

Geschäftsverzeichnisnr. 7420
Entscheid Nr. 111/2021 vom 15. Juli 2021

ENTSCHEIDSAUSZUG

---

*In Sachen:* Vorabentscheidungsfrage in Bezug auf Artikel 92 § 3 Absatz 3 des Dekrets der Flämischen Region vom 15. Juli 1997 « zur Festlegung des Flämischen Wohngesetzbuches », gestellt vom Staatsrat.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Präsidenten L. Lavrysen und F. Daoût, den Richtern J.-P. Moerman, P. Nihoul, T. Giet, R. Leysen, J. Moerman, M. Pâques, Y. Kherbache, T. Detienne und D. Pieters, und der emeritierten Richterin T. Merckx-Van Goey gemäß Artikel 60*bis* des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, unter Assistenz des Kanzlers P.-Y. Dutilleux, unter dem Vorsitz des Präsidenten L. Lavrysen,

erlässt nach Beratung folgenden Entscheid:

\*

\* \*

### I. *Gegenstand der Vorabentscheidungsfrage und Verfahren*

In seinem Entscheid Nr. 247.273 vom 10. März 2020, dessen Ausfertigung am 15. Juli 2020 in der Kanzlei des Gerichtshofes eingegangen ist, hat der Staatsrat folgende Vorabentscheidungsfrage gestellt:

« Verstößt Artikel 92 § 3 Absatz 3 des Flämischen Wohngesetzbuches, eingefügt durch Artikel 2 des Dekrets vom 10. März 2017 ‘ zur Abänderung der Artikel 92, 93, 95, 98 und 102bis des Dekrets vom 15. Juli 1997 zur Festlegung des Flämischen Wohngesetzbuches ’,

gegen Artikel 23 Absatz 3 Nr. 3 der Verfassung, an sich oder in Verbindung mit Artikel 8 der Europäischen Menschenrechtskonvention,

indem er vorsieht, dass der Mieter, der über beschränkte kognitive Fähigkeiten verfügt, von der Verpflichtung nach Artikel 92 § 1 Absatz 1 Nrn. 6 und 7 des Flämischen Wohngesetzbuches befreit wird, und nicht selbst bestimmt, welche Bedingungen zu erfüllen sind und zu welchem Zeitpunkt sie zu erfüllen sind, um die Befreiung zu erhalten, sondern deren Festlegung der Flämischen Regierung überlässt? ».

(...)

### III. *Rechtliche Würdigung*

(...)

B.1.1. Artikel 92 des Flämischen Wohngesetzbuches in der vor dem vorliegenden Richter anwendbaren Fassung bestimmt:

« § 1er. Une habitation sociale de location est louée sur la base d’un contrat de location écrit comportant au minimum les données et dispositions reprises ci-après :

1° la date de mise à disposition de l’habitation et d’entrée en vigueur du contrat de location;

2° l’identité du locataire de l’habitation de location sociale, ainsi que des enfants mineurs cohabitants;

3° en dérogation à l’article 3 de la division II du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil en matière de loyer, la durée du bail et la possibilité de résiliation du contrat de location, ainsi que la période d’essai d’au maximum 2 ans aux conditions à arrêter par le Gouvernement flamand. La période d’essai a pour but d’évaluer le locataire pendant cette période d’essai, ainsi que de le suivre minutieusement et éventuellement de le corriger. L’article 98, § 3, s’applique intégralement pendant la période d’essai. En cas d’une évaluation négative, conduisant à une cessation du contrat de location sociale, il ne peut pas exister de disproportions manifestes entre

les faits qui se sont produits pendant la durée de la période d'essai et la cessation du contrat de location sur la base de ces faits;

4° les obligations, d'une part, du bailleur, et d'autre part, du locataire de l'habitation sociale de location;

5° les éléments de calcul des montants que le locataire de l'habitation sociale de location doit payer, à qui il doit les payer et le mode de paiement;

6° en dérogation à l'article 1762*bis* du Code civil, les conditions résolutoires;

7° le tribunal territorialement compétent en cas de litige.

