



Verfassungsgerichtshof

Entscheid Nr. 63/2024
vom 20. Juni 2024
Geschäftsverzeichnissrn. 7964 und 7974

In Sachen: Klagen auf völlige oder teilweise Nichtigerklärung der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 13. Oktober 2022 « zur Abänderung des Brüsseler Wohngesetzbuches im Hinblick auf die Änderung der Indexierung der Mieten », erhoben von der VoG « Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires » und anderen und von Alain Martin.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Präsidenten Pierre Nihoul und Luc Lavrysen, und den Richtern Thierry Giet, Joséphine Moerman, Michel Pâques, Yasmine Kherbache und Danny Pieters, unter Assistenz des Kanzlers Frank Meersschaut, unter dem Vorsitz des Präsidenten Pierre Nihoul,

erlässt nach Beratung folgenden Entscheid:

I. Gegenstand der Klagen und Verfahren

Mit Klageschriften, die dem Gerichtshof mit am 31. März und 11. April 2023 bei der Post aufgegebenen Einschreibebriefen zugesandt wurden und am 3. und 12. April 2023 in der Kanzlei eingegangen sind, erhoben Klage auf völlige oder teilweise Nichtigerklärung der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 13. Oktober 2022 « zur Abänderung des Brüsseler Wohngesetzbuches im Hinblick auf die Änderung der Indexierung der Mieten » (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 14. Oktober 2022): die VoG « Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires », die VoG « Verenigde Eigenaars – Propriétaires Réunis » und Eric Mathay, unterstützt und vertreten durch RA Emmanuel Plasschaert, RA Eric Montens und RÄin Sakine Yilmaz, in Brüssel zugelassen, bzw. Alain Martin.

Diese unter den Nummern 7964 und 7974 ins Geschäftsverzeichnis des Gerichtshofes eingetragenen Rechtssachen wurden verbunden.

Schriftsätze wurden eingereicht von

- der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt, unterstützt und vertreten durch RA Emmanuel Jacobowitz und RÄin Clémentine Caillet, in Brüssel zugelassen,

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

- der Wallonischen Regierung, unterstützt und vertreten durch RA Marc Verdussen, RA Michel Kaiser, RÄin Cécile Jadot und RA Pierre Bellemans, in Brüssel zugelassen,

- der Flämischen Regierung, unterstützt und vertreten durch RÄin Elke Cloots, RA Stefan Sottiaux und RA Timothy Roes, in Antwerpen zugelassen.

Die klagenden Parteien haben Erwidierungsschriftsätze eingereicht.

Gegenerwidierungsschriftsätze wurden eingereicht von

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

Durch Anordnung vom 13. März 2024 hat der Gerichtshof nach Anhörung der referierenden Richter Michel Pâques und Yasmine Kherbache beschlossen, dass die Rechtssachen verhandlungsreif sind, dass keine Sitzung abgehalten wird, außer wenn eine Partei innerhalb von sieben Tagen nach Erhalt der Notifizierung dieser Anordnung einen Antrag auf Anhörung eingereicht hat, und dass vorbehaltlich eines solchen Antrags die Verhandlung nach Ablauf dieser Frist geschlossen und die Rechtssachen zur Beratung gestellt werden.

Infolge des Antrags der klagenden Partei in der Rechtssache Nr. 7974 auf Anhörung hat der Gerichtshof durch Anordnung vom 27. März 2024 den Sitzungstermin auf den 24. April 2024 anberaumt.

Auf der öffentlichen Sitzung vom 24. April 2024

- erschienen

. RA Eric Montens, ebenfalls *loco* RA Emmanuel Plasschaert, für die klagenden Parteien in der Rechtssache Nr. 7964,

. Alain Martin, persönlich,

. RÄin Margaux Kerkhofs und RA Sacha Hancart, in Brüssel zugelassen, *loco* RÄin Clémentine Caillet, für die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt,

. RÄin Anne Feyt, ebenfalls *loco* RA Marc Uyttendaele, für das Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt,

. RA Pierre Bellemans, ebenfalls *loco* RA Marc Verdussen, für die Wallonische Regierung,

- . RA Timothy Roes, ebenfalls *loco* RÄin Elke Cloots, für die Flämische Regierung,
- haben die referierenden Richter Michel Pâques und Yasmin Kherbache Bericht erstattet,
- wurden die vorgenannten Parteien angehört,
- wurden die Rechtssachen zur Beratung gestellt.

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

II. *Rechtliche Würdigung*

(...)

In Bezug auf die angefochtene Ordonnanz und deren Kontext

B.1. Die Nichtigkeitsklage richtet sich gegen die Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 13. Oktober 2022 « zur Abänderung des Brüsseler Wohnungsbuches im Hinblick auf die Änderung der Indexierung der Mieten » (nachstehend: die angefochtene Ordonnanz). Durch diese Ordonnanz wird die Möglichkeit zur Mietindexierung für Wohnungen ohne Energieeffizienzausweis oder mit einem Energieeffizienzausweis der Klasse E, F oder G eingeschränkt.

B.2.1. Der Energieeffizienzausweis ist laut Artikel 2.1.1 Nr. 11 der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 2. Mai 2013 « zur Einführung des Brüsseler Gesetzbuches über Luft, Klima und Energiebeherrschung » (nachstehend: BGLKE) ein « Dokument, das die Indikatoren für die Energieeffizienz einer PEB-Einheit in numerischer, alphabetischer und grafischer Form enthält ».

Die « Energieeffizienz eines Gebäudes (PEB) » ist « die tatsächlich verbrauchte oder geschätzte Energiemenge, die benötigt wird, um den Energiebedarf im Rahmen der üblichen Nutzung des Gebäudes - u.a. Heizung, Warmwasser, Kühlung, Lüftung und Beleuchtung - zu decken. Diese Menge wird durch einen oder mehrere numerische Indikatoren ausgedrückt, die sich aus einer Berechnung ergeben, welche nach einer der in der Anlage 2.1 definierten

Berechnungsmethoden vorgenommen wird » (Artikel 2.1.1 Nr. 1 des BGLKE). Eine « PEB-Einheit » ist eine « Gesamtheit von Räumen in ein und demselben geschützten Volumen, die ausgelegt ist oder geändert wurde, um separat genutzt zu werden, und die der Definition einer von der Regierung festgelegten Zweckbestimmung entspricht » (Artikel 2.1.1 Nr. 2 des BGLKE).

Der Energieeffizienzausweis « enthält Referenzwerte, auf deren Grundlage die Interessehabenden die Energieeffizienz der PEB-Einheit erkennen und mit derjenigen anderer PEB-Einheiten mit derselben Zweckbestimmung vergleichen können ». Er « enthält auch Empfehlungen zur kosteneffizienten Verbesserung der Energieeffizienz der PEB-Einheit. Die Energieeffizienz einer PEB-Einheit wird durch einen Indikator für den Energieverbrauch in kWh/m² pro Jahr und einen Indikator für die Kohlendioxidemission in kg/m² pro Jahr ausgedrückt » (Artikel 2.1.12 § 1 des BGLKE). Die Geltungsdauer des Energieeffizienzausweises beträgt zehn Jahre (Artikel 2.2.12 § 2 des BGLKE).

B.2.2. Die Energieeffizienzausweise werden von Ausweisausstellern erstellt, die gemäß den Bestimmungen des Erlasses der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt vom 17. Februar 2011 « über die Zulassung der Ausweisaussteller, die einen PEB-Ausweis oder einen PEB-Ausweis für ein öffentliches Gebäude erstellen » zugelassen sind.

B.2.3. Gemäß Artikel 2 des Erlasses der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt vom 17. Februar 2011 « über den PEB-Ausweis, der von einem Ausweisaussteller für PEB-Einheiten, die Einzelwohnungen sind, erstellt wird » (nachstehend: Erlass vom 17. Februar 2011 über den PEB-Ausweis) in der durch den Erlass der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt vom 6. Oktober 2016 « zur Abänderung verschiedener Erlasse zur Ausführung der Ordonnanz vom 2. Mai 2013 zur Einführung des Brüsseler Gesetzbuches über Luft, Klima und Energiebeherrschung » abgeänderten Fassung entspricht der Energieeffizienzausweis dem im ministeriellen Erlass vom 21. Dezember 2016 « zur Festlegung des Musters des PEB-Ausweises für die PEB-Einheiten, die Einzelwohnungen sind, und die tertiären Einheiten » festgelegten Muster. Er wird mit Hilfe einer vom « Institut bruxellois de la gestion de l'environnement » gelieferten Software erstellt und enthält mindestens folgende Angaben:

« 1° la performance énergétique exprimée par ses indicateurs et une classe énergétique telle que fixée à l'annexe 2 du présent arrêté.

2° les recommandations rentables classées en fonction de leur pertinence, émises de manière à donner au bénéficiaire du certificat PEB les informations les plus complètes sur les mesures à entreprendre à deux occasions différentes :

a) lors d'une rénovation importante de l'enveloppe ou des systèmes techniques de l'unité PEB ou du bâtiment qui l'abrite;

b) lors de travaux touchant à des éléments individuels de l'enveloppe ou des systèmes techniques de l'unité PEB ou du bâtiment qui l'abrite, hors rénovation importante ».

B.2.4. Die Grenzwerte der Klassen des Energieeffizienzausweises in der Region Brüssel-Hauptstadt werden in der Anlage 2 zum Erlass vom 17. Februar 2011 über den PEB-Ausweis, ersetzt durch Artikel 15 des Erlasses der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt vom 6. Oktober 2016 « zur Abänderung verschiedener Erlasse zur Ausführung der Ordonnanz vom 2. Mai 2013 zur Einführung des Brüsseler Gesetzbuches über Luft, Klima und Energiebeherrschung », wie folgt festgelegt:

Energieeffizienzklasse	kWhEP/m ² /Jahr
A++	< 0
A+	von 0 bis 15
A	von 16 bis 30
A-	von 31 bis 45
B+	von 46 bis 62
B	von 63 bis 78
B-	von 79 bis 95
C+	von 96 bis 113
C	von 114 bis 132
C-	von 133 bis 150
D+	von 151 bis 170
D	von 171 bis 190
D-	von 191 bis 210
E+	von 211 bis 232
E	von 233 bis 253
E-	von 254 bis 275
F	von 276 bis 345
G	> 346

B.2.5. Die vorerwähnten Regeln bezüglich des Energieeffizienzausweises fügen sich in den Rahmen der Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 « über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung) » (nachstehend: Richtlinie 2010/31/EU) ein. Artikel 11 Absatz 1 der Richtlinie 2010/31/EU bestimmt, dass die Mitgliedstaaten « die erforderlichen Maßnahmen fest[legen], um ein System

für die Erstellung von Ausweisen über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden einzurichten » und dass « der Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz [...] die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und Referenzwerte wie Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz enthalten [muss], um den Eigentümern oder Mietern von Gebäuden oder Gebäudeteilen einen Vergleich und eine Beurteilung ihrer Gesamtenergieeffizienz zu ermöglichen ».

