der Entzug der Zulassung hat von Rechts wegen die Auflösung der Gesellschaft zur Folge, wobei das Vermögen der aufgelösten Gesellschaft nach der Bereinigung der Passiva und der etwaigen Erstattung der Einbringungen an die Gesellschafter auf eine andere soziale Wohnungsbaugesellschaft übergeht.

Im Fall der Zulassung, Fusion oder Umwandlung einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft ist die Flämische Regierung berechtigt, namens der Flämischen Region höchstens ein Viertel des Gesellschaftskapitals der sozialen Wohnungsbaugesellschaft zu zeichnen. Wenn die Behörden (Flämische Region, Provinzen, Gemeinden und öffentliche Sozialhilfezentren) die Mehrheit des Gesellschaftskapitals besitzen, müssen ihre Vertreter die Mehrheit im Verwaltungsrat besitzen. Aus eigener Initiative oder auf Antrag der Aufsichtsinstanz kann die Flämische Regierung einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft Sanktionen auferlegen, insbesondere wenn sie ihre Aufträge nicht ordnungsgemäß ausführt. Die Sanktion kann bis zu einem etwaigen Entzug der Zulassung reichen.

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 finanziert.

Aus dem Vorstehenden geht hervor, dass die sozialen Wohnungsbaugesellschaften als die ‘bevorrechtigten Ausführenden’ der flämischen Wohnungspolitik anzusehen sind, was im Übrigen in Artikel 29 des flämischen Wohngesetzbuches ausdrücklich bestätigt wird.

B.7.2. Insofern die sozialen Wohnungsbaugesellschaften als ‘bevorrechtigte Ausführende’ der flämischen Wohnungspolitik angesehen werden müssen, konnte der Dekretgeber die notwendigen Maßnahmen ergreifen, damit diese Gesellschaften eine Politik führen, die dieser flämischen Wohnungspolitik entspricht.

B.8. Angesichts des Vorstehenden und unter Berücksichtigung der breiten Ermessensbefugnis, über die der Dekretgeber in Bezug auf die Wohnungspolitik verfügt, entbehren die fraglichen Behandlungsunterschiede nicht einer vernünftigen Rechtfertigung ».

B.46.2. Aus den gleichen Gründen, die im vorerwähnten Entscheid genannt sind, sind die vorliegend beanstandeten Behandlungsunterschiede nicht sachlich ungerechtfertigt. Die Wohnungsgesellschaften haben nämlich einen ähnlichen Auftrag wie die sozialen Wohnungsbaugesellschaften und sie werden ebenfalls in großem Umfang von der Flämischen Region finanziert. Angesichts der weiten Beurteilungsbefugnis, über die der Dekretgeber in Bezug auf die Wohnungspolitik verfügt, und unter Berücksichtigung des Umstands, dass die Wohnungsgesellschaften die bevorrechtigten Ausführenden der flämischen Sozialwohnungspolitik sind (Artikel 4.39/7 des Flämischen Wohnungskodex 2021, eingefügt durch Artikel 90 des Dekrets vom 9. Juli 2021), durfte der Dekretgeber im Rahmen der Durchführung der flämischen Sozialwohnungspolitik Maßnahmen zur Stärkung der Rolle der öffentlichen Behörden und insbesondere der lokalen Behörden ergreifen.

B.46.3. Eine Prüfung anhand der Artikel 10 und 11 der Verfassung in Verbindung mit der Unternehmensfreiheit und der Vereinigungsfreiheit im Sinne der Garantie in den im Klagegrund erwähnten Bestimmungen führt zu keinem anderen Ergebnis. Diese Freiheiten sind nämlich nicht absolut und verhindern, wie in B.38.2 erwähnt wurde, nicht, dass Vereinigungen, die an der Realisierung eines Gemeinwohlauftrags beteiligt sind und staatliche Beihilfen erhalten, Bedingungen in Bezug auf Arbeitsweise und Aufsicht unterworfen werden können.

B.47. Der zweite Teil des ersten Klagegrunds in der Rechtssache Nr. 7750 ist unbegründet.

B.48. Der zweite Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7750 ist aus einem Verstoß durch die Artikel 83, 105, 205 und 206 des Dekrets vom 9. Juli 2021 gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, an sich oder in Verbindung mit Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention, abgeleitet, weil die angefochtenen Bestimmungen die Rechte der privaten Anteilhaber von bestehenden zugelassenen sozialen Wohnungsbaugesellschaften, die ihre Zulassung durch Umwandlung in eine Wohnungsgesellschaft behalten möchten, ohne Entschädigung einschränken.

B.49.1. Obwohl der zweite Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7750 formal gegen die Artikel 83, 105, 205 und 206 des Dekrets vom 9. Juli 2021 gerichtet ist, bringen die klagenden Parteien nur Einwände gegen die Artikel 205 § 4 und 206 Absatz 1 Nrn. 3 bis 5 dieses Dekrets

vor. Entsprechend den Ausführungen in B.9.2 prüft der Gerichtshof den zweiten Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7750 nur insofern, als er gegen diese Bestimmungen gerichtet ist.

B.49.2. Im Gegensatz zu dem, was die Flämische Regierung vorbringt, ist der zweite Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7750 insofern, als er aus einem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung abgeleitet ist, zulässig. Wenn eine klagende Partei im Rahmen einer Nichtigkeitsklage einen Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung in Verbindung mit anderen Verfassungsartikeln oder internationalen Bestimmungen oder mit allgemeinen Rechtsgrundsätzen, die eine grundlegende Garantie enthalten, anführt, besteht der Klagegrund nämlich darin, dass sie der Auffassung ist, dass ein Behandlungsunterschied eingeführt werde, indem diese grundlegende Garantie ihr entzogen werde durch die Bestimmung, die sie mit der Klage anfecht, während diese Garantie für andere Bürger uneingeschränkt gelte.

B.50.1. Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention bestimmt:

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

Die vorstehenden Bestimmungen beeinträchtigen jedoch in keiner Weise das Recht des Staates, diejenigen Gesetze anzuwenden, die er für die Regelung der Benutzung des Eigentums im Einklang mit dem Allgemeininteresse oder zur Sicherung der Zahlung der Steuern oder sonstigen Abgaben oder von Geldstrafen für erforderlich hält ».

B.50.2. Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention bietet nicht nur einen Schutz gegen eine Enteignung oder eine Eigentumsentziehung (Absatz 1 Satz 2), sondern auch gegen jeden Eingriff in das Recht auf Achtung des Eigentums (Absatz 1 Satz 1) und gegen jede Regelung der Benutzung des Eigentums (Absatz 2).

Dieser Artikel beeinträchtigt nicht das Recht eines Staates, diejenigen Gesetze anzuwenden, die er für die Regelung der Benutzung des Eigentums im Einklang mit dem Allgemeininteresse für erforderlich hält.

Die Einmischung in das Recht auf Achtung des Eigentums ist nur mit diesem Recht vereinbar, wenn sie in einem vernünftigen Verhältnis zum angestrebten Ziel steht, das heißt wenn dadurch nicht das faire Gleichgewicht zwischen den Erfordernissen des Allgemeininteresses und denjenigen des Schutzes dieses Rechtes zerstört wird. Der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte vertritt ebenfalls den Standpunkt, dass die Mitgliedstaaten in diesem Bereich über einen breiten Ermessensspielraum verfügen (EuGHMR, 2. Juli 2013, *R.Sz. gegen Ungarn*, § 38).

B.51.1. Wie in B.44.1 erwähnt wurde, können sich bestehende soziale Wohnungsbaugesellschaften als Wohnungsgesellschaft zulassen lassen. Gemäß Artikel 206 des Dekrets vom 9. Juli 2021 können bestehende Wohnungsbaugesellschaften, die die Zulassungsvoraussetzung nicht erfüllen, wonach nur die Flämische Region und die Provinzen, die Gemeinden und die ÖSHZen, die im Einsatzbereich der Wohnungsgesellschaft liegen, Anteile an einer Wohnungsgesellschaft halten können, trotzdem als Wohnungsgesellschaft zugelassen werden, wenn auch dann einige abweichende Regeln bis zu dem Zeitpunkt gelten, zu dem die vorerwähnte Voraussetzung erfüllt wird. Diese abweichenden Regeln sind unter anderem im angefochtenen Artikel 206 Absatz 1 Nrn. 3 bis 5 des Dekrets vom 9. Juli 2021 enthalten, der, wie in B.28.2 erwähnt wurde, das Stimmrecht der anderen Anteilhaber als der Flämischen Region, der Provinzen, der Gemeinden und der ÖSHZen einschränkt und ihr Recht auf Vorschlag von Verwaltern regelt.

B.51.2. Aus den in B.28.3 angeführten Vorarbeiten ergibt sich, dass der Dekretgeber, obwohl er die Absicht hatte, eine « öffentliche Anteilhaberstruktur » bei den Wohnungsgesellschaften zu erreichen, die Rechte der bestehenden privaten Anteilhaber der sozialen Wohnungsbaugesellschaften berücksichtigen wollte. Diese privaten Anteilhaber können ihre Beteiligung an einer Wohnungsgesellschaft aufrechterhalten, wenn auch ihre Kontrollbefugnisse in dieser Gesellschaft Beschränkungen unterworfen werden.

Um zu gewährleisten, dass diese privaten Anteilhaber « in der Gesellschaft nicht ‘ gefangen ’ bleiben, nachdem die Zulassungsvoraussetzungen abgeändert wurden » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2020-2021, Nr. 828/1, S. 141), hat der Dekretgeber im angefochtenen Artikel 205 § 4 des Dekrets vom 9. Juli 2021 eine vereinfachte Austrittsmöglichkeit vorgesehen. Diese Austrittsmöglichkeit wird in den Vorarbeiten wie folgt erläutert:

« Le premier alinéa du paragraphe 4 prévoit une possibilité de retrait pour tout actionnaire d'une société de logement social ayant la forme d'une SRL ou d'une SCRL à partir de la convocation de l'assemblée générale destinée à mettre les statuts en conformité avec les conditions d'agrément des sociétés de logement. Cette possibilité a été prévue afin de garantir que les actionnaires puissent également se retirer si la conversion avait lieu au cours des six derniers mois de l'exercice comptable. [...]

[...]

Le deuxième alinéa du paragraphe 4 vise à prévoir un ' droit de retrait ' similaire pour les actionnaires d'une société de logement social ayant pris la forme d'une société anonyme. Les sociétés de logement social ayant la forme d'une SA doivent à ce moment-là offrir la possibilité à leurs actionnaires de faire racheter leurs actions par la société à un prix ne pouvant excéder l'apport au patrimoine de la société de logement social réellement versé par eux et non encore remboursé. Cela reste possible même en l'absence de moyens distribuables, mais, dans ce cas, le paiement du prix des actions est suspendu jusqu'à ce que la société dispose de suffisamment de moyens distribuables » (ebenda, SS. 141-142).

B.51.3. Beim Austritt erhalten die betreffenden Anteilhaber höchstens den Nennwert ihrer tatsächlich eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Einlage in das Vermögen der Gesellschaft, wie zum Zeitpunkt der Einlage verbucht (Artikel 205 § 4 Absatz 2 des Dekrets vom 9. Juli 2021).

B.52.1. Eine Einschränkung der mit Anteilen verbundenen Rechte stellt einen Eingriff in das Eigentumsrecht dar (EuGHMR, 25. Juli 2002, *Sovtransavto Holding gegen Ukraine*, §§ 91-92).

B.52.2. Der vorliegend fragliche Eingriff in das Eigentumsrecht beruht jedoch auf einem gerechten Gleichgewicht zwischen den Anforderungen des Gemeinwohls und denen des Schutzes des Eigentumsrechts.

Angesichts der weiten Beurteilungsbefugnis, über die der Dekretgeber bei der Erfüllung der Verpflichtung verfügt, die ihn gemäß Artikel 23 Absatz 3 Nr. 3 der Verfassung trifft, nämlich das Recht auf eine angemessene Wohnung zu gewährleisten, und unter Berücksichtigung des Umstands, dass der Sektor des sozialen Wohnungswesens in sehr großem Umfang durch die Flämische Region finanziert wird, durfte der Dekretgeber im Rahmen der Durchführung der flämischen Sozialwohnungspolitik Maßnahmen zur Stärkung der Rolle der öffentlichen Behörden und insbesondere der lokalen Behörden ergreifen.

Dem Vorstehenden lässt sich entnehmen, dass der Dekretgeber dabei die Situation der bestehenden privaten Anteilhaber der sozialen Wohnungsbaugesellschaften berücksichtigt hat und ihnen die Möglichkeit gegeben hat, entweder ihre Beteiligung an einer Wohnungsgesellschaft aufrechtzuerhalten, wenn auch ihre Kontrollbefugnisse in dieser Gesellschaft eingeschränkt werden, oder aus der sozialen Wohnungsbaugesellschaft auszutreten, wobei sie einen Anspruch auf Rückzahlung ihrer Einlage in das Vermögen der Gesellschaft haben.

Bestehende private Anteilhaber einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft wissen im Übrigen, dass sie eine Beteiligung an einer Gesellschaft halten, die nicht hauptsächlich den Zweck verfolgt, ihren Anteilhabern Vermögensvorteile auszuschütten, und die Zulassungsvoraussetzungen unterliegt, die der Staat auf Grundlage der sich ändernden Anforderungen des Gemeinwohls abändern darf. Nach den früher für die sozialen Wohnungsbaugesellschaften geltenden Regelungen unterlagen die Stimmrechte der privaten Anteilhaber außerdem bereits Einschränkungen, die nicht für die öffentlichen Behörden galten.

Der Umstand, dass die Beschränkung der Kontrollbefugnisse in der Gesellschaft nicht mit einer Entschädigung verbunden ist, führt nicht dazu, dass das gerechte Gleichgewicht, auf dem der beanstandete Eingriff in das Eigentumsrecht beruht, vorliegend aufgehoben wird. Der bloße Umstand, dass die Behörde im Allgemeininteresse Einschränkungen des Eigentumsrechts auferlegt, hat nämlich nicht zur Folge, dass sie zu einer Entschädigung verpflichtet ist.

B.53. Der zweite Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7750 ist unbegründet.

B.54. Der vierte Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7773 ist aus einem Verstoß durch die Artikel 83 und 206 in Verbindung mit den Artikeln 105 und 205 § 4 des Dekrets vom 9. Juli 2021 gegen die Vereinigungsfreiheit, gewährleistet durch Artikel 27 der Verfassung, Artikel 11 der Europäischen Menschenrechtskonvention und Artikel 22 des Internationalen Paktes über bürgerliche und politische Rechte, in Verbindung mit dem Eigentumsrecht, gewährleistet durch Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention, abgeleitet, weil die angefochtenen Bestimmungen eine erlöschende Regelung für die private

Anteilhaberstruktur bei den Wohnungsgesellschaften unter Einschränkung der Rechte, die die privaten Anteilhaber gegenüber der Gesellschaft geltend machen könnten, vorsähen.

B.55. Die klagenden Parteien bringen nur Einwände gegen den durch Artikel 83 des Dekrets vom 9. Juli 2021 eingefügten Artikel 4.39/2 § 1 Absatz 1 des Flämischen Wohnungskodex 2021 und gegen Artikel 206 Absatz 1 Nrn. 1, 3 und 4 des Dekrets vom 9. Juli 2021 vor. Entsprechend den Ausführungen in B.9.2 prüft der Gerichtshof den vierten Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7773 nur insofern, als er gegen diese Bestimmungen gerichtet ist.

B.56. Die klagenden Parteien in der Rechtssache Nr. 7773 führen im Wesentlichen an, dass die Entscheidung für die öffentliche Anteilhaberstruktur und die Einschränkung der Rechte der privaten Anteilhaber mit der Vereinigungsfreiheit unvereinbar seien, da diese Maßnahmen in die Freiheit der Gesellschaften im Bereich der Festlegung ihrer Organisation, Struktur und Verwaltung eingriffen, sowie mit dem Eigentumsrecht der privaten Anteilhaber unvereinbar seien, da ihre Kontrollbefugnisse in der Generalversammlung der Gesellschaft eingeschränkt würden.

