



Verfassungsgerichtshof

Entscheid Nr. 59/2024
vom 30. Mai 2024
Geschäftsverzeichnisnr. 8012

In Sachen: Klage auf Nichtigerklärung der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 15. Dezember 2022 « zur Regelung der Einschränkung der Indexierung der Geschäftsmietverträge », erhoben von der VoG « Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires » und anderen.

Der Verfassungshof,

zusammengesetzt aus den Präsidenten Pierre Nihoul und Luc Lavrysen, und den Richtern Thierry Giet, Joséphine Moerman, Michel Pâques, Yasmine Kherbache, Danny Pieters, Sabine de Bethune, Emmanuelle Bribosia, Willem Verrijdt, Katrin Jadin und Magali Plovie, unter Assistenz des Kanzlers Nicolas Dupont, unter dem Vorsitz des Präsidenten Pierre Nihoul,

erlässt nach Beratung folgenden Entscheid:

I. Gegenstand der Klage und Verfahren

Mit einer Klageschrift, die dem Gerichtshof mit am 9. Juni 2023 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 12. Juni 2023 in der Kanzlei eingegangen ist, erhoben Klage auf Nichtigerklärung der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 15. Dezember 2022 « zur Regelung der Einschränkung der Indexierung der Geschäftsmietverträge » (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 21. Dezember 2022): die VoG « Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires », die VoG « Union Professionnelle du Secteur Immobilier », die « Brufimo » AG und die « Interactive Finance » PGmbH, unterstützt und vertreten durch RA Emmanuel Plasschaert, RA Eric Montens und RÄin Sakine Yilmaz, in Brüssel zugelassen.

Schriftsätze wurden eingereicht von

- der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt, unterstützt und vertreten durch RA Bruno Fonteyn, in Brüssel zugelassen,

- dem Präsidenten des Parlaments der Region Brüssel-Hauptstadt, unterstützt und vertreten durch RA Marc Uyttendaele und RÄin Anne Feyt, in Brüssel zugelassen,

- der Flämischen Regierung, unterstützt und vertreten durch RÄin Nathanaëlle Kiekens, RÄin Lieselotte Schellekens und RA Natan Vermeersch, in Brüssel zugelassen.

Die klagenden Parteien haben einen Erwidierungsschriftsatz eingereicht.

Gegenerwidierungsschriftsätze wurden eingereicht von:

- der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt,
- dem Präsidenten des Parlaments der Region Brüssel-Hauptstadt.

Durch Anordnung vom 13. März 2024 hat der Gerichtshof nach Anhörung der referierenden Richter Thierry Giet und Sabine de Bethune 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 nach Ablauf dieser Frist geschlossen und die Rechtssache zur Beratung gestellt wird.

Da keine Sitzung beantragt wurde, wurde die Rechtssache zur Beratung gestellt.

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

II. *Rechtliche Würdigung*

(...)

In Bezug auf die angefochtene Ordonnanz und deren Kontext

B.1. Die angefochtene Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 15. Dezember 2022 « zur Regelung der Einschränkung der Indexierung der Geschäftsmietverträge » (nachstehend: Ordonnanz vom 15. Dezember 2022) führt eine Regelung zur zeitweiligen Unterstützung von Geschäftsmietern ein. Diese Regelung sieht vor, dass die Indexierung der Mietpreise von Geschäftsmietverträgen den durch eine in Artikel 2 § 2 dieser Ordonnanz vorgesehene Formel bestimmten Betrag nicht überschreiten darf. Sie weicht von den allgemeinrechtlichen Regeln über die Begrenzung der Indexierung der Mietpreise ab, die in Artikel 1728*bis* des früheren Zivilgesetzbuches vorgesehen sind.

B.2. Nach Artikel 1728*bis* des früheren Zivilgesetzbuches dürfen die Mietpreise von Geschäftsmietverträgen nur einmal pro Jahr unter Einhaltung einer auf dem « Gesundheitsindex » beruhenden Obergrenze gemäß der folgenden Formel indexiert werden: Der Basismietpreis wird multipliziert mit dem neuen « Gesundheitsindex » - das heißt dem « Gesundheitsindex » des Monats, der dem Monat des Jahrestages des Inkrafttretens des Mietvertrags vorangeht - und geteilt durch den « Gesundheitsindex » des Monats, der der Unterzeichnung des Mietvertrags vorangeht.

