

Geschäftsverzeichnisnr. 7014
Entscheid Nr. 23/2020 vom 13. Februar 2020

ENTSCHEID

In Sachen: Klage auf völlige oder teilweise Nichtigerklärung der Artikel 6 Absätze 2 bis 4, 21, 62 § 1 und 66 des Dekrets der Wallonischen Region vom 15. März 2018 « über den Wohnmietvertrag », erhoben von der VoG « ATD Quart Monde Belgique » und anderen.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Präsidenten F. Daoût und A. Alen, und den Richtern L. Lavrysen, J.-P. Moerman, T. Merckx-Van Goey, P. Nihoul, T. Giet, R. Leysen, J. Moerman und M. Pâques, unter Assistenz des Kanzlers F. Meersschaut, unter dem Vorsitz des Präsidenten F. Daoût,

erlässt nach Beratung folgenden Entscheid:

*

* *

I. Gegenstand der Klage und Verfahren

Mit einer Klageschrift, die dem Gerichtshof mit am 28. September 2018 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 2. Oktober 2018 in der Kanzlei eingegangen ist, erhoben Klage auf völlige Nichtigerklärung der Artikel 6 Absätze 2 Nr. 5, Nr. 7 und Nr. 8, 3 und 4, 62 § 1 und 66 des Dekrets der Wallonischen Region vom 15. März 2018 « über den Wohnmietvertrag » (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 28. März 2018) und teilweise Nichtigerklärung von Artikel 21 desselben Dekrets: die VoG « ATD Quart Monde Belgique », der « Gesamtverband der Christlichen Gewerkschaften », der « Allgemeine Belgische Gewerkschaftsbund », die VoG « Rassemblement wallon pour le droit à l'habitat », die VoG « Présence et Action Culturelles », die VoG « Action Chrétienne Rurale des Femmes - Femmes en milieu rural », die VoG « ' Vie féminine ', Mouvement féministe d'action interculturelle et sociale », die VoG « Réseau wallon de lutte contre la pauvreté », die VoG « Fédération wallonne ' Rassemblement des Associations de Promotion du Logement ' », die « Christliche Arbeiterbewegung », die VoG « Ligue des Droits de l'Homme », die VoG « Centre National des Equipes Populaires », die VoG « Fédération des maisons d'accueil et des services d'aide aux sans-abri » und die VoG « Fédération des Services Sociaux », unterstützt und vertreten durch RÄin I. de Ghellinck, RA G. Goubau und RÄin V. van der Plancke, in Brüssel zugelassen.

Schriftsätze und Gegenerwiderungsschriftsätze wurden eingereicht von

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

Die klagenden Parteien haben Erwiderungsschriftsätze eingereicht.

Durch Anordnung vom 18. November 2019 hat der Gerichtshof nach Anhörung der referierenden Richter P. Nihoul und T. Merckx-Van Goey beschlossen, dass die Rechtssache verhandlungsreif ist, dass keine Sitzung abgehalten wird, außer wenn eine Partei innerhalb von sieben Tagen nach Erhalt der Notifizierung dieser Anordnung einen Antrag auf Anhörung eingereicht hat, und dass vorbehaltlich eines solchen Antrags die Verhandlung am 15. Januar 2020 geschlossen und die Rechtssache zur Beratung gestellt wird.

Da keine Sitzung beantragt wurde, wurde die Rechtssache am 15. Januar 2020 zur Beratung gestellt.

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

II. *Rechtliche Würdigung*

(...)

In Bezug auf das angefochtene Dekret

B.1.1. Die klagenden Parteien beantragen die teilweise Nichtigkeitserklärung des Dekrets der Wallonischen Region vom 15. März 2018 « über den Wohnmietvertrag » (nachstehend: angefochtenes Dekret).

B.1.2. Mit diesem Dekret will der Dekretgeber die Zuständigkeit ausüben, die ihm durch Artikel 15 des Sondergesetzes vom 6. Januar 2014 über die Sechste Staatsreform erteilt wurde, was die spezifischen Regeln in Bezug auf die Miete der zu Wohnzwecken bestimmten Güter oder Teile von Gütern betrifft. In der Begründung heißt es, dass die Zielsetzung darin besteht, « eine größtmögliche Rechtssicherheit » in « diesem sensiblen Bereich, der eine große Anzahl an Familien, die zur Miete leben, aber auch an Vermietern betrifft, sicherzustellen » (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2017-2018, Nr. 985/1, S. 3). Die Bestimmungen betreffen « alle Arten von Mietverträgen für zu Wohnzwecken bestimmte Güter » (ebenda).

Im Ausschuss für lokale Behörden, Wohnungswesen und Sportinfrastruktur hat die Ministerin dargelegt:

« L'objectif du texte est de garantir la stabilité et la lisibilité des droits et obligations des locataires et des bailleurs, afin qu'un climat de confiance soit noué entre les parties » (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2017-2018, Nr. 985/17, S. 3).

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

In Bezug auf die Referenznormen

B.3. Die Klagegründe sind aus einer Verletzung von Artikel 23 der Verfassung in Verbindung mit den Artikeln 2 Absatz 1 und 11 Absatz 1 des Internationalen Paktes über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte, mit Artikel 8 der Europäischen

Menschenrechtskonvention und mit den Artikeln 16 und 30 der revidierten Europäischen Sozialcharta, aus einer Verletzung von Artikel 22 der Verfassung, in Verbindung mit den Artikeln 2 und 17 des Internationalen Paktes über bürgerliche und politische Rechte und mit Artikel 8 der Europäischen Menschenrechtskonvention und aus einer Verletzung von die Artikel 10 und 11 der Verfassung abgeleitet.

B.4.1. Artikel 23 der Verfassung bestimmt:

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

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

Diese Rechte umfassen insbesondere:

[...]

3. das Recht auf eine angemessene Wohnung;

[...] ».

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

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

Artikel 11 Absatz 1 desselben Paktes bestimmt:

« Die Vertragsstaaten erkennen das Recht eines jeden auf einen angemessenen Lebensstandard für sich und seine Familie an, einschließlich ausreichender Ernährung, Bekleidung und Unterbringung, sowie auf eine stetige Verbesserung der Lebensbedingungen. Die Vertragsstaaten unternehmen geeignete Schritte, um die Verwirklichung dieses Rechts zu gewährleisten, und erkennen zu diesem Zweck die entscheidende Bedeutung einer internationalen, auf freier Zustimmung beruhenden Zusammenarbeit an ».

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

B.5.1. Artikel 22 der Verfassung bestimmt:

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

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

Artikel 8 der Europäischen Menschenrechtskonvention bestimmt:

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

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

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

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

Artikel 17 desselben Paktes bestimmt:

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

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

B.5.2. Der Verfassungsgeber hat eine möglichst weitgehende Übereinstimmung zwischen Artikel 22 der Verfassung und Artikel 8 der vorerwähnten europäischen Konvention angestrebt (*Parl. Dok.*, Kammer, 1992-1993, Nr. 997/5, S. 2).

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

B.5.3. Das Recht auf Achtung des Privat- und Familienlebens, so wie es durch die vorerwähnten Verfassungs- und Vertragsbestimmungen gewährleistet wird, bezweckt im Wesentlichen, die Personen gegen Einmischungen in ihr Privatleben und Familienleben zu schützen.

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

B.5.4. Die durch Artikel 22 der Verfassung und durch Artikel 8 der Europäischen Menschenrechtskonvention gewährleisteten Rechte sind jedoch nicht absolut.