B.57.1. Sofern der Klagegrund aus einem Verstoß gegen die Vereinigungsfreiheit abgeleitet ist, ist er aus den gleichen Gründen, die in B.44.1 bis B.46.3 erwähnt sind, unbegründet.

B.57.2. Sofern der Klagegrund aus einem Verstoß gegen das Eigentumsrecht abgeleitet ist, ist er aus den gleichen Gründen, die in B.50.1 bis B.52.2 erwähnt sind, unbegründet.

B.58. Der vierte Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7773 ist unbegründet.

In Bezug auf die Anteilhaberschaft der sozialen Mieter

B.59. Der erste Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7674 richtet sich gegen die Artikel 83 und 208 des Dekrets vom 9. Juli 2021 und ist aus einem Verstoß gegen die Vereinigungsfreiheit, gewährleistet durch Artikel 27 der Verfassung, Artikel 11 der Europäischen Menschenrechtskonvention und Artikel 22 des Internationalen Paktes über

bürgerliche und politische Rechte, abgeleitet, weil die angefochtenen Bestimmungen die sozialen Mieter ihrer Anteilhaberschaft bei den sozialen Wohnungsbaugesellschaften unter Einschränkung der Rechte, die sie gegenüber der Gesellschaft geltend machen könnten, beraubten.

Der erste Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7675 ist mit dem ersten Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7674 identisch, wobei er ebenfalls aus einem Verstoß gegen das Eigentumsrecht im Sinne der Garantie in Artikel 16 der Verfassung und Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention abgeleitet ist.

B.60. Sofern die klagenden Parteien in den vorerwähnten Klagegründen anführen, dass Artikel 83 des Dekrets vom 9. Juli 2021 mit der Vereinigungsfreiheit unvereinbar sei, sind diese Klagegründe aus den gleichen Gründen, die in B.44.1 bis B.46.3 erwähnt sind, unbegründet.

B.61. Der Gerichtshof muss noch prüfen, ob der angefochtene Artikel 208 des Dekrets vom 9. Juli 2021 womöglich die Vereinigungsfreiheit und das Eigentumsrecht verletzt.

B.62. Wie die Flämische Regierung vorträgt, bringen die klagenden Parteien nur Einwände gegen den ersten Absatz von Artikel 208 des Dekrets vom 9. Juli 2021 vor. Entsprechend den Ausführungen in B.9.2 prüft der Gerichtshof die Klagegründe nur insofern, als sie gegen Artikel 208 Absatz 1 des Dekrets vom 9. Juli 2021 gerichtet sind.

B.63.1. Wenn eine soziale Wohnungsbaugesellschaft zugelassen hat, dass soziale Mieter als Ersatz für die Zahlung einer Mietgarantie Anteile zeichnen, wird hinsichtlich der betreffenden Anteilhaber gemäß Artikel 208 Absatz 1 des Dekrets vom 9. Juli 2021 von Rechts wegen davon ausgegangen, dass sie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Dekrets mit diesen Anteilen austreten, wobei die Austrittsabfindung, auf die der soziale Mieter Anspruch hat, von Rechts wegen in eine Mietgarantie umgewandelt wird. Da das Dekret vom 9. Juli 2021, vorbehaltlich der in Artikel 225 dieses Dekrets angeführten Artikel, am 20. September 2021 in Kraft getreten ist, sind die betreffenden Anteilhaber an diesem Tag mit ihren Anteilen aus der Gesellschaft ausgetreten. Dieser Austritt hat zur Folge, dass die betreffenden Personen keine Mitglieder der Generalversammlung der Gesellschaft mehr sind.

B.63.2. Aus den Vorarbeiten zum Dekret vom 9. Juli 2021 ergibt sich, dass der Dekretgeber es auf Grundlage der Feststellung, dass einige soziale Wohnungsbaugesellschaften es « in der Vergangenheit [zugelassen haben], dass soziale Mieter anstelle der Zahlung einer Mietgarantie Anteile an der sozialen Wohnungsbaugesellschaft zeichnen », für notwendig erachtet hat, « dieses Fehlen einer Mietgarantie aus historischen Gründen zu regulieren » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2020-2021, Nr. 828/1, S. 151). Er war dabei der Ansicht, dass die Beträge, die die sozialen Mieter für den Erwerb der Anteile zahlten mussten, « in Wirklichkeit keine Investition, sondern eine Mietgarantie » (ebenda, S. 11) sind.

B.64.1. Daraus ergibt sich, dass der Dekretgeber mit der angefochtenen Bestimmung die Praxis bestimmter sozialer Wohnungsbaugesellschaften beenden wollte, die es erlaubte, dass soziale Mieter als Ersatz für ihre sich aus Artikel 6.26 des Flämischen Wohnungskodex 2021 ergebenden Verpflichtung, eine Garantie hinsichtlich der Erfüllung ihrer Verbindlichkeiten zu stellen, Anteile an der Gesellschaft zeichnen.

B.64.2. Die Weise, wie die vorerwähnte Verpflichtung zur Stellung einer Mietgarantie erfüllt werden kann, ist in Artikel 6.61 des Erlasses der Flämischen Regierung vom 11. September 2020 « zur Ausführung des Flämischen Wohnungskodex 2021 » geregelt, der dabei auf Artikel 37 des Dekrets vom 9. November 2018 « zur Festlegung von Bestimmungen über die Vermietung von zu Wohnzwecken bestimmten Gütern oder Teilen davon » verweist. Diese Bestimmungen sehen keine Möglichkeit vor, die in Artikel 6.26 des Flämischen Wohnungskodex 2021 genannte Verpflichtung durch Zeichnung von Anteilen an einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft zu erfüllen.

Wie der Gerichtshof in seinem Entscheid Nr. 19/2022 vom 3. Februar 2022 festgestellt hat, haben einige soziale Wohnungsbaugesellschaften, unter anderem die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 7674, ihre Satzung und ihre Mietordnung darüber hinaus so ausgestaltet, dass Personen nur Mieter einer Sozialwohnung werden können, indem sie eine bestimmte Zahl von Anteilen an der Gesellschaft zeichnen, wobei diese Anteile vom Mieter anschließend als Mietgarantie verpfändet werden müssen. Wie die Flämische Regierung anführt, wird auf diese Weise den Kandidaten für eine soziale Mietwohnung eine Bedingung auferlegt, damit sie für eine Mietwohnung berücksichtigt werden können, wobei diese Bedingung in den betreffenden Regelungen nicht vorgesehen ist.

B.65. Die angefochtene Maßnahme ist vor dem Hintergrund des Ziels, die vorerwähnte Praxis zu beenden, sachdienlich und nicht mit unverhältnismäßigen Folgen verbunden. Die betreffenden Personen haben die fraglichen Anteile nämlich nicht so sehr erworben, um Kontrollbefugnisse in der Gesellschaft zu erhalten, sondern vielmehr, um ihre Verpflichtung zur Stellung einer Garantie zu erfüllen und um gegebenenfalls bei der Zuweisung einer sozialen Mietwohnung berücksichtigt zu werden. Der Austrittsanteil, auf den der soziale Mieter Anspruch hat, muss nach der angefochtenen Bestimmung außerdem in eine Mietgarantie umbucht werden.

B.66. Artikel 208 Absatz 1 des Dekrets vom 9. Juli 2021 verletzt die Vereinigungsfreiheit im Sinne der Garantie der in den Klagegründen erwähnten Verfassungs- und Vertragsbestimmungen nicht.

B.67. In Bezug auf den im ersten Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7675 angeführten Verstoß gegen das Eigentumsrecht machen die klagenden Parteien geltend, dass der Austrittsanteil, auf den die in der angefochtenen Bestimmung genannten Anteilinhaber Anspruch hätten, keine gerechte Entschädigung sei, da er höchstens dem Nennwert der tatsächlich eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Einlage in das Vermögen der Wohnungsgesellschaft, wie zum Zeitpunkt der Einlage verbucht, entspreche.

B.68.1. Artikel 16 der Verfassung bestimmt:

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

B.68.2. Da Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention eine analoge Tragweite hat wie diejenige von Artikel 16 der Verfassung, bilden die darin enthaltenen Garantien ein untrennbares Ganzes mit denjenigen, die in Artikel 16 der Verfassung festgelegt sind, weshalb der Gerichtshof bei der Prüfung der angefochtenen Bestimmung die erstgenannte Bestimmung berücksichtigt.

B.69.1. Das durch Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention gewährleistete Eigentumsrecht steht, wie in B.50.2 erwähnt wurde, dem Recht eines Staates nicht entgegen, die Gesetze anzuwenden, die er für notwendig erachtet,

um die in Übereinstimmung mit dem Allgemeininteresse erfolgende Nutzung des Eigentums zu überwachen.

Da der Dekretgeber mit der angefochtenen Bestimmung eine Praxis bestimmter sozialer Wohnungsbaugesellschaften beenden wollte, wird mit dieser Bestimmung ein Ziel des Allgemeininteresses verfolgt.

B.69.2. Wie in B.52.2 erwähnt wurde, wissen die Anteilhaber einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft, dass sie eine Beteiligung an einer Gesellschaft halten, die nicht hauptsächlich den Zweck verfolgt, ihren Anteilhabern Vermögensvorteile auszuschütten. Der Austrittsanteil, auf den die in der angefochtenen Bestimmung genannten Anteilhaber Anspruch haben - und der in eine Mietgarantie umgebucht wird -, unterscheidet sich nicht von dem, was andere Anteilhaber bei Austritt oder Ausschluss aus einer Wohnungsgesellschaft oder einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft erhalten. Diese Anteilhaber können nämlich gemäß Artikel 4.46/3 Nr. 3 des Flämischen Wohnungskodex 2021 und Artikel 205 § 4 des Dekrets vom 9. Juli 2021 ebenfalls höchstens den Nennwert der tatsächlich eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Einlage in das Vermögen der Wohnungsgesellschaft, wie zum Zeitpunkt der Einlage verbucht, erhalten.

B.69.3. Der vorliegende beanstandete Eingriff in das Recht auf Achtung des Eigentums ist vor dem Hintergrund des vom Dekretgeber verfolgten Ziels, die vorerwähnte Praxis zu beenden, verhältnismäßig. Der Umstand, dass der Verlust des Rechts der Teilnahme bei der Generalversammlung der Gesellschaft nicht mit einer Entschädigung verbunden ist, führt zu keinem anderen Ergebnis. Wie in B.65 erwähnt wurde, haben die betreffenden Personen die fraglichen Anteile nämlich nicht so sehr erworben, um Kontrollbefugnisse in der Gesellschaft zu erhalten, sondern vielmehr, um ihre Verpflichtung zur Stellung einer Garantie zu erfüllen und um gegebenenfalls bei der Zuweisung einer sozialen Mietwohnung berücksichtigt zu werden. Der bloße Umstand, dass der Staat das Eigentumsrecht im Allgemeininteresse beschränkt, hat im Übrigen an sich nicht zur Folge, dass er zur Zahlung einer Entschädigung verpflichtet ist.

B.70. Artikel 208 Absatz 1 des Dekrets vom 9. Juli 2021 verstößt nicht gegen das Eigentumsrecht, gewährleistet durch die in den Klagegründen angeführten Verfassungs- und Vertragsbestimmungen.

B.71. Der erste Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7674 und der erste Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7775 sind unbegründet.

B.72. Der zweite Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7675 ist aus einem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung abgeleitet, weil Artikel 208 des Dekrets vom 9. Juli 2021 einen nicht sachlich gerechtfertigten Behandlungsunterschied zwischen privaten Anteilhabern in Abhängigkeit davon ins Leben rufe, ob sie soziale Mieter seien oder nicht.

Die klagenden Parteien in der Rechtssache Nr. 7675 beanstanden im Wesentlichen den Umstand, dass für die privaten Anteilhaber, die keine sozialen Mieter seien, keine Maßnahme wie die des Artikels 208 Absatz 1 des Dekrets vom 9. Juli 2021 vorgesehen sei, sondern nur eine Beschränkung ihrer Kontrollbefugnisse in der Gesellschaft (Artikel 206 des Dekrets vom 9. Juli 2021).

B.73.1. Wie in B.28.1 erwähnt wurde, können private Anteilhaber einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft, die in eine Wohnungsgesellschaft umgewandelt wird, gemäß Artikel 206 des Dekrets vom 9. Juli 2021 Anteilhaber dieser Wohnungsgesellschaft bleiben, wenn auch ihre Kontrollbefugnisse in dieser Gesellschaft den in dieser Bestimmung erwähnten Beschränkungen unterworfen werden. Bei den in Artikel 208 Absatz 1 des Dekrets vom 9. Juli 2021 genannten Anteilhabern wird demgegenüber nach dieser Bestimmung von Rechts wegen davon ausgegangen, dass sie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Dekrets mit den Anteilen austreten, die als Ersatz für die Zahlung einer Mietgarantie fungieren.

B.73.2. Der angefochtene Artikel 208 Absatz 1 des Dekrets vom 9. Juli 2021 führt also zu einem Behandlungsunterschied zwischen einerseits den in dieser Bestimmung genannten privaten Anteilhabern einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft und andererseits den in Artikel 206 dieses Dekrets genannten privaten Anteilhabern.

B.74.1. Im Gegensatz zum Vorbringen der Flämischen Regierung sind die vorerwähnten Kategorien von Personen ausreichend vergleichbar. Beide Kategorien von Personen waren nämlich vor Inkrafttreten des angefochtenen Dekrets Inhaber von Anteilen an einer zugelassenen sozialen Wohnungsbaugesellschaft.

B.74.2. Der bemängelte Behandlungsunterschied beruht auf einem objektiven Kriterium. Artikel 208 Absatz 1 des Dekrets vom 9. Juli 2021 gilt nämlich ausschließlich für private Anteilinhaber, die als Ersatz für die Zahlung einer Mietgarantie Anteile gezeichnet haben. Der in dieser Bestimmung geregelte Austritt bezieht sich außerdem ausschließlich auf die Anteile, die als Ersatz für die Zahlung einer Mietgarantie fungieren. Artikel 206 dieses Dekrets regelt demgegenüber die Rechtsstellung der privaten Anteilinhaber einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft, die über Anteile verfügen, die nicht als Ersatz für die Zahlung einer Mietgarantie fungieren. Im Gegensatz zu dem, was die klagenden Parteien offenbar vorbringen, beinhaltet Artikel 208 Absatz 1 des Dekrets vom 9. Juli 2021 nicht, dass bei sozialen Mietern, die Anteile gezeichnet haben, die nicht als Ersatz für die Zahlung einer Mietgarantie fungieren, von Rechts wegen davon ausgegangen wird, dass sie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Dekrets vom 9. Juli 2021 mit diesen Anteilen austreten.

B.74.3. Aus den gleichen Gründen, die in B.64.1 bis B.65 und B.69.1 bis B.69.3 erwähnt sind, ist der beanstandete Behandlungsunterschied sachlich gerechtfertigt.

B.75. Der zweite Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7675 ist unbegründet.

In Bezug auf die Auflösung einer Gesellschaft von Rechts wegen und die Entschädigung der Anteilinhaber

B.76. Der dritte Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7674 und der dritte Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7675 richten sich gegen die Artikel 74, 124 und 205 des Dekrets vom 9. Juli 2021 und sind aus einem Verstoß gegen die Vereinigungsfreiheit, gewährleistet durch Artikel 27 der Verfassung, Artikel 11 der Europäischen Menschenrechtskonvention und Artikel 22 des Internationalen Paktes über bürgerliche und politische Rechte, abgeleitet, weil die angefochtenen Bestimmungen die Auflösung einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft von Rechts wegen vorsähen, wenn sie nicht zu einem bestimmten Zeitpunkt als Wohnungsgesellschaft zugelassen werde, und die Auflösung einer Wohnungsgesellschaft von Rechts wegen, wenn ihre Zulassung widerrufen werde. Der erste Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7771 und der dritte Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7773 sind mit den vorerwähnten Klagegründen inhaltlich identisch, obgleich sie ausschließlich gegen die Artikel 124 und 205 des Dekrets vom 9. Juli 2021 gerichtet sind. Der erste Teil des ersten

Klagegrunds in der Rechtssache Nr. 7695 hat ebenso eine ähnliche Tragweite, obgleich er gegen die Artikel 104 und 205 des Dekrets vom 9. Juli 2021 gerichtet ist.