Der « Gesundheitsindex » wird auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex ohne Preise für Tabakwaren, alkoholische Getränke, Benzin und Diesel berechnet (Artikel 2 § 1 des königlichen Erlasses vom 24. Dezember 1993 « zur Ausführung des Gesetzes vom 6. Januar 1989 zur Wahrung der Konkurrenzfähigkeit des Landes »).

B.3. Die Ordonnanz vom 15. Dezember 2022 sieht vor, dass der neue « Gesundheitsindex » durch einen neuen Index « 0 Energie » ersetzt wird. Um den Höchstbetrag des angepassten Mietpreises zu bestimmen, muss der Basismietpreis mit dem Koeffizienten 0,99, sodann mit diesem neuen Index multipliziert und durch den « Gesundheitsindex » des Monats, der der Unterzeichnung des Mietvertrags vorangeht, geteilt werden (Artikel 2 § 2 Absatz 1).

Wenn der Mietvertrag nach Juli 2021 in Kraft getreten ist oder wenn der Basismietpreis durch Vereinbarung oder durch Urteil mit Wirkung nach Juli 2021 festgelegt wurde, wird der maximale Betrag der Indexierung abweichend davon bestimmt, indem der Basismietpreis mit dem neuen Index « 0 Energie » multipliziert und durch den Basisindex « 0 Energie » geteilt wird (Artikel 2 § 2 Absatz 2).

Der Basisindex « 0 Energie » ist « der um die Energiebestandteile verringerte, von Statbel veröffentlichte Verbraucherpreisindex des Monats, der dem Monat, in dem die Vereinbarung geschlossen wurde, vorangeht » (Artikel 2 § 2 Absatz 5).

Der neue Index « 0 Energie » ist « der um die Energiebestandteile verringerte, von Statbel veröffentlichte Verbraucherpreisindex des Monats, der dem Monat des Jahrestages des Inkrafttretens des Mietvertrags vorangeht » (Artikel 2 § 2 Absatz 6).

B.4. Vertragsbestimmungen, deren Auswirkung über die in Artikel 2 der Ordonnanz vom 15. Dezember 2022 vorgesehene Anpassung hinausgehen sollte, können auf diese Anpassung reduziert werden (Artikel 2 § 4).

B.5. Diese Regelung kam während eines Jahres ab dem Inkrafttreten der Ordonnanz, das heißt dem 22. Dezember 2022, zur Anwendung.

Zur Hauptsache

In Bezug auf den ersten Klagegrund

B.6. Der erste Klagegrund ist aus einem Verstoß gegen die Regeln der Zuständigkeitsverteilung abgeleitet.

Die klagenden Parteien führen an, dass die Artikel 1 und 2 der Ordonnanz vom 15. Dezember 2022 in die Zuständigkeiten der Föderalbehörde in Angelegenheiten des Zivilrechts eingriffen, da sie das vertragliche Gleichgewicht zwischen Eigentümern und Mietern abänderten.

Überdies würden die vorerwähnten Bestimmungen in die Zuständigkeiten der Föderalbehörde in Angelegenheiten der Energie eingreifen, indem sie mit der Erhöhung der Energiepreise im Rahmen des Vertragsverhältnisses zwischen den Eigentümern und ihren Mietern die Eigentümer belasten würden.

B.7. In ihrem Erwidierungsschriftsatz bemängeln die klagenden Parteien einen Eingriff in die föderalen Zuständigkeiten in Angelegenheiten der Preise, insbesondere der Energie und der Bekämpfung der Inflation.

Wenn dieser Beschwerdegrund so ausgelegt wird, dass er sich ausschließlich auf die Zuständigkeit in Angelegenheiten der Energietarife und der Bekämpfung der Inflation im Rahmen dieser Tarife bezieht, stellt er keinen neuen Klagegrund dar.