Le Gouvernement flamand arrête un contrat de location type. Il ne peut être dérogé au contrat de location type que dans les cas arrêtés par le Gouvernement flamand.

Les locataires, visés à l'article 2, § 1er, alinéa premier, 34°, a), b) et c), à l'exception des enfants cohabitants signent le contrat de location à leur majorité. Le partenaire de fait qui a co-signé le contrat de location en qualité de locataire tel que visé à l'article 2, § 1er, alinéa premier, 34°, c), ne doit pas signer le contrat de location à nouveau en qualité de locataire tel que visé à l'article 2, § 1er, alinéa premier, 34°, b).

§ 2. Le bailleur d'une habitation sociale de location respecte les obligations suivantes :

1° lors de la conclusion du contrat de location, communiquer, de bonne foi et immédiatement, le loyer à payer au locataire ainsi que lui donner une indication des charges locatives;

2° mettre l'habitation sociale de location qui répond aux exigences, visées à l'article 5, à la disposition du locataire et prendre soin que l'habitation sociale de location continue à répondre aux exigences, visées à l'article 5, pendant toute la durée du contrat de location;

3° entretenir l'habitation sociale de location dans un état tel qu'elle puisse servir à l'utilisation pour laquelle elle a été destinée et exécuter les réparations pour lesquelles le bailleur est responsable suivant le contrat de location.

§ 3. Le locataire d'une habitation sociale de location respecte les obligations suivantes :

1° avoir son adresse principale à l'habitation sociale de location et y être domicilié, le cas échéant conjointement avec les enfants mineurs dont la garde lui a été attribuée;

2° n'autoriser qu'une personne cohabite de manière durable dans l'habitation sociale de location qu'à condition que cela se déroule conformément à l'exigence, visée à l'article 95, § 1er, alinéa deux, et communiquer la cohabitation durable au bailleur;

2°*bis* n'autoriser une cohabitation temporaire, impliquant que la personne établit sa résidence principale dans l'habitation sociale de location ou s'y domicilie, qu'à condition que cela ne conduit pas à une habitation sociale de location qui est une habitation inadaptée, et communiquer la cohabitation temporaire au bailleur;

3° payer le loyer;

4° communiquer les éléments nécessaires au calcul du loyer au bailleur si ce dernier le demande;

5° entretenir l'habitation sociale de location en bon père de famille;

6° pour autant que le locataire occupe une habitation sociale qui n'est pas située dans une commune de la périphérie ou de la frontière linguistique, telle que mentionnée dans les lois coordonnées du 18 juillet 1966 sur l'emploi des langues en matière administrative, disposer d'une aptitude linguistique du Néerlandais qui correspond au niveau A1 du Cadre Européen Commun de Référence pour Langues Etrangères. Le Gouvernement flamand fixe la date à partir de laquelle le locataire doit répondre à l'obligation et la façon dont l'aptitude linguistique est déterminée;

7° pour autant que le locataire occupe une habitation sociale qui est située dans une commune de la périphérie ou de la frontière linguistique, telle que mentionnée dans les lois coordonnées du 18 juillet 1966 sur l'emploi des langues en matière administrative, sans porter préjudice aux facilités linguistiques, disposer d'une aptitude linguistique du Néerlandais qui correspond au niveau A1 du Cadre Européen Commun de Référence pour Langues Etrangères. Le Gouvernement flamand fixe la date à partir de laquelle le locataire doit répondre à l'obligation et la façon dont l'aptitude linguistique est déterminée;

8° [...];

9° occuper l'habitation sociale de location d'une telle manière que la viabilité ne soit pas compromise et qu'aucune nuisance exagérée n'est causée pour les voisins et les alentours immédiats;

10° pour autant que le locataire ait signé un contrat d'accompagnement tel que visé à l'article 95, § 1er, alinéa cinq, respecter ce qui a été convenu dans ce contrat;

11° donner son accord à un déménagement vers une autre habitation sociale de location lorsque le bailleur le juge nécessaire pour cause de travaux de rénovation, d'adaptation ou de démolition à l'habitation sociale de location occupée;

12° donner son accord à un déménagement vers une autre habitation sociale de location lorsque l'habitation sociale de location qui est adaptée aux possibilités physiques de personnes handicapées n'est plus occupée par une personne qui en a besoin, ou lorsque l'habitation sociale de location est une habitation sociale à assistance telle que fixée par le Gouvernement flamand, et n'est plus occupée par une personne qui a au moins 65 ans, à moins que le bailleur autorise une dérogation motivée.