Der dritte und der vierte Teil des ersten Klagegrunds in der Rechtssache Nr. 7750 beziehen sich ebenfalls - teilweise - auf die durch die Artikel 124 und 205 § 5 des Dekrets vom 9. Juli 2021 eingeführte Maßnahme der Auflösung einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft oder einer Wohnungsgesellschaft von Rechts wegen. Die klagenden Parteien führen an, dass die vorerwähnten Bestimmungen gegen die Unternehmensfreiheit im Sinne der Garantie in den Artikeln II.3 und II.4 des Wirtschaftsgesetzbuches in Verbindung mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung sowie die Vereinigungsfreiheit im Sinne der Garantie in Artikel 27 der Verfassung und Artikel 11 der Europäischen Menschenrechtskonvention in Verbindung mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung verstießen.

B.77. Wie in B.2.2 erwähnt wurde, ersetzt der angefochtene Artikel 74 des Dekrets vom 9. Juli 2021 Artikel 4.36 § 1 des Flämischen Wohnungskodex 2021. Gemäß diesem Artikel kann eine Gesellschaft als Wohnungsgesellschaft zugelassen werden und ihre Zulassung behalten, wenn sie zumindest die Voraussetzungen im Sinne der Bestimmungen der Kapitel 1 bis 7 von Titel 3 (« Wohnungsgesellschaften ») von Buch 4 (« Wohnungsakteure ») des vorerwähnten Kodex erfüllt, wobei die Flämische Regierung zusätzliche Zulassungsvoraussetzungen festlegen kann (Artikel 4.36 § 2).

Wie in B.2.5 erwähnt wurde, hat der Widerruf der Zulassung einer Wohnungsgesellschaft gemäß Artikel 4.53 des Flämischen Wohnungskodex 2021, ersetzt durch den angefochtenen Artikel 124 des Dekrets vom 9. Juli 2021, von Rechts wegen die Auflösung dieser Gesellschaft zur Folge. Alle Befugnisse, die Wohnungsgesellschaft zu leiten und zu verpflichten, werden dann auf einen oder mehrere von der Flämischen Regierung zu ernennende Liquidatoren übertragen, die die notwendigen Maßnahmen für den Übergang des Vermögens der aufgelösten Gesellschaft auf die von der Flämischen Regierung bestimmte(n) Wohnungsgesellschaft(en) ergreifen.

Wie in B.3.3 erwähnt wurde, verlieren soziale Wohnungsbaugesellschaften, die am 31. Dezember 2022 weder als Wohnungsgesellschaft zugelassen noch als solche zeitlich befristet zugelassen sind, gemäß Artikel 205 § 5 des Dekrets vom 9. Juli 2021 ihre Zulassung mit Wirkung zum 1. Januar 2023 von Rechts wegen. Die zeitlich befristet zugelassenen

Wohnungsgesellschaften, die am 30. Juni 2023 nicht zugelassen sind, verlieren ihre zeitlich befristete Zulassung ebenfalls von Rechts wegen. In beiden Fällen hat der Verlust der Zulassung von Rechts wegen die Auflösung zur Folge. Die Anteilhaber erhalten nach Bereinigung der Passiva der sozialen Wohnungsbaugesellschaft höchstens den Nennwert ihrer tatsächlich eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Einlage in das Vermögen der sozialen Wohnungsbaugesellschaft, wie zum Zeitpunkt der Einlage verbucht. Das Vermögen, das danach verbleibt, geht auf eine oder mehrere von der Flämischen Regierung bestimmte Wohnungsgesellschaften über.

B.78.1. Im Wesentlichen beanstanden die klagenden Parteien die in Artikel 4.53 des Flämischen Wohnungskodex 2021 enthaltene Maßnahme der Auflösung einer Wohnungsgesellschaft von Rechts wegen im Falle des Widerrufs ihrer Zulassung sowie die in Artikel 205 des Dekrets vom 9. Juli 2021 vorgesehene Maßnahme der Auflösung einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft von Rechts wegen, die nicht zu einem bestimmten Zeitpunkt als Wohnungsgesellschaft zugelassen ist.

Beide Maßnahmen laufen darauf hinaus, dass eine Gesellschaft, die ihre Zulassung als soziale Wohnungsbaugesellschaft oder als Wohnungsgesellschaft verliert, von Rechts wegen aufgelöst wird.

B.78.2. Sofern die klagenden Parteien in der Rechtssache Nr. 7695 im Rahmen des ersten Teils ihres ersten Klagegrunds auch Artikel 104 des Dekrets vom 9. Juli 2021 beanstanden, der einen Artikel 4.46/2 in den Flämischen Wohnungskodex 2021 einfügt, wonach eine Wohnungsgesellschaft spätestens ab dem 1. Januar 2024 über einen Bestand von mindestens 1 000 verwalteten sozialen Mietwohnungen verfügen muss, ist festzustellen, dass diese Bestimmung eine Zulassungsvoraussetzung enthält.

Aus der Darlegung des betreffenden Teils in der Klageschrift ergibt sich, dass die klagenden Parteien in der Rechtssache Nr. 7695 im Wesentlichen anführen, dass die Nichterfüllung der vorerwähnten Zulassungsvoraussetzung einen Widerruf der Zulassung und die Auflösung der Gesellschaft von Rechts wegen zur Folge haben könne, wobei sie sich in Wirklichkeit von der Auflösung der Gesellschaft von Rechts wegen beeinträchtigt fühlen. Der erste Teil des ersten Klagegrunds in der Rechtssache Nr. 7695 ist daher an sich nicht gegen Artikel 104 des Dekrets vom 9. Juli 2021 gerichtet, sondern gegen den ebenfalls mit diesem

Teil angefochtenen Artikel 205 dieses Dekrets. Entsprechend den Ausführungen in B.9.2 prüft der Gerichtshof den ersten Teil des ersten Klagegrunds in der Rechtssache Nr. 7695 nur insofern, als er gegen die letztgenannte Bestimmung gerichtet ist.

B.79.1. Die Maßnahme der Auflösung einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft, die ihre Zulassung verloren hat, beruht auf Artikel 42 Absatz 1 des Dekrets vom 15. Juli 1997 « zur Festlegung des flämischen Wohngesetzbuches ».

In den Vorarbeiten zu diesem Dekret heißt es:

« Le régime proposé garantit, en cas de retrait de l'agrément à titre de sanction, que les deniers publics attribués à la société depuis sa création pour ses activités sociales reviennent à la région (sous la forme d'une autre société de logement ou via la VHM) et que les investissements consentis conservent leur finalité sociale » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 1996-1997, Nr. 654/1, S. 25).

« [Le ministre] insiste sur le fait qu'il est extrêmement difficile de récupérer tout bonnement les subventions attribuées pour la construction de logements sociaux qui sont occupés par des personnes qui remplissent les critères. Soit les logements ont été vendus entretemps (logements acquisitifs), soit les subventions ne peuvent être récupérées que par la vente du patrimoine (logements locatifs). Cela irait à l'encontre de plusieurs autres dispositions du Code du logement qui visent précisément à préserver le patrimoine locatif social. L'objectif est en outre d'offrir une certaine protection au locataire social. En effet, une récupération pure et simple des subventions aboutirait en cas de vente à une expulsion du locataire social, ce qui n'est pas souhaitable » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 1996-1997, Nr. 654/6, S. 66).

B.79.2. Daraus geht hervor, dass der Dekretgeber mit der Maßnahme der Auflösung einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft von Rechts wegen vorhatte, die mit öffentlichen Mitteln « durchgeführten Investitionen ihre soziale Zielsetzung behalten [zu lassen] », um « den sozialen Mietbestand aufrechtzuerhalten » und « dem sozialen Mieter einen gewissen Schutz zu bieten ».

Der Dekretgeber wollte folglich offensichtlich die Kontinuität der Dienstleistung im Bereich des sozialen Wohnungswesens sowie das Recht des sozialen Mieters auf eine angemessene Wohnung im Sinne der Garantie in Artikel 23 Absatz 3 Nr. 3 der Verfassung gewährleisten.

B.79.3. Es muss davon ausgegangen werden, dass der Dekretgeber die gleichen Ziele mit den angefochtenen Bestimmungen verfolgt.

B.80.1. Wie in B.38.2 erwähnt wurde, steht die Vereinigungsfreiheit im Sinne der Garantie in den im Klagegrund angeführten Verfassungs- und Vertragsbestimmungen dem nicht entgegen, dass Vereinigungen, die an der Realisierung eines Gemeinwohlauftrags beteiligt sind und staatliche Beihilfen erhalten, Bedingungen in Bezug auf Arbeitsweise und Aufsicht unterworfen werden können, sofern sie den Wesensgehalt dieser Freiheit nicht antasten.

B.80.2. Durch die Verabschiedung einer Maßnahme der Auflösung einer Vereinigung von Rechts wegen berühren die angefochtenen Bestimmungen den Wesensgehalt der Vereinigungsfreiheit.

B.81. Da die angefochtenen Bestimmungen unter anderem das Recht des Mieters auf eine angemessene Wohnung gewährleisten sollen, der eine Sozialwohnung einer Gesellschaft mietet, die ihre Zulassung als soziale Wohnungsbaugesellschaft oder als Wohnungsgesellschaft verliert, entsteht ein Konflikt zwischen einerseits der Vereinigungsfreiheit des betreffenden Gesellschafters und andererseits dem Recht des sozialen Mieters auf eine angemessene Wohnung. In einer solchen Situation muss ein gerechtes Gleichgewicht zwischen diesen Rechten und Freiheiten und den damit verbundenen Interessen gefunden werden.

B.82. Die angefochtenen Bestimmungen sind vor dem Hintergrund der vom Dekretgeber verfolgten Ziele sachdienlich. Durch die Auflösung einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft oder einer Wohnungsgesellschaft wird nämlich eine Situation der Liquidation ins Leben gerufen, die es erlaubt, die notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, um die in B.79.2 erwähnten Ziele zu erreichen. Sowohl Artikel 4.53 des Flämischen Wohnungskodex 2021, ersetzt durch den angefochtenen Artikel 124 des Dekrets vom 9. Juli 2021, als auch Artikel 205 § 5 dieses Dekrets sehen im Rahmen der angefochtenen Maßnahme der Auflösung der Gesellschaft von Rechts wegen ausdrücklich vor, dass das verbleibende Vermögen der aufgelösten Gesellschaft auf eine oder mehrere von der Flämischen Regierung bestimmte Wohnungsgesellschaften übergeht.

B.83.1. Nach den vor Inkrafttreten des angefochtenen Dekrets geltenden Regelungen mussten die sozialen Wohnungsbaugesellschaften die von der Flämischen Regierung erstellte

Mustersatzung annehmen und sich dazu verpflichten, ihre Satzung unverzüglich an jede spätere Abänderung anzupassen, die die Flämische Regierung an dieser Mustersatzung vornimmt (Artikel 40 § 1 Absatz 2 Nr. 5 des Dekrets vom 15. Juli 1997 « zur Festlegung des flämischen Wohnungsgesetzbuches »).

Nach der durch den Erlass der Flämischen Regierung vom 22. Oktober 2010 « zur Festlegung der zusätzlichen Bedingungen und des Verfahrens für die Zulassung als soziale Wohnungsbaugesellschaft und zur Festlegung des Verfahrens für die Beurteilung der Leistungen der sozialen Wohnungsbaugesellschaften » (nachstehend: Erlass der Flämischen Regierung vom 22. Oktober 2010) festgelegten Mustersatzung konnte die Gesellschaft « infolge einer von der Flämischen Regierung auferlegten Fusionsverpflichtung und eines Widerrufs der Zulassung » aufgelöst werden.

Soziale Wohnungsbaugesellschaften mussten folglich in ihre Satzung eine Bestimmung aufnehmen, die vorsah, dass die Gesellschaft infolge einer von der Flämischen Regierung auferlegten Fusionsverpflichtung und infolge eines Widerrufs der Zulassung aufgelöst werden konnte.

B.83.2. Artikel 4.39/1 des Flämischen Wohnungskodex 2021, eingefügt durch Artikel 81 des Dekrets vom 9. Juli 2021, sieht für die Wohnungsgesellschaften ebenfalls vor, dass sie die Mustersatzung annehmen und sich dazu verpflichten müssen, ihre Satzung an jede spätere Abänderung anzupassen, die die Flämische Regierung an der Mustersatzung vornehmen sollte. Nach der durch den Erlass der Flämischen Regierung vom 11. September 2020 « zur Ausführung des Flämischen Wohnungskodex 2021 » (nachstehend: Erlass der Flämischen Regierung vom 11. September 2020), abgeändert durch den Erlass vom 17. Dezember 2021 « zur Abänderung verschiedener Erlasse betreffend das Wohnungswesen », festgelegten Mustersatzung kann die Gesellschaft ebenfalls « infolge einer von der Flämischen Regierung auferlegten Fusionsverpflichtung und eines Widerrufs der Zulassung » aufgelöst werden.

B.83.3. Gesellschaften, die in der Vergangenheit eine Zulassung als soziale Wohnungsbaugesellschaft eingeholt haben, haben sich aufgrund ihres Zulassungsantrags den vom Staat festgelegten Zulassungsvoraussetzungen freiwillig unterworfen, unter anderem der Voraussetzung, dass sie in ihre Satzung aufnehmen müssen, dass die Gesellschaft infolge einer von der Flämischen Regierung auferlegten Fusionsverpflichtung oder infolge eines Widerrufs

der Zulassung aufgelöst werden kann. Gesellschaften, die sich als Wohnungsgesellschaft zulassen lassen möchten, unterwerfen sich ebenfalls einer solchen Voraussetzung.

B.84. Wie der Gerichtshof in seinem Entscheid Nr. 19/2022 vom 3. Februar 2022 geurteilt hat, können soziale Wohnungsbaugesellschaften ihre Satzungszwecke nämlich nur verfolgen, sofern sie von der Behörde zugelassen worden sind, die die Zulassung und die damit verbundene Bezuschussung unter bestimmten Voraussetzungen widerrufen kann. Die zuständige Behörde darf die Zulassungsvoraussetzungen außerdem grundsätzlich auf Grundlage wechselnder Anforderungen des Allgemeininteresses abändern. Der Fortbestand einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft oder einer Wohnungsgesellschaft hängt folglich immer von der Beibehaltung der von der Behörde erteilten Zulassung ab.

B.85.1. Angesichts der vorstehenden Ausführungen und unter Berücksichtigung der vom Dekretgeber verfolgten Ziele, die in B.79.2 erwähnt wurden, schaffen die angefochtenen Bestimmungen ein gerechtes Gleichgewicht zwischen einerseits der Vereinigungsfreiheit der betreffenden Gesellschaften und andererseits dem Recht des sozialen Mieters auf eine angemessene Wohnung.

B.85.2. Sofern die klagenden Parteien in den Rechtssachen Nrn. 7674 und 7675 noch anführen, dass die Unverhältnismäßigkeit der in Artikel 205 § 5 des Dekrets vom 9. Juli 2021 geregelten Maßnahme der Auflösung einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft auf dem Umstand beruhe, dass die Frist zwischen der Veröffentlichung der angefochtenen Bestimmungen und der Auflösung einer Gesellschaft unangemessen kurz sei, muss festgestellt werden, dass das Dekret vom 9. Juli 2021 im *Belgischen Staatsblatt* vom 10. September 2021 veröffentlicht worden ist, dass der Sektor des sozialen Wohnungswesens an der Vorbereitung dieses Dekrets beteiligt war und dass im Rahmen dieser Vorbereitung der 31. Dezember 2022 immer als spätester Zeitpunkt für die Umwandlung der sozialen Wohnungsbaugesellschaften in Wohnungsgesellschaften vorgeschlagen wurde. Artikel 205 § 3 des Dekrets vom 9. Juli 2021 sieht außerdem die Möglichkeit für soziale Wohnungsbaugesellschaften vor, unter bestimmten Voraussetzungen eine zeitlich befristete Zulassung bis zum 30. Juni 2023 zu erhalten. Die klagenden Parteien legen nicht plausibel dar, dass es unmöglich ist, sich rechtzeitig an die Bestimmungen des Dekrets vom 9. Juli 2021 anzupassen.