Sie schließen eine behördliche Einmischung in das Recht auf Achtung des Privatlebens nicht aus, verlangen jedoch, dass diese durch eine ausreichend präzise Gesetzesbestimmung erlaubt wird, einem zwingenden gesellschaftlichen Bedürfnis in einer demokratischen

Gesellschaft entspricht und im Verhältnis zu der damit verfolgten gesetzmäßigen Zielsetzung steht. Diese Bestimmungen beinhalten außerdem die positive Verpflichtung für die Behörden, Maßnahmen zu ergreifen, die eine tatsächliche Achtung des Privatlebens gewährleisten, selbst in der Sphäre der gegenseitigen Beziehungen zwischen Einzelpersonen (EuGHMR, 27. Oktober 1994, *Kroon und andere gegen Niederlande*, § 31; Große Kammer, 12. November 2013, *Söderman gegen Schweden*, § 78).

B.6. Die Artikel 10 und 11 der Verfassung gewährleisten den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung.

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

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

In Bezug auf Artikel 6 des angefochtenen Dekrets

B.7.1. Der erste Teil des ersten Klagegrunds und der zweite Klagegrund sind gegen Artikel 6 Absatz 2 Nr. 5, 7, 8 und die Absätze 3 und 4 des angefochtenen Dekrets gerichtet.

Artikel 6 des angefochtenen Dekrets bestimmt :

« Der Vermieter wählt den Mieter frei und ohne Diskriminierung im Sinne des Dekrets vom 6. November 2008 über die Bekämpfung von bestimmten Formen von Diskriminierung.

Der Vermieter kann von dem Mietbewerber zur Auswahl und zum Abschluss des Mietvertrags die folgenden allgemeinen Daten und ggf. damit verbundenen Belege verlangen:

1° Name und Vorname der Mietbewerber;

- 2° ein Kommunikationsmittel mit dem Bewerber;
- 3° Anschrift des Bewerbers;
- 4° Geburtsdatum oder ggf. ein Beweis der Geschäftsfähigkeit;
- 5° Haushaltszusammensetzung;
- 6° Standesamt des Mieters, wenn er verheiratet ist oder gesetzlich Zusammenwohnender ist;
- 7° Höhe der finanziellen Einkünfte, über die der Mietbewerber verfügt;
- 8° Zahlungsbeleg der letzten drei Mieten.

Es darf keine andere Angabe von dem Vermieter verlangt werden, außer wenn sie einem rechtmäßigen Zweck dient, und wenn der Antrag mit ernsthaften Gründen, die in einem angemessenen Verhältnis zu dem verfolgten Zweck stehen, gerechtfertigt ist.

Absatz 3 findet Anwendung unbeschadet der Möglichkeit für die Immobilienverwalter, die notwendigen Informationen zur Ausübung ihrer in dem Wallonischen Gesetzbuch über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse bestimmten Aufgaben zu sammeln.

Dieser Artikel ist zwingenden Rechts ».

B.7.2. In der Begründung zu dieser Bestimmung wird darauf hingewiesen, dass die freie Wahl des Mieters durch den Vermieter nicht unbeschränkt ausgeübt werden oder zu einer Diskriminierung potenzieller Mieter führen darf. Um Diskriminierungen zu verhindern, wurde auf der Grundlage der auf diesem Gebiet von UNIA (Interföderales Zentrum für Chancengleichheit) durchgeführten Arbeit und auf der Grundlage der Empfehlung (SE/08/128) Nr. 1/2009 des Ausschusses für den Schutz des Privatlebens an Vermieter und Immobilienmakler über die Verarbeitung von Daten von Mietbewerbern vom 18. März 2009 eine Liste von Daten festgelegt, die vom Vermieter zur Auswahl des Mieters verlangt werden können (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2017-2018, Nr. 985/1, S. 8).

Im Ausschuss für lokale Behörden, Wohnungswesen und Sportinfrastruktur hat die Ministerin daran erinnert, dass der Vermieter die Möglichkeit und nicht die Pflicht hatte, diese verschiedenen Auskünfte und Unterlagen vom Mietbewerber zu verlangen (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2017-2018, Nr. 985/17, S. 12).

In Bezug auf die Haushaltszusammensetzung

B.8.1. Die klagenden Parteien bemängeln, dass der Dekretgeber es dem Vermieter gestattet habe, vom Mietbewerber die Beibringung der Haushaltszusammensetzung im Sinne eines amtlichen Dokuments, das von der Gemeinde des Wohnsitzes ausgestellt ist, zu verlangen, und es folglich dem Vermieter gestattet habe, einen Vertragsabschluss mit Personen, die ein solches Dokument nicht vorlegen, abzulehnen. Sie sind der Auffassung, dass der Dekretgeber dadurch sowohl das Recht auf eine Wohnung (erster Unterteil des ersten Teils des Klagegrunds) als auch das Recht auf Achtung des Privatlebens (erster Teil des zweiten Klagegrunds), gegebenenfalls in Verbindung mit dem Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung verletzt.

B.8.2. In der Begründung heißt es:

« En ce qui concerne le type de justificatifs qui peuvent être fournis :

[...]

5) la composition de ménage : une composition de ménage produite par la commune » (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2017-2018, Nr. 985/1, SS. 8-9).

Im Ausschuss für lokale Behörden, Wohnungswesen und Sportinfrastruktur hat die Ministerin erklärt:

« Par ‘ composition de ménage ’, est visé le nombre de personnes composant le ménage, et ce, dans le but d’éviter des situations de surpeuplement d’un logement. N’est donc pas nécessairement visé le document administratif d’une composition de ménage tel que délivré par une administration communale » (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2017-2018, Nr. 985/17, S. 12).

B.9.1. Die angefochtene Bestimmung erlaubt es dem Vermieter, Informationen über die Anzahl an Personen, die das Gut bewohnen werden, von dem Mietbewerber einzuholen. Dem Mietbewerber steht es frei, diese Informationen in Form einer von der Gemeindeverwaltung ausgestellten Haushaltszusammensetzung oder in irgendeiner anderen Weise zu liefern. Hingegen gestattet es die angefochtene Bestimmung im Lichte der Erläuterungen der Ministerin dem Vermieter nicht, die Vorlage eines von der Gemeindebehörde ausgestellten Dokuments mit der Bezeichnung « Haushaltszusammensetzung » zu verlangen.

B.9.2. Die Vorlage eines solchen Dokuments zu verlangen, würde es im Übrigen in zahlreichen Fällen dem Vermieter gar nicht möglich machen, sich ein genaues Bild von der Anzahl der Personen zu machen, die das zur Vermietung angebotene Gut bewohnen werden, da der Umzug des Mieters gerade durch eine Änderung der Zusammensetzung seines Haushalts ausgelöst worden sein kann und eine solche Änderung naturgemäß nicht aus dem von der Gemeindebehörde des früheren Wohnsitzes ausgestellten Dokument hervorgehen kann.

B.10. Der erste Unterteil des ersten Teils des ersten Klagegrunds und der erste Teil des zweiten Klagegrunds sind unbegründet.