B.8.1. Artikel 39 der Verfassung bestimmt:

« Das Gesetz überträgt den regionalen Organen, die es schafft und die sich aus gewählten Vertretern zusammensetzen, die Zuständigkeit, innerhalb des von ihm bestimmten Bereichs und gemäß der von ihm bestimmten Weise die von ihm bezeichneten Angelegenheiten zu regeln unter Ausschluss derjenigen, die in den Artikeln 30 und 127 bis 129 erwähnt sind. Dieses Gesetz muss mit der in Artikel 4 letzter Absatz bestimmten Mehrheit angenommen werden ».

B.8.2. Artikel 6 § 1 VI Absatz 2 Nr. 7 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen erteilt den Regionen die Zuständigkeit für die Festlegung der spezifischen Regeln betreffend den Geschäftsmietvertrag.

Die Föderalbehörde behält die Restzuständigkeit für das Zivilrecht bei.

B.8.3. Außerdem sieht Artikel 6 § 1 VII Absatz 2 Buchstabe *d*) des Sondergesetzes vom 8. August 1980 vor, dass die Föderalbehörde zuständig ist für die Tarife, einschließlich der Preispolitik, unbeschadet der Zuständigkeit der Regionen in Sachen Tarife für die Energieverteilung.

B.9. Insoweit sie nicht anders darüber verfügt haben, haben der Verfassungsgeber und der Sondergesetzgeber den Gemeinschaften und den Regionen die vollständige Befugnis erteilt, Regeln aufzustellen, die den ihnen zugewiesenen Angelegenheiten eigen sind.

B.10.1. Der Index der Verbraucherpreise ist eine wirtschaftliche Basiskennziffer. Indexierungen werden vorgenommen, um in den verschiedenen Bereichen der Politik der Entwicklung der Verbraucherpreise zu folgen. Ein Indexierungsmechanismus ist folglich nicht als ein eigener Sachbereich, sondern als ein Instrument anzusehen, das der föderale Gesetzgeber und der Dekretgeber jeweils in ihrem Bereich anwenden können, insofern sie innerhalb ihrer jeweiligen Zuständigkeiten handeln. In dieser Hinsicht bestätigt der vorerwähnte Artikel 6 § 1 VI Absatz 5 Nr. 3 des Sondergesetzes vom 8. August 1980, dass die Regionen und die Gemeinschaften für die Regelung der Preise in den Angelegenheiten befugt sind, die zu ihrer Zuständigkeit gehören (siehe auch *Parl. Dok.*, Senat, 2012-2013, Nr. 5-2232/1, S. 99).

B.10.2. Im Rahmen ihrer Zuständigkeiten in Angelegenheiten der Geschäftsmietverträge können die Regionen Regeln über die Indexierung von Geschäftsmietpreisen annehmen. Diese

spezifischen Regeln können von den allgemeinen Regeln des Zivilrechts, die zur Zuständigkeit der Föderalbehörde gehören und die auf diese Mietverträge anwendbar sind, abweichen.

Daraus folgt, dass die angefochtenen Bestimmungen nicht in die Zuständigkeiten der Föderalbehörde in Angelegenheiten des Zivilrechts eingreifen.

B.10.3. Zudem ist es zwar richtig, dass die angefochtenen Bestimmungen angenommen worden sind, damit die Geschäftsmieter in der Lage sind, im Kontext einer außerordentlichen und allgemeinen Inflation, die die Folge der Energiepreiskrise ist, ihren Mietpreis zu begleichen. Aber diese Bestimmungen können nicht als Maßnahmen, die die Energie oder die Energietarife betreffen, eingestuft werden, da sie sich nicht darauf beziehen, sondern nur auf die Indexierung der Geschäftsmietpreise.

Daraus folgt, dass die angefochtenen Bestimmungen nicht in die Zuständigkeiten der Föderalbehörde in Angelegenheiten der Energie eingreifen.

B.11. Der erste Klagegrund ist unbegründet.

In Bezug auf den zweiten Klagegrund

B.12. Der zweite Klagegrund ist aus einem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung abgeleitet. Er umfasst vier Teile.

Der erste Teil bezieht sich auf die Sachdienlichkeit der Maßnahme. Die klagenden Parteien führen an, dass es die Maßnahme nicht ermögliche, das Ziel des Schutzes der am meisten von der Inflation betroffenen Geschäftsmieter zu erreichen, da die Inflation ihren Höchststand vier Monate vor ihrer Annahme erreicht habe und kein neuer Höchststand beobachtet worden sei.