B.86.1. Die angefochtenen Bestimmungen verstoßen nicht gegen die Vereinigungsfreiheit im Sinne der Garantie der in den Klagegründen erwähnten Verfassungs- und Vertragsbestimmungen, sofern sie die Auflösung einer Gesellschaft von Rechts wegen vorsehen.

B.86.2. Aus den gleichen Gründen verstoßen diese Bestimmungen nicht gegen die Unternehmensfreiheit in Verbindung mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung.

B.87. Der dritte Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7674, der dritte Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7675, der erste Teil des ersten Klagegrunds in der Rechtssache Nr. 7695, der erste Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7771 und der dritte Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7773 sind unbegründet. Sofern sich der dritte und der vierte Teil des ersten Klagegrunds in der Rechtssache Nr. 7750 auf die Auflösung einer Gesellschaft von Rechts wegen beziehen, sind sie ebenso wenig begründet.

B.88. Der dritte Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7695 ist aus einem Verstoß durch Artikel 205 § 5 des Dekrets vom 9. Juli 2021 gegen Artikel 16 der Verfassung und Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention abgeleitet, weil die angefochtene Bestimmung vorsehe, dass die Anteilhaber nach der Auflösung der sozialen Wohnungsbaugesellschaft von Rechts wegen höchstens den Nennwert ihrer tatsächlich eingezahlten Einlage erhalten. Im dritten und im vierten Teil des ersten Klagegrunds in der Rechtssache Nr. 7750 bringen die klagenden Parteien einen Einwand vor, der mit dem vergleichbar ist, der im dritten Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7695 enthalten ist, obgleich sich ihre Kritik auch gegen Artikel 105 des Dekrets vom 9. Juli 2021 richtet und sie ebenso den Übergang des verbleibenden Vermögens auf eine von der Flämischen Regierung bestimmte Wohnungsgesellschaft kritisieren.

B.89. Gemäß Artikel 205 § 5 des Dekrets vom 9. Juli 2021 erhalten die Anteilhaber einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft im Falle der Auflösung dieser Gesellschaft nach dieser Bestimmung höchstens den Nennwert ihrer tatsächlich eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Einlage in das Vermögen der sozialen Wohnungsbaugesellschaft, wie zum Zeitpunkt der Einlage verbucht. Das Vermögen, das nach Bereinigung der Passiva und Rückzahlung an die Anteilhaber verbleibt, geht auf eine von der Flämischen Regierung bestimmte Wohnungsgesellschaft über.

Gemäß Artikel 4.46/3 Nr. 4 des Flämischen Wohnungskodex 2021, eingefügt durch Artikel 105 des Dekrets vom 9. Juli 2021, erhalten die Anteilhaber einer Wohnungsgesellschaft im Falle der Liquidation dieser Gesellschaft den Nennwert ihrer tatsächlich eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Einlage in das Vermögen der Wohnungsgesellschaft, wie zum Zeitpunkt der Einlage verbucht. Das Vermögen, das nach Bereinigung der Passiva und Rückzahlung an die Anteilhaber verbleibt, geht auf eine von der Flämischen Regierung bestimmte Wohnungsgesellschaft über.

B.90. Wie in B.50.2, B.68.2 und B.69.1 erwähnt wurde, stellen die Garantien in Artikel 16 der Verfassung und in Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention eine untrennbare Einheit dar und steht das durch diese Bestimmungen gewährleistete Eigentumsrecht dem Recht eines Staates nicht entgegen, die Gesetze anzuwenden, die er für notwendig erachtet, um die in Übereinstimmung mit dem Allgemeininteresse erfolgende Nutzung des Eigentums zu überwachen. Ein Eingriff in das Recht auf Achtung des Eigentums ist nur mit diesem Recht vereinbar, wenn er in einem angemessenen Verhältnis zum verfolgten Ziel steht, das heißt, wenn dadurch nicht das gerechte Gleichgewicht zwischen den Erfordernissen des Allgemeininteresses und denjenigen des Schutzes dieses Rechtes zerstört wird.

B.91.1. Nach dem vor Inkrafttreten des Dekrets vom 9. Juli 2021 geltenden Artikel 4.37 des Flämischen Wohnungskodex 2021 mussten die sozialen Wohnungsbaugesellschaften die Rechtsform einer Genossenschaft oder Aktiengesellschaft mit sozialer Zielsetzung annehmen. Nach dem vor Inkrafttreten des GesVerGB geltenden Artikel 661 des Gesellschaftsgesetzbuches verfolgten Gesellschaften mit sozialer Zielsetzung nicht den Zweck, ihren Gesellschaftern Gewinne zu verschaffen, und musste in der Satzung dieser Gesellschaften vorgesehen sein, dass die Gesellschafter keinen oder einen begrenzten Vermögensvorteil anstreben und dass nach Bereinigung der gesamten Passiva und Rückzahlung der Einlage an die Gesellschafter das nach der Liquidation verbleibende Vermögen für einen Zweck verwendet wird, der der sozialen Zielsetzung der Gesellschaft am ehesten entspricht.

Nach der durch den Erlass der Flämischen Regierung vom 22. Oktober 2010 festgelegten Mustersatzung mussten die sozialen Wohnungsbaugesellschaften in ihre Satzung aufnehmen, dass die Gesellschafter keinen oder nur einen begrenzten Vermögensvorteil anstreben und dass

das Vermögen der aufgelösten Gesellschaft nach Bereinigung der Passiva und der etwaigen Rückzahlung der Einlage an die Gesellschafter auf eine von der Flämischen Regierung bestimmte Wohnungsbaugesellschaft übergeht.

B.91.2. Die Entscheidung des Dekretgebers für die Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die die mit dem angefochtenen Dekret geschaffenen Wohnungsgesellschaften annehmen müssen, beruht, wie in B.19.3 erwähnt wurde, auf der Reform des Gesellschaftsrechts, die durch das GesVerGB durchgeführt wurde. Der Dekretgeber hat dabei bestimmte Eigenschaften einer Gesellschaft mit sozialer Zielsetzung als Zulassungsvoraussetzungen in die von den Wohnungsgesellschaften anzunehmende Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung eingebaut. Die betreffenden Zulassungsvoraussetzungen wurden unter anderem damit begründet, dass der Sektor des sozialen Wohnungswesens in sehr großem Umfang mit öffentlichen Mitteln finanziert wird. Der durch den angefochtenen Artikel 105 des Dekrets vom 9. Juli 2021 in den Flämischen Wohnungskodex 2021 eingefügte Artikel 4.46/3 ist Bestandteil der Bestimmungen, die eine Gesellschaft einhalten muss, um als Wohnungsgesellschaft zugelassen werden zu können.

Nach der durch den Erlass der Flämischen Regierung vom 11. September 2020 festgelegten Mustersatzung müssen die Wohnungsgesellschaft in ihre Satzung aufnehmen, dass die Anteilhaber nur einen begrenzten Vermögensvorteil anstreben dürfen, dass die Anteilhaber höchstens den Nennwert ihrer tatsächlich eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Einlage in das Vermögen der Gesellschaft, wie zum Zeitpunkt der Einlage verbucht, im Falle des Austritts oder des Ausschlusses erhalten können und dass bei Liquidation der Gesellschaft das Vermögen, das nach Bereinigung der Passiva und Rückzahlung an die Anteilhaber verbleibt, auf eine von der Flämischen Regierung bestimmte Wohnungsgesellschaft übergeht.

B.91.3. Aus den in B.2.4 angeführten Vorarbeiten ergibt sich, dass der Dekretgeber festgestellt hat, dass «die Investitionen privater Anteilhaber in soziale Wohnungsbaugesellschaften [...] in der Vergangenheit immer auf Kapitaleinlagen begrenzt [waren] ».

B.92.1. Vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen können die von den klagenden Parteien angefochtenen Maßnahmen im Gegensatz zu ihrem Vorbringen nicht als

Enteignung im Sinne von Artikel 16 der Verfassung eingestuft werden. Es ist nämlich ein Wesensmerkmal sowohl sozialer Wohnungsbaugesellschaften als auch der Wohnungsgesellschaften, dass sie nicht hauptsächlich den Zweck verfolgen, Vermögensvorteile an ihre Anteilhaber auszuschütten, und dass ihr Vermögen im Falle der Liquidation nach Begleichung der Passiva und Rückzahlung an die Anteilhaber für einen Zweck verwendet wird, der den sozialen Zielen der betreffenden Gesellschaft weitgehend entspricht.

B.92.2. Die angefochtenen Maßnahmen beruhen außerdem auf einem gerechten Gleichgewicht zwischen den Anforderungen des Gemeinwohls und denen des Schutzes des Rechts auf Achtung des Eigentums. Da die Investitionen privater Anteilhaber in soziale Wohnungsbaugesellschaften in der Vergangenheit auf Kapitaleinlagen begrenzt waren, ist es auch angesichts der Art der betreffenden Gesellschaften sachlich gerechtfertigt, dass diese Anteilhaber bei Liquidation der Gesellschaft höchstens den Nennwert ihrer tatsächlich eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Einlage in das Vermögen der Wohnungsgesellschaft, wie zum Zeitpunkt der Einlage verbucht, erhalten und dass das verbleibende Vermögen der Gesellschaft nach Bereinigung der Passiva auf eine von der Flämischen Regierung bestimmte Wohnungsgesellschaft übergeht.

B.93. Der dritte Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7695 und der dritte und vierte Teil des ersten Klagegrunds in der Rechtssache Nr. 7750, sofern diese Teile sich auf das Eigentumsrecht beziehen, sind unbegründet.

In Bezug auf das Prinzip, dass es nur eine Wohnungsgesellschaft pro Einsatzbereich gibt

B.94. Im ersten Teil des ersten Klagegrunds in der Rechtssache Nr. 7750, der gegen die Artikel 74, 76 und 77 des Dekrets vom 9. Juli 2021 gerichtet ist, beanstanden die klagenden Parteien das Prinzip, dass es nur eine zugelassene Wohnungsgesellschaft pro Einsatzbereich gibt. Aus der Darlegung dieses Teils in der Klageschrift ergibt sich, dass er aus einem Verstoß gegen die Unternehmensfreiheit im Sinne der Garantie in den Artikeln II.3 und II.4 des Wirtschaftsgesetzbuches in Verbindung mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung sowie aus einem Verstoß gegen die Vereinigungsfreiheit im Sinne der Garantie in Artikel 27 der

Verfassung und Artikel 11 der Europäischen Menschenrechtskonvention in Verbindung mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung abgeleitet ist.

Die klagenden Parteien führen im Wesentlichen an, dass das Prinzip, dass es nur eine Wohnungsgesellschaft pro Einsatzbereich gebe, dazu führe, dass die bestehenden Wohnungsakteure dazu verpflichtet würden, mit anderen Wohnungsakteuren zu fusionieren und Spaltungsvorgänge durchzuführen, was einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Vereinigungsfreiheit und die Unternehmensfreiheit darstelle.

B.95. Die Einwände der klagenden Parteien sind gegen die Artikel 4.37 Absatz 2 und 4.38 § 2 des Flämischen Wohnungskodex 2021, ersetzt durch die angefochtenen Artikel 76 und 77 des Dekrets vom 9. Juli 2021, gerichtet. Entsprechend den Ausführungen in B.9.2 prüft der Gerichtshof den ersten Teil des ersten Klagegrunds in der Rechtssache Nr. 7750 nur insofern, als er gegen diese Bestimmungen gerichtet ist.

B.96. Gemäß Artikel 4.37 Absatz 2 des Flämischen Wohnungskodex 2021 lässt die Flämische Regierung nur eine Wohnungsgesellschaft pro Einsatzbereich zu, der aus nur einer Gemeinde oder räumlich aneinandergrenzenden Gemeinden bestehen muss. Die Einsatzbereiche werden von der Flämischen Regierung festgelegt (Artikel 4.37 Absatz 1).

Gemäß Artikel 4.38 § 2 des Flämischen Wohnungskodex 2021 ist eine Wohnungsgesellschaft ausschließlich innerhalb des Einsatzbereiches tätig, für den sie zugelassen wurde.

B.97. Wie bereits mehrfach erwähnt wurde, steht weder Artikel 27 der Verfassung dem entgegen, dass Vereinigungen, die an der Realisierung eines Gemeinwohlauftrags beteiligt sind und staatliche Beihilfen erhalten, Bedingungen in Bezug auf Arbeitsweise und Aufsicht unterworfen werden können, sofern sie den Wesensgehalt dieser Freiheit nicht antasten, noch die Unternehmensfreiheit dem entgegen, dass der zuständige Gesetzgeber die wirtschaftliche Tätigkeit von Personen und Unternehmen regelt. Das Auftreten dieses Gesetzgebers wäre unangemessen, wenn er die Unternehmensfreiheit einschränken würde, ohne dass es dafür irgendeine Notwendigkeit gibt, oder wenn diese Einschränkung im Lichte des verfolgten Ziels unverhältnismäßig wäre.

B.98.1. Es obliegt dem Dekretgeber, die am besten geeignete Vorgehensweise zu wählen, die erteilte Aufgabe des öffentlichen Dienstes zu verwirklichen. Da die sozialen Wohnungsbaugesellschaften und die Wohnungsgesellschaften die bevorrechtigten Ausführenden der flämischen Wohnungspolitik sind, da sie die Aufgabe haben, im Interesse des Gemeinwohls zur Gewährleistung des Rechts auf menschenwürdiges Wohnen beizutragen (Artikel 4.39/7 des Flämischen Wohnungskodex 2021, eingefügt durch Artikel 90 des Dekrets vom 9. Juli 2021), und da ihre Tätigkeit in weitem Umfang mit öffentlichen Mitteln finanziert wird, durfte der Dekretgeber diesen Gesellschaften einen Rahmen für ihre Arbeitsweise vorgeben und ihnen gegenüber die notwendigen Maßnahmen ergreifen, damit sie ein Strategie verfolgen, die mit der flämischen Wohnungspolitik im Einklang steht. Der Dekretgeber verfügt insoweit über eine weite Beurteilungsbefugnis. Auch für die sozialen Vermietungsbüros, die ebenso eine Gemeinwohlaufgabe wahrnehmen und in weitem Umfang mit öffentlichen Mitteln finanziert werden, darf der Dekretgeber einen solchen Rahmen vorsehen.

B.98.2. Der vorliegend für die sozialen Wohnungsakteure vom Dekretgeber vorgesehene Rahmen äußert sich in Zulassungs- und Bezuschussungsvoraussetzungen, die der Dekretgeber, wie der Gerichtshof in seinem Entscheid Nr. 19/2022 ausgeführt hat, auf Grundlage der sich wechselnden Anforderungen des Allgemeininteresses grundsätzlich abändern darf.

B.98.3. Soziale Wohnungsbaugesellschaften wissen, dass sie ihre Satzungszwecke nur verfolgen können, sofern sie von der Behörde zugelassen worden sind, die die Zulassung und die damit verbundene Bezuschussung unter bestimmten Voraussetzungen widerrufen kann. Wie in B.83.1 erwähnt wurde, müssen die sozialen Wohnungsbaugesellschaften in ihre Satzung nämlich eine Bestimmung aufnehmen, die vorsieht, dass die Gesellschaft infolge einer von der Flämischen Regierung auferlegten Fusionsverpflichtung und infolge eines Widerrufs der Zulassung aufgelöst werden kann. Die Behörde kann auch die Zulassung von sozialen Vermietungsbüros und die damit verbundene Bezuschussung unter bestimmten Voraussetzungen widerrufen.