In Bezug auf die Höhe der finanziellen Einkünfte

B.11.1. Die klagenden Parteien bemängeln, dass der Dekretgeber es dem Vermieter gestattet habe, vom Mietbewerber die Angabe der finanziellen Einkünfte, über die er verfügt, zu verlangen, ohne zu präzisieren, dass der Vermieter nicht die Vorlage von Belegen, mit denen die Herkunft dieser Einkünfte nachgewiesen wird, fordern darf, sodass die Mietbewerber nicht vor Diskriminierungen geschützt seien, die auf der Herkunft ihrer Einkünfte beruhen (zweiter Unterteil des ersten Teils des ersten Klagegrunds) und vor ungerechtfertigten Eingriffen in ihr Recht auf Achtung des Privatlebens geschützt seien (zweiter Teil des zweiten Klagegrunds).

B.11.2. In der Begründung heißt es:

« Les justificatifs afférents aux ressources financières dont dispose le candidat preneur peuvent prendre la forme d'extrait de compte par exemple, ou encore de fiche de paie » (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2017-2018, Nr. 985/1, S. 8).

Im Ausschuss für lokale Behörden, Wohnungswesen und Sportinfrastruktur hat die Ministerin bestätigt, dass sich der Vermieter nur nach der Höhe der Einkünfte des Mietbewerbers und nicht nach der Art dieser Einkünfte erkundigen darf (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2017-2018, Nr. 985/17, S. 19).

B.12. Die in Artikel 6 Absatz 2 des angefochtenen Dekrets festgelegte Liste der Informationen, die vom Vermieter eingeholt werden dürfen, ist erschöpfend. Da in dieser Liste

die Herkunft der finanziellen Einkünfte des Mietbewerbers nicht aufgeführt ist, ergibt sich daraus, dass der Vermieter die Übermittlung dieser Information nicht verlangen darf. Dadurch dass die angefochtene Bestimmung sich darauf beschränkt, die « Höhe der finanziellen Einkünfte, über die der Mietbewerber verfügt » zu nennen, gestattet sie es dem Vermieter nicht, von dem Mietbewerber zu fordern, dass er ihn über die Herkunft seiner Einkünfte informiert. Zwar steht es dem Mietbewerber frei, einen Kontoauszug oder einen Lohnzettel vorzulegen, aber es ist ihm nicht verboten, die Information zur Höhe seiner Einkünfte mit einem anderen vertrauenswürdigen Dokument zu liefern.

B.13. Der zweite Unterteil des ersten Teils des ersten Klagegrunds und der zweite Teil des zweiten Klagegrunds sind unbegründet.

In Bezug auf den Zahlungsbeleg der letzten drei Mieten

B.14.1. Die klagenden Parteien bemängeln, dass der Dekretgeber es dem Vermieter gestattet habe, vom Mietbewerber zu verlangen, dass er den Zahlungsbeleg der letzten drei Mieten für die Wohnung, aus der er auszuziehen beabsichtigt, vorlegt, was für eine große Anzahl an Mietbewerbern aus verschiedenen Gründen unmöglich wäre. Sie sind der Auffassung, dass diese Möglichkeit einen erheblichen Rückschritt beim Recht auf eine Wohnung für zahlreiche Personen zur Folge hat und folglich gegen die in Artikel 23 der Verfassung enthaltene Stillhalteverpflichtung verstößt und dass sie zu einem Diskriminierungsrisiko führt (dritter Unterteil des ersten Teils des ersten Klagegrunds). Sie führen auch an, dass diese Möglichkeit eine Verletzung des Rechts auf Achtung des Privatlebens des Mietbewerbers zur Folge habe (dritter Teil des zweiten Klagegrunds).

B.14.2. In der Begründung heißt es:

« Le bailleur peut également demander au candidat-preneur la preuve de paiement des trois derniers loyers à l'instar de ce qui est prévu par UNIA (centre interfédéral de lutte contre les discriminations et pour l'égalité des chances) dans son formulaire-type de candidat-locataire mis en ligne et à disposition de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers (IPI) » (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2017-2018, Nr. 985/1, S. 8).

B.15. Vor dem Inkrafttreten der angefochtenen Bestimmung beschränkte keine Bestimmung die Informationen und Dokumente, die der Vermieter von Mietbewerbern verlangen konnte, um den Mieter auszuwählen. Der Vermieter konnte somit insbesondere von den Bewerbern den Zahlungsbeleg für die Miete der letzten drei Monate verlangen. Dadurch dass sie es den Vermietern ausdrücklich gestattet, diesen Beleg zu verlangen, führt die angefochtene Bestimmung nicht zu einem Rückschritt beim Schutz des Rechts auf eine Wohnung. Somit kann sie nicht gegen die in Artikel 23 der Verfassung enthaltene Stillhalteverpflichtung verstoßen.

B.16.1. Indem sie es den Vermietern gestattet, von den Mietbewerbern zu verlangen, dass sie den Zahlungsbeleg für die Miete der letzten drei Monate vorlegen, wird mit der angefochtenen Bestimmung ein Behandlungsunterschied zwischen den Mietbewerbern, die diesen Beleg vorlegen können, und denjenigen, die dies aus irgendeinem Grund nicht können und mehr Schwierigkeiten haben werden, eine Wohnung zu finden, eingeführt. Außerdem kann sie die Mietbewerber, die nicht über diesen Beleg verfügen, dazu zwingen, dem Vermieter Erklärungen über Elemente zu geben, die zu ihrem Privatleben gehören.

B.16.2. Aus den in B.1.2 zitierten Auszügen aus den Vorarbeiten zu dem angefochtenen Dekret geht hervor, dass der Dekretgeber insbesondere im Blick hatte, günstige Bedingungen zur Herstellung eines Klimas des Vertrauens zwischen den Parteien des Mietverhältnisses zu schaffen. Die Zuverlässigkeit des Mieters und seine Fähigkeit, seinen vertraglichen Verpflichtungen nachzukommen, unter denen die Zahlung der Miete einen zentralen Platz einnimmt, sind zweifellos entscheidend für das Vertrauensverhältnis. Der Dekretgeber konnte den Standpunkt vertreten, dass in gewissen Fällen die Höhe der finanziellen Mittel des Mietbewerbers allein nicht ausreichend ist, um den Vermieter zu beruhigen. Er konnte ebenfalls der Auffassung sein, dass der Zahlungsbeleg für die früheren Mieten diese Information sinnvoll ergänzen kann. Die angefochtene Bestimmung enthält daher eine sachdienliche Maßnahme, um das verfolgte Ziel zu erreichen.

B.16.3. Die angefochtene Bestimmung erfordert es nicht, dass ein solcher Beleg jedes Mal, wenn ein Mietvertrag unterzeichnet wird, vorgelegt wird, und sie schreibt es den Vermietern nicht vor, diesen Beleg unter allen Umständen einzufordern. Sie hindert den Mietbewerber nicht daran, dem Vermieter die Gründe darzulegen, aus denen es ihm nicht möglich ist, diesen Beleg vorzulegen, wobei sie es ihm aber nicht auferlegt, dafür gegen seinen Willen Elemente seines

Privatlebens preiszugeben. Sie hat daher keine unverhältnismäßigen Folgen für die Mietbewerber, die dem Vermieter den Zahlungsbeleg der letzten drei Mieten nicht vorlegen können.

B.17. Der dritte Unterteil des ersten Teils des ersten Klagegrunds und der dritte Teil des zweiten Klagegrunds sind unbegründet.