Aufgrund von Artikel 2a Absatz 1 dieser Richtlinie « [legt] jeder Mitgliedstaat [...] bis 2050 eine langfristige Renovierungsstrategie zur Unterstützung der Renovierung des nationalen Bestands sowohl an öffentlichen als auch privaten Wohn- und Nichtwohngebäuden hin zu einem in hohem Maße energieeffizienten und dekarbonisierten Gebäudebestand fest, mit der der kosteneffiziente Umbau bestehender Gebäude in Niedrigstenergiegebäude ermöglicht wird ».

B.3.1. Die angefochtene Ordonnanz findet Anwendung auf alle Wohnungsmietverträge. Seine Artikel 2, 3 und 4 bestimmen:

« Art. 2. Pour l'application de la présente ordonnance, l'on entend par :

1° Code : l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement;

2° Certificat PEB : certificat de performance énergétique.

Art. 3. A l'article 224/2 du Code, il est inséré un alinéa 2 au § 1er :

‘ L'adaptation du loyer au coût de la vie visée à l'alinéa 1er qui a pour effet d'augmenter le montant du loyer, n'est due que si :

1° le bail écrit a été enregistré conformément à l'article 227 et;

2° le certificat PEB a été produit au locataire conformément à l'article 217 '.

Art. 4. A l'article 224/2 du Code, il est inséré un paragraphe 1er/1 rédigé comme suit :

‘ § 1er/1. Par dérogation au § 1er, pour les baux en cours relatifs à un logement pour lequel un certificat PEB E a été délivré et dont la date anniversaire échoit à compter de l'entrée en vigueur de l'ordonnance, l'adaptation du loyer au coût de la vie sera calculée dans les conditions prévues à l'article 1728bis à hauteur de 50 % maximum de l'indexation autorisée.

Par dérogation au § 1er, pour les baux en cours relatifs à un logement pour lequel un certificat PEB F ou G a été délivré et dont la date anniversaire échoit à compter de l'entrée en vigueur de l'ordonnance, il ne peut y avoir d'adaptation du loyer au coût de la vie.

La limitation de l'adaptation du loyer au coût de la vie telle que prévue aux alinéas 1er et 2 est valable 12 mois. ' ».

Gemäß Artikel 5 der angefochtenen Ordonnanz sind diese Bestimmungen am Tag ihrer Veröffentlichung im *Belgischen Staatsblatt* - d.h. am 14. Oktober 2022 - in Kraft getreten.

B.3.2. Durch die Artikel 2, 3 und 4 der angefochtenen Ordonnanz wird somit die Möglichkeit zur Mietindexierung, so wie sie in Artikel 224/2 § 1 Absatz 1 der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 17. Juli 2003 « zur Einführung des Brüsseler Wohngesetzbuches » (nachstehend: Brüsseler Wohngesetzbuch) vorgesehen ist, eingeschränkt; dieser bestimmt:

« Si elle n'a pas été exclue expressément, et à condition que le bail ait été conclu par écrit, l'adaptation du loyer au coût de la vie est due, une fois par année de location, à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, dans les conditions prévues à l'article 1728*bis* du Code civil. Cette adaptation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en ait fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande ».

B.3.3. In dieser Bestimmung wird auf Artikel 1728*bis* des früheren Zivilgesetzbuches Bezug genommen, der bestimmt:

« § 1. Ist eine Anpassung des Mietpreises an die Lebenshaltungskosten vereinbart worden, ist sie nur einmal pro Mietjahr zulässig und frühestens am Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags. Diese Anpassung erfolgt auf der Grundlage der Schwankungen des Verbraucherpreisindexes.

Der angepasste Mietpreis darf den Betrag, der sich aus folgender Formel ergibt, nicht überschreiten: Basismietpreis, multipliziert mit dem neuen Index und geteilt durch den Anfangsindex.

Der Basismietpreis ist der Mietpreis, der aus der Vereinbarung oder aus einem Urteil resultiert, unter Ausschluss jeglicher Kosten und Lasten, die laut Mietvertrag ausdrücklich zu Lasten des Mieters gehen.

Der neue Index ist der zu diesem Zweck berechnete und bestimmte Index des Monats, der dem Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags vorangeht.

Der Anfangsindex ist der Verbraucherpreisindex des Monats, der dem Monat, in dem die Vereinbarung geschlossen wurde, vorangeht.

Für die ab dem 1. Februar 1994 geschlossenen Vereinbarungen ist der Anfangsindex jedoch der zu diesem Zweck berechnete und bestimmte Index des Monats, der dem Monat, in dem die Vereinbarung geschlossen wurde, vorangeht.

§ 2. Vertragsbestimmungen, deren Wirksamkeit über die in vorliegendem Artikel vorgesehene Anpassung hinausgehen sollte, können auf diese Anpassung reduziert werden ».

B.4.1. Den Vorarbeiten zufolge führt die angefochtene Ordonnanz « eine vorübergehende Regelung der Mietindexierung im Jahr 2023 im Zusammenhang mit der Energieeffizienz von Wohnungen gemäß den von der Regierung im Bereich der Treibhausgasemissionen eingegangenen Verpflichtungen » ein:

« - si le bailleur dispose d'un certificat PEB A, B, C ou D, il pourra indexer le loyer aux conditions prévues à l'article 1728*bis* du Code civil;

- si le bailleur dispose d'un certificat PEB, E, il pourra indexer le loyer conformément aux conditions prévues à l'article 1728*bis* du Code Civil à hauteur de 50 % maximum de l'indexation autorisée;

- si le bailleur dispose d'un certificat PEB F ou G ou ne dispose pas de certificat, il ne pourra pas indexer le loyer ».

Die angefochtene Ordonnanz « sieht jedoch die endgültige Einführung einer zweifachen Bedingung vor, die der Vermieter vor jeder Indexierung zu erfüllen hat »:

« - le bailleur doit avoir enregistré son bail conformément à l'article 227 du Code du Logement;

- le bailleur doit avoir communiqué le certificat PEB du bien mis en location conformément à l'article 217 du Code du Logement » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-601/1, SS. 4-5).

B.4.2. Aufgrund der Feststellung, dass « die wirtschaftlich-soziale Krise, die geopolitische Lage und der Ukraine-Krieg » zu einer nie dagewesenen Energiekrise geführt haben, die « einen anormalen Anstieg der Mieten verursacht, durch den das Gleichgewicht in den Vertragsverhältnissen zwischen Vermieter und Mieter gestört wird », wollte der Ordonnanzgeber « einerseits die mit den verschiedenen Krisen konfrontierten Mieter » unterstützen, aber auch « die Eigentümer in ihrem Willen unterstützen, ihre Immobilie nachhaltig zu renovieren », was « sich völlig in den Rahmen des von der Regierung in die Wege geleiteten Programms zur Beschleunigung der Renovierung des Brüsseler Gebäudebestands einfügt » (ebenda, S.3).

Was diese Zielsetzungen betrifft, heißt es in den Vorarbeiten:

« La hausse des loyers, due au mécanisme d’indexation, et la hausse des prix de l’énergie sont une double peine pour les locataires de logements mal isolés et créent une situation intenable pour un grand nombre de ménages bruxellois. Cette situation menace la concrétisation du droit au logement consacré par l’article 23 de la Constitution. Résoudre cet enjeu urbain essentiel implique de dépasser les oppositions entre propriétaires et locataires ou entre opérateurs publics et privés pour fédérer les forces vives de la Région. Il relève de la responsabilité du Parlement et du Gouvernement d’adopter les mesures adéquates pour garantir l’effectivité du droit au logement, par exemple le plan d’urgence logement.

[...]

La présente proposition traduit le compromis atteint au sein du gouvernement pour lever la rupture d’équilibre dans les relations contractuelles entre propriétaires et locataires qu’entraîne cette indexation anormale. La mesure proposée, en liant l’indexation au certificat PEB, soutient les propriétaires vertueux qui rénovent leurs biens et sanctionne ceux qui mettent en location des passoires énergétiques.

[...]

La proposition est proportionnée, justifiée et nécessaire. Proportionnée car elle protège les locataires, dans une finalité sociale, et s’inscrit dans le cadre des objectifs climatiques et environnementaux de la Région (avec des encouragements à la rénovation du bâti sous la forme de primes et de prêts à taux zéro). Pour rappel, la Région s’est donn[é] les échéances suivantes : 2025 (obligation d’établir un certificat PEB et une estimation des coûts de rénovation), 2033 (obligation d’atteindre un niveau de certification E) et 2045 (obligation d’atteindre un niveau de certification C). Des dispositifs d’aides permettront d’atteindre ces objectifs. Le texte proposé est en cohérence avec le projet de rénovation du bâti porté par le gouvernement, raison pour laquelle il ne vise que les niveaux E, F et G.

La mesure proposée encadre l’indexation de tous les loyers, indépendamment du type de bail, et lie cet encadrement à une double incitation à destination des propriétaires : enregistrer le bail (obligation trop souvent ignorée à l’heure actuelle) et fournir un certificat PEB.

Les modifications apportées à l’article 224/2 du Code du logement sur la question de l’indexation touchent aussi les éléments évoqués à l’article 241 où l’indexation est redéfinie pour les baux de courte durée. La modification concerne bien tous les types de baux.

Cette mesure, qui constitue un grand pas en avant dans la protection des locataires, répond à la mobilisation des associations de défense du droit au logement, et sauvegarde le pouvoir d’achat des Bruxellois.

Il s’agit donc d’un texte nécessaire et urgent » (*Parl. Dok.*, Parlement der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-601/2, SS. 4-5).

In Bezug auf die Zulässigkeit der Klageschrift in der Rechtssache Nr. 7974

B.5.1. Die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt, das Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt und die Flämische Regierung bringen vor, dass die Klage in der Rechtssache Nr. 7974 wegen fehlender Darlegung eines Nichtigkeitsklagegrunds oder deshalb, weil sie nicht aus einem Verstoß gegen eine Norm, deren Einhaltung der Gerichtshof überwache, abgeleitet sei, unzulässig sei.

B.5.2. Um den Erfordernissen nach Artikel 6 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof zu entsprechen, müssen die in der Klageschrift vorgebrachten Klagegründe angeben, welche Vorschriften, deren Einhaltung der Gerichtshof gewährleistet, verletzt wären und welche Bestimmungen gegen diese Vorschriften verstoßen würden, und darlegen, in welcher Hinsicht diese Vorschriften durch die fraglichen Bestimmungen verletzt würden.