B.99. Im Gegensatz zum Vorbringen der klagenden Parteien verpflichten die angefochtenen Bestimmungen die bestehenden sozialen Wohnungsakteure an sich nicht, eine Fusion mit anderen Akteuren einzugehen oder Spaltungsvorgänge durchzuführen. Es ist Sache der betreffenden Gesellschaften und Unternehmen, selbst zu beurteilen, ob es wünschenswert ist, sich an die neuen Zulassungs- und Bezuschussungsvoraussetzungen anzupassen und zu

diesem Zweck die Fusions- und Spaltungsvorgänge durchzuführen, die sie für wünschenswert oder notwendig erachten.

B.100. Wie sich aus den in B.2.1 angeführten Vorarbeiten ergibt, wollte der Dekretgeber mit der durch das angefochtene Dekret durchgeführten Reform « eine Fusion der sozialen Wohnungsakteure innerhalb eines Einsatzbereichs zu einer einzigen sozialen Wohnungsgesellschaft bis 1. Januar 2023 durchführen », und zwar « im Hinblick auf Kundenzufriedenheit, Transparenz und solide Zusammenarbeit bei verschiedenen Aufgaben im Bereich des sozialen Wohnungswesens ». Der Dekretgeber wollte unter anderem erreichen, dass der soziale Mietkandidat nur ein einziges Mal bei einem sozialen Wohnungsakteuer erfasst werden muss, während er das im früheren Kontext bei allen sozialen Wohnungsakteuren separat machen musste. Er wollte mit der angefochtenen Reform ebenfalls eine Lösung für das Problem bieten, dass für die Mietkandidaten mit der größten Wohnungsnot ein soziales Vermietungsbüro zuständig ist, wo die Miete deutlich höher ist als die Durchschnittsmiete einer Wohnung, die von einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft vermietet wird. Schließlich hat er auch Skalenvorteile angestrebt und wollte er das Teilen von Fachkenntnissen im Bereich des sozialen Wohnungswesens fördern.

B.101. Die vom Dekretgeber verfolgten Ziele sind legitim und die angefochtenen Bestimmungen sind vor dem Hintergrund dieser Ziele sachdienlich. Angesichts der weiten Beurteilungsbefugnis, über die der Dekretgeber im betreffenden Kontext verfügt, und unter Berücksichtigung des Umstands, dass die betreffenden Vereinigungen und Unternehmen in einem Rahmen tätig sind, in dem sie ihre Ziele nur verfolgen können, sofern sie von der Behörde zugelassen wurden und bezuschusst werden, und des Umstands, dass sie selbst beurteilen können, ob es wünschenswert ist, sich an die neuen Zulassungs- und Bezuschussungsvoraussetzungen anzupassen, sind diese Bestimmungen nicht mit unverhältnismäßigen Folgen verbunden.

B.102. Die angefochtenen Bestimmungen verstoßen nicht gegen die Vereinigungsfreiheit. Sie verletzen ebenso wenig die Unternehmensfreiheit in Verbindung mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung.

B.103. Der erste Teil des ersten Klagegrunds in der Rechtssache Nr. 7750 ist unbegründet.

In Bezug auf die Bestellung eines Ad-hoc-Mandatsträgers

B.104. Der fünfte Teil des ersten Klagegrunds in der Rechtssache Nr. 7750 richtet sich gegen Artikel 122 des Dekrets vom 9. Juli 2021, der eine Regel in den Flämischen Wohnungskodex 2021 einfügt, wonach die Flämische Regierung einen *Ad-hoc*-Mandatsträger bestellen kann, der ganz oder teilweise an die Stelle des Verwaltungsorgans der Wohnungsgesellschaft tritt. Aus der Darlegung dieses Teils in der Klageschrift ergibt sich, dass er aus einem Verstoß gegen die Unternehmensfreiheit im Sinne der Garantie in den Artikeln II.3 und II.4 des Wirtschaftsgesetzbuches in Verbindung mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung sowie aus einem Verstoß gegen die Vereinigungsfreiheit im Sinne der Garantie in Artikel 27 der Verfassung und Artikel 11 der Europäischen Menschenrechtskonvention in Verbindung mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung abgeleitet ist.

Die klagenden Parteien führen im Wesentlichen an, dass die Maßnahme der Bestellung eines *Ad-hoc*-Mandatsträger einen nicht gerechtfertigten Eingriff in das Recht der Gesellschafter einer Gesellschaft darstelle und dementsprechend gegen die Vereinigungsfreiheit und die Unternehmensfreiheit verstoße.

B.105. Die Beschwerdegründe der klagenden Parteien sind gegen Artikel 4.51 Absatz 1 Nr. 3 des Flämischen Wohnungskodex 2021, ersetzt durch den angefochtenen Artikel 122 des Dekrets vom 9. Juli 2021, gerichtet. Entsprechend den Ausführungen in B.9.2 prüft der Gerichtshof den fünften Teil des ersten Klagegrunds in der Rechtssache Nr. 7750 nur insofern, als er gegen diese Bestimmung gerichtet ist.

B.106. Gemäß Artikel 4.51 Absatz 1 des Flämischen Wohnungskodex 2021 kann die Flämische Regierung, auf eigene Initiative oder auf Antrag der Aufsichtsstelle, gegen eine Wohnungsgesellschaft, die die Zulassungsvoraussetzungen nicht erfüllt, die die durch Dekret oder durch Erlass der Flämischen Regierung vorgesehenen Aufgaben nicht ordnungsgemäß ausführt, die die von ihr eingegangenen Verbindlichkeiten nicht erfüllt oder die mangelhaft arbeitet, die in dieser Bestimmung aufgezählten Sanktionen verhängen. Diese Sanktionen haben eine unterschiedliche Intensität und reichen von einem bloßen Vorziehen der nächsten Leistungsbeurteilung bis hin zu einem Widerruf der Zulassung. Die von den klagenden Parteien angefochtene Sanktion betrifft die Bestellung eines *Ad-hoc*-Mandatsträgers durch die

Flämische Regierung, der ganz oder teilweise an die Stelle des Verwaltungsorgans der Wohnungsgesellschaft tritt und den die Wohnungsgesellschaft für die Leistungen entlohnen muss, die im Rahmen dieses Auftrags erbracht werden.

Gemäß Artikel 4.51 Absatz 3 des Flämischen Wohnungskodex 2021 übersendet die Flämische Regierung der betreffenden Wohnungsgesellschaft vor der Entscheidung über die Verhängung einer der Sanktionen ein Aufforderungsschreiben, in dem begründet wird, weshalb die betreffende Wohnungsgesellschaft die Zulassungsvoraussetzungen nicht erfüllt, die Aufgaben nicht ordnungsgemäß ausführt, die von ihr eingegangenen Verbindlichkeiten nicht erfüllt oder mangelhaft arbeitet. Die säumige Wohnungsgesellschaft hat das Recht auf Anhörung.

B.107.1. Die Bestellung eines *Ad-hoc*-Mandatsträgers durch die Flämische Regierung, der ganz oder teilweise an die Stelle des Verwaltungsorgans einer Vereinigung tritt, stellt einen Eingriff in die interne Organisationsfreiheit dieser Vereinigung und eine Einschränkung ihrer Unternehmensfreiheit dar.

B.107.2. Wie sich aus den in B.25.2 angeführten Vorarbeiten ergibt, beruht die Maßnahme auf der früher für die sozialen Wohnungsbaugesellschaften geltenden Regelung und ist sie durch die besonderen Gemeinwohlaufgaben motiviert, mit denen die Wohnungsgesellschaften beauftragt werden, sowie durch die Absicht des Dekretgebers, der Flämischen Regierung eine Möglichkeit zu geben, einzuschreiten, wenn diese Gemeinwohlaufgaben nicht ordnungsgemäß ausgeführt werden. Die Bestellung eines *Ad-hoc*-Mandatsträgers stellt folglich eine Maßnahme der Beaufsichtigung der Vereinigungen dar, die eine Gemeinwohlaufgabe wahrnehmen und in diesem Zusammenhang staatliche Beihilfen erhalten. Wie in B.38.2 erwähnt wurde, steht Artikel 27 der Verfassung grundsätzlich dem nicht entgegen, dass der Staat unter solchen Umständen Aufsichtsmaßnahmen ergreift.

Die Sanktion soll insbesondere bei mangelhafter Leistungen einer Wohnungsgesellschaft das durch Artikel 23 Absatz 3 Nr. 3 der Verfassung garantierte Recht der sozialen Mieter auf eine angemessene Wohnung wahren sowie sicherstellen, dass die öffentlichen Mittel, die der betreffenden Wohnungsgesellschaft über Zuschüsse gewährt werden, für den Zweck verwendet werden, für den sie gewährt wurden. Die vom Dekretgeber verfolgten Ziele sind legitim.

B.107.3. Die Bestellung eines *Ad-hoc*-Mandatsträgers, der an die Stelle des Verwaltungsorgans einer Wohnungsgesellschaft tritt, stellt eine Maßnahme dar, die vor dem Hintergrund der vom Dekretgeber verfolgten Ziele sachdienlich ist. Sofern diese Maßnahme in Situationen angewandt wird, die einen ausreichenden Schweregrad aufweisen, ist sie nicht mit unverhältnismäßigen Folgen verbunden. Da die in Artikel 4.51 Absatz 1 des Flämischen Wohnungskodex 2021 aufgezählten Sanktionen eine unterschiedliche Intensität haben, ist davon auszugehen, dass der Dekretgeber der Ansicht war, dass die Flämische Regierung bei der Beurteilung der zu verhängenden Sanktion die Schwere der Verfehlungen der betreffenden Wohnungsgesellschaft berücksichtigen muss. Da der betreffenden Wohnungsgesellschaft ein Aufforderungsschreiben zuzusenden ist und sie ein Recht auf Anhörung hat, verfügt sie vor Verhängung der Sanktion über eine Möglichkeit, der Flämischen Regierung ihre diesbezüglichen Standpunkte darzulegen. Im Übrigen ist es im gegebenen Fall Sache des zuständigen Richters, die Verhältnismäßigkeit der verhängten Sanktion *in concreto* zu beurteilen.

B.108. Die angefochtene Bestimmung verletzt die Vereinigungsfreiheit nicht. Ebenso wenig verletzt sie die Unternehmensfreiheit in Verbindung mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung.

B.109. Der fünfte Teil des ersten Klagegrunds in der Rechtssache Nr. 7750 ist unbegründet.

In Bezug auf die Übertragung der Güter auf eine zugelassene Wohnungsgesellschaft

B.110. Der dritte Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7750 ist aus einem Verstoß durch die Artikel 77 und 209 des Dekrets vom 9. Juli 2021 gegen die verfassungsrechtlichen Garantien abgeleitet, die im Falle des Eigentumsentzugs gälten und durch Artikel 16 der Verfassung (Hauptvorbringen) sowie durch den Grundsatz der Rechtssicherheit und die Grundsätze der ordnungsgemäßen Regelung (Hilfsvorbringen) gewährleistet seien, weil die sozialen Wohnungsbaugesellschaften, die sozialen Vermietungsbüros, der Flämische Wohnungsfonds und die Wohnungsgesellschaften, die in einem bestimmten Einsatzbereich unbewegliche Güter hätten, aber nicht als Wohnungsgesellschaft für diesen Bereich zugelassen seien, verpflichtet

würden, diese Güter auf die für diesen Bereich zugelassene Wohnungsgesellschaft zu übertragen, ohne dass ihnen dabei eine uneingeschränkte Vergütung garantiert werde.

B.111. Die Einwände der klagenden Parteien sind gegen die Worte «unter Berücksichtigung der besonderen Eigenschaften der sozialen Wohnungsbaugesellschaften beziehungsweise Wohnungsgesellschaften» gerichtet, die in Artikel 4.38 § 7 des Flämischen Wohnungskodex 2021, ersetzt durch den angefochtenen Artikel 77, enthalten sind, sowie gegen Artikel 209 § 3 Absatz 3 des Dekrets vom 9. Juli 2021, sofern dieser Artikel auf den vorerwähnten Artikel 4.38 § 7 verweist. Entsprechend den Ausführungen in B.9.2 prüft der Gerichtshof den dritten Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7750 nur insofern, als er gegen die vorerwähnten in diesen Bestimmungen enthaltenen Worte gerichtet ist.

B.112.1. Gemäß Artikel 209 § 3 Absätze 1 und 2 des Dekrets vom 9. Juli 2021 übernimmt eine zugelassene Wohnungsgesellschaft, die aus einer zugelassenen sozialen Wohnungsbaugesellschaft hervorgeht, schnellstmöglich die Verwaltung hinsichtlich der unbeweglichen Güter, die für soziale Wohnungen geeignet sind und die in ihrem Einsatzbereich liegen, von sozialen Wohnungsbaugesellschaften, anderen Wohnungsgesellschaften, sozialen Vermietungsbüros und dem Flämischen Wohnungsfonds. Spätestens bis 1. Januar 2028 erwirbt die Wohnungsgesellschaft alle Rechte an diesen unbeweglichen Gütern. Die Wohnungsgesellschaft übergibt außerdem schnellstmöglich zumindest die Verwaltung hinsichtlich der unbeweglichen Güter, die nicht in ihrem Einsatzbereich liegen, an die Wohnungsgesellschaften, die für den Einsatzbereich zugelassen sind, in dem sich die unbeweglichen Güter befinden. Spätestens bis 1. Januar 2028 überträgt sie alle Rechte an diesen unbeweglichen Gütern auf die betreffenden Wohnungsgesellschaften.

Artikel 4.38, § 4 des Flämischen Wohnungskodex 2021 sieht für die zugelassenen Wohnungsgesellschaften, die nicht aus einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft hervorgehen, eine ähnliche Regelung wie die in Artikel 209 § 3 Absatz 1 des Dekrets vom 9. Juli 2021 enthaltene vor.

B.112.2. Die angefochtenen Bestimmungen haben als Rahmen das vom Dekretgeber verfolgte Ziel, unter «Beibehaltung des sozialen Wohnungsbestands und Gewährleistung des Rechts auf Wohnen für alle» nur eine Wohnungsgesellschaft pro Einsatzbereich zu haben (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2020-2021, Nr. 828/1, S. 18). Mit diesen Bestimmungen

hat der Dekretgeber es insbesondere « ermöglichen [wollen], dass die unbeweglichen Güter, die für das soziale Wohnungswesen nützlich sind, bei der Wohnungsgesellschaft landen, die als einziger Wohnungsakteur für den Einsatzbereich zuständig sein wird, in dem sich die unbeweglichen Güter befinden »:

« Dans cette optique, il est notamment exigé que les droits relatifs aux biens immobiliers utiles au logement social qui appartiennent à une société de logement mais qui sont situés en dehors de la zone d'activité pour laquelle cette société de logement est compétente soient transférés à (et donc aussi obligatoirement repris par) la société de logement compétente pour cette zone d'activité (voy. la disposition transitoire à l'article 209, § 3). De même, il est exigé que dans l'hypothèse où une nouvelle société de logement serait créée, celle-ci acquière les éventuels droits subsistants des sociétés de logement social, des offices de location sociale et des autres sociétés de logement (voy. l'article 4.38, § 2, alinéa 2, en projet, du Code flamand du logement). Enfin, pour qu'elles puissent jouer leur rôle de guichet unique pour le locataire social et l'acheteur social, les sociétés de logement sont également tenues de reprendre les droits relatifs aux biens immobiliers utiles au logement social qui leur sont proposés par les pouvoirs locaux (article 4.38, § 4, du Code flamand du logement) » (ebenda, SS. 17-18).

B.113.1. Artikel 4.38 § 7 des Flämischen Wohnungskodex 2021 bestimmt, dass, wenn die Übertragung nicht gegen Vergütung mittels Anteilen erfolgen kann und sich die Parteien nicht über den Preis für die Übertragung der Rechte einigen können, der Preis der Übertragung dem Verkaufswert dieser Rechte unter Berücksichtigung der besonderen Eigenschaften der sozialen Wohnungsbaugesellschaften beziehungsweise der Wohnungsgesellschaften entspricht, von dem die in Paragraph 6 dieser Bestimmung erwähnten Darlehen und die Zuschüsse mit Ausnahme der Zuschüsse, die auf keinerlei Weise den Marktwert des betreffenden unbeweglichen Gutes beeinflusst haben, abzuziehen sind. Der Preis der Übertragung wird von der Flämischen Regierung festgelegt.