Der Gerichtshof prüft diese Frage im Rahmen seiner Prüfung der drei anderen Teile.

Der zweite Teil bezieht sich auf die Gleichbehandlung mehrerer Kategorien von Geschäftsmietern. Der dritte Teil hängt mit den Behandlungsunterschieden zwischen

Eigentümern und Mietern zusammen. Im vierten Teil wird die Gleichbehandlung verschiedener Kategorien von Vermietern beanstandet.

Zweiter Teil – Gleichbehandlung mehrerer Kategorien von Geschäftsmietern

B.13. In dem zweiten Teil führen die klagenden Parteien an, dass der eingeführte Mechanismus zu einer Diskriminierung zwischen den Geschäftsmietern führe, da er auf alle Geschäftsmieter Anwendung finde, unabhängig von:

- ihrer Größe und ihrem Umsatz, während die angefochtene Ordonnanz ausschließlich auf die Unterstützung von kleinen Kaufleuten abzielte (erster Unterteil);

- Umfang ihres Energieverbrauchs und dem Preis, den sie gemäß ihrem Energieliefervertrag zahlen müssten, während diese Faktoren entscheidend dafür seien, in welchem Maße die Geschäftsmieter vom rasanten Anstieg der Energiepreise betroffen seien (zweiter Unterteil);

- und dem Datum, an dem der Geschäftsmietvertrag unterzeichnet worden sei, während die Mieter, die ihren Mietvertrag seit Juni 2021 oder zumindest seit Januar 2022 abgeschlossen hätten, den wirtschaftlich-sozialen Kontext im Rahmen der Verhandlungen zu dem Mietvertrag berücksichtigen konnten (dritter Unterteil).

B.14. 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. Dieser Grundsatz steht übrigens dem entgegen, dass Kategorien von Personen, die sich angesichts der beanstandeten Maßnahme in wesentlich verschiedenen Situationen befinden, in gleicher Weise behandelt werden, ohne dass hierfür eine angemessene Rechtfertigung vorliegt.

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.15.1. Die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt und das Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt führen an, dass die klagenden Parteien die Kategorien von Mietern, die sie vergleichen wollten, nicht eindeutig eingrenzten, da sie weder die Schwelle für die Größe und den Umsatz noch die Schwelle für den Energieverbrauch, ab denen ein Kaufmann der einen oder anderen der verglichenen Kategorien angehöre, präzisierten.

B.15.2. Die Identifizierung der verglichenen Personenkategorien muss es ermöglichen, dass die Partei, die die angefochtene Bestimmung verteidigt, eine zweckdienliche Verteidigung führen kann und dass der Gerichtshof seine Verfassungsmäßigkeitsprüfung zweckdienlich durchführen kann.

Im vorliegenden Fall sind die verglichenen Personenkategorien ausreichend eingegrenzt, damit der Gerichtshof seine Prüfung durchführen kann. Außerdem geht aus den von der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt und vom Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt eingereichten Schriftsätzen hervor, dass diese in der Lage waren zu verstehen, welche Personenkategorien verglichen werden, und sachdienlich auf die Beschwerdegründe der klagenden Parteien antworten konnten.

B.16.1. Aus den Vorarbeiten zur Ordonnanz vom 15. Dezember 2022 geht hervor, dass die Einführung einer zeitweiligen Begrenzung der Indexierung der Geschäftsmietpreise « aufgrund des außergewöhnlichen Anstiegs der Inflation und der Konsequenzen für die wirtschaftliche Tätigkeit der Unternehmen für notwendig » erachtet wurde (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-646/1, S. 1). Der Ordonnanzgeber hat festgestellt, dass die erhebliche Erhöhung der Inflation eine außergewöhnliche Indexierung der Geschäftsmietpreise zur Folge hat, die die wirtschaftliche Gesundheit des Brüsseler Gewerbesektors schwächt und die ohne ein gesetzgeberisches Eingreifen fortbestehen würde (ebenda S. 2). Er war daher der Auffassung, dass es notwendig ist, in das Bündel von Maßnahmen zur Bekämpfung der Folgen der Wirtschaftskrise infolge des Kriegs in der Ukraine eine zusätzliche Maßnahme aufzunehmen, mit der die Kaufleute und Handwerker geschützt werden sollten, die Geschäftsmieter sind (ebenda, S. 3).