In ihrer Klageschrift legt die klagende Partei, der nicht von einem Rechtsanwalt beigestanden wird, dar, dass Artikel 4 der angefochtenen Ordonnanz die Vermieter von Wohnungen mit einem Energieeffizienzausweis der Klasse E, F oder G in der Praxis daran hindere, die Miete der vermieteten Immobilie zu indexieren. Sie weist darauf hin, dass sie als Eigentümer beunruhigt sei, weil eine Immobilie, die gemäß den zum Zeitpunkt ihrer Entstehung geltenden Normen gebaut worden sei, eine Miete generieren müsse, die ihre Instandhaltung ermögliche, was in Anbetracht des Anstiegs der Arbeits- und Materialkosten die Bindung dieser Miete an den Verbraucherpreisindex voraussetze. Sie behauptet, dass Artikel 4 der angefochtenen Ordonnanz demzufolge gegen die Verfassung verstoße.

Aus der Verbindung des Vorbringens eines Verstoßes gegen die Verfassung und der Geltendmachung der Eigenschaft der klagenden Partei als Eigentümer geht deutlich hervor, dass ein Verstoß gegen das durch Artikel 16 der Verfassung gewährleistete Eigentumsrecht angeführt wird. In der Klageschrift wird also deutlich dargelegt, welche Bestimmungen nach Ansicht der klagenden Partei gegen die Verfassung verstoßen würden, und aus welchen Gründen.

Die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt, das Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt und die Flämische Regierung haben auf diesen Beschwerdegrund übrigens

alle in ihren Schriftsätzen in Beantwortung des ähnlichen, von den klagenden Parteien in der Rechtssache Nr. 7964 vorgebrachten Beschwerdegrunds adäquat antworten können.

Die Einrede wird abgewiesen.

B.5.3. Indem die klagende Partei in ihrem Erwidierungsschriftsatz anführt, dass die angefochtene Ordonnanz ebenfalls gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, an sich oder in Verbindung mit dem Grundsatz der Rechtssicherheit, und gegen Artikel 14 der Verfassung verstoße, bringt sie einen neuen Klagegrund vor, der deshalb unzulässig ist. Der Gerichtshof beschränkt seine Prüfung der Klage in der Rechtssache Nr. 7974 somit auf den einzigen, vorerwähnten Klagegrund, der aus einem Verstoß gegen Artikel 16 der Verfassung abgeleitet ist.

In Bezug auf den ersten Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7964

B.6. Der erste Klagegrund ist abgeleitet aus einem Verstoß gegen Artikel 6 § 1 IV und VII des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen (nachstehend: Sondergesetz vom 8. August 1980) und gegen die Restzuständigkeit der Föderalbehörde. Nach Ansicht der klagenden Parteien war nicht die Region Brüssel-Hauptstadt, sondern die Föderalbehörde dafür zuständig, die angefochtenen Bestimmungen zu verabschieden.

B.7.1. Nach Artikel 6 § 1 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 gehören zu den Angelegenheiten, für die die Regionen zuständig sind:

« II. was die Umwelt und die Wasserpolitik betrifft:

1. der Umweltschutz, insbesondere der Schutz des Bodens, des Untergrunds, des Wassers und der Luft gegen Verschmutzung und Schädigung, und die Lärmbekämpfung,

[...] ».

« IV. was das Wohnungswesen betrifft:

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

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

« VII. was die Energiepolitik betrifft: die regionalen Aspekte der Energie und auf jeden Fall:

[...]

h) die rationelle Energienutzung ».

B.7.2. Nach Artikel 6 § 1 VI Absatz 5 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 « ist allein die Föderalbehörde zuständig für: [...] 3. die Preis- und Einkommenspolitik, mit Ausnahme der Preisregelung in den Angelegenheiten, die in die Zuständigkeit der Regionen und der Gemeinschaften fallen, unter Vorbehalt von Artikel 6 § 1 römisch VII Absatz 2 Buchstabe *d)* ».

Artikel 6 § 1 VII Absatz 2 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 bestimmt, dass die Föderalbehörde, was die Energiepolitik betrifft, zuständig ist für Angelegenheiten, die aufgrund der technischen und wirtschaftlichen Unteilbarkeit eine homogene Anwendung auf nationaler Ebene erforderlich machen, und zwar für: [...] *d)* die Tarife, einschließlich der Preispolitik, unbeschadet der in Absatz 1 Buchstabe *a)* und *b)* erwähnten Zuständigkeit der Regionen in Sachen Tarife ».

B.7.3. Aufgrund von Artikel 4 des Sondergesetzes vom 12. Januar 1989 über die Brüsseler Institutionen finden diese Bestimmungen Anwendung auf die Region Brüssel-Hauptstadt.

B.8. 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.9. Die Zuständigkeit in Bezug auf die Wohnungsmiete im Sinne von Artikel 6 § 1 IV Nr. 2 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 wurde durch das Sondergesetz vom 6. Januar 2014 über die Sechste Staatsreform (nachstehend: Sondergesetz vom 6. Januar 2014) auf die Regionen übertragen.

Nach den Vorarbeiten zum Sondergesetz vom 6. Januar 2014 sind die Regionen für die « spezifischen Regeln in Bezug auf die Miete der zu Wohnzwecken bestimmten Güter oder

Teile von Gütern », einschließlich der « spezifischen Regeln über Mietverträge, die vom auf föderaler Ebene bestimmten allgemeinen Recht abweichen können » zuständig. Der Sondergesetzgeber beabsichtigte, den Regionen « die Gesamtheit der spezifischen Regeln in Bezug auf die Miete der zu Wohnzwecken bestimmten Güter oder Teile von Gütern » zu übertragen, wobei es sich unter anderem um die Regeln in Bezug auf « die Rechte und Pflichten des Vermieters », « die Verpflichtungen und Rechte des Mieters », « den Zustand der Mietsache », « die Renovierung », « die Reparaturen und die Ausführung bestimmter Arbeiten », « die Festlegung der Miete, einschließlich der Festlegung von ungefähren Preisen, und die Anpassung der Miete an die Lebenshaltungskosten », « die Festlegung der dem Mieter auferlegten Kosten und Nebenkosten » und « die Abänderung der Miete, der Kosten und der Nebenkosten » handelt (*Parl. Dok.*, Senat, 2012-2013, Nr. 5-2232/1, SS. 82 bis 84).

B.10. 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 Gesetzgeber, der Dekretgeber und der Ordonnanzgeber 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 ebenda, S. 99).

B.11. Die angefochtene Ordonnanz sieht in Bezug auf Wohnungsmietverträge eine Einschränkung der Möglichkeit vor, die Miete zu indexieren, und zwar in Abhängigkeit von der Energieeffizienz der Wohnung. Eine solche Regelung passt zur regionalen Zuständigkeit in Bezug auf die Wohnungsmiete im Sinne von Artikel 6 § 1 IV Nr. 2 des Sondergesetzes vom 8. August 1980. Wie sich aus den in B.9 erwähnten Vorarbeiten ergibt, können die Regionen aufgrund dieser Befugnis spezifische Regeln in Bezug auf die Festlegung der Miete der zu Wohnzwecken bestimmten Güter annehmen, insbesondere in Bezug auf die Anpassung der Miete an die Lebenshaltungskosten. Die Regionen dürfen dabei von der gemeinrechtlichen Regelung in Bezug auf die Indexierung der Mieten im Sinne von Artikel 1728*bis* des früheren Zivilgesetzbuches abweichen.

B.12. Bei der Ausübung ihrer Zuständigkeiten müssen die Regionen jedoch den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, der mit jeder Zuständigkeitsausübung einhergeht, einhalten. Deshalb müssen sie darüber wachen, dass sie die Ausübung der föderalen Befugnisse nicht unmöglich machen oder übermäßig erschweren.

Im Gegensatz zu dem, was die klagenden Parteien vorbringen, machen die angefochtenen Bestimmungen die Ausübung der Restzuständigkeit der Föderalbehörde in Bezug auf das Zivilrecht weder unmöglich noch wird diese Ausübung durch diese Bestimmungen übermäßig erschwert. Die angefochtenen Bestimmungen lassen die Möglichkeit der Föderalbehörde unberührt, die gemeinrechtliche Regelung in Bezug auf die Miete festzulegen. Diese Regelung findet weiterhin Anwendung auf einerseits Mietverträge, die nicht auf die Regionen übertragen wurden, und andererseits die Aspekte von Mietverträgen, die zwar auf die Regionen übertragen wurden, in Bezug auf die die Regionen jedoch keine spezifischen Regeln angenommen haben.

B.13. Die klagenden Parteien sind außerdem der Ansicht, dass die angefochtenen Bestimmungen in die Zuständigkeit der Föderalbehörde eingriffen, hinsichtlich der Energiepolitik «die Tarife, einschließlich der Preispolitik» zu regeln (Artikel 6 § 1 VII Absatz 2 Buchstabe *d*) des Sondergesetzes vom 8. August 1980). Der Umstand, dass die Einschränkung der Möglichkeit der Indexierung der Miete ausschließlich in Bezug auf Wohnung gilt, die weniger energieeffizient sind, hat gleichwohl nicht zur Folge, dass in die Festlegung der Tarife im Bereich der Energie oder der Preise, die die Abnehmer für die Lieferung von Energie bezahlen, eingegriffen wird.

B.14. Der erste Klagegrund ist unbegründet.

In Bezug auf den zweiten Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7964

B.15. Der zweite Klagegrund ist abgeleitet aus einem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung. Die klagenden Parteien führen an, dass die angefochtenen Bestimmungen gegen den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung verstießen, weil sie mehrere Behandlungsunterschiede und identische Behandlungen in Bezug auf unterschiedliche Kategorien von Mietern und Vermietern hervorrufen würden.

B.16. Im Gegensatz zu dem, was die Wallonische Regierung anführt, kann sehr wohl aus der Klageschrift abgeleitet werden, welche Kategorien von Personen genau im Rahmen der von den klagenden Parteien angeführten Diskriminierungen miteinander verglichen werden sollen. Aus den Schriftsätzen der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt, des Parlaments der Region Brüssel-Hauptstadt, der Flämischen Regierung und der Wallonischen Regierung ergibt sich im Übrigen, dass sie den zweiten Klagegrund gut verstanden haben und daher eine sachdienliche Verteidigung vortragen konnten. Der zweite Klagegrund ist folglich zulässig.