Artikel 209 § 3 Absatz 3 des Dekrets vom 9. Juli 2021 bestimmt für die Übertragungen im Sinne der Absätze 1 und 2 dieser Bestimmung, dass der vorerwähnte Artikel 4.38 § 7 entsprechende Anwendung findet.

B.113.2. Daraus ergibt sich, dass die vorerwähnten Übertragungen der Rechte an unbeweglichen Gütern grundsätzlich gegen Vergütung mittels Anteilen oder zu einem von den beteiligten Parteien vereinbarten Preis erfolgen.

Nur in den Fällen, in denen es nicht möglich ist, die Übertragung auf diese Weise zu vergüten, wird ein dekretal festgelegter Übertragungspreis vorgesehen. Dieser Preis entspricht

grundsätzlich dem Verkaufswert der fraglichen Rechte «unter Berücksichtigung der besonderen Eigenschaften der sozialen Wohnungsbaugesellschaften beziehungsweise der Wohnungsgesellschaften».

B.114. Die klagenden Parteien führen im Wesentlichen an, dass der auf diese Weise festgelegte Übertragungspreis keine gerechte Entschädigung im Sinne von Artikel 16 der Verfassung darstelle. Sie sind der Ansicht, dass der Verkaufswert der fraglichen Rechte eine gerechte Entschädigung darstelle, aber dass der gerechte Charakter dieser Entschädigung beeinträchtigt werde, indem die besonderen Eigenschaften der sozialen Wohnungsbaugesellschaften beziehungsweise der Wohnungsgesellschaften berücksichtigt würden. Sie sind auch der Auffassung, dass nicht deutlich sei, was unter den fraglichen besonderen Eigenschaften zu verstehen sei.

B.115.1. Sofern Artikel 209 § 3 des Dekrets vom 9. Juli 2021 und Artikel 4.38 § 4 des Flämischen Wohnungskodex 2021 mit einer Pflicht für nicht aufgelöste Gesellschaften und Unternehmen sowie für aufgelöste Gesellschaften, deren Passiva noch nicht bereinigt worden ist und bei denen noch keine Rückzahlung an die Anteilhaber erfolgt ist, verbunden sind, die Rechte an unbeweglichen Gütern zu übertragen, fallen diese Bestimmungen in den Anwendungsbereich von Artikel 16 der Verfassung.

B.115.2. 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 besondere Merkmale aufweist, kann der Gerichtshof diese berücksichtigen bei der Beurteilung der Frage, ob dem Erfordernis der gerechten und vorherigen Entschädigung Genüge geleistet wurde.

B.116.1. Gemäß Artikel 1.3 § 1 Absatz 1 Nr. 57 des Flämischen Wohnungskodex 2021 ist als Verkaufspreis der Preis anzusehen, den der meistbietende Kaufinteressent bereit wäre zu zahlen, wenn ein unbewegliches Gut unter den günstigsten Bedingungen und nach einer angemessenen Vorbereitung verkauft werden würde.

B.116.2. 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.

B.116.3. In Bezug auf die besonderen Eigenschaften der sozialen Wohnungsbaugesellschaften und der Wohnungsgesellschaften, die bei der Bestimmung des Übertragungspreises zu berücksichtigen sind, heißt es in den Vorarbeiten:

« Pour déterminer la valeur vénale, il faut bien sûr tenir compte des caractéristiques particulières des sociétés de logement social, le cas échéant des sociétés de logement, ainsi que du caractère social des biens immeubles dont les droits sont transférés. Par comparaison avec le calcul de la valeur de marché des ‘ logements locatifs non sociaux ’, bon nombre d’éléments supplémentaires qui influencent objectivement la valeur vénale du bien à transférer doivent être pris en compte.

Il convient tout d’abord de souligner que les logements locatifs sociaux sont soumis à une obligation de location sociale. Ce à quoi vient s’ajouter la mission d’intérêt général des bailleurs sociaux. La raison d’existence de ces derniers est la mise à disposition de logements locatifs sociaux. Ces logements sont destinés à être loués au groupe cible selon les règles du régime du logement social. Les bailleurs sociaux doivent agir conformément à leur but, ce qui signifie qu’ils ne peuvent poser que des actes qui contribuent à ce dernier.

L’obligation de location sociale implique notamment (par comparaison avec un propriétaire privé) que les conditions de location ne peuvent être déterminées librement et que le bailleur est tenu par des obligations très étroitement réglementées en matière d’attribution des logements, de fixation des loyers et de soutien, comme prévu dans le livre 6 du Code flamand du logement de 2021.

Par comparaison avec les logements des propriétaires privés, les logements locatifs sociaux sont par ailleurs assortis de très nombreuses conditions de location supplémentaires, de sorte que le rendement locatif net moyen d’un logement locatif social est nettement inférieur à celui d’un logement comparable appartenant à un propriétaire privé.

Comparativement aux propriétaires de logements privés qui souhaitent louer leur logement sur le marché locatif privé, les bailleurs de logements locatifs sociaux doivent consentir des investissements supplémentaires pour pouvoir assurer les tâches d’encadrement de base obligatoires. C’est ainsi que l’article 6.19, alinéa 1er, 2°, du Code flamand du logement impose explicitement au bailleur d’un logement social, outre ses obligations de bailleur mentionnées dans le décret flamand sur la location d’habitations, l’obligation de réaliser les tâches d’encadrement de base fixées par le Gouvernement flamand. Ces investissements supplémentaires obligatoires ont pour effet de créer une pression négative supplémentaire sur le rendement qui peut être attendu d’un tel logement (voy. également *infra*).

Du fait de leur mission d’intérêt général et du groupe cible auquel elles s’adressent, les sociétés de logement social qui agissent en tant que bailleurs sociaux sont en outre jugées plus sévèrement dans la jurisprudence. Elles accomplissent une mission publique et interviennent en tant qu’autorité dans le cadre de la location de logements sociaux, de sorte que s’appliquent, notamment, les principes de bonne administration. Le fait que leurs actes soient régis par un

but n'est pas non plus sans influence : à titre d'exemple, si un bailleur privé peut résilier le bail sans motif après neuf ans, tel ne sera pas le cas pour le bailleur social.

L'impossibilité pour l'acteur du logement social qui doit louer un logement social de déterminer librement le locataire de ce logement ainsi que les conditions de location supplémentaires devant être respectées par le bailleur exercent à l'évidence une pression considérable sur le rendement escompté de la location du bien immobilier concerné. Aussi ces circonstances influencent-elles objectivement la valeur vénale du bien.

D'autre part, du fait de leur but et de leur objet particuliers, les sociétés de logement social et les sociétés de logement évoluent sur un marché fermé. Les cas dans lesquels elles peuvent vendre un logement sont en effet fixés par décret et parfois elles sont même obligées de vendre à un acheteur en particulier.

Il importe par ailleurs de distinguer la situation dans laquelle ces acteurs aliènent un logement locatif social pouvant être loué au sein comme en dehors du système du logement social. Les conditions auxquelles des logements peuvent être sortis du système du logement social sont elles aussi expressément prévues par la réglementation, de sorte que ces conditions ne sont clairement pas les mêmes que celles qui régissent le transfert de logements sociaux expressément soumis à une obligation de location sociale. En d'autres termes, il convient, pour déterminer la valeur vénale du bien immeuble ou des droits à transférer, de tenir compte des caractéristiques particulières des sociétés de logement social (ou des sociétés de logement) elles-mêmes, ainsi que de l'ensemble des missions qui leur ont été confiées par voie de décret, des obligations auxquelles elles doivent se plier, des mesures de surveillance qui leur sont applicables et des droits dont elles disposent.

Sur chacun de ces aspects, les sociétés de logement social diffèrent sensiblement d'un vendeur purement 'privé' » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2020-2021, Nr. 828/1, SS. 23-24).

B.116.4. Daraus ergibt sich, dass der Dekretgeber der Ansicht war, dass die besonderen Eigenschaften der sozialen Wohnungsbaugesellschaften und der Wohnungsgesellschaften Elemente sind, die « im Vergleich mit der Marktwertbestimmung von 'nicht sozialen Mietwohnungen' » den Verkaufswert des zu übertragenden Gutes objektiv beeinflussen. Diese Elemente betreffen die Eigentumsbeschränkungen, die sich aus den Regelungen für das soziale Wohnungswesen ergeben und beziehen sich unter anderem auf den Umstand, dass die fraglichen unbeweglichen Güter mit einer sozialen Vermietungspflicht belastet sind, den Umstand, dass die Mietbedingungen in Bezug auf diese unbeweglichen Güter nicht frei vereinbart werden können, den Umstand, dass die sozialen Wohnungsbaugesellschaften und die Wohnungsgesellschaften einige grundlegende Begleitungsaufgaben gegenüber den Mietern der betreffenden Güter verpflichtend wahrnehmen müssen, und den Umstand, dass die betreffenden Wohnungsakteure, weil sie eine Gemeinwohlaufgabe erfüllen, einige besondere Regeln beachten müssen. Solche Beschränkungen beeinflussen nach Ansicht des Dekretgebers

die Rendite, die für eine soziale Mietwohnung erwartet werden kann, und so auch den Verkaufswert einer solchen Wohnung.

B.117.1. Wie sich aus den Ausführungen in B.112.2 ergibt, wollte der Dekretgeber mit den angefochtenen Bestimmungen im Wesentlichen verhindern, dass der bezuschusste Wohnungsbestand, der für das soziale Wohnungswesen gedacht ist, diese Zweckbestimmung nach der durch das angefochtene Dekret durchgeführten Reform verlieren würde. Aus diesem Grunde hat er eine Regelung ausgearbeitet, die im Wesentlichen eine Übertragung von unbeweglichen Gütern unter sozialen Wohnungsakteuren zur Folge hat. Der Dekretgeber durfte dabei davon ausgehen, dass der Verkaufswert der betreffenden unbeweglichen Güter in einem solchen Kontext durch Beschränkungen beeinflusst wird, die für diese unbeweglichen Güter infolge der Regelungen betreffend das soziale Wohnungswesen gelten. Die finanzielle Rendite einer sozialen Mietwohnung ist nämlich nicht die gleiche wie bei einer anderen Mietwohnung.

B.117.2. Der Umstand, dass bei der Bestimmung des Verkaufswerts der betreffenden Rechte « die besonderen Eigenschaften der sozialen Wohnungsbaugesellschaften beziehungsweise der Wohnungsgesellschaften » zu berücksichtigen sind, beeinträchtigt vorliegend die sich aus Artikel 16 der Verfassung ergebende Verpflichtung zur Zahlung einer gerechten Entschädigung nicht. Angesichts der Ausführungen in B.116.4 und unter Berücksichtigung des Umstands, dass die sozialen Wohnungsakteure beruflich handeln und in diesem Rahmen davon auszugehen ist, dass sie einschätzen können, was unter den vorerwähnten besonderen Eigenschaften zu verstehen ist, hat der Dekretgeber die Entschädigung auf eine ausreichend deutliche Weise geregelt. Im Übrigen ist es im gegebenen Fall Sache des zuständigen Richters, anlässlich einer Übertragung von Rechten *in concreto* zu beurteilen, ob der von der Flämischen Regierung nach den angefochtenen Bestimmungen festgelegte Übertragungspreis dem Erfordernis einer gerechten Entschädigung entspricht.

B.118.1. Die angefochtenen Bestimmungen verstoßen nicht gegen Artikel 16 der Verfassung.

B.118.2. Diese Verfassungsbestimmung führt zu keinem anderen Ergebnis, wenn sie in Verbindung mit dem Grundsatz der Rechtssicherheit und den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Regelgebung gelesen wird.

B.119. Der dritte Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7750 ist unbegründet.

In Bezug auf die Position der Vermieter auf dem Privatmarkt, die mit dem Widerruf der Zulassung des sozialen Vermietungsbüros, mit dem sie vertraglich verbunden sind, konfrontiert werden

B.120. Der zweite Teil des zweiten Klagegrunds in der Rechtssache Nr. 7695 ist aus einem Verstoß durch die Artikel 205 § 6 und 215 des Dekrets vom 9. Juli 2021 gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung abgeleitet. Die angefochtenen Bestimmungen führten ohne sachliche Rechtfertigung einen Behandlungsunterschied zwischen einerseits Vermietern auf dem Privatmarkt, die mit dem Widerruf der Zulassung eines sozialen Vermietungsbüros, mit dem sie vertraglich verbunden seien, konfrontiert würden und die, ohne dass sie dem zustimmen könnten, akzeptieren müssten, dass die « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » an die Stelle des sozialen Vermietungsbüros trete, und andererseits Vermietern auf dem Privatmarkt ein, die mit der Auflösung oder Liquidation einer Wohnungsgesellschaft, mit der sie vertraglich verbunden seien, konfrontiert würden und die der Übertragung ihres Vertrags auf die « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » zustimmen könnten.

B.121. Im Rahmen des zweiten Teils des zweiten Klagegrunds in der Rechtssache Nr. 7695 formulieren die klagenden Parteien ausschließlich Einwände gegen Artikel 205 § 6 Absatz 2 des Dekrets vom 9. Juli 2021. Entsprechend den Ausführungen in B.9.2 prüft der Gerichtshof diesen Teil nur insofern, als er gegen diese Bestimmung gerichtet ist.

B.122. Gemäß Artikel 205 § 6 Absatz 1 des Dekrets vom 9. Juli 2021, der Bestandteil der in diesem Dekret enthaltenen Übergangsregelung ist, können die sozialen Vermietungsbüros, die am Tag vor Inkrafttreten des Dekrets nach den an diesem Tag geltenden Zulassungsvoraussetzungen zugelassen sind, diese Zulassung bis längstens 30. Juni 2023 behalten. Zum 1. Juli 2023 verlieren sie ihre Zulassung jedoch von Rechts wegen.

Der angefochtene Artikel 205 § 6 Absatz 2 bestimmt in diesem Rahmen, dass die « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » von Rechts wegen in die Rechte und Pflichten des sozialen Vermietungsbüros eintritt, die sich aus einem Vertrag ergeben, der zwischen dem sozialen Vermietungsbüro und einem oder mehreren Vermietern auf dem Privatmarkt « gemäß

den Bedingungen der Artikel 4.20 bis 4.23 und von Artikel 4.56 des Flämischen Wohnungskodex 2021 in der vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Dekrets geltenden Fassung » geschlossen wurde.

B.123.1. Aus Artikel 205 § 6 Absatz 2 des Dekrets vom 9. Juli 2021 leitet die klagenden Parteien ab, dass der Vermieter auf dem Privatmarkt, der mit dem Widerruf der Zulassung des sozialen Vermietungsbüros, mit dem er vertraglich verbunden sei, konfrontiert werde, akzeptieren müsse, dass die « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » als Vertragspartei an die Stelle des sozialen Vermietungsbüros trete, auch wenn er damit nicht einverstanden sei.

B.123.2. Die klagenden Parteien führen an, dass diese Bestimmung einen nicht gerechtfertigten Behandlungsunterschied zwischen Vermietern auf dem Privatmarkt in Abhängigkeit davon ins Leben rufe, ob sie mit dem Widerruf der Zulassung des sozialen Vermietungsbüros, mit dem sie vertraglich verbunden seien, oder mit der Auflösung beziehungsweise Liquidation einer Wohnungsgesellschaft, mit dem sie vertraglich verbunden seien, konfrontiert würden, wobei Letzteres im durch Artikel 128 des Dekrets vom 9. Juli 2021 in den Flämischen Wohnungskodex 2021 eingefügten Artikel 4.53/3 § 1 geregelt sei. Während für die zweite Kategorie von Vermietern auf dem Privatmarkt gelte, dass die « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » nur in die Rechte der aufgelösten oder in Liquidation befindlichen Wohnungsgesellschaft eintreten könne, nachdem der Vermieter der Übertragung des Mietvertrags zugestimmt habe (Artikel 4.53/3 § 1 Absatz 2 Nr. 1 des Flämischen Wohnungskodex 2021), gelte für die erste Kategorie von Vermietern auf dem Privatmarkt, dass sie den Rechtseintritt der « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » akzeptieren müssten, auch wenn sie mit der Übertragung des Mietvertrags nicht einverstanden seien.