In den Vorarbeiten werden die Unternehmen, die unter den Auswirkungen der Inflation leiden und denen mit der angefochtenen Maßnahme geholfen werden soll, mehrfach erwähnt.

Genannt wurden der Reihe nach Einzelhandelsgeschäfte, Handwerker (ebenda, S. 1; *Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-646/2, S. 2), Hotels, Restaurants und Cafés, « zahlreiche Brüsseler Unternehmen » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-646/1, S. 2; siehe auch *Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-646/2, S. 2), « Brüsseler Kaufleute » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-646/1, S. 2). « Es handelt sich also im Allgemeinen um Einzelhandelsgeschäfte, Blumenhändler, Metzger, Juweliere, Küchenverkäufer, Bäckereien, Gaststätten usw. » (ebenda). Ebenfalls genannt wurden Friseure und kleine Kaufleute (ebenda, S. 3).

B.16.2. Es geht daher aus den Vorarbeiten hervor, dass der Ordonnanzgeber entgegen den Behauptungen der klagenden Parteien nicht das Ziel hatte, ausschließlich kleinen Kaufleuten oder denjenigen, deren Energieverbrauch hoch ist, zu helfen, sondern sämtlichen Geschäftsmietern, da sie einer Gefahr einer sehr hohen Erhöhung ihres Geschäftsmietpreises ausgesetzt sind.

Die Maßnahme war auch nicht als ein Ausgleich für die Erhöhung der Energierechnungen, die die Kaufleute begleichen müssen, gedacht. Sie hat das Ziel, die Kaufleute zu unterstützen, da sich deren finanzielle Lage wegen der Wirtschaftskrise infolge des Kriegs in der Ukraine verschlechtert hat, und sie vor den Auswirkungen der Inflation auf die Höhe der Geschäftsmietpreise zu schützen.

Die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt hat außerdem eine andere Unterstützungsregelung angenommen, die dazu bestimmt ist, den Unternehmen dabei zu helfen, die Erhöhung der Energiekosten zu bewältigen (Erlass der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt vom 2. März 2023 « über eine Hilfe im Bereich der Energiekosten für die von den unmittelbaren und mittelbaren wirtschaftlichen Auswirkungen des Angriffs Russlands gegen die Ukraine betroffenen Unternehmen »).

B.17.1. Der Ordonnanzgeber verfügt über einen breiten Ermessensspielraum, um seine Politik im wirtschaftlich-sozialen Bereich festzulegen, zumal wenn die Umstände von ihm ein dringendes Handeln verlangen. Dieser Ermessensspielraum bezieht sich insbesondere auf die Bewertung wirtschaftlicher Risiken und die Sachdienlichkeit der zu ergreifenden Maßnahmen, um ihnen zu begegnen.

B.17.2. Wie die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt und das Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt angeben, gab es bei der Annahme der Ordonnanz vom 15. Dezember 2022 mehrere Studien und wirtschaftliche Indikatoren, die andeuteten, dass die Inflation stark steigen würde. Die klagenden Parteien merken jedoch an, dass es die Prognosen der Belgischen Nationalbank ermöglichten, einen Rückgang der Inflation vorherzusehen. Der Ordonnanzgeber verfügte also über Studien, auf deren Grundlage es die einen für denkbar hielten, dass die Inflation steigen würde, und die anderen das Gegenteil glaubten.

B.17.3. Im Rahmen seines Ermessensspielraums konnte der Ordonnanzgeber den Standpunkt vertreten, dass die Gefahr eines erneuten Höchststandes der Inflation ausreichend feststand und dass die durch die Ordonnanz vom 15. Dezember 2022 eingeführte Regelung dazu beitragen würde, die Geschäftsmieter angesichts dieser Gefahr zu schützen. Die klagenden Parteien weisen weder nach, dass diese Einschätzung offensichtlich unvernünftig war, noch dass die Studien, die sie geltend machen, belastbarer sind als diejenigen, auf die sich der Ordonnanzgeber gestützt hat.