B.17. 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.18. Es obliegt dem Ordonnanzgeber zu beurteilen, inwiefern es angebracht ist, im Rahmen seiner sozioökonomischen Politik Maßnahmen zur Förderung der Bezahlbarkeit des Wohnens und der Energieeffizienz des Wohnungsbestands zu treffen. Er verfügt insoweit über eine weite Beurteilungsbefugnis. Wenn der Ordonnanzgeber eine Einschränkung der Möglichkeit der Mietindexierung für wenig energieeffiziente Wohnungen vorsieht, fällt es in seine Beurteilungsbefugnis, zu bestimmen, welche Kategorien von Mietern und Vermietern dieser Maßnahme unterfallen. Der Gerichtshof darf die dabei getroffenen politischen Entscheidungen sowie die ihnen zugrunde liegenden Gründe nur missbilligen, wenn sie auf einem offensichtlichen Irrtum beruhen oder wenn sie unvernünftig wären.

B.19. Im ersten und zweiten Teil des zweiten Klagegrunds führen die klagenden Parteien an, dass die angefochtenen Bestimmungen zu einem Behandlungsunterschied zwischen einerseits Vermietern einer Wohnung mit einem Energieeffizienzausweis der Klasse A, B, C oder D und andererseits Vermietern einer Wohnung ohne Energieeffizienzausweis oder mit

einem Energieeffizienzausweis der Klasse E, F oder G führten. Die Einschränkung der Möglichkeit zur Mietindexierung gelte nur in Bezug auf die letztgenannte Kategorie von Vermietern. Nach Ansicht der klagenden Parteien beruht dieser Behandlungsunterschied nicht auf einem objektiven Unterscheidungskriterium und ist er zur Erfüllung der verfolgten Zielsetzungen nicht sachdienlich.

B.20.1. Aufgrund von Artikel 2 des Erlasses vom 17. Februar 2011 über den PEB-Ausweis enthält der Energieeffizienzausweis insbesondere «die durch ihre Indikatoren ausgedrückte Energieeffizienz» und eine Energieeffizienzklasse, deren Grenzwerte in der Anlage 2 zu diesem Erlass festgelegt sind. Die numerischen Indikatoren für die Energieeffizienz ergeben sich aus einer Berechnung, die nach einer der vom Ordonnanzgeber festgelegten Berechnungsmethoden vorgenommen wird (Artikel 2.1.1 Nr. 1 des BGLKE), mit Hilfe einer vom «Institut bruxellois de la gestion de l'environnement» gelieferten Software, auf der Grundlage der von zugelassenen Ausweisausstellern vorgenommenen Feststellungen.

B.20.2. Aus dem Vorstehenden geht hervor, dass der in B.19 erwähnte Behandlungsunterschied auf einem objektiven Unterscheidungskriterium beruht, nämlich der Frage, ob die Wohnung einen Energieeffizienzausweis hat und, falls ja, die betreffende Energieeffizienzklasse. Im Übrigen hängen die Kritikpunkte der klagenden Parteien nicht mit dem objektiven Charakter des Energieeffizienzausweises als Unterscheidungskriterium zusammen.

B.21. Die klagenden Parteien stellen ebenso in Abrede, dass ein solches Unterscheidungskriterium im Hinblick auf die vom Ordonnanzgeber verfolgten Ziele sachdienlich sei.

Wie sich aus den in B.4.2 erwähnten Vorarbeiten ergibt, wollte der Ordonnanzgeber mit der angefochtenen Regelung die mit dem anormalen Anstieg der Mieten und Energiepreise in einem Krisenkontext konfrontierten Mieter schützen. Darüber hinaus möchte der Ordonnanzgeber Eigentümer dazu bewegen, die Energieeffizienz von Mietwohnungen zu verbessern.

B.22.1. Hinsichtlich der Zielsetzung, die mit dem anormalen Anstieg der Energiepreise konfrontierten Mieter zu schützen, durfte der Ordonnanzgeber davon ausgehen, dass die

Energiekosten allgemein höher sind bei einer Wohnung, bei der die Energieeffizienzklasse nicht bekannt ist oder die in die Energieeffizienzklasse E, F oder G eingestuft worden ist, als einer Wohnung der Klasse A, B, C oder D. Die Energieeffizienzklasse ist ein Bewertungsmaßstab für die Energieeffizienz der Wohnung. Es kann angenommen werden, dass die Folgen des Anstiegs der Energiepreise für die Mieter von Wohnungen ohne einen Energieeffizienzausweis oder mit einem Energieeffizienzausweis der Klasse E, F oder G am größten sind und dass folglich ausschließlich diese Mieter in den Genuss einer Einschränkung der Möglichkeit zur Mietindexierung kommen sollten.

B.22.2. Der Umstand, dass sich, wie die klagenden Parteien vorbringen, mittlerweile herausgestellt habe, dass der Anstieg der Inflation und der Energiepreise in Wirklichkeit geringer sei als ursprünglich angenommen, führt zu keinem anderen Ergebnis.

In den Vorarbeiten zur angefochtenen Ordonnanz wird angegeben, dass « der Gesundheitsindex seit Dezember 2021 eine außergewöhnliche Entwicklung verzeichnet und bis September 2022 ständig gestiegen ist », sodass « die Erhöhung der Mieten im September 2022 11,20 % beträgt ». Ferner wird darauf hingewiesen, dass im « September 2022 die Inflation 11,27 % beträgt. Ein Rekordniveau seit 1975 » und dass « den Voraussichten des Planbüros zufolge in Belgien von einer durchschnittlichen Inflationsrate von 9,4 % im Jahre 2022 und von 6,5 % im Jahre 2023 auszugehen ist » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-601/1, S. 2). Der Ordonnanzgeber hat folglich statistische Daten und Voraussichten herangezogen, die zum Zeitpunkt der Annahme der angefochtenen Regelung vorhanden waren. Zu diesem Zeitpunkt waren, wie die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt anmerkt, die Voraussichten bezüglich der Entwicklung der Inflation von großer Ungewissheit geprägt. Die klagenden Parteien weisen nicht nach, dass die vom Ordonnanzgeber vorgenommene Beurteilung auf einem offensichtlichen Irrtum beruht.

In ihrem Schriftsatz verweist die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt im Übrigen auf Zahlen der Kommission für die Regulierung von Strom und Gas. Daraus ergibt sich unter anderem, dass in Bezug auf die Preise für Strom und Gas « [sich] das 3. Quartal 2022 kennzeichnet [...] durch einen weiteren starken bis sehr starken Anstieg, der auch im 4. Quartal 2022 mehr oder weniger andauert » (Kommission für die Regulierung von Strom und Gas, halbjährliche Analyse der Entwicklung der Energiepreise, 2. Jahreshälfte 2022, S. 5).

B.22.3. Die klagenden Parteien stellen die Zuverlässigkeit von Energieeffizienzausweisen in Abrede und prangern den Umstand an, dass nur der theoretische Energieverbrauch der Wohnung berücksichtigt werde. Diese Einwände beziehen sich auf die Unvollkommenheiten und die Berechnungsmethode bezüglich des Energieeffizienzausweises sowie auf die beruflichen Kompetenzen der Ausweisaussteller. Sie können das Vorstehende nicht erneut in Frage stellen. Angesichts des technischen Charakters der Angelegenheit kann dem Ordonnanzgeber nämlich nicht vorgeworfen werden, die Besonderheiten jedes Einzelfalls nicht berücksichtigt zu haben. Außerdem wollte der Ordonnanzgeber mit der angefochtenen Regelung eine schnelle Antwort auf den außergewöhnlichen Anstieg der Energiepreise bieten. Er durfte folglich Kategorien verwenden, die notwendigerweise die unterschiedlichen Situationen nur mit einem gewissen Grad der Annäherung erfassen, indem er das bereits bestehende System der Energieeffizienzausweise heranzog, das für die Anwendung der angefochtenen Bestimmungen objektive Unterscheidungskriterien zur Verfügung stellt. Dieses System erlaubt es nämlich, auf einfache Weise und ohne Untersuchung der individuellen Situation jedes Mieters den zu erwartenden Energieverbrauch der Mietwohnungen miteinander zu vergleichen.

B.23.1. Die klagenden Parteien stellen ebenso in Abrede, dass die angefochtenen Bestimmungen im Hinblick auf das Ziel, Eigentümer dazu zu bewegen, die Energieeffizienz der Mietwohnungen zu verbessern, sachdienlich seien. Sie führen an, dass für verschiedene der dafür notwendigen Arbeiten eine Umgebungsgenehmigung für städtebauliche Handlungen oder im Falle des Miteigentums an einem Gebäude eine Entscheidung der Generalversammlung der Miteigentümerversammlung erforderlich sei. Dadurch sei es in vielen Fällen nicht möglich, solche Arbeiten auszuführen. Jedenfalls könnten die Arbeiten aus diesem Grunde nicht kurzfristig durchgeführt werden, während die in der angefochtenen Ordonnanz vorgesehene Einschränkung der Möglichkeit zur Mietindexierung nur für die Dauer von zwölf Monaten gelte, nämlich zwischen dem 14. Oktober 2022 und dem 13. Oktober 2023.

B.23.2. Wie die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt anmerkt, können zahlreiche Arbeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz in den privaten Teilen einer im Miteigentum stehenden Immobilie durchgeführt werden, ohne dass eine Städtebaugenehmigung erforderlich ist.

So sind aufgrund der Artikel 9 und 21/1 des Erlasses der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt vom 13. November 2008 « zur Bestimmung der Handlungen und Arbeiten, die von der Städtebaugenehmigung, von der Stellungnahme des beauftragten Beamten, der Gemeinde, der Königlichen Denkmal- und Landschaftskommission, von ‘ Bruxelles Mobilité ’, von ‘ Bruxelles Environnement ’, des Konzertierungsausschusses sowie von den besonderen Bekanntmachungsmaßnahmen oder der Mitwirkung eines Architekten befreit sind » die Innenisolierungsarbeiten und die Anbringung einer Isolierung auf eine Grenzmauer oder Fassade, die nicht vom öffentlichen Raum her sichtbar ist, unter gewissen Voraussetzungen von der Städtebaugenehmigung befreit. Aufgrund von Artikel 21 Nr. 7 desselben Erlasses ist eine Städtebaugenehmigung in der Regel ebenso wenig erforderlich für insbesondere « den Ersatz von Fensterrahmen, Fensterglas [...] und Garagentoren », sofern die ursprünglichen Formen aufrechterhalten werden und das architektonische Aussehen des Gebäudes unverändert bleibt. Gleichermassen ist aufgrund von Artikel 33/2 desselben Erlasses die Anbringung von photovoltaischen oder damit gleichgesetzten Solarzellen in der Regel von der Städtebaugenehmigung befreit, wenn sie nicht vom öffentlichen Raum her sichtbar sind, und unter gewissen Voraussetzungen auch dann, wenn sie vom öffentlichen Raum her sichtbar sind.