In Bezug auf die Möglichkeit des Vermieters, andere Angaben zu verlangen

B.18.1. Die klagenden Parteien bemängeln, dass der Dekretgeber es durch Artikel 6 Absatz 3 des angefochtenen Dekrets dem Vermieter gestattet habe, andere Angaben als die zu verlangen, die in Absatz 2 derselben Bestimmung aufgezählt seien. Sie führen an, dass diese Bestimmung zu einem erheblichen Rückschritt beim Schutz des Rechts auf eine Wohnung führe, dass sie einen nicht zu rechtfertigenden Behandlungsunterschied zwischen den Mietbewerbern einführe, je nachdem, ob der Vermieter zusätzliche Belege und Dokumente fordere oder nicht, dass sie es dem Vermieter gestatte, die Mieter zu diskriminieren (vierter Unterteil des ersten Teils des ersten Klagegrunds) und dass sie eine Verletzung des Rechts auf Achtung des Privatlebens der Mietbewerber enthalte (vierter Teil des zweiten Klagegrunds).

B.18.2. Vor dem Inkrafttreten der angefochtenen Bestimmung beschränkte keine Bestimmung die Informationen und Dokumente, die der Vermieter von Mietbewerbern verlangen konnte, um den Mieter auszuwählen. Die angefochtene Bestimmung führt somit dadurch, dass sie es unter bestimmten Bedingungen den Vermietern ausdrücklich erlaubt, andere Angaben als die zu verlangen, die in Absatz 2 derselben Bestimmung aufgezählt sind, nicht zu einem Rückschritt beim Schutz des Rechts auf eine Wohnung. Somit kann sie nicht gegen die in Artikel 23 der Verfassung enthaltene Stillhalteverpflichtung verstoßen.

B.18.3. Die angefochtene Bestimmung führt dadurch, dass sie es den Vermietern erlaubt, unter bestimmten Bedingungen vom Mietbewerber zu verlangen, dass er andere Angaben als die macht, die in Absatz 2 derselben Bestimmung aufgezählt sind, einen Behandlungsunterschied zwischen den Mietbewerbern je nach den Angaben, die von den Vermietern verlangt werden, ein. Sie ermöglicht es außerdem, dass der Vermieter die Mitteilung von Angaben, die zum Privatleben des Mietbewerbers gehören, verlangt.

B.19. In der Begründung zu dieser Bestimmung heißt es, dass « keine andere Angabe vom Vermieter verlangt und eingeholt werden darf, es sei denn, eine solche Beibringung ist durch ernsthafte Gründe, die in einem angemessenem Verhältnis zu dem verfolgten Zweck stehen, gerechtfertigt » (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2017-2018, Nr. 985/1, S. 8).

B.20.1. Im Gegensatz zu der vorherigen Situation, in der es den Vermietern freistand, alle von ihnen für nützlich erachteten Informationen einzuholen, um ihren Vertragspartner auszuwählen, wollte der Dekretgeber den Möglichkeiten des Vermieters, die Mitteilung von Informationen und die Vorlage von Belegen zu verlangen, wenn er den Mietbewerber auswählt, einen strengen Rahmen setzen. Es entbehrt nicht einer Rechtfertigung, dass er darüber hinaus für den Vermieter die Möglichkeit vorgesehen hat, unter bestimmten Bedingungen Informationen oder Dokumente zu verlangen, die nicht in der erschöpfenden Liste genannt sind. Er konnte nämlich die Ansicht vertreten, dass gewisse Informationen, die unmöglich erschöpfend aufgezählt werden können und die nicht in allen Fällen sachdienlich sind, dies in bestimmten Situationen sein können.

B.20.2. Der Dekretgeber gestattet es dem Vermieter damit jedoch nicht, die Mietbewerber auf der Grundlage von durch die in der Wallonischen Region geltenden Rechtsvorschriften verbotenen Kriterien zu diskriminieren. Die angefochtene Bestimmung weicht nämlich in keiner Weise von dem Dekret vom 6. November 2008 « zur Bekämpfung gewisser Formen der Diskriminierung » ab und weist außerdem in ihrem ersten Absatz auf den Grundsatz des Verbots der Diskriminierung im Sinne dieses Dekrets hin. Die angefochtene Bestimmung gestattet es dem Vermieter auch nicht, gegen die Rechtsvorschriften zum Schutz des Privatlebens zu verstoßen.

B.20.3. Schließlich ist in dem angefochtenen Artikel 6 Absatz 3 präzisiert, dass der Vermieter andere Angaben von dem Mieter nur unter der Voraussetzung verlangen darf, dass diese Forderung einem rechtmäßigen Zweck dient und sie mit ernsthaften Gründen, die in einem angemessenem Verhältnis zu diesem Zweck stehen, gerechtfertigt ist. Da es sich um eine Ausnahme von dem in Absatz 2 derselben Bestimmung festgelegten Grundsatz handelt, dass der Vermieter nur die Daten und Belege, die in Artikel 6 aufgezählt sind, verlangen kann, muss die Möglichkeit, andere Angaben zu verlangen, eng ausgelegt werden. Unter diesem Vorbehalt

hat die angefochtene Bestimmung keine unverhältnismäßigen Folgen für die Rechte der Mietbewerber.

B.21. Vorbehaltlich der in B.20.3 erwähnten Auslegung sind der vierte Unterteil des ersten Teils des ersten Klagegrunds und der vierte Teil des zweiten Klagegrunds unbegründet.

In Bezug auf die Möglichkeit für Immobilienverwalter, zusätzliche Informationen einzuholen

B.22. Die klagenden Parteien bemängeln, dass der Dekretgeber einerseits nicht eindeutig angegeben habe, dass sich der angefochtene Artikel 6 Absatz 4 nur auf die Immobilienverwalter im Sinne des Wallonischen Gesetzbuches für nachhaltiges Wohnen beziehe, sodass sich diese Bestimmung ebenfalls auf private Verwalter beziehen könnte, und andererseits es den in dieser Bestimmung erwähnten Immobilienverwaltern ermögliche, zusätzliche Informationen zu denen, die in Artikel 6 Absatz 2 aufgeführt sind, zu sammeln, ohne ausreichende Garantien zu bieten. Sie sind der Auffassung, dass die angefochtene Bestimmung deshalb gegen die Artikel 10, 11 und 23 der Verfassung (fünfter Unterteil des ersten Teils des ersten Klagegrunds) und Artikel 22 der Verfassung (fünfter Teil des zweiten Klagegrunds) verstoße.

B.23.1. In der Begründung zu dieser Bestimmung wurde angeführt:

« En outre, il est également prévu que les opérateurs immobiliers publics (et notamment les Sociétés de logement de service public) puissent solliciter des informations complémentaires afin de leur permettre d'exercer leur mission de service public définies par le Code wallon du logement et de l'habitat durable [intitulé modifié en ' Code wallon de l'habitation durable ' par l'article 1er du décret du 2 mai 2019 ' modifiant le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation en vue d'y insérer la notion d'habitation légère '] » (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2017-2018, Nr. 985/1, S. 8).

B.23.2. Durch den ausdrücklichen Verweis auf « [ihre] in dem [vorerwähnten] Gesetzbuch [...] bestimmten Aufgaben » beschreiben sowohl die angefochtene Bestimmung selbst als auch die dazugehörige Begründung mit ausreichender Klarheit den persönlichen Anwendungsbereich dieser Bestimmung auf die Immobilienverwalter, die in Artikel 1 Nr. 23

des Wallonischen Gesetzbuches für nachhaltiges Wohnen als « eine lokale Behörde, eine autonome Regie, die Wallonische Wohnungsbaugesellschaft, eine Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Rechts, den Wohnungsfonds der kinderreichen Familien der Wallonie, eine Agentur für Sozialwohnungen oder eine Vereinigung zur Förderung des Wohnungswesens, die Wallonische Gesellschaft für Sozialkredit » definiert sind. Das Fehlen des Adjektivs « öffentlich » in der Bestimmung bewirkt nicht, dass ihr Anwendungsbereich auf private Akteure der Immobilienbranche, deren Aufgaben nicht im Wallonischen Gesetzbuch für nachhaltiges Wohnen bestimmt sind, ausgedehnt wird.