Lorsque les obligations, visées au premier alinéa, ne sont pas respectées, le bailleur peut, aux conditions à arrêter par le Gouvernement flamand, accompagner ou faire accompagner le locataire de l'habitation sociale de location, si ce dernier y consent, en matière du respect de ses obligations.

Si le locataire démontre qu'il ne peut pas répondre en permanence à l'obligation, visée à l'alinéa 1er, 6° et 7°, parce qu'il est grièvement malade, parce qu'il a un handicap mental ou physique ou parce qu'il dispose d'aptitudes cognitives limitées, il est exempté de cette obligation. Le Gouvernement flamand détermine la manière dont le locataire peut le démontrer.

Le Gouvernement flamand fixe un délai pour le locataire qui ne peut temporairement répondre à l'obligation pour des raisons professionnelles, médicales ou personnelles ».

B.1.2. Die Vorabentscheidungsfrage bezieht sich auf Artikel 92 § 3 Absatz 3 des Flämischen Wohngesetzbuches, abgeändert durch das Dekret vom 10. März 2017 « zur Abänderung der Artikel 92, 93, 95, 98 und 102*bis* des Dekrets vom 15. Juli 1997 zur Festlegung des Flämischen Wohngesetzbuches ». Durch diese Bestimmung wird der Sozialmieter, dem es auf Dauer nicht möglich ist, die in Artikel 92 § 3 Absatz 1 Nrn. 6 und 7 des Flämischen Wohngesetzbuches vorgesehene Verpflichtung, über die erforderlichen niederländischen Sprachkenntnisse zu verfügen, zu erfüllen, von dieser Verpflichtung befreit. Die bleibende Unmöglichkeit, diese Verpflichtung zu erfüllen, kann die Folge einer schweren Krankheit, einer geistigen oder körperlichen Behinderung oder eingeschränkter kognitiver Fähigkeiten sein. Die Flämische Regierung wird dazu ermächtigt, zu bestimmen, wie der Mieter diese Umstände nachweisen kann.

B.2. Der vorlegende Richter befragt den Gerichtshof zur Vereinbarkeit der in Rede stehenden Bestimmung mit Artikel 23 Absatz 3 Nr. 3 der Verfassung, an sich oder in Verbindung mit Artikel 8 der Europäischen Menschenrechtskonvention, insofern sie nicht selbst bestimmt, welche Bedingungen eine Person mit eingeschränkten kognitiven Fähigkeiten zu erfüllen hat und zu welchem Zeitpunkt sie sie zu erfüllen hat, um diese Befreiung zu erhalten.

B.3.1. 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.3.2. 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.3.3. Die fragliche Bestimmung fügt sich in den Rahmen der den Sozialmietern obliegenden Verpflichtung ein, über eine Beherrschung der niederländischen Sprache zu verfügen, die dem Niveau A1 des Gemeinsamen Europäischen Referenzrahmens für Sprachen entspricht. Sie bestimmt, welche Sozialmieter von dieser Verpflichtung zu befreien sind. Als Ausnahme von einer grundsätzlich für alle Sozialmieter geltenden Verpflichtung ist sie restriktiv auszulegen.

B.3.4. In der fraglichen Bestimmung wird verdeutlicht, dass die Befreiung nur jenen Sozialmietern gewährt werden kann, die sich in der bleibenden Unmöglichkeit befinden, eine ausreichende Beherrschung der niederländischen Sprache zu erwerben. Es wird ferner präzisiert, dass diese bleibende Unmöglichkeit nur die Folge einer schweren Krankheit, einer geistigen oder körperlichen Behinderung oder eingeschränkter kognitiver Fähigkeiten sein darf.