In Bezug auf Miteigentum an Gebäuden ist nach Artikel 3.88 § 1 Nr. 1 Buchstabe *b*) des Zivilgesetzbuches zwar eine Zweidrittelmehrheit erforderlich für « alle Arbeiten an gemeinschaftlichen Teilen, mit Ausnahme der gesetzlich vorgeschriebenen Arbeiten und der Erhaltungsarbeiten und Handlungen der vorläufigen Verwaltung », jedoch hindert dieses Erfordernis die einzelnen Eigentümer nicht daran, Arbeiten zur Energieeinsparung an den privaten Teilen durchzuführen.

Außerdem regt die angefochtene Maßnahme die Vermieter, die dies noch nicht gemacht haben, dazu an, sich einen Energieeffizienzausweis für ihr Eigentum erstellen zu lassen. Wie das Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt anmerkt, ist dieser Schritt, selbst wenn ihm keine Arbeiten folgen, die vor dem 13. Oktober 2023 ausgeführt werden, ein erster Schritt hin zu einer späteren Verbesserung der Energieeffizienz der betreffenden Eigentumsimmobilien und trägt er daher als solcher bereits dazu bei, die vom Ordonnanzgeber verfolgten Ziele zu erreichen.

B.24. Der in B.19 erwähnte Behandlungsunterschied ist demnach im Hinblick auf die vom Ordonnanzgeber verfolgten Ziele sachdienlich.

B.25.1. Der Gerichtshof muss noch prüfen, ob die angefochtenen Bestimmungen für die Vermieter einer Wohnung ohne Energieeffizienzausweis oder mit einem Energieeffizienzausweis der Klasse E, F oder G mit unverhältnismäßigen Folgen verbunden sind.

B.25.2. Die angefochtenen Bestimmungen beziehen sich ausschließlich auf die Möglichkeit der betreffenden Vermieter, die Miete zu indexieren. Sie lassen den Nennwert der gegebenenfalls bereits im Rahmen früherer Indexierungen angepassten Miete unberührt, die weiterhin vollständig vom Mieter zu zahlen ist. Darüber hinaus gilt das Verbot der Mietindexierung im Sinne der angefochtenen Ordonnanz nur im Zeitraum vom 14. Oktober 2022 bis zum 13. Oktober 2023. Dieses Verbot steht im Verhältnis zum Grad der Energieeffizienz der Wohnung, da in diesem Zeitraum ausschließlich Vermieter einer Wohnung der Energieeffizienzklasse F oder G von der Möglichkeit der Mietindexierung ausgeschlossen sind und Vermieter einer Wohnung der Energieeffizienzklasse E die Miete immer noch zur Hälfte indexieren durften. Seit dem 14. Oktober 2023 können alle Vermieter die Miete erneut indexieren. Vermieter der energieeffizientesten Wohnungen, das heißt Wohnungen der Energieeffizienzklasse A, B, C oder D, unterliegen keinerlei Beschränkungen in Bezug auf die Möglichkeit zur Mietindexierung.

B.25.3. Vermieter, die Arbeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz ihrer Wohnung durchführen, erzielen dadurch ebenfalls eine Wertsteigerung ihrer Immobilie. Außerdem sind für Eigentümer, die Arbeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz ihrer Immobilie durchführen möchten, finanzielle Unterstützungsmaßnahmen vorgesehen, sodass es möglich ist, dass der Vermieter einen teilweisen Ausgleich für die Kosten der durchgeführten Arbeiten erhält. So werden Eigentümern, die Renovierungsarbeiten durchführen, Renovierungsprämien gewährt (Artikel 1 Nr. 20 und 6 des Erlasses der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt vom 31. März 2022 « über die Gewährung von Prämien zur Verbesserung des Wohnbestands » und Anlage 1 zum ministeriellen Erlass vom 31. März 2022 « zur Ausführung des Erlasses der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt vom 31. März 2022 über die Gewährung von Prämien zur Verbesserung des Wohnbestands »). Vorgesehen sind auch « ECORENO »-Kredite zu einem beschränkten Zinssatz, je nach den finanziellen Mitteln der Antragsteller, insbesondere für Vermieter, die Arbeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz der Wohnung durchführen möchten (Artikel 112 § 1 Nr. 1 des Brüsseler Wohngesetzbuches und Artikel 13

ff. des Erlasses der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt vom 7. Juli 2022 « über die Kreditfähigkeit des ‘ Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ’ »).

B.25.4. Die Vermieter, die bei Inkrafttreten der angefochtenen Bestimmungen noch nicht über einen Energieeffizienznachweis verfügten, können sich schließlich immer einen Energieeffizienzausweis von einem zugelassenen Ausweisaussteller erstellen lassen. Es lässt sich nicht darauf schließen, dass der Durchschnittspreis für die Erstellung eines Energieeffizienzausweises unverhältnismäßig wäre oder dass es unmöglich wäre, einen solchen Ausweis kurzfristig zu bekommen. Ein Energieeffizienzausweis ist zehn Jahre gültig (Artikel 2.2.12 § 2 des BGLKE) und enthält Empfehlungen für eine kostenwirksame Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes (Artikel 2.2.12 § 1 des BGLKE), sodass dieser Ausweis für den Vermieter auch noch für andere Zwecke nützlich sein kann. Der Umstand, dass, wie die klagenden Parteien anführen, manche Vermieter bei Inkrafttreten der angefochtenen Bestimmungen nicht verpflichtet gewesen seien, über einen Energieeffizienzausweis zu verfügen, weil die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieeffizienzausweises beim Abschluss eines neuen Mietvertrags erst seit dem 1. November 2011 gelte, ändert daran nichts.

B.25.5. 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.

B.26. Der Behandlungsunterschied zwischen einerseits Vermietern einer Wohnung mit einem Energieeffizienzausweis der Klasse A, B C oder D und andererseits Vermietern einer Wohnung ohne Energieeffizienzausweis oder mit einem Energieeffizienzausweis der Klasse E, F oder G ist nicht mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung unvereinbar. Der erste und der zweite Teil des zweiten Klagegrunds sind unbegründet.

B.27. Im dritten Teil des zweiten Klagegrunds führen die klagenden Parteien an, dass die angefochtenen Bestimmungen zu einem Behandlungsunterschied zwischen verschiedenen Kategorien von Mietern führten. An erster Stelle machen sie geltend, dass die angefochtenen Bestimmungen alle Mieter auf identische Weise behandelten, ohne zu berücksichtigen, in

welchem Grad sie vom Anstieg der Energiepreise tatsächlich betroffen seien. Insbesondere unterschieden die angefochtenen Bestimmungen nicht danach, ob der Mieter tatsächliche oder pauschale Nebenkosten zu zahlen habe beziehungsweise in welcher Höhe dem Mieter Existenzmittel zur Verfügung stünden. Ferner bringen sie vor, dass die angefochtenen Bestimmungen zu einem Behandlungsunterschied zwischen Mietern auf dem privaten Mietmarkt und Mietern von Sozialwohnungen führten.

B.28. Es ist sachlich gerechtfertigt, dass die angefochtene Ordonnanz keine Ausnahme für den Fall vorsieht, dass der Anstieg der Energiepreise nur beschränkte Auswirkungen auf die finanzielle Situation der Mieters hat, etwa weil der Mieter pauschale Nebenkosten für seinen Energieverbrauch zu zahlen hat, ein relativ hohes Einkommen hat oder sein Einkommen automatisch indexiert wird. Wie in B.22.3 erwähnt, kann es dem Ordonnanzgeber vorliegend nicht vorgeworfen werden, dass er die Besonderheiten jedes Einzelfalls nicht berücksichtigt hat, was erst recht vor dem Hintergrund des Umstands gilt, dass er mit der angefochtenen Ordonnanz eine schnelle Antwort auf den außergewöhnlichen Anstieg der Energiepreise bieten wollte. Der Ordonnanzgeber durfte sich deshalb für eine Regelung entscheiden, bei der es nicht notwendig ist, die individuelle finanzielle Situation jedes Mieters zu untersuchen. Es steht dem Vermieter im Übrigen im Falle von pauschalen Kosten und Nebenkosten frei, eine Abänderung oder Umwandlung in tatsächliche Kosten und Nebenkosten beim Richter zu beantragen, der « insbesondere auf Grundlage der Entwicklung der tatsächlichen Ausgaben [entscheidet] » (Artikel 224/2 § 2 des Brüsseler Wohngesetzbuches). Darüber hinaus ist die finanzielle Situation des Mieters jedenfalls nicht hinsichtlich des Ziels relevant, Eigentümer dazu zu bewegen, die Energieeffizienz der Mietwohnungen zu verbessern.

B.29. Die klagenden Parteien führen zweitens an, dass die angefochtenen Bestimmungen zu einem ungerechtfertigten Behandlungsunterschied zwischen Mietern auf dem privaten Mietmarkt und Mietern von Sozialwohnungen führten.

Die angefochtenen Bestimmungen betreffen die in Artikel 224/2 § 1 Absatz 1 des Brüsseler Wohngesetzbuches vorgesehene Möglichkeit zur Indexierung. Die Sozialmietverträge werden ihrerseits durch den Erlass der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt vom 26. September 1996 « zur Regelung der Vermietung der durch die Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region oder durch die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Wohnungen » (nachstehend: Erlass vom 26. September

1996) geregelt. Im Sinne von Artikel 140 des Brüsseler Wohngesetzbuches weicht dieser Erlass von den Regeln des Brüsseler Wohngesetzbuches in Bezug auf die Miete und deren Anpassung ab. Daraus ergibt sich, dass die beanstandete Einschränkung der Möglichkeit zur Mietindexierung nicht für die Sozialmietverträge gilt.

B.30.1. Die Miete einer Sozialmietwohnung wird berechnet auf der Grundlage einer « Basismiete », die nach Maßgabe des Kostenpreises der Wohnung festgesetzt wird (Artikel 57 § 3 des Erlasses vom 26. September 1996), dessen Betrag mit einem durch die Einkünfte des Haushalts bestimmten Koeffizienten multipliziert wird (Artikel 58 des vorerwähnten Erlasses), und die je nach der Haushaltszusammensetzung angepasst wird (Artikel 59 des vorerwähnten Erlasses). Die berücksichtigten Einkünfte des Haushalts sind diejenigen des « vorletzten Jahres vor dem Jahr, das dem Inkrafttreten der Berechnung der Miete vorangeht » (Artikel 2 Nr. 14 des vorerwähnten Erlasses), wobei sie dem Gesundheitsindex angepasst werden (Artikel 58 § 1 Absatz 3 des vorerwähnten Erlasses). Jedes Jahr findet eine Revision der Miete unter Berücksichtigung der Entwicklung der Einkünfte des Haushaltes statt (Artikel 63 § 1 Absatz 1 des vorerwähnten Erlasses). Der Mieter kann jedoch jederzeit eine Anpassung der Miete beantragen, wenn die Einkünfte des Haushalts um mindestens 20 % dem bei der Festsetzung der Miete berücksichtigten Betrag gegenüber gesunken sind (Artikel 60 § 1 des vorerwähnten Erlasses). Wenn die Einkünfte des Haushalts abnehmen oder zunehmen, nimmt also auch die Miete ab beziehungsweise zu. Die Mieten der Sozialwohnungen sind im Übrigen auf 20 % der Einkünfte des Haushalts begrenzt, wenn diese unter dem Referenzeinkommen liegen, beziehungsweise auf 22 oder 24 % der Einkünfte des Haushaltes, wenn diese zwischen dem Referenzeinkommen und dem zulässigen Einkommen beziehungsweise über dem zulässigen Einkommen liegen (Artikel 61 des vorerwähnten Erlasses).