B.24.1. Die angefochtene Bestimmung bezweckt oder bewirkt nicht, dass es öffentlichen Immobilienverwaltern erlaubt wird, bei der Ausübung ihrer Aufgaben, wie sie in der Dekretgebung definiert sind, durch das Dekret vom 6. November 2008 « zur Bekämpfung gewisser Formen der Diskriminierung » verbotene Diskriminierungen anzuwenden oder unter Verstoß gegen Artikel 22 der Verfassung oder die Rechtsvorschriften über den Schutz des Privatlebens Informationen einzuholen, die unter das Recht auf Achtung des Privatlebens fallen.

B.24.2. Insoweit die klagenden Parteien gegenwärtig « in der Praxis der Agenturen für Sozialwohnungen » existierende « Auswüchse » bemängeln, die häufig forderten, dass die Mietbewerber einen Auszug aus dem Strafregister oder andere Dokumente vorlegten, die keinen relevanten Zusammenhang mit ihrer Aufgabe aufweisen, führen sie einen Beschwerdegrund über die Praxis dieser Agenturen und nicht über die angefochtene Bestimmung an, die es diesen Agenturen nicht erlaubt, die Übermittlung von nicht für die Ausübung ihrer Aufgabe relevanten Informationen oder Dokumenten zu fordern.

B.25. Der fünfte Unterteil des ersten Teils des ersten Klagegrunds und der fünfte Teil des zweiten Klagegrunds sind unbegründet.

In Bezug auf Artikel 21 des angefochtenen Dekrets

B.26. Artikel 21 des angefochtenen Dekrets bestimmt :

« Wenn die Mietsache während der Dauer des Mietvertrags dringender Reparaturen bedarf, die nicht bis nach Ende des Mietvertrags aufgeschoben werden können, oder wenn energiesparende Arbeiten, deren Liste von der Regierung bestimmt wird, unter von ihr festgelegten Bedingungen ausgeführt werden, muss der Mieter sie über sich ergehen lassen, welche Unannehmlichkeiten auch immer sie ihm bereiten mögen, auch dann, wenn ihm während der Reparaturarbeiten ein Teil des Nutzens der Mietsache verloren geht.

Wenn diese Reparaturarbeiten oder energiesparende Arbeiten jedoch länger als vierzig Tage dauern, wird der Mietpreis nach Verhältnis der Zeit und des dem Mieter verloren gegangenen Teils der Mietsache verringert.

Wenn die Reparaturarbeiten oder energiesparenden Arbeiten von der Art sind, dass sie das, was der Mieter für sich und seine Familie zum Wohnen benötigt, unbewohnbar machen, kann der Mieter den Mietvertrag auflösen lassen ».

B.27. Mit dem zweiten Teil des ersten Klagegrunds bemängeln die klagenden Parteien, dass der Dekretgeber es dem Vermieter gestatte, dem Mieter während des Mietverhältnisses nicht dringende energiesparende Arbeiten aufzuerlegen. Sie sind der Auffassung, dass die angefochtene Bestimmung gegen Artikel 23 Absatz 2 der Verfassung verstoße, insofern diese eine Stillhalteverpflichtung in Bezug auf das Recht auf eine angemessene Wohnung und deren ungestörte Nutzung enthalte.

B.28. In der Begründung zu dieser Bestimmung wurde angeführt:

« Les travaux économiseurs d'énergie dont la liste est établie par le Gouvernement sont ajoutés aux travaux qui peuvent être effectués durant le bail par le bailleur, quels que soient les inconvénients qu'ils causent au preneur. Cet ajout vise à encourager les travaux visant à la réduction de la consommation énergétique des biens, lesquels ne peuvent une fois terminés, que bénéficier au preneur » (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2017-2018, Nr. 985/1, S. 10).

B.29.1. Vor dem Inkrafttreten der angefochtenen Bestimmung mussten die Mieter nur dringende Reparaturen, die nicht aufgeschoben werden können, hinnehmen und konnten der Durchführung von allen anderen Arbeiten in der Mietsache während des Mietverhältnisses widersprechen. Durch die angefochtene Bestimmung wird eine weitere Kategorie von Arbeiten hinzugefügt, die dem Mieter während des Mietverhältnisses auferlegt werden können.

B.29.2. Die Anpassung des wallonischen Immobilienbestandes an die aktuellen Herausforderungen auf dem Gebiet der Verringerung des Energieverbrauchs erfordert die Durchführung von Arbeiten, die der Dekretgeber zu Recht fördern wollen konnte. Die Möglichkeit, diese Arbeiten während des Mietverhältnisses auch ohne Zustimmung des Mieters

durchzuführen, ist eine Maßnahme, die zu dem Ziel, den Gesamtenergieverbrauch in der Wallonischen Region zu senken, beitragen kann.

Die Liste der energiesparende Arbeiten, die dem Mieter während des Mietverhältnisses auferlegt werden können, muss von der Wallonischen Regierung erlassen werden, sodass der Vermieter dem Mieter nicht irgendwelche Arten von Arbeiten unter dem Vorwand, dass sie sich positiv auf den Energieverbrauch auswirken, auferlegen kann. In der angefochtenen Bestimmung ist außerdem vorgesehen, dass der Mietpreis bei einer längeren Dauer der Arbeiten als vierzig Tage entsprechend verringert werden muss und dass der Mieter den Mietvertrag auflösen lassen kann, wenn die zum Wohnen benötigten Teile der Mietsache infolge der Arbeiten unbewohnbar werden. Schließlich ist noch festzustellen, dass die betreffenden Arbeiten, da sie das Ziel haben, zu Energieeinsparungen zu führen, positive Folgen für die Bewohner der betroffenen Immobilie sowohl in Bezug auf den Wohnkomfort als auch in Bezug auf die Verringerung des Energieverbrauchs und den damit verbundenen Ausgaben haben.

Weiterhin ist festzustellen, dass bestimmte Arbeiten zur Energieeinsparung an dem gesamten Gebäude vorgenommen werden müssen, um effizient zu sein. Wenn die Mietsache zu einer Immobilie in Miteigentum gehört, die mehrere unabhängig voneinander vermietete Mietsachen umfasst, würde die Verpflichtung, das Ende des Mietverhältnisses und die Räumung der verschiedenen Wohnungen der Immobilie abzuwarten, die Durchführung dieser Arbeiten möglicherweise unmöglich machen, was die vom Dekretgeber verfolgte Zielsetzung gefährden würde.

B.29.3. Ohne dass es notwendig ist, die Frage zu entscheiden, ob die angefochtene Bestimmung zu einem erheblichen Rückschritt im Schutzniveau des Rechts auf eine angemessene Wohnung der Mieter in der Wallonischen Region führt, genügt es festzustellen, dass die angefochtene Maßnahme aus einem Grund im Zusammenhang mit dem Allgemeininteresse angemessen gerechtfertigt ist.

B.30. Der zweite Teil des ersten Klagegrunds ist unbegründet.