B.17.4. Wie in B.16.2 erwähnt, hatte die Ordonnanz vom 15. Dezember 2022 überdies nicht nur das Ziel, die Mieter vor dem vorhergesehenen Höchststand der Inflation zu schützen, sondern zielte auch darauf ab, die finanziellen Auswirkungen der Wirtschaftskrise auszugleichen.

B.18. Zudem konnte der Ordonnanzgeber vernünftigerweise den Standpunkt vertreten, dass es nicht wünschenswert wäre, Unterscheidungen zwischen mehreren Kategorien von Mietern zu machen, da die Inflation alle Brüsseler Kaufleute betrifft, wenn auch in unterschiedlichem Ausmaß, und zumal er mit der angefochtenen Rechtsvorschrift schnell auf den außerordentlichen Anstieg der Energiepreise reagieren wollte.

Sodann strebte der Ordonnanzgeber an, dass die Maßnahme in Kraft treten und von den Mietvertragsparteien ohne Beteiligung einer Verwaltung oder eines Richters schnell angewandt werden kann, sodass er den Standpunkt vertreten konnte, dass es schwierig gewesen wäre, einen Mechanismus vorzusehen, der insbesondere je nach Energieverbrauch des Geschäfts unterschiedlich angewendet wird.

Da mit den angefochtenen Bestimmungen eine Begrenzung der Indexierung der Geschäftsmietpreise eingeführt wird, sind schließlich, wie die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt und das Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt angeben, die Mieter, die erfolgreich eine günstigere Formel verhandelt hatten als die von der Ordonnanz vom 15. Dezember 2022 vorgesehene Formel, insbesondere weil sie über den wirtschaftlich-sozialen Kontext informiert waren, nicht von dem Mechanismus betroffen.

B.19.1. Der Gerichtshof muss jedoch noch prüfen, ob die beanstandeten Maßnahmen unverhältnismäßige Folgen haben.

B.19.2. Die Ordonnanz vom 15. Dezember 2022 lässt den Nennwert der Miete unberührt, die weiterhin vollständig vom Mieter zu zahlen ist.

Sie widerspricht auch nicht dem Grundsatz der Indexierung von Geschäftsmietpreisen.

Diese Indexierung unterlag bereits vor dem Inkrafttreten der Ordonnanz vom 15. Dezember 2022 nach Artikel 1728*bis* des früheren Zivilgesetzbuches einer Obergrenze.

Die Ordonnanz vom 15. Dezember 2022 hat zur Folge, dass sich der Betrag, den die Geschäftsmietpreise nach ihrer Anpassung an die Lebenshaltungskosten nicht überschreiten dürfen, zeitweilig verringert.

B.19.3. Unter Berücksichtigung der weiten Ermessensbefugnis, über die der Ordonnanzgeber im vorliegenden Fall verfügt, und des Umstands, dass die angefochtenen Bestimmungen im Rahmen eines unvorhergesehenen und außergewöhnlichen Anstiegs der Energiepreise angenommen wurden, sind diese Bestimmungen für die betreffenden Vermieter folglich nicht mit unverhältnismäßigen Folgen verbunden.

Dritter Teil - Behandlungsunterschiede zwischen Geschäftsmietern und Eigentümern als Vermieter

B.20. In einem dritten Teil führen die klagenden Parteien mehrere Diskriminierungen zwischen den Mietern und den Eigentümern als Vermieter an. Sie führen an, dass die

angefochtene Maßnahme die Mieter begünstige und dass sie eine zusätzliche Belastung für diese Eigentümer darstelle, obgleich sich für diese beiden Personenkategorien die Belastungen infolge der Inflation erhöht hätten (erster Unterteil) und dass die Maßnahme nicht die jeweiligen Mittel berücksichtige, über die diese beiden Personenkategorien verfügten (zweiter Unterteil). Zudem hindere die angefochtene Maßnahme diese Eigentümer im Gegensatz zu den Mietern daran, ihre Einkünfte in vollem Umfang anzupassen, während beide Personenkategorien mit dem Preisanstieg konfrontiert sind (dritter Unterteil).

B.21. In ihrem Erwiderungsschriftsatz machen die klagenden Parteien zum ersten Mal geltend, dass die angefochtene Maßnahme den Wettbewerb zwischen Kaufleuten, die Eigentümer sind, und Kaufleuten, die Mieter sind, verfälscht, da nur Letztere eine Unterstützung erhalten.