B.124. Die Flämische Regierung führt an, dass Artikel 205 § 6 Absatz 2 des Dekrets vom 9. Juli 2021 einen Schreibfehler enthalte, sofern darin auf Artikel 4.56 des Flämischen Wohnungskodex 2021 in der vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Dekrets vom 9. Juli 2021 geltenden Fassung verwiesen werde. Sie macht geltend, dass der Dekretgeber nicht auf diese Bestimmung habe verweisen wollen, sondern auf Artikel 4.58 dieses Kodex.

B.125.1. In Bezug auf Artikel 205 § 6 Absatz 2 des Dekrets vom 9. Juli 2021 heißt es in den Vorarbeiten:

« Le deuxième alinéa du sixième paragraphe reprend l'actuel article 4.58 du Code flamand du logement aux fins du régime transitoire. Il y est fait référence au commentaire de l'article 128 » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2020-2021, Nr. 828/1, S. 148).

B.125.2. Aus den angeführten Vorarbeiten ergibt sich, dass der Dekretgeber tatsächlich nicht auf Artikel 4.56 verweisen wollte, sondern auf Artikel 4.58 des Flämischen Wohnungskodex 2021 in der vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Dekrets vom 9. Juli 2021 geltenden Fassung.

Während sich Artikel 4.56 des Flämischen Wohnungskodex 2021 in der vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Dekrets vom 9. Juli 2021 geltenden Fassung auf die Gewährung von Zuschüssen für die Arbeit der zugelassenen Mietdienste bezog, bezog sich Artikel 4.58 dieses Kodex eben auf den Eintritt der « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » in die Rechte und Pflichten eines sozialen Vermietungsbüros.

B.125.3. Es ist daher davon auszugehen, dass der Verweis in Artikel 205 § 6 Absatz 2 des Dekrets vom 9. Juli 2021 auf Artikel 4.56 des Flämischen Wohnungskodex 2021 in der vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Dekrets vom 9. Juli 2021 geltenden Fassung auf einem Schreibfehler beruht und der Dekretgeber in Wirklichkeit auf Artikel 4.58 dieses Kodex verweisen wollte.

B.126.1. Gemäß Artikel 4.58 § 1 Absatz 1 des Flämischen Wohnungskodex 2021 in der vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Dekrets vom 9. Juli 2021 geltenden Fassung tritt die « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » von Rechts wegen in die Rechte und Pflichten des sozialen Vermietungsbüros ein, die sich aus einem Vertrag ergeben, der zwischen dem sozialen Vermietungsbüro und einem oder mehreren Vermietern auf dem Privatmarkt unter den im zweiten Absatz erwähnten Bedingungen geschlossen wurde. Gemäß Artikel 4.58 § 1 Absatz 2 Nr. 2 erfolgt der vorerwähnte Rechtseintritt unter anderem, wenn die Zulassung des sozialen Vermietungsbüros widerrufen wurde. Gemäß Artikel 4.58 § 1 Absatz 2 Nr. 1 kann dieser Rechtseintritt erst dann erfolgen, wenn der Vermieter der Übertragung des Mietvertrags zugestimmt hat.

B.126.2. Daraus ergibt sich, dass Artikel 205 § 6 Absatz 2 des Dekrets vom 9. Juli 2021 den darin geregelten Rechtseintritt von der Zustimmung des Vermieters auf dem Privatmarkt abhängig macht.

B.127. Daraus ergibt sich ebenfalls, dass die angefochtene Bestimmung den beanstandeten Behandlungsunterschied nicht hervorruft.

B.128. Unter Berücksichtigung der Ausführungen in B.125.3 ist der zweite Teil des zweiten Klagegrunds in der Rechtssache Nr. 7695 unbegründet.

In Bezug auf die gerichtliche Anfechtung des Verlustes der Zulassung

B.129. Der zweite Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7771 richtet sich gegen die Artikel 124 und 205 des Dekrets vom 9. Juli 2021 gerichtet und aus einem Verstoß gegen das Recht auf gerichtliches Gehör im Sinne der Garantie in Artikel 13 der Verfassung und Artikel 6 Absatz 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention in Verbindung mit dem Recht auf wirksame Beschwerde im Sinne der Garantie in Artikel 13 der Europäischen Menschenrechtskonvention abgeleitet.

Die klagende Partei führt im Wesentlichen an, dass die angefochtenen Bestimmungen, indem sie vorsähen, dass die Nichtzulassung als Wohnungsgesellschaft von Rechts wegen die Auflösung einer Gesellschaft zu dem Zeitpunkt zur Folge habe, zu dem die Entscheidung über die Nichtzulassung zugestellt werde, dazu führten, dass die betreffende juristische Person nicht in der Lage sei, die Nichtzulassung vor Gericht anzufechten.

B.130. Im Rahmen des zweiten Klagegrunds in der Rechtssache Nr. 7771 bringt die klagende Partei ausschließlich Einwände gegen Artikel 4.53 des Flämischen Wohnungskodex 2021, ersetzt durch Artikel 124 des Dekrets vom 9. Juli 2021, und gegen Artikel 205 § 5 dieses Dekrets vor. Entsprechend den Ausführungen in B.9.2 prüft der Gerichtshof diesen Klagegrund nur insofern, als er gegen diese Bestimmungen gerichtet ist.

B.131. Während sich Artikel 4.53 des Flämischen Wohnungskodex 2021, ersetzt durch Artikel 124 des Dekrets vom 9. Juli 2021, auf den Widerruf der Zulassung einer Wohnungsgesellschaft bezieht, bezieht sich Artikel 205 § 5 dieses Dekrets auf die Situation einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft, die zu dem in dieser Bestimmung erwähnten Zeitpunkt nicht als Wohnungsgesellschaft zugelassen ist. Beide Bestimmungen regeln die

Situation einer Gesellschaft, die mit dem Verlust der Zulassung konfrontiert wird. Beide Bestimmungen sehen vor, dass die Gesellschaft in dieser Situation von Rechts wegen aufgelöst wird.

B.132.1. Artikel 13 der Verfassung bestimmt:

« Niemand darf gegen seinen Willen seinem gesetzlichen Richter entzogen werden ».

B.132.2. Artikel 6 Absatz 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention bestimmt:

« Jede Person hat ein Recht darauf, dass über Streitigkeiten in Bezug auf ihre zivilrechtlichen Ansprüche und Verpflichtungen oder über eine gegen sie erhobene strafrechtliche Anklage von einem unabhängigen und unparteiischen, auf Gesetz beruhenden Gericht in einem fairen Verfahren, öffentlich und innerhalb angemessener Frist verhandelt wird. Das Urteil muss öffentlich verkündet werden; Presse und Öffentlichkeit können jedoch während des ganzen oder eines Teiles des Verfahrens ausgeschlossen werden, wenn dies im Interesse der Moral, der öffentlichen Ordnung oder der nationalen Sicherheit in einer demokratischen Gesellschaft liegt, wenn die Interessen von Jugendlichen oder der Schutz des Privatlebens der Prozessparteien es verlangen oder - soweit das Gericht es für unbedingt erforderlich hält - wenn unter besonderen Umständen eine öffentliche Verhandlung die Interessen der Rechtspflege beeinträchtigen würde ».

Artikel 13 der Europäischen Menschenrechtskonvention bestimmt:

« Jede Person, die in ihren in dieser Konvention anerkannten Rechten oder Freiheiten verletzt worden ist, hat das Recht, bei einer innerstaatlichen Instanz eine wirksame Beschwerde zu erheben, auch wenn die Verletzung von Personen begangen worden ist, die in amtlicher Eigenschaft gehandelt haben ».

B.133.1. Das Recht auf gerichtliches Gehör ist ein allgemeiner Rechtsgrundsatz, der unter Beachtung von Artikel 13 der Verfassung und der Artikel 6 und 13 der Europäischen Menschenrechtskonvention zu gewährleisten ist. Er stellt einen wesentlichen Aspekt des Rechtes auf ein faires Verfahren dar und ist in einem Rechtsstaat von grundlegender Bedeutung. Das Recht, sich an einen Richter zu wenden, betrifft außerdem sowohl die Freiheit, vor Gericht aufzutreten, als auch die Freiheit, sich zu verteidigen.

B.133.2. Das Recht auf eine geordnete Rechtspflege im Sinne von Artikel 6 der Europäischen Menschenrechtskonvention beinhaltet unter anderem, dass ein Interessenshabender

in der Lage sein muss, eine Verwaltungsentscheidung vor ein unabhängiges und unparteiisches Gericht mit voller Rechtsprechungsgewalt zu bringen, das « auf Gesetz » beruht und innerhalb einer angemessenen Frist entscheidet.

B.134.1. Wenn die Flämische Regierung gemäß Artikel 4.51 des Flämischen Wohnungskodex 2021, ersetzt durch Artikel 122 des Dekrets vom 9. Juli 2021, eine Entscheidung über den Widerruf der Zulassung einer Wohnungsgesellschaft erlässt, trifft sie eine Verwaltungsentscheidung, die Gegenstand einer Nichtigkeitsklage vor dem Staatsrat sein kann.

B.134.2. Der Umstand, dass der Widerruf der Zulassung gemäß Artikel 4.53 des Flämischen Wohnungskodex 2021, ersetzt durch den angefochtenen Artikel 124 des Dekrets vom 9. Juli 2021, von Rechts wegen die Auflösung der Wohnungsgesellschaft zur Folge hat, steht dem nicht entgegen, dass diese Gesellschaft eine Nichtigkeitsklage beim Staatsrat erhebt. Die Auflösung einer Wohnungsgesellschaft führt nämlich nicht dazu, dass sie ihre Rechtspersönlichkeit und Prozessfähigkeit verliert, solange die Liquidation nicht abgeschlossen ist. Nach der Rechtsprechung des Staatsrats hat eine juristische Person, die ihre Tätigkeiten beendet hat, außerdem weiterhin ein ideelles Interesse an der Nichtigklärung einer Entscheidung, die ihrer Liquidation zugrunde liegt (StR, 21. Januar 2010, Nr. 199.790).

B.135.1. Gemäß Artikel 205 § 2 des Dekrets vom 9. Juli 2021 können zugelassene soziale Wohnungsbaugesellschaften als Wohnungsgesellschaften zugelassen werden und legt die Flämische Regierung das diesbezüglich einzuhaltende Verfahren fest. Dieses Verfahren ist in den Artikeln 4.96 ff. des Erlasses der Flämischen Regierung vom 11. September 2020 « zur Ausführung des Flämischen Wohnungskodex 2021 » geregelt und beinhaltet im Wesentlichen, dass die betreffenden Gesellschaften bei der Agentschap Wonen-Vlaanderen einen Antrag auf Zulassung als Wohnungsgesellschaft einreichen müssen, dass die Agentur dem Antragsteller eine Empfangsbestätigung zukommen lassen muss und dass der zuständige Minister innerhalb von neunzig Tagen nach Zugang der Empfangsbestätigung beim Antragsteller über den Antrag entscheidet, wobei diese Entscheidung die Erteilung der Zulassung oder die Weigerung der Zulassung zum Inhalt haben kann (Artikel 4.98). Wenn die Zulassung erteilt wird, gilt sie für 33 Jahre (Artikel 4.99 Absatz 2). Der Antragsteller wird mittels einer sicheren Sendung über die vom Minister getroffene Entscheidung in Kenntnis gesetzt (Artikel 4.98 § 3 Absatz 1). Wenn der Minister nicht innerhalb der vorerwähnten Frist über den Antrag entscheidet, wird

davon ausgegangen, dass die Zulassung als Wohnungsgesellschaft erteilt wurde (Artikel 4.98 § 3 Absatz 3).

B.135.2. Die Entscheidung des zuständigen Ministers über den Antrag auf Zulassung als Wohnungsgesellschaft stellt ebenfalls eine Verwaltungsentscheidung dar, die Gegenstand einer Nichtigkeitsklage vor dem Staatsrat sein kann.

B.136.1. Aus der Rechtsprechung des Staatsrats wird ersichtlich, dass dieser eine vollwertige Prüfung sowohl anhand des Gesetzes als auch anhand der allgemeinen Rechtsgrundsätze vornimmt. Der Staatsrat untersucht dabei, ob die seiner Kontrolle vorgelegte behördliche Entscheidung die erforderliche faktische Grundlage hat und ob die Entscheidung nicht in einem deutlichen Missverhältnis zu den festgestellten Fakten steht. Zwar kann der Staatsrat die Entscheidung der betreffenden Behörde nicht durch seine eigene ersetzen, wenn er aber diese Entscheidung für nichtig erklärt, muss die Behörde sich nach dem Entscheid des Staatsrats richten; wenn die Behörde eine neue Entscheidung trifft, darf sie die Gründe des Entscheids, der die erste Entscheidung für nichtig erklärt hat, nicht unberücksichtigt lassen.

B.136.2. Überdies kann der Staatsrat unter den in Artikel 17 der am 12. Januar 1973 koordinierten Gesetze über den Staatsrat vorgesehenen Umständen die Aussetzung der Ausführung der Entscheidung anordnen, gegebenenfalls durch einen Entscheid in äußerster Dringlichkeit.

B.137.1. Den vorstehenden Ausführungen lässt sich entnehmen, dass die vorerwähnten juristischen Personen eine Entscheidung über die Nichtzulassung oder den Widerruf einer Zulassung als Wohnungsgesellschaft vor einem unabhängigen und unparteiischen Gericht mit voller Rechtsprechungsgewalt anfechten können.

B.137.2. Der Umstand, dass eine soziale Wohnungsbaugesellschaft, wenn sie keinen Antrag auf Zulassung als Wohnungsgesellschaft bei der Agenschap Wonen-Vlaanderen stellt, den Verlust der Zulassung und die damit verbundene, in Artikel 205 § 5 des Dekrets vom 9. Juli 2021 vorgesehene Auflösung von Rechts wegen nicht vor Gericht anfechten kann, stellt im Gegensatz zu dem, was die klagende Partei anführt, keinen Verstoß gegen das Recht auf gerichtliches Gehör im Sinne der Garantie in den im Klagegrund erwähnten Referenznormen dar. Soziale Wohnungsbaugesellschaften wissen nämlich, dass sie ihre Satzungszwecke nur

dann verfolgen können, wenn sie vom Staat zugelassen worden sind, der die Zulassungsvoraussetzungen auf Grundlage der sich wechselnden Anforderungen des Allgemeininteresses grundsätzlich abändern darf und die betreffenden Gesellschaften in diesem Rahmen einer Verpflichtung zum Einreichen eines neuen Zulassungsantrags unter Beachtung der neu festgelegten Zulassungsvoraussetzungen unterwerfen darf. Der Umstand, dass eine soziale Wohnungsbaugesellschaft unter den vorerwähnten Umständen den Verlust der Zulassung und die damit verbundene Auflösung nicht vor Gericht anfechten kann, ist die Folge der Entscheidung der betreffenden sozialen Wohnungsbaugesellschaft, keinen Antrag auf Zulassung als Wohnungsgesellschaft bei der Agentschap Wonen-Vlaanderen einzureichen. Die betreffende soziale Wohnungsbaugesellschaft bringt durch die Nichteinreichung eines Antrags auf Zulassung als Wohnungsgesellschaft gegenüber der Behörde zum Ausdruck, dass sie innerhalb des neuen, vom Dekretgeber festgelegten Rahmens nicht mehr als Wohnungsakteur tätig sein möchte.

B.138. Der zweite Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7771 ist unbegründet.

In Bezug auf die Zulassungsvoraussetzung des Verfügens über einen Bestand von 1 000 sozialen Mietwohnungen

B.139. Der zweite Teil des ersten Klagegrunds in der Rechtssache Nr. 7695 ist aus einem Verstoß durch Artikel 104 des Dekrets vom 9. Juli 2021 gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung abgeleitet, weil die angefochtene Bestimmung einen nicht gerechtfertigten Behandlungsunterschied zwischen Wohnungsgesellschaften in Abhängigkeit davon ins Leben rufe, ob sie über einen Bestand von mindestens 1 000 verwalteten sozialen Mietwohnungen verfügten oder nicht.