In Bezug auf Artikel 62 § 1 des angefochtenen Dekrets

B.31. Artikel 62 § 1 des angefochtenen Dekrets bestimmt:

« Wenn der Mieter, abgesehen von den in Artikel 20 des vorliegenden Dekrets vorgesehenen Sicherheiten, eine der in folgendem Absatz vorgesehenen Garantien gibt, um Gewähr für die Einhaltung seiner Verpflichtungen zu bieten, darf diese Garantie den Mietbetrag von zwei oder drei Monaten je nach Form der Mietgarantie nicht übersteigen.

Die im vorhergehenden Absatz erwähnten Garantien können nach Wahl des Mieters drei Formen annehmen: entweder die eines individuell eröffneten Kontos auf den Namen des Mieters bei einem Finanzinstitut oder die einer Bankgarantie, durch die dem Mieter die progressive Bildung der Garantie ermöglicht wird, oder die einer Bankgarantie, die aus einem Mustervertrag zwischen einem ÖSHZ und einem Finanzinstitut hervorgeht.

Entscheidet der Mieter sich für ein individuell eröffnetes Konto, darf die Mietgarantie den Mietbetrag von zwei Monaten nicht übersteigen. Die Zinserträge werden zugunsten des Mieters zum Kapital geschlagen und der Vermieter erhält Vorzugsrecht auf den Aktivbestand des Kontos für jegliche Schuldforderungen, die sich aus der gänzlichen oder teilweisen Nichterfüllung der Verpflichtungen des Mieters ergeben.

Entscheidet der Mieter sich für eine Bankgarantie, zu deren vollständiger Bildung er sich durch konstante Monatsraten während der Dauer des Vertrags mit einer Höchstdauer von drei Jahren verpflichtet, entspricht diese Garantie einem Mietbetrag von höchstens drei Monaten. Bei dem Finanzinstitut muss es sich um das Finanzinstitut handeln, bei dem der Mieter gegebenenfalls über ein Bankkonto verfügt, auf das sein Berufs- oder Ersatzeinkommen eingezahlt wird. Stellt der Mieter die Einzahlung seines Berufs- oder Ersatzeinkommens bei dem betreffenden Finanzinstitut ein, ist dieses berechtigt, die vollständige und sofortige Bildung der Garantie zu fordern, unbeschadet der Möglichkeit jedoch, diese an ein anderes Finanzinstitut zu übertragen. Ungeachtet des Gesetzes vom 25. April 2014 über den Status und die Kontrolle der Kreditinstitute und der Börsengesellschaften kann ein Finanzinstitut diese Garantie aus Gründen der Kreditwürdigkeit des Mieters nicht verweigern. Das Buch VII, Titel IV, Kapitel I des Wirtschaftsgesetzbuches kommt nicht zur Anwendung. Die Regierung kann die Modalitäten festlegen in Bezug auf die Verpflichtung des Finanzinstituts, eine Bankgarantie zu bilden, wenn der Mietkandidat zum Zeitpunkt seines Antrags durch mehr als eine andere Verpflichtung zur Garantiebildung für früher gewährte Bankmietgarantien gebunden ist. Nach einer Evaluation, die ein Jahr nach Inkrafttreten dieses Systems vorgenommen wird, kann die Regierung eine öffentliche Garantie zur Deckung der Garantien, die die Finanzinstitute gewissen Kategorien von Mietern, die sie bestimmt, gewährt haben, gemäß den von ihr bestimmten Finanzierungsmodalitäten organisieren. Der Mieter schuldet dem Finanzinstitut, das ihm ab dem Tag der vollständigen Bildung der Garantie Zinsen gewährt, keinerlei Debetzins. Das Finanzinstitut verfügt über die gemeinrechtlichen Vorzugsrechte dem Mieter gegenüber, wenn dieser seiner Verpflichtung, die Garantie progressiv zu bilden, nicht nachkommt

Entscheidet der Mieter sich für eine Bankgarantie, die einem Mietbetrag von höchstens drei Monaten entspricht und aus einem Mustervertrag zwischen einem ÖSHZ und einem

Finanzinstitut hervorgeht, reicht das ÖSHZ den Antrag bei dem Finanzinstitut ein, das die Garantie zugunsten des Vermieters gewährt.

Die Regierung legt das Formular fest, mit dem die Finanzinstitute den Vermietern gegenüber bescheinigen, dass die Mietgarantie gewährt ist, und zwar ungeachtet der Art und Weise, wie diese Garantie gebildet wird ».

B.32. Mit dem dritten Teil des ersten Klagegrunds bemängeln die klagenden Parteien, dass der Dekretgeber einen nicht gerechtfertigten Behandlungsunterschied zwischen Mietern aufrechterhalten habe, je nachdem, ob sie die Mietgarantie in Form eines individuell eröffneten Kontos oder in Form einer Bankgarantie leisteten, da sich der Betrag der Garantie im ersten Fall auf den Mietbetrag von zwei Monaten und im zweiten Fall auf den Mietbetrag von drei Monaten belaufe. Sie sind der Auffassung, dass die Mieter, die sich für die Mietgarantie in Form einer Bankgarantie entscheiden und die vermutlich Schwierigkeiten haben, einen Betrag in Höhe von zwei Mietbeträgen für die Mietgarantie aufzubringen, bei ihrem Recht auf Zugang zu einer Wohnung diskriminiert würden, da sie *in fine* verpflichtet seien, einen Betrag, der drei Mietbeträgen entspreche, für die Rückzahlung der von der Bank geleisteten Garantie aufzuwenden.

B.33.1. In der Begründung zu dieser Bestimmung heißt es, dass sie den Inhalt von Artikel 10 des Gesetzes vom 20. Februar 1991 über Mietverträge für den Hauptwohrtort des Mieters übernehmen, wie er durch Artikel 103 des Gesetzes vom 25. April 2007 « zur Festlegung verschiedener Bestimmungen (IV) » ersetzt wurde (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2017-2018, Nr. 985/1, S. 16). Aus den Erörterungen im Ausschuss für lokale Behörden, Wohnungswesen und Sportinfrastruktur geht hervor, dass außerdem im Parlament Überlegungen zu dem Betrag der Mietgarantie angestellt wurden und dass der Dekretgeber die Absicht hatte, einen gemeinsamen Fonds für Mietgarantien einzurichten, um den Personen, für die die Bildung einer Mietgarantie ein Hindernis für die Ausübung des Rechts auf eine Wohnung darstellt, zu Hilfe zu kommen (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2017-2018, Nr. 985/1, SS. 14 und 27).

B.33.2. Die Einführung von drei Formen der Mietgarantie und der für jede Form unterschiedliche Höchstbetrag wurde in den Vorarbeiten zu Artikel 103 des vorerwähnten Gesetzes vom 25. April 2007 folgendermaßen kommentiert:

« Cette mesure se justifie par le fait que la constitution d'une garantie locative peut constituer un obstacle insurmontable pour le candidat locataire dans sa recherche d'un logement et ce, qu'il soit précarisé ou non. Bien sûr, dans certains cas, le CPAS peut intervenir mais avec un bémol, à savoir celui de stigmatiser le locataire aux yeux du bailleur.

Dès lors, il est nécessaire de mettre en place des mécanismes qui permettront de lever cet obstacle.