Es obliegt den klagenden Parteien nicht, in ihrem Erwiderungsschriftsatz den Klagegrund zu ändern, den sie selbst in der Klageschrift verfasst haben. Ein Beschwerdegrund, der - wie im vorliegenden Fall - in einem Erwiderungsschriftsatz vorgebracht wird aber von dem abweicht, was in der Klageschrift formuliert worden ist, stellt einen neuen Klagegrund dar und ist unzulässig.

B.22. Die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt und das Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt behaupten, dass die klagenden Parteien die Kategorien von Mietern und Eigentümern, die sie im Rahmen des zweiten Unterteils vergleichen wollen, nicht eindeutig eingrenzen.

Im vorliegenden Fall sind die verglichenen Personenkategorien ausreichend eingegrenzt, damit der Gerichtshof seine Prüfung durchführen kann. Außerdem geht aus den von der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt und vom Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt eingereichten Schriftsätzen hervor, dass diese in der Lage waren zu verstehen, welche Personenkategorien verglichen werden, und sachdienlich auf die Beschwerdegründe der klagenden Parteien antworten konnten.

B.23. Das Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt macht geltend, dass die klagenden Parteien nicht erklären, inwiefern Vermieter und Mieter zwei vergleichbare Personenkategorien sind.

Unterschied und Nichtvergleichbarkeit dürfen nicht miteinander verwechselt werden. Die unterschiedlichen wirtschaftlichen Situationen der Parteien eines Mietvertrags können zwar ein Element bei der Beurteilung eines Behandlungsunterschiedes darstellen, aber sie sind nicht ausreichend, um auf die Nichtvergleichbarkeit zu schließen, sonst würde der Prüfung anhand des Grundsatzes der Gleichheit und Nichtdiskriminierung jeglicher Inhalt entzogen.

B.24.1. Wie in B.17.1 erwähnt, verfügt der Ordonnanzgeber über einen breiten Ermessensspielraum im wirtschaftlich-sozialen Bereich, zumal wenn die Umstände von ihm ein dringendes Handeln verlangen, sodass er den Standpunkt vertreten konnte, dass die Ordonnanz vom 15. Dezember 2022 anzunehmen war, um die Geschäftsmieter vor der Gefahr eines erneuten Höchststandes der Inflation zu schützen.

B.24.2. Im Rahmen des breiten Ermessensspielraums, über den er verfügt, um dringende wirtschaftlich-soziale Maßnahmen zu ergreifen, konnte der Ordonnanzgeber auch den Standpunkt vertreten, dass die Einkünfte der Geschäftsmieter von dem außergewöhnlichen Anstieg der Inflation mehr betroffen sind, da die Kosten für Energie und Rohstoffe gestiegen sind und die Kaufkraft ihrer Kunden gesunken ist. Die Vermieter sind hingegen hauptsächlich von der Inflation betroffen, wenn sie entscheiden, Bauarbeiten auszuführen.

Aus dem gleichen Grund konnte der Ordonnanzgeber auch vernünftigerweise den Standpunkt vertreten, dass es nicht erforderlich ist, eine Unterscheidung zwischen den Vermietern auf der Grundlage ihrer Einkünfte vorzunehmen. Wie in B.18 erwähnt, war es auch nicht erforderlich, eine Unterscheidung zwischen den Mietern auf der Grundlage ihrer Einkünfte vorzunehmen.

B.24.3. Schließlich entbehrt es nicht einer vernünftigen Rechtfertigung anzunehmen, dass in einem Kontext, in dem die Kaufkraft der Kundschaft zurückgeht, die Erhöhung der Kosten der Kaufleute nur teilweise über die Preise weitergegeben werden kann, sodass der Mechanismus der Begrenzung der Indexierung der Geschäftsmietpreise, der durch die Ordonnanz vom 15. Dezember 2022 eingeführt wurde, als notwendig angesehen werden kann.

B.25. Aus den in B.19.2 angegebenen Gründen sind die Folgen der Maßnahme nicht unverhältnismäßig.