B.30.2. Ferner genießen, wie das Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt und die Flämische Regierung anmerken, zahlreiche Mieter von Sozialwohnungen den Vorteil des Sozialtarifs für Energie (Artikel 15/10 § 2/2 Absatz 2 des Gesetzes vom 12. April 1965 « über den Transport gasförmiger und anderer Produkte durch Leitungen » und Artikel 20 § 2/1 des Gesetzes vom 29. April 1999 « über die Organisation des Elektrizitätsmarktes »). In einem allgemeineren Sinne wird der Sektor der Sozialwohnungen in sehr weitem Umfang über staatliche Mittel finanziert.

B.31. Unter Berücksichtigung der spezifischen Merkmale der sozialen Wohnungsmiete, sowohl in Bezug auf die Festlegung des Mietpreises als auch in Bezug auf die Finanzierung, durfte der Ordonnanzgeber davon ausgehen, dass die Mieter von Sozialwohnungen den durch die angefochtene Ordonnanz gebotenen Schutz nicht nötig hatten und dass es nicht angezeigt war, für soziale Mietverträge eine vergleichbare Einschränkung der Möglichkeit zur Mietindexierung wie bei privaten Mietverträgen vorzusehen.

Der dritte Teil des zweiten Klagegrunds ist unbegründet.

B.32. Im vierten Teil des zweiten Klagegrunds führen die klagenden Parteien an, dass die angefochtenen Bestimmungen zu einem Behandlungsunterschied zwischen Mietern und Vermietern führten. Die klagenden Parteien sind der Ansicht, dass nicht nur Mieter, sondern auch Vermieter vom Anstieg der Inflation und der Energiepreise betroffen seien, und dass die Unterstützungsmaßnahmen, die Vermieter in Anspruch nehmen könnten, nicht ausreichten. Des Weiteren bringen sie vor, dass nicht davon ausgegangen werden könne, dass sich die Mieter einer Zweitwohnung in einer unhaltbaren Situation befänden.

B.33. In Bezug auf das vom Ordonnanzgeber verfolgte Ziel, die Eigentümer dazu zu bewegen, die Energieeffizienz der Mietwohnungen zu verbessern, ist der Unterschied zwischen Mietern und Vermietern sachdienlich, da die letztgenannte Personengruppe besser in der Lage ist, die notwendigen Arbeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz ihres Grundeigentums auszuführen. Die Anwendung der Maßnahme auf Mietverträge für Zweitwohnungen ist in Anbetracht dieser Zielsetzung ebenfalls gerechtfertigt. Außerdem sind die angefochtenen Maßnahmen für die betroffenen Vermieter aus den in B.25.2 und B.25.3 erwähnten Gründen nicht mit unverhältnismäßigen Folgen verbunden. Insofern die klagenden Parteien anführen, dass der Ordonnanzgeber anlässlich des Anstiegs der Inflation und der Energiekosten keine ausreichenden Unterstützungsmaßnahmen zugunsten von Vermietern vorgesehen habe, stehen ihre Einwände im Übrigen nicht mit den angefochtenen Bestimmungen im Zusammenhang.

B.34. Der vierte Teil des zweiten Klagegrunds ist unbegründet.

B.35. Im fünften Teil des zweiten Klagegrunds führen die klagenden Parteien an, dass die angefochtenen Bestimmungen zu einer diskriminierenden Gleichbehandlung von Vermietern führten, und zwar in Abhängigkeit davon, ob sie ein Einfamilienhaus oder eine Etagenwohnung

vermieteten. Für die Vermieter einer Etagenwohnung sei es wesentlich schwieriger, die Einstufung in eine günstige Energieeffizienzklasse zu bekommen, da für die Ausführung von verschiedenen Arbeiten zur Energieeinsparung ein Beschluss der Generalversammlung der Miteigentümerversammlung erforderlich sei, der von einer Zweidrittelmehrheit der Stimmen gefasst werde.

B.36. Wie in B.22.3 und B.28 erwähnt, kann es dem Ordonnanzgeber vorliegend nicht vorgeworfen werden, dass er die Besonderheiten jedes Einzelfalls nicht berücksichtigt hat, was erst recht vor dem Hintergrund gilt, dass er mit der angefochtenen Ordonnanz eine schnelle Antwort auf den außergewöhnlichen Anstieg der Energiepreise bieten wollte.

Die angefochtene Ordonnanz ist darüber hinaus nicht mit unverhältnismäßigen Folgen für die Vermieter einer Etagenwohnung, die Bestandteil einer im Miteigentum stehenden Immobilie ist, verbunden. Wie in B.23.2 erwähnt, ist bei einer erheblichen Anzahl von energiebezogenen Arbeiten keine Erlaubnis der anderen Miteigentümer erforderlich. Artikel 3.88 § 1 des Zivilgesetzbuches verlangt nämlich nur einen Beschluss der Generalversammlung der Miteigentümerversammlung für Arbeiten an gemeinschaftlichen Teilen. Diese Bestimmung hindert die einzelnen Eigentümer nicht daran, Arbeiten an den im Alleineigentum stehenden Teilen auszuführen. Darüber hinaus ist es für die anderen Miteigentümer grundsätzlich auch vorteilhaft, Arbeiten zur Energieeinsparung an den gemeinschaftlichen Teilen auszuführen, da solche Arbeiten auch der Energieeffizienz ihrer Eigentumswohnungen zugutekommen.

B.37. Es ist folglich sachlich gerechtfertigt, dass die angefochtene Ordonnanz keine Ausnahme für Vermieter einer Etagenwohnung, die Bestandteil einer im Miteigentum stehenden Immobilie ist, enthält.

Der fünfte Teil des zweiten Klagegrunds ist unbegründet.

B.38. Im sechsten Teil des zweiten Klagegrunds machen die klagenden Parteien geltend, dass die angefochtenen Bestimmungen diskriminierend seien, indem sie die Vermieter von Einfamilienhäusern und die Vermieter von Etagenwohnungen gleich behandeln würden, während die Energieeffizienz dieser Immobilien unterschiedlich sei, weil bei Einfamilienhäusern der Energieverbrauch größer sei, da sie mehr Verlustflächen hätten.

B.39. Wie in B.21 erwähnt wurde, geht aus den Vorarbeiten hervor, dass der Ordonnanzgeber mit der angefochtenen Regelung die mit dem anormalen Anstieg der Mieten und Energiepreise in einem Krisenkontext konfrontierten Mieter schützen will. Der Ordonnanzgeber möchte auch die Eigentümer dazu anregen, die Energieeffizienz der Mietwohnungen zu verbessern. Die Gleichbehandlung ist angesichts dieser beiden Zielsetzungen sachdienlich. So bedürfen die Mieter von wenig energieeffizienten Einfamilienhäusern nicht eines geringeren Schutzes als die Mieter von wenig energieeffizienten Etagenwohnungen. Gleicherweise müssen sowohl die Eigentümer von wenig energieeffizienten Einfamilienhäusern als auch die Eigentümer von wenig energieeffizienten Etagenwohnungen mit der Zeit die von der Region Brüssel-Hauptstadt in ihrem « Regionalplan Luft-Klima-Energie » festgelegten Ziele erreichen, d.h. die Verpflichtung, die Energieeffizienzklasse E bis 2033 und C bis 2045 zu erreichen.

Schließlich ziehen die angefochtenen Maßnahmen aus den in B.25.2 und B.25.3 angegebenen Gründen keine unverhältnismäßigen Folgen für die betreffenden Vermieter nach sich.

B.40. Demzufolge ist es sachlich gerechtfertigt, dass die angefochtene Ordonnanz keine Ausnahme für die Vermieter von Einfamilienhäusern vorsieht.

Der sechste Teil des zweiten Klagegrunds ist unbegründet.

B.41. Im siebten Teil des zweiten Klagegrunds machen die klagenden Parteien geltend, dass die angefochtenen Bestimmungen zu einer diskriminierenden Gleichbehandlung von Vermietern führten, je nachdem, ob der Energieeffizienzausweis ihrer Immobilie vor oder nach dem Zeitpunkt der Revision des Protokolls für die Erstellung der Ausweise im Jahre 2017 im Hinblick auf die Einbeziehung der eingerichteten und beheizten Keller in die Bruttowohnfläche erstellt worden sei.

B.42. Wie in B.22.3, B.28 und B.36 erwähnt wurde, kann dem Ordonnanzgeber im vorliegenden Fall nicht vorgeworfen werden, den Spezifitäten jeder einzelnen Situation nicht Rechnung getragen zu haben, zumal er mit der angefochtenen Regelung schnell auf den außergewöhnlichen Anstieg der Energiepreise reagieren wollte. Außerdem steht es den

Vermietern, die der Ansicht sind, dass die 2017 vorgenommenen Änderungen des Protokolls für die Erstellung der Ausweise die Energieeffizienzklasse ihrer Immobilie erhöhen könnten, immer noch frei, einen neuen Energieeffizienzausweis erstellen zu lassen. Wie in B.25.4 erwähnt wurde, zeigt es sich nicht, dass der Durchschnittspreis für die Erstellung eines Energieeffizienzausweises unverhältnismäßig wäre oder dass es unmöglich wäre, einen solchen Ausweis kurzfristig zu bekommen.

B.43. Es ist demzufolge sachlich gerechtfertigt, dass die angefochtene Maßnahme nicht je nachdem unterscheidet, ob der Energieeffizienzausweis einer Immobilie vor oder nach der im Jahre 2017 vorgenommenen Revision erstellt worden ist.

Der siebte Teil des zweiten Klagegrunds ist unbegründet.