Dans ce cadre, il est nécessaire que l'article 10 de la loi de 1991 soit modifié. Il sera dorénavant possible de constituer la garantie locative de trois manières :

- soit la garantie locative est versée en une seule fois sur un compte : elle sera alors équivalente à maximum 2 mois de loyer;

- soit la garantie locative est constituée totalement et par mensualités constantes auprès d'un organisme financier en minimum 12 mois (si contrat de bail d'un an) et maximum 36 mois (pour tout bail de plus de 3 ans), sans intérêt : dans ce cas, le montant de la garantie s'élève toujours à 3 mois de loyer et le bailleur obtient directement une garantie bancaire;

- soit le CPAS conclut une convention avec la banque qui octroie la garantie bancaire au propriétaire : dans ce cas, la garantie est également de 3 mois mais il n'y a pas d'échanges financiers, le CPAS se portant garant pour le locataire. L'effet stigmatisant est supprimé par le fait que le bailleur n'est pas au courant que le CPAS intervient.

Dans tous les cas, le bailleur est garanti du montant total dès la conclusion du contrat.

Le système mis en place est complexe, car la matière est en elle-même complexe.

Il permet plus facilement au locataire de constituer la garantie, sans nuire aux droits des propriétaires.

La diminution du montant de la garantie, en cas de garantie ' payée cash ' est justifiée par l'évolution divergente du montant des loyers, et celui des réparations locatives.

Le volume de réparations que l'on finançait il y a 10 ans avec l'équivalent de 3 mois de loyer peut être couvert aujourd'hui avec une garantie équivalente à deux mois.

Une nouvelle possibilité de constituer la garantie est instaurée : l'octroi d'une garantie bancaire, qui doit être reconstituée par le locataire sur la durée du bail, avec un maximum de trois ans.

Le propriétaire est donc immédiatement couvert par une garantie appelable.

L'institution bancaire est tenue d'octroyer cette garantie à chacun de ses clients, pour autant que ceux-ci y domicilient leurs revenus réguliers.

Les sommes déposées ne portent pas intérêt pour le locataire jusqu'à reconstitution totale de la somme garantie, ce qui devrait permettre à la banque de couvrir son risque.

Il est cependant prévu une évaluation du mécanisme après un an de fonctionnement, ensuite de laquelle le gouvernement pourrait décider de contre-garantir les banques pour certaines catégories de locataires » (*Parl. Dok.*, Kammer, 2006-2007, DOC 51-2783/020, SS. 13-14).

Insbesondere in Bezug auf den Betrag der Mietgarantie heißt es in der Begründung außerdem:

« En effet, déboursier en une seule fois, l'équivalent de 4 mois de loyer représente un énorme trou voire une impossibilité dans le budget d'un ménage.

Bien sûr, dans certains cas, le CPAS intervient déjà mais avec un bémol, celui de stigmatiser le locataire aux yeux de son futur propriétaire.

Dès lors, il est nécessaire de mettre en place des mesures qui permettront de lever cet obstacle à l'accès au logement » (*Parl. Dok.*, Kammer, 2006-2007, DOC 51-2873/001, S. 77).

B.34.1. Mit seinem Entscheid Nr. 93/2008 vom 26. Juni 2008 hat der Gerichtshof einen aus einem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung abgeleiteten Klagegrund, der gegen Artikel 103 des Gesetzes vom 25. April 2007 gerichtet war, für unbegründet befunden.

Der Gerichtshof hat im Wesentlichen geurteilt, dass das Bemühen, die Auswirkungen der ersten Mietzahlung mit der gleichzeitigen Einzahlung der Mietgarantie auf das Budget des Haushaltes einzuschränken, das die Begrenzung des Betrags der Garantie auf zwei Monatsmieten, wenn sie mit einer Zahlung zu Beginn des Mietverhältnisses gezahlt wird, rechtfertigte, im Fall der beiden anderen Formen der Mietgarantie nicht vorliegt, da es die Mietgarantie über eine Bankgarantie dem Mieter ermöglicht, die Garantie progressiv zu bilden, und die Mietgarantie mithilfe einer Bankgarantie aus einem Mustervertrag zwischen einem ÖSHZ und einem Finanzinstitut hervorgeht.

B.34.2. Das angefochtene Dekret bietet den Parteien mehrere Lösungen, die es ihnen ermöglichen, für ihre jeweiligen Anliegen einen Ausgleich zu finden. Die angefochtene Bestimmung hat keine unverhältnismäßigen Folgen für die Mieter, die sich für die Bildung der Mietgarantie bei einem Finanzinstitut entscheiden. Es ist zwar zutreffend, dass sie *in fine* einen größeren Betrag für die Mietgarantie aufgewandt haben, als wenn sie sie in einer Zahlung zu Beginn des Mietverhältnisses geleistet hätten, aber dieser progressiv gebildete Betrag steht ihnen am Ende des Mietverhältnisses zu und wird ab dem Zeitpunkt, zu dem der Betrag der Garantie erreicht ist, verzinst.

B.35. Es kann dem Dekretgeber nicht vorgeworfen werden, dass er bis zu einem Ergebnis der Überlegungen über einen gemeinsamen Fonds für Mietgarantien und gegebenenfalls bis zu einer neuen Regelung die zuvor geltenden föderalen Rechtsvorschriften, die der Gerichtshof mit dem vorerwähnten Entscheid Nr. 93/2008 für vereinbar mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung erklärt hat, übernommen hat.

B.36. Der dritte Teil des ersten Klagegrunds ist unbegründet.

In Bezug auf Artikel 66 des angefochtenen Dekrets

B.37. Artikel 66 des angefochtenen Dekrets bestimmt:

« Die Mitmieter haften gesamtschuldnerisch für die gesamten Verpflichtungen, die sich aus dem Mietvertrag ergeben ».

B.38. Die klagenden Parteien bemängeln an dieser Bestimmung, dass sie eine gesamtschuldnerische Haftung von Rechts wegen zwischen Mitmietern einführe, sodass diese von nun an alle gesamtschuldnerisch für ihre Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter hafteten und ein Versäumnis von einem von ihnen von den anderen übernommen werden müsse. Mit dem vierten Teil des ersten Klagegrunds machen sie geltend, dass diese Bestimmung einen Rückschritt beim Schutzniveau des Rechts auf eine Wohnung darstelle, die gegen Artikel 23 der Verfassung verstoße.

B.39.1. Nach der Feststellung, dass sich Wohngemeinschaften in der Wallonie ausbreiteten, hat der Dekretgeber es für notwendig erachtet, Bestimmungen anzunehmen, die auf diese Form der Benutzung von Mietsachen, die zuvor nicht Gegenstand einer spezifischen Bestimmung war, Anwendung finden. Die angefochtene Bestimmung ist daher Bestandteil eines Bündels von Regeln zu Wohngemeinschaftsmietverträgen, die Gegenstand von Kapitel IV des Dekrets vom 15. März 2018 sind. Der Dekretgeber wollte eine Rechtssicherheit schaffen, die für die Entwicklung dieser Art von Mietverträgen im Interesse aller betroffenen Parteien günstig ist.

B.39.2. Die von der angefochtenen Bestimmung eingeführte gesamtschuldnerische Haftung stellt unbestreitbar eine Versicherung für den Vermieter dar. Im Gegenzug hat jeder Mitmieter die Möglichkeit, seine Verpflichtungen vor dem Ablauf des Mietvertrags unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist und mit einer Entschädigungszahlung an seine Mitmieter, wenn er nicht durch einen neuen Mitmieter ersetzt wird, dem der Vermieter und die Mitmieter zugestimmt haben, zu beenden, wobei die Zustimmung zu dem Mitmieterbewerber nur aus triftigen Gründen verweigert werden darf (Artikel 68 des angefochtenen Dekrets).