Vierter Teil - Gleichbehandlung der Eigentümer

B.26. Die klagenden Parteien behauptet, dass die angefochtenen Bestimmungen alle Eigentümer gleich behandeln, ohne dass dafür eine vernünftige Rechtfertigung besteht, indem die Indexierung der Mietpreise begrenzt wird, ohne den Umstand zu berücksichtigen, dass einige von ihnen Bauarbeiten ausgeführt haben, um die Energieeffizienz ihres Gutes zu verbessern.

B.27. Der rasante Anstieg der Energiepreise hat zu einer allgemeinen Inflation und einer Wirtschaftskrise geführt, die zahlreiche Brüsseler Geschäfte belastet. Wie die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt und das Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt feststellen, verfolgt die angefochtene Maßnahme das Ziel, die Kaufleute in Anbetracht sämtlicher Auswirkungen der Wirtschaftskrise und nicht nur in Anbetracht der Steigerung der Energierechnungen zu unterstützen.

Im Rahmen des breiten Ermessensspielraums, über den er verfügt, konnte der Ordonnanzgeber daher der Auffassung sein, dass es nicht notwendig ist, eine Unterscheidung zwischen den Vermietern je nach der Energieeffizienz des Gutes, das sie vermieten, vorzunehmen.

B.28. Der zweite Klagegrund ist unbegründet.

In Bezug auf den dritten Klagegrund

B.29. Der dritte Klagegrund ist aus einem Verstoß gegen Artikel 16 der Verfassung in Verbindung mit Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention (nachstehend: erstes Zusatzprotokoll) abgeleitet. Die klagenden Parteien machen geltend, dass die angefochtenen Bestimmungen das Einkommen der Eigentümer beschränken, ohne dass ein zwingender Grund des Allgemeininteresses das rechtfertigt. Sie sind auch der Auffassung, dass die Folgen der angefochtenen Maßnahme

unverhältnismäßig sind, da die Verschlechterung der finanziellen Lage der Vermieter, die sie mit sich bringt, in keinem Verhältnis zu dem Nutzen stünde, den die Mieter daraus ziehen.

B.30.1. 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.30.2. Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls 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 ».

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

B.30.3. Artikel 1 des vorerwähnten ersten Zusatzprotokolls 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).

B.30.4. Jede Einmischung in das Eigentumsrecht muss ein billiges Gleichgewicht zwischen den Erfordernissen des Allgemeininteresses und denjenigen des Schutzes des Rechtes auf Achtung des Eigentums zustande bringen. Es muss ein vernünftiger Zusammenhang der Verhältnismäßigkeit zwischen den eingesetzten Mitteln und dem angestrebten Ziel bestehen.

B.31. Mietpreisregelungen und -begrenzungen gehören zur Regelung der Benutzung des Eigentums (EuGHMR, 19. Dezember 1989, *Mellacher und andere gegen Österreich*, ECLI:CE:ECHR:1989:1219JUD001052283, § 44; 12. Juni 2012, *Lindheim und andere gegen Norwegen*, ECLI:CE:ECHR:2012:0612JUD001322108, §§ 75-78).

B.32. Wie in B.16.1 erwähnt, hat die Ordonnanz vom 15. Dezember 2022 das Ziel, Geschäftsmieter vor einer erheblichen Erhöhung ihres Mietpreises im Kontext einer allgemeinen Inflation zu schützen.

Er handelt sich dabei um ein legitimes Ziel des Allgemeininteresses.

B.33. Wie in B.19.2 erwähnt, hat die Ordonnanz vom 15. Dezember 2022 zur Folge, dass sich der Betrag, den die Geschäftsmietpreise nach ihrer Anpassung an die Lebenshaltungskosten nicht überschreiten dürfen, für die Dauer von einem Jahr verringert.

B.34. In Anbetracht des verfolgten Ziels des Allgemeininteresses schafft die Ordonnanz vom 15. Dezember 2022 ein angemessenes Gleichgewicht zwischen den Vermietern und den Mietern.

B.35. Der dritte Klagegrund ist unbegründet.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

weist die Klage zurück.

Erlassen in französischer, niederländischer und deutscher Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, am 30. Mai 2024.

Der Kanzler,

Der Präsident,

Nicolas Dupont

Pierre Nihoul