B.44. Schließlich machen die klagenden Parteien im achten Teil des zweiten Klagegrunds geltend, dass die angefochtenen Bestimmungen diskriminierend seien, indem sie die privaten Eigentümer und die Eigentümer von Sozialwohnungen unterschiedlich behandelten, während sie sich in ähnlichen Situationen befänden, und sie beziehen sich auf die Argumente, die sie in Bezug auf den Behandlungsunterschied zwischen den Mietern dieser Immobilien vorgebracht haben.

B.45. Wie in B.30.1 und B.30.2 erwähnt wurde, weist die Vermietung von Sozialwohnungen Spezifitäten auf, was die Festsetzung der Miete und die Finanzierung dieser Wohnungen betrifft. Im Übrigen wird – wie die Flämische Regierung anmerkt – die Energieeffizienz der Sozialwohnungen durch verschiedene spezifische Maßnahmen gefördert. So müssen aufgrund der Artikel 58 und 67 des Brüsseler Wohngesetzbuches die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes über ein System der internen Kontrolle insbesondere bezüglich der Verbesserung der Energieeffizienz verfügen und gehört die Renovierung der Immobilien zu ihren Aufgaben. Aufgrund von Artikel 26 des Erlasses vom 26. September 1996 sind sie im Übrigen dazu gehalten, die Einnahmen aus den für Passivwohnungen eingenommenen Mietzuschlägen für Investitionen zur Verbesserung der Energieeffizienz ihres Gebäudebestands zu verwenden. Aufgrund von Artikel 54 § 2^{ter} Absatz 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches müssen die neuen Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes, um zugelassen zu werden, insbesondere ein Investitionsprogramm

zustande bringen, das « durch die Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude zur Verringerung der Treibhausgasemissionen » beiträgt.

B.46. In Anbetracht dieser Spezifitäten konnte der Ordonnanzgeber, wie in B.31 erwähnt wurde, davon ausgehen, dass es bei den Sozialmietverträgen nicht angebracht war, die Möglichkeit zur Mietindexierung einzuschränken, so wie er es bei den privaten Mietverträgen getan hat.

Der achte Teil des zweiten Klagegrunds ist unbegründet.

In Bezug auf den dritten Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7964

B.47. Der dritte Klagegrund ist abgeleitet aus einem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung in Verbindung mit dem Rechtssicherheitsgrundsatz.

B.48. Im ersten Teil des dritten Klagegrunds führen die klagenden Parteien an, dass manche Vermieter bei Inkrafttreten der angefochtenen Ordonnanz noch nicht verpflichtet gewesen seien, über einen Energieeffizienzausweis zu verfügen. Die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieeffizienzausweises bei Abschluss eines neuen Mietvertrags gelte nämlich erst seit dem 1. November 2011 (siehe die Artikel 18 § 2 Absatz 1 und 41 der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 7. Juni 2007 « über die Energieeffizienz und das Innenklima der Gebäude », die mittlerweile aufgehoben wurde, und Artikel 8 des Erlasses vom 17. Februar 2011 über den PEB-Ausweis). Die klagenden Parteien bemängeln, dass die angefochtene Ordonnanz eine Behandlungsgleichheit schaffe zwischen diesen Vermietern und denjenigen, die deshalb, weil sie ihre Immobilie nach dem 1. November 2011 zur Miete angeboten hätten, dazu verpflichtet gewesen seien, ihrem Mieter einen Energieeffizienzausweis vorzulegen, es aber nicht getan hätten. Vermieter, die ihre Immobilie vor dem 1. November 2011 zur Miete angeboten hätten, würden durch die Unmöglichkeit der Mietindexierung sanktioniert, obwohl sie gegen keine Gesetzesbestimmung verstoßen hätten, was ihren rechtmäßigen Erwartungen Abbruch tue.

Die klagenden Parteien bringen des Weiteren vor, dass eine wörtliche Auslegung von Artikel 3 der angefochtenen Ordonnanz die Mietindexierung sogar unmöglich mache, da er

vorschreibe, dass der Energieeffizienzausweis spätestens zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags vorgelegt worden sei, was bei den vor dem 1. November 2011 abgeschlossenen Mietverträgen nicht der Fall gewesen sei.

B.49. Wie das Parlament und die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt anmerken, ist die Bezugnahme auf Artikel 217 des Brüsseler Wohngesetzbuches in Artikel 3 der angefochtenen Ordonnanz dahin auszulegen, dass sie die Formalität der Vorlage des Energieeffizienzausweises betrifft, und nicht den Zeitpunkt, zu dem die Vorlage zu erfolgen hat. Dies geht eindeutig aus den Vorarbeiten hervor:

« si l'enregistrement du contrat de bail et/ou la production du certificat PEB est/sont effectuées en cours de bail, le bailleur ne pourra pas se prévaloir du bénéfice de l'indexation pour les années qui précèdent » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-601/1, S. 5).

Der Gerichtshof prüft die Verfassungsmäßigkeit dieser Bestimmung in dieser Auslegung.

B.50.1. Der Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung steht dem nicht entgegen, dass der Ordonnanzgeber von seinen ursprünglichen Zielsetzungen abweicht, um andere anzustreben. Gegen diesen Grundsatz wird nicht aus dem bloßen Grund verstoßen, dass eine neue Bestimmung die Erwartungen von Personen, die mit der Beibehaltung der vorherigen Politik gerechnet hatten, vereitelt. Im Allgemeinen müssen die Behörden ihre Politik den sich verändernden Erfordernissen des Gemeinwohls anpassen können.

B.50.2. Der Umstand, dass manche Vermieter gesetzlich nicht dazu verpflichtet wären, über einen Energieeffizienzausweis zu verfügen, hindert den Ordonnanzgeber nicht daran, eine Maßnahme zu treffen, deren Anwendung vom Vorhandensein beziehungsweise Nichtvorhandensein eines solchen Ausweises und der darin erwähnten Energieeffizienzklasse abhängt. Es steht den betreffenden Vermietern frei, doch noch einen Energieeffizienzausweis erstellen zu lassen. Wie in B.25.4 erwähnt, ist nicht ersichtlich, dass der durchschnittliche Preis für die Erstellung eines Energieeffizienzausweises unverhältnismäßig hoch wäre oder dass es unmöglich wäre, einen solchen Ausweis kurzfristig zu bekommen.

B.51. Die klagenden Parteien führen außerdem an, dass die angefochtenen Bestimmungen eine identische Behandlung zur Folge hätten von einerseits Vermietern, die einen Mietvertrag

vor dem 1. November 2011 geschlossen hätten und dadurch nicht verpflichtet gewesen seien, über einen Energieeffizienzausweis zu verfügen, und andererseits Vermietern, die den Mietvertrag nach diesem Zeitpunkt geschlossen hätten, aber - in Widerspruch zu den in B.48 erwähnten Bestimmungen - dennoch keinen Energieeffizienzausweis hätten erstellen lassen. Der Umstand, dass das Fehlen eines Energieeffizienzausweises darauf zurückzuführen ist, dass der Mietvertrag zu einem Zeitpunkt geschlossen wurde, zu dem ein solcher Ausweis nicht obligatorisch war, oder darauf, dass es in Widerspruch zu den zu diesem Zeitpunkt geltenden Rechtsvorschriften unterlassen wurde, einen Ausweis erstellen zu lassen, steht in keinem relevanten Zusammenhang mit den Zielen der angefochtenen Bestimmungen, wie sie sich aus den in B.4.2 erwähnten Vorarbeiten ergeben, sodass der Ordonnanzgeber die beiden Kategorien von Vermietern nicht auf unterschiedliche Weise behandeln musste.

B.52. Der erste Teil des dritten Klagegrunds ist unbegründet.

B.53. Im zweiten und dritten Teil des dritten Klagegrunds bemängeln die klagenden Parteien ebenfalls, dass die angefochtene Ordonnanz eine Behandlungsgleichheit schaffe zwischen den Vermietern mit einem Energieeffizienzausweis der Klasse F oder G und denjenigen, die deshalb, weil sie ihre Immobilie nach dem 1. November 2011 zur Miete angeboten hätten, dazu verpflichtet gewesen seien, ihrem Mieter einen Energieeffizienzausweis vorzulegen, es aber nicht getan hätten. Dies tue den rechtmäßigen Erwartungen der Erstgenannten Abbruch, die sich darauf verlassen hätten, wegen der geringen Energieeffizienz ihrer Immobilie vor den im Entwurf des « Regionalplans Luft-Klima-Energie » vorgesehenen Terminen keine negativen Folgen erleiden zu müssen. Die klagenden Parteien führen an, dass die angefochtenen Bestimmungen von den Fristen abwichen, innerhalb deren die Eigentümer einer Wohnung in der Region Brüssel-Hauptstadt bestimmte Energieeffizienzanforderungen erfüllen müssten, die im Entwurf des « Regionalplans Luft-Klima-Energie » enthalten seien, welcher im Mai 2021 in erster Lesung von der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt genehmigt worden sei. Im Lichte dieses Planentwurfs hätten Eigentümer auf berechnete Weise darauf vertrauen können, dass sie über eine längere Frist verfügen würden, um die Energieeffizienz der Wohnung zu verbessern. Die klagenden Parteien halten es nicht für gerechtfertigt, dass sich die angefochtenen Bestimmungen ausschließlich auf die Eigentümer als Vermieter bezögen.

B.54. Es obliegt grundsätzlich dem Ordonnanzgeber, wenn er beschließt, eine neue Regelung einzuführen, zu beurteilen, ob es notwendig oder sachdienlich ist, diese mit Übergangsmaßnahmen zu versehen. Der Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung wird nur verletzt, wenn die Übergangsregelung oder ihr Fehlen zu einem nicht vernünftig zu rechtfertigenden Behandlungsunterschied führt oder wenn der Grundsatz des berechtigten Vertrauens übermäßig beeinträchtigt wird.

Letzteres ist der Fall, wenn die rechtmäßigen Erwartungen einer Kategorie von Rechtsunterworfenen missachtet werden, ohne dass ein zwingender Grund des Allgemeininteresses besteht, der das Fehlen einer Übergangsregelung rechtfertigen kann.

Der Vertrauensgrundsatz ist eng mit dem - von den klagenden Parteien angeführten - Grundsatz der Rechtssicherheit verbunden, der es dem Ordonnanzgeber verbietet, ohne objektive und vernünftige Rechtfertigung das Interesse der Rechtsunterworfenen daran, die Rechtsfolgen ihrer Handlungen vorhersehen zu können, zu beeinträchtigen.