B.140.1. Artikel 104 des Dekrets vom 9. Juli 2021 fügt in den Flämischen Wohnungskodex 2021 einen Artikel 4.46/2 ein, wonach die Wohnungsgesellschaften spätestens ab dem 1. Januar 2024 über einen Bestand von mindestens 1 000 verwalteten sozialen Mietwohnungen verfügen müssen.

B.140.2. Die angefochtene Bestimmung stellt eine Zulassungsvoraussetzung dar, wobei die Nichterfüllung dieser Voraussetzung unter anderem den Widerruf der Zulassung einer Wohnungsgesellschaft zur Folge haben kann.

B.141. Diese Bestimmung ruft einen Behandlungsunterschied zwischen Wohnungsgesellschaften in Abhängigkeit davon ins Leben, ob sie ab dem darin genannten Zeitpunkt über einen Bestand von mindestens 1 000 verwalteten sozialen Mietwohnungen verfügen oder nicht. Dieser Behandlungsunterschied beruht auf einem objektiven Kriterium.

B.142.1 In den Vorarbeiten heißt es:

« L'article 4.46/2, en projet, du Code flamand du logement prévoit l'obligation, d'ici le 1er janvier 2024, d'atteindre l'échelle minimale de 1 000 logements locatifs sociaux en gestion. L'actuel article 4.36, § 2, 11°, du Code flamand du logement contenait déjà une telle obligation, qui était assortie d'une série de dispositions transitoires. Avec la fixation de la date du 1er janvier 2024 comme date ultime pour atteindre la taille minimale requise, le délai est aligné sur le régime transitoire applicable aux sociétés de logement social existantes en vertu de l'actuel article 4.36, § 2, alinéa 1er, du Code flamand du logement. Si une société de logement satisfait à cette condition avant cette date, elle doit bien sûr continuer d'y satisfaire. La méthode de calcul du nombre de logements sociaux que la société de logement a en gestion est une reprise des deuxième et troisième phrases de l'actuel article 4.36, § 1er, alinéa 4, du Code flamand du logement. Afin d'éviter d'affaiblir les conditions d'agrément actuelles relatives à l'échelle de grandeur minimale des sociétés de logement social (et de porter ainsi préjudice aux mesures antérieures destinées à améliorer la performance), le calcul du nombre de logements en gestion ne peut pas prendre en compte les logements pris en location sur le marché locatif privé en vue de la sous-location conformément à la réglementation relative au régime de location sociale » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2020-2021, Nr. 828/1, S. 105).

B.142.2. Daraus ergibt sich, dass die angefochtene Bestimmung auf der früheren für die sozialen Wohnungsbaugesellschaften geltenden Regelung und insbesondere auf dem früher geltenden Artikel 4.36 des Flämischen Wohnungskodex 2021 beruht, der im Zusammenhang mit den Zulassungsvoraussetzungen vorsah, dass eine Gesellschaft spätestens zum 1. Januar 2019 über einen Bestand von mindestens 1 000 verwalteten sozialen Mietwohnungen verfügen musste. Nach derselben Bestimmung konnte die Flämische Regierung einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft jedoch eine Fristverlängerung von höchstens fünf Jahren einräumen, um diese Voraussetzung zu erfüllen. Der in der angefochtenen Bestimmung erwähnte Zeitpunkt, der 1. Januar 2024, stimmt also mit dem spätestmöglichen Zeitpunkt überein, zu dem die in der früheren Regelung erwähnte Voraussetzung im Falle einer von der Flämischen Regierung eingeräumten Fristverlängerung erfüllt sein musste.

B.142.3. In den Vorarbeiten zum Dekret vom 28. April 2017 « zur Einführung von Begleitmaßnahmen zur Förderung einer gut funktionierenden Arbeit der sozialen Wohnungsorganisationen », mit dem die vorerwähnte Voraussetzung des Verfügens über einen Bestand von 1 000 verwalteten sozialen Mietwohnungen in die Regelung eingeführt wurde, heißt es:

« L'augmentation d'échelle découlant des nouvelles conditions d'agrément permettra une meilleure réalisation des objectifs particuliers de la politique du logement, tels qu'ils sont formulés à l'article 4 du Code flamand du logement. L'idée de départ est d'accélérer la réalisation de l'offre de logements sociaux et la rénovation du parc de logements, de proposer une meilleure aide au logement, d'offrir aux locataires davantage de possibilités en matière de maîtrise des prix grâce à la maîtrise des frais de fonctionnement, d'améliorer la fonctionnalité des logements, d'offrir aux occupants davantage de possibilités de participation et de promouvoir la viabilité, l'intégration et l'égalité des chances pour les habitants. Pour être et rester réalistes et financièrement abordables, tous ces objectifs requièrent une échelle de grandeur minimale.

[...]

Parmi les critères pertinents pour évaluer la nécessité d'instaurer une échelle minimale de 1 000 logements en gestion figure le pourcentage des sociétés de logement social bénéficiant d'une correction sociale régionale (CSR) dans la catégorie des sociétés de moins de 1 000 logements locatifs sociaux. Cette CSR est une intervention destinée aux sociétés de logement qui possèdent un nombre important de locataires défavorisés, de sorte que les revenus locatifs sociaux plafonnés ne suffisent plus à eux seuls pour couvrir les dépenses. Il ressort de données fournies par la Société flamande du logement social (VMSW) que, en 2014, 28,95 % des sociétés de logement social de moins de 1 000 logements étaient bénéficiaires de la CSR, contre seulement 11,54 % des sociétés de logement social de plus de 1 000 logements. Les petites sociétés courent un risque deux à trois fois plus grand de non-viabilité économique structurelle que les grandes sociétés qui possèdent plus de 1 000 logements en gestion. Une petite taille renforce la vulnérabilité des sociétés si leur zone d'activité (limitée) rend difficile l'émergence d'une mixité sociale dans le cadre de la location sociale. L'instauration de l'échelle de grandeur minimale peut potentiellement libérer des moyens consacrés à la CSR qui peuvent être utilisés ailleurs en vue d'augmenter la réalisation de l'offre de logements sociaux.

[...]

[...] La norme proposée par ce projet vise plutôt à instaurer un seuil minimal prudent, mais nécessaire, sans forcer le secteur tout entier à se réformer d'un seul mouvement. L'on s'efforce ainsi de réaliser l'opération en gardant à l'esprit la faisabilité et le caractère financièrement abordable pour les acteurs » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2016-2017, Nr. 1081/1, SS. 7-9).

B.142.4. Daraus ergibt sich, dass der Dekretgeber mit dem vorerwähnten Dekret vom 28. April 2017 Skalenvorteile bei den sozialen Wohnungsbaugesellschaften erreichen wollte,

um die von ihm verfolgten Ziele der sozialen Wohnungspolitik erreichbar und bezahlbar zu machen und zu behalten. Er ist dabei davon ausgegangen, dass kleinere Gesellschaften in größerem Umfang als größere Gesellschaften Risiken struktureller wirtschaftlicher Untragbarkeit ausgesetzt sind.

B.142.5. Die 2017 vom Dekretgeber verfolgten Ziele entsprechend den Zielen, die der Dekretgeber mit dem angefochtenen Dekret angestrebt hat. Wie in B.100 erwähnt wurde, hat der Dekretgeber mit diesem Dekret nämlich ebenfalls unter anderem Skalenvorteile angestrebt.

B.143. Wenn sich der Dekretgeber dafür entscheidet, zum Zwecke der Erreichung der von ihm verfolgten Ziele einen Unterschied zwischen Wohnungsakteuren in Abhängigkeit von Bestand der sozialen Mietwohnungen, über die sie verfügen, ins Leben zu rufen, muss er die unterschiedlichen Situationen notwendigerweise in Kategorien fassen, die nur annäherungsweise mit der Wirklichkeit übereinstimmen. Ein entsprechendes Vorgehen ist an sich nicht mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung unvereinbar.

Aus den angeführten Vorarbeiten ergibt sich, dass die Schwelle von 1 000 sozialen Mietwohnungen unter anderem auf der Feststellung beruht, dass der Prozentsatz der Wohnungsakteure, die die sogenannte regionale soziale Korrektur in Anspruch nehmen, in der Kategorie der Wohnungsakteure, die über weniger als 1 000 soziale Mietwohnungen verfügen, deutlich höher ist als in der Kategorie der Wohnungsakteure, die über 1 000 soziale Mietwohnungen oder mehr verfügen. Der Dekretgeber durfte auf Grundlage dieser Feststellung und unter Berücksichtigung des Umstands, dass er vorliegend die unterschiedlichen Situationen notwendigerweise in Kategorien fassen muss, die nur annäherungsweise mit der Wirklichkeit übereinstimmen, den Standpunkt vertreten, dass die diesbezügliche Schwelle auf 1 000 verwaltete soziale Mietwohnungen festgelegt werden muss.

B.144. Wie in B.98.1 erwähnt wurde, ist es Aufgabe des Dekretgebers, den geeignetsten Weg zu wählen, um die ihm obliegenden Gemeinwohlaufgaben zu verwirklichen, und darf er den Wohnungsgesellschaften einen Rahmen für ihre Arbeitsweise vorgeben und die notwendigen Maßnahmen ergreifen, damit sie ein Strategie verfolgen, die mit der flämischen Wohnungspolitik im Einklang steht. Die vom Dekretgeber mit der angefochtenen Bestimmung verfolgten Ziele sind legitim und die angefochtene Bestimmung ist unter anderem angesichts der weiten Beurteilungsbefugnis, über die der Dekretgeber in diesem Zusammenhang verfügt,

im Lichte dieser Ziele ebenfalls sachdienlich. Unter Berücksichtigung des Umstands, dass die sozialen Wohnungsakteure bereits bei Inkrafttreten des vorerwähnten Dekrets vom 28. April 2017 wussten, dass der Dekretgeber Wohnungsakteure im Blick hat, die über einen Bestand von 1 000 verwalteten sozialen Mietwohnungen oder mehr verfügen, ist diese Bestimmung nicht mit unverhältnismäßigen Folgen verbunden.

B.145. Der zweite Teil des ersten Klagegrunds in der Rechtssache Nr. 7695 ist unbegründet.

In Bezug auf das Legalitätsprinzip

B.146. Der zweite Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7773 ist aus einem Verstoß durch die Artikel 74, 76, 77 und 209 des Dekrets vom 9. Juli 2021 gegen die Artikel 105 und 108 der Verfassung in Verbindung mit deren Artikeln 23 Absätze 2 und 3 Nr. 3 und 27, mit dem Legalitätsprinzip und mit dem Grundsatz der Gewaltentrennung, abgeleitet, weil die Flämische Regierung ermächtigt werde, die Einsatzbereiche der Wohnungsgesellschaften festzulegen.

B.147. Im Rahmen des zweiten Klagegrunds in der Rechtssache Nr. 7773 bringen die klagenden Parteien ausschließlich Einwände gegen Artikel 4.37 des Flämischen Wohnungskodex 2021, ersetzt durch Artikel 76 des Dekrets vom 9. Juli 2021, vor. Entsprechend den Ausführungen in B.9.2 prüft der Gerichtshof diesen Klagegrund nur insofern, als er gegen diese Bestimmung gerichtet ist.

B.148.1. 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,

[...] ».

B.148.2. Artikel 23 Absätze 2 und 3 Nr. 3 der Verfassung verpflichtet den zuständigen Gesetzgeber dazu, das Recht auf eine angemessene Wohnung zu gewährleisten und die Bedingungen für die Ausübung dieses Rechts zu bestimmen.

Diese Verfassungsbestimmung verbietet es diesem Gesetzgeber jedoch nicht, der ausführenden Gewalt Ermächtigungen zu erteilen, sofern sie die Ausführung von Maßnahmen betreffen, deren Gegenstand der Gesetzgeber festgelegt hat.

Diese Verfassungsbestimmung verpflichtet den Gesetzgeber nicht dazu, alle wesentlichen Elemente des Rechts auf eine angemessene Wohnung zu regeln, und sie verbietet es ihm nicht, die ausführende Gewalt zu ermächtigen, diese zu regeln.

B.149.1. Artikel 105 der Verfassung bestimmt:

« Der König hat keine andere Gewalt als die, die ihm die Verfassung und die aufgrund der Verfassung selbst ergangenen besonderen Gesetze ausdrücklich übertragen ».

Artikel 108 der Verfassung bestimmt:

« Der König erlässt die zur Ausführung der Gesetze notwendigen Verordnungen und Erlasse, ohne jemals die Gesetze selbst aussetzen noch von ihrer Ausführung entbinden zu dürfen ».

B.149.2. Wenn eine spezifische Verfassungsbestimmung wie Artikel 23 der Verfassung die Garantie bietet, dass auf einem bestimmten Gebiet der Gegenstand von zu ergreifenden Maßnahmen durch eine demokratisch gewählte beratende Versammlung bestimmt wird, wird die Garantie der Artikel 105 und 108 der Verfassung hierdurch übernommen. Gleiches gilt für das Legalitätsprinzip und den Grundsatz der Gewaltentrennung, die im Klagegrund angeführt werden.

B.150.1. Gemäß Artikel 4.37 des Flämischen Wohnungskodex 2021, ersetzt durch den angefochtenen Artikel 76 des Dekrets vom 9. Juli 2021, legt die Flämische Regierung die Einsatzbereiche der Wohnungsgesellschaften fest und lässt sie nur eine Wohnungsgesellschaft

pro Einsatzbereich zu, der aus nur einer Gemeinde oder räumlich aneinandergrenzenden Gemeinden bestehen muss. Die Flämische Regierung kann jedoch Ausnahmen vom räumlichen Aneinandergrenzen der Gemeinden erlauben.

B.150.2. Aus den Vorarbeiten ergibt sich, dass « die Flämische Regierung die Absicht [hat], vor der ersten Festlegung der Einsatzbereiche Stellungnahmen der Gemeinden einzuholen », und zwar « angesichts der wichtigen Führungsrolle der Gemeinden im Rahmen der sozialen Wohnungspolitik und der künftigen Lenkung der Wohnungsgesellschaften » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2020-2021, Nr. 828/1, S. 89). Aus den Vorarbeiten ergibt sich ebenfalls, dass « die Flämische Regierung [...] nicht alle Einsatzbereiche gleichzeitig festlegen [muss]: sie kann ab dem Augenblick, an dem sie über ausreichende Informationen über bestimmte Gemeinden verfügt, bestimmte Einsatzbereiche festlegen, während bei anderen Einsatzbereichen die Festlegung später erfolgen kann » (ebenda).

B.151. Indem der Dekretgeber vorgesehen hat, dass die Flämische Regierung die Einsatzbereiche der Wohnungsgesellschaften festlegt und dass diese Einsatzbereiche grundsätzlich aus nur einer Gemeinde oder räumlich aneinandergrenzenden Gemeinden bestehen muss, hat er den Gegenstand der Maßnahmen angegeben, die die Flämische Regierung treffen muss.

Angesichts der Absicht, bei der Festlegung der Einsatzbereiche Stellungnahmen der Gemeinden einzuholen, ist es im Übrigen nicht sachlich ungerechtfertigt, insofern eine Ermächtigung für die Flämische Regierung vorzusehen.

B.152. Die angefochtene Bestimmung verstößt nicht gegen Artikel 23 Absätze 2 und 3 Nr. 3 der Verfassung. Die Lektüre dieser Bestimmung in Verbindung mit Artikel 27 der Verfassung führt zu keinem anderen Ergebnis.

B.153. Der zweite Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7773 ist unbegründet.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

weist die Klagen unter Berücksichtigung des in B.125.3 Erwähnten zurück.

Erlassen in niederländischer, französischer und deutscher Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, am 24. November 2022.

Der Kanzler,

Der Präsident,

P.-Y. Dutilleux

L. Lavrysen