B.40. Ohne dass es notwendig ist, die Frage zu entscheiden, ob die angefochtene Bestimmung zu einem erheblichen Rückschritt beim Schutz des Rechts auf eine Wohnung der Personen, führt, die in einer Wohngemeinschaft wohnen, genügt es festzustellen, dass die bemängelte gesamtschuldnerische Haftung Bestandteil eines Bündels von Regeln ist, mit denen die Rechte und Pflichten der Parteien des Mietvertrags festgelegt werden, und dass jeder Mitmieter die Möglichkeit hat, sich vor dem Ablauf des Mietvertrags von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter und den anderen Mitmietern mit einer Kündigung und der Zahlung einer etwaigen Entschädigung entbinden zu lassen. Daraus folgt, dass diese Regeln zusammen betrachtet aus einem Grund des Allgemeininteresses gerechtfertigt sind, der darin besteht, das Rechtsverhältnis zwischen den Parteien kohärent und ausgewogen abzusichern.

B.41. Der vierte Teil des ersten Klagegrunds ist unbegründet.

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

B.42.1. Mit dem dritten Klagegrund, der aus einem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung in Verbindung mit den Artikeln 8 und 14 der Europäischen Menschenrechtskonvention abgeleitet ist, bemängeln die klagenden Parteien, dass der Dekretgeber keine pauschale Entschädigung für den Mieter vorgesehen habe, der « wild » zur Räumung seiner Wohnung oder zum Auszug gezwungen worden sei, während er eine pauschale Entschädigung, die der Miete von achtzehn Monaten entspricht, zugunsten des Mieters vorgesehen habe, der infolge einer unrechtmäßig vorgenommenen Kündigung zum Auszug gezwungen worden sei.

B.42.2. Artikel 55 des angefochtenen Dekrets sieht in den Paragrafen 2 und 3 die Möglichkeit vor, dass der Vermieter das Mietverhältnis vorzeitig beenden kann, weil er selbst (oder ihm gleichgestellte Personen) es beziehen wollen oder weil Arbeiten zum Umbau der Immobilie durchgeführt werden sollen. In diesen beiden Fällen hat der Mieter Anspruch auf eine Entschädigung, die der Miete von achtzehn Monaten entspricht, wenn sich später herausstellt, dass der Grund der Kündigung nicht gemäß dem umgesetzt wurde, was angekündigt wurde, um die Beendigung des Mietvertrags zu rechtfertigen (Artikel 55 § 2 Absatz 4 und § 3 Absatz 5).

B.43. Mit dem Klagegrund wird der Gerichtshof gebeten, einerseits die Situation von Mietern, denen gemäß Artikel 55 §§ 2 oder 3 des angefochtenen Dekrets gekündigt wurde, weil der Vermieter das Gut selbst beziehen oder Arbeiten zum Umbau des Gutes durchführen will, und andererseits die Situation von Mietern, die gezwungen werden, aus der Mietsache auszuziehen, ohne dass der Vermieter beim Friedensrichter einen Räumungstitel erwirkt hat, zu vergleichen. Die erste Kategorie der Mieter, denen gekündigt wurde, hat Anspruch auf einen pauschalen Schadenersatz, der der Miete von achtzehn Monaten entspricht, während die zweite Kategorie von Mietern, denen gekündigt wurde, den Betrag des Schadens nachweisen muss, um Schadenersatz zu erhalten.

B.44.1. Der angefochtene Behandlungsunterschied beruht auf dem Kriterium des Grundes, aus dem die Kündigung des Mieters unrechtmäßig ist. Dieses Kriterium ist objektiv. Der Gerichtshof muss prüfen, ob es hinsichtlich des Ziels der Maßnahme sachdienlich ist und ob diese nicht unverhältnismäßige Folgen für die Mieter hat, die unrechtmäßig zum Auszug aus ihrer Wohnung gezwungen werden.

B.44.2. Die aufgrund von Artikel 55 §§ 2 oder 3 des angefochtenen Dekrets vorgenommene Kündigung kann zu dem Zeitpunkt, zu dem sie zugestellt wird, nicht als unrechtmäßig betrachtet werden. Ihre Unrechtmäßigkeit stellt sich gegebenenfalls erst mehrere Monate später heraus, wenn festgestellt wird, dass das Gut nicht vom Eigentümer oder von einer in Artikel 55 § 2 Absatz 1 aufgeführten Person bewohnt wird oder dass die vorgesehenen Arbeiten nicht durchgeführt wurden. Hingegen begeht der Vermieter, der den Mieter zwingt, aus der Mietsache auszuziehen, ohne einen gerichtlichen Titel erwirkt zu haben, der es ihm gestattet, die Räumung vorzunehmen, einen Verstoß gegen Artikel 1184 des Zivilgesetzbuches,

der vorsieht, dass die Auflösung des Vertrags vor Gericht beantragt werden muss. Außerdem kann eine zwangsweise Räumung ebenfalls eine Verletzung der Wohnung darstellen, die auf der Grundlage von Artikel 439 des Strafgesetzbuches strafrechtlich verfolgt werden kann.

B.44.3. Ein Mieter, der unrechtmäßig gezwungen wird, aus der Mietsache auszuziehen, kann sich gegen dieses faktische Vorgehen wehren und zu diesem Zweck je nach Fall ein Zivil- oder Strafgericht anrufen, um der Rechtsverletzung ein Ende zu setzen oder Schadenersatz zu erlangen. Dies kann vom angerufenen Richter unter Berücksichtigung aller Elemente der faktischen Situation beurteilt werden. Hingegen hat ein Mieter, dem wegen Eigenbedarfs oder wegen der Durchführung von Arbeiten gekündigt wurde und der später feststellt, dass der Grund der Kündigung nicht umgesetzt wurde, größere Schwierigkeiten, den ihm entstandenen Schaden nachzuweisen.

B.44.4. Der Dekretgeber konnte befürchten, dass gewisse Vermieter die Kündigungsmöglichkeiten wegen Eigenbedarfs und wegen der Durchführung von Arbeiten mit dem Ziel missbrauchen, das Mietverhältnis jederzeit zu beenden, ohne großes Risiko für sie, den Mieter, dem gekündigt wurde, mehrere Monate nach der Kündigung entschädigen zu müssen, wenn festgestellt würde, dass der Grund zur Rechtfertigung der Kündigung nicht umgesetzt wurde. Er konnte es deshalb für notwendig erachten, eine pauschale Entschädigung für Mieter vorzusehen, die sich in dieser Situation befinden, um Vermieter davon abzuhalten, die Gründe für die Beendigung des Mietvertrags missbräuchlich zu nutzen.

B.44.5. Auf der anderen Seite konnte der Dekretgeber der Auffassung sein, dass es die Klagemöglichkeiten, die einem Mieter offenstehen, der Opfer einer faktischen Räumung ohne gerichtlichen Titel ist, nicht rechtfertigen, darüber hinaus eine pauschalen Entschädigung zu seinen Gunsten vorzusehen. Zudem würde die Verschiedenartigkeit der Situationen, die als zwangsweise Räumungen ohne Titel bezeichnet werden könnten, die Festlegung einer pauschalen Entschädigung, die Anwendung in allen Fällen findet, schwierig machen.

B.45. Der dritte Klagegrund ist unbegründet.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

weist die Klage vorbehaltlich der in B.20.3 erwähnten Auslegung zurück.

Erlassen in französischer, niederländischer und deutscher Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, am 13. Februar 2020.

Der Kanzler,

Der Präsident,

F. Meersschant

F. Daoût