B.3.5. Ob ein Sozialmieter über eingeschränkte kognitive Fähigkeiten verfügt, ist im Lichte des durch Artikel 92 § 3 Absatz 1 Nrn. 6 und 7 des Flämischen Wohngesetzbuches vorgeschriebenen Niveaus der Sprachbeherrschung zu prüfen.

Dieses Niveau A1 ist « die niedrigste Ebene einer generativen Sprachverwendung [...] - der Punkt, an dem Lernende sich auf ganz einfache Weise verständigen können. Sie können einfache Fragen zur Person stellen - z. B. zum Wohnort, zu Bekannten, zu Dingen, die man besitzt usw. - und können auf entsprechende Fragen Antwort geben. Sie können einfache Feststellungen treffen oder auf solche reagieren, sofern es sich um unmittelbare Bedürfnisse

oder um sehr vertraute Themen handelt, wobei sie sich nicht nur auf ein begrenztes, eingeübtes und lexikalisch organisiertes Repertoire situationsspezifischer Wendungen verlassen müssen » (Gemeinsamer Europäischer Referenzrahmen für Sprachen, 3.6).

In der Begründung zum Dekret vom 10. März 2017 wird näher angegeben, was unter einem Sozialmieter mit eingeschränkten kognitiven Fähigkeiten zu verstehen ist:

« Entrent dans la catégorie des locataires disposant d'aptitudes cognitives limitées les locataires pour lesquels une déclaration d'apprentissage stagnant est délivrée par un centre d'éducation de base. L'actuel arrêté-cadre Location sociale reprend également la déclaration d'apprentissage stagnant dans le cadre de la volonté d'apprendre le néerlandais » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2016-2017, Nr. 1045/1, S. 5).

B.3.6. In der Begründung wird auch präzisiert, dass das Erfordernis der Sprachkenntnisse nicht vom Anfang des Mietvertrags an gilt, sondern dass der Sozialmieter über eine angemessene Zeitspanne verfügt, um das Erfordernis der Sprachkenntnisse zu erfüllen oder um nachzuweisen, dass er sich in der bleibenden Unmöglichkeit befindet, es zu erfüllen (ebenda, S. 12).

B.3.7. Somit ist in der fraglichen Bestimmung der Gegenstand der Ermächtigung der Flämischen Regierung ausreichend angegeben.

B.3.8. Außerdem konnte der Dekretgeber, indem er eine solche Ermächtigung erteilte, die Flämische Regierung nicht ermächtigen, Bestimmungen anzunehmen, die zu einem Verstoß gegen das verfassungsmäßige Recht auf eine angemessene Wohnung führen würden. Es obliegt dem zuständigen Richter zu prüfen, ob die Flämische Regierung auf gesetzmäßige Weise von der ihr erteilten Ermächtigung Gebrauch gemacht hat.

B.4. Ohne dass es notwendig ist zu prüfen, ob Artikel 8 der Europäischen Menschenrechtskonvention in Verbindung mit Artikel 23 der Verfassung betrachtet werden kann, genügt die Feststellung, dass das in dieser Vertragsbestimmung enthaltene Legalitätsprinzip keine weiterreichenden Anforderungen stellt als das in dieser Verfassungsbestimmung enthaltene Legalitätsprinzip.

B.5. Die Vorabentscheidungsfrage ist verneinend zu beantworten.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

erkennt für Recht:

Artikel 92 § 3 Absatz 3 des Flämischen Wohngesetzbuches verstößt nicht gegen Artikel 23 Absatz 3 Nr. 3 der Verfassung, insofern er nicht selbst bestimmt, wie und wann ein Sozialmieter, der über eingeschränkte kognitive Fähigkeiten verfügt, von dem in Artikel 92 § 3 Absatz 1 Nrn. 6 und 7 des Flämischen Wohngesetzbuches erwähnten Erfordernis der Sprachkenntnisse befreit werden kann.

Erlassen in niederländischer und französischer Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, am 15. Juli 2021.

Der Kanzler,

Der Präsident,

(gez.) P.-Y. Dutilleux

(gez.) L. Lavrysen