B.55.1. Am 18. Dezember 2019 hat der Konzertierungsausschuss den « Nationalen Energie- und Klimaplan » genehmigt, den Belgien bis zum 31. Dezember 2019 der Europäischen Kommission zu übermitteln verpflichtet war, und zwar gemäß Artikel 3 der Verordnung (EU) 2018/1999 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 « über das Governance-System für die Energieunion und für den Klimaschutz, zur Änderung der Verordnungen (EG) Nr. 663/2009 und (EG) Nr. 715/2009 des Europäischen Parlaments und des Rates, der Richtlinien 94/22/EG, 98/70/EG, 2009/31/EG, 2009/73/EG, 2010/31/EU, 2012/27/EU und 2013/30/EU des Europäischen Parlaments und des Rates, der Richtlinien 2009/119/EG und (EU) 2015/652 des Rates und zur Aufhebung der Verordnung (EU) Nr. 525/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates » (nachstehend: Verordnung (EU) 2018/1999). Dieser Plan umfasst Beiträge der Föderalbehörde und der drei Regionen. Der Brüsseler Regionalteil dieses nationalen Plans war am 24. Oktober 2019 von der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt angenommen worden.

B.55.2. Am 25. Mai 2021 hat die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt in erster Lesung einen Entwurf des « Regionalplans Luft-Klima-Energie » angenommen, der dazu diente, gemäß Artikel 14 der Verordnung (EU) 2018/1999 den Brüsseler Regionalteil des

« Nationalen Energie- und Klimaplans » von 2019 zu aktualisieren. Dieser Regionalplan wurde anschließend am 27. April 2023 durch Erlass definitiv angenommen.

Dieser Plan sieht Folgendes vor:

« Le Gouvernement mettra donc en place, d'ici 2026, un système d'obligation pour le secteur résidentiel comprenant :

1. Dès l'entrée en vigueur du système d'obligation, prévue le 1er janvier 2026, les propriétaires disposeront d'un délai de maximum cinq ans pour faire établir un certificat PEB visant à déterminer le niveau énergétique du logement. Il est également prévu d'y inclure un estimatif du coût des travaux nécessaires et Bruxelles Environnement évaluera la possibilité d'y inclure un indicateur de faisabilité de l'implantation d'une énergie renouvelable dans le logement. Le Gouvernement charge le GT Formation-Emploi de l'Alliance RENOLUTION de s'assurer que le secteur et le marché des certificateurs soient en capacité de répondre à la demande suite à l'obligation de certification des logements ;

2. A partir du 31 décembre 2029, les unités PEB neuves devront répondre aux exigences PEB 'zéro émission' ;

3. 10 ans après l'entrée en vigueur du cadre législatif (adoption prévue en 2023) : les unités PEB résidentielles les plus énergivores devront avoir effectué un saut de classe(s) et atteindre une consommation maximale de 275 kWh/m²/an. Ce qui signifie que les unités PEB dans les classes PEB F et G devront atteindre au minimum la classe PEB E à cet horizon (sauf dérogations);

4. 20 ans après l'entrée en vigueur du cadre législatif, les unités PEB résidentielles de classe D et E devront également faire l'objet d'une rénovation énergétique pour atteindre l'objectif final de performance énergétique, soit 150 kWh/m² par an. Ce qui signifie que les unités PEB résidentielles actuellement dans les classes PEB D et E devront à atteindre la classe C à cet horizon (sauf dérogation).

5. Une communication active sur ce système d'obligation dans le cadre de la campagne de communication RENOLUTION, de sorte qu'il soit connu de toutes les parties prenantes » (Erlass der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt vom 27. April 2023 zur Annahme des Regionalplans Luft-Klima-Energie, Anlage 1, S. 60).

B.55.3. Der Planentwurf, wie er im Mai 2021 in erster Lesung angenommen wurde, konnte bei den klagenden Parteien nicht die rechtmäßige Erwartung entstehen lassen, dass kurzfristig keine Maßnahmen getroffen werden, um die Vermieter von nicht energieeffizienten Wohnungen dazu anzuregen, Arbeiten zur Energieeinsparung durchzuführen. Es handelt sich dabei um einen Entwurf, den die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt erst nach der Annahme der angefochtenen Ordonnanz definitiv angenommen hat. Im Übrigen unterscheidet sich die angefochtene Regelung von der in B.55.2 erwähnten Maßnahme, die nicht mit der

Möglichkeit zur Mietindexierung zusammenhängt, sondern darauf hinausläuft, dass sich die in der Region Brüssel-Hauptstadt anzuwendenden Qualitätsnormen für Wohnungen zehn Jahre nach der Annahme der ins Auge gefassten Regelung auch auf die Energieeffizienzklasse der Wohnung beziehen werden.

B.56. Ferner durfte der Ordonnanzgeber den Standpunkt einnehmen, dass es unter anderem im Lichte der in diesem Planentwurf formulierten Ziele notwendig war, insbesondere die Eigentümer als Vermieter bereits jetzt dazu zu bewegen, Arbeiten zur Energieeinsparung auszuführen.

B.57. Wie die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt und die Wallonische Regierung anmerken, ist die Entscheidung des Ordonnanzgebers, diesen Anreiz nur für Eigentümer, die ihre Wohnung vermieten, vorzusehen, und nicht für Eigentümer, die ihre Wohnung selbst bewohnen, relevant im Lichte der Zielsetzung, die mit dem anormalen Anstieg der Energiepreise konfrontierten Mieter zu schützen. Diese beiden Kategorien von Eigentümern befinden sich angesichts der angefochtenen Maßnahme, insofern sie dieses Ziel verfolgt, in grundverschiedenen Situationen. Im Übrigen ziehen die angefochtenen Maßnahmen aus den in B.25.2 und B.25.3 angeführten Gründen für die betreffenden Eigentümer keine unverhältnismäßigen Folgen nach sich.

B.58. Der zweite und der dritte Teil des dritten Klagegrunds sind unbegründet.

In Bezug auf den vierten Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7964 und den einzigen Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7974

B.59.1. Der vierte Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7964 ist abgeleitet aus einem Verstoß gegen Artikel 16 der Verfassung in Verbindung mit Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention (nachstehend: erstes Zusatzprotokoll). Die klagenden Parteien sind der Ansicht, dass die angefochtenen Bestimmungen einen Eingriff in das Recht eines Vermieters auf Achtung seines Eigentums in Bezug auf eine Wohnung ohne Energieeffizienzausweis oder mit einem Energieeffizienzausweis der Klasse E, F oder G darstellten. Nach Ansicht der klagenden Parteien ist dieser Eingriff nicht durch ein Erfordernis des Allgemeininteresses gerechtfertigt.

B.59.2. Der einzige Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7974 ist abgeleitet aus einem Verstoß gegen Artikel 16 der Verfassung, indem die angefochtene Ordonnanz die Eigentümer von Wohnungen mit einem Energieeffizienzausweis der Klasse E, F oder G in der Praxis daran hindern würde, die Miete der von ihnen vermieteten Immobilie – gegebenenfalls völlig – zu indexieren. Die klagende Partei bringt vor, dass eine Immobilie, die gemäß den zum Zeitpunkt ihrer Entstehung geltenden Normen gebaut worden sei, eine Miete generieren müsse, die ihre Instandhaltung ermögliche, was die Bindung dieser Miete an den Verbraucherpreisindex voraussetze.

B.60.1. 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 ».

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 ».

B.60.2. 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 Artikel 16 der Verfassung festgelegt sind, weshalb der Gerichtshof bei der Prüfung der angefochtenen Bestimmungen die erstgenannte Bestimmung berücksichtigt.

B.60.3. Artikel 1 des vorerwähnten 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.60.4. 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.61.1. Wie sich aus den in B.4.2 erwähnten Vorarbeiten ergibt, möchte der Ordonnanzgeber mit der angefochtenen Regelung die mit dem anormalen Anstieg der Mieten und Energiepreise in einem Krisenkontext konfrontierten Mieter schützen. In den Vorarbeiten wird auf die hohe Inflation und auf den Anstieg der Energiepreise verwiesen, die wegen verschiedener Faktoren, zu denen der Ukraine-Krieg gehört, eingetreten sind.

In diesem Zusammenhang durfte der Ordonnanzgeber den Standpunkt einnehmen, dass der Nachteil, der Vermietern aufgrund der Einschränkung der Möglichkeit zur Mietindexierung entsteht, den diesbezüglichen Vorteil zugunsten von Mietern und die Notwendigkeit, die Wirksamkeit ihres Rechts auf Wohnung zu gewährleisten, nicht aufwiegt. Nach den vorerwähnten Vorarbeiten ist der Anstieg der Inflation und der Energiepreise insbesondere für Mieter mit erheblichen Folgen verbunden: Die hohe Inflation führt nicht nur zu einem beträchtlichen Anstieg der indexierten Mieten, sondern der Anstieg der Energiepreise führt darüber hinaus für die Mieter auch noch zu höheren Energiekosten, insbesondere für Mieter einer Wohnung, die viel Energie verbraucht. Somit lag nach Ansicht des Ordonnanzgebers eine « nie dagewesene Krise » vor, wobei zahlreiche Mieter von schlecht isolierten Wohnungen sich in einer « unhaltbaren Situation » befinden, die ihr Recht auf Wohnung bedroht (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-601/2, SS. 3-4). Die klagenden Parteien weisen nicht nach, dass diese Beurteilung durch den Ordonnanzgeber unvernünftig wäre.

Durch die Berücksichtigung der Energieeffizienz der Wohnungen in der durch den Ausführungserlass der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt vom 19. Oktober 2017 eingeführten informativen Mietpreistabelle wird das Vorstehende nicht in Frage gestellt. Wie das Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt hervorhebt, gilt diese Tabelle nur als Hinweis (Artikel 225 des Brüsseler Wohngesetzbuches), und der Ordonnanzgeber konnte davon ausgehen, dass die individuelle Entscheidung der Parteien bei einem Mietvertrag, sich danach zu richten, nicht ausreicht, um die durch die angefochtene Ordonnanz verfolgten Ziele zu erreichen.

B.61.2. Der Ordonnanzgeber möchte außerdem Eigentümer dazu bewegen, die Energieeffizienz der Mietwohnungen zu verbessern. Unter anderem im Lichte der von der Region Brüssel-Hauptstadt festgelegten Klimaziele, wie sie aus dem am 25. Mai 2021 von der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt in erster Lesung angenommenen « Regionalplan Luft-Klima-Energie » hervorgehen, vermag die Notwendigkeit, die Energieeffizienz des Wohnungsbestands sicherzustellen, es deshalb zu rechtfertigen, dass der Ordonnanzgeber spezifische Bemühungen von Vermietern von wenig energieeffizienten Wohnungen erwartet.

B.62. Im Übrigen ergibt sich aus den Ausführungen in B.25.2, B.25.3, B.50.1 und B.50.2, dass weder die angefochtene Einschränkung der Möglichkeit zur Mietindexierung als solche noch das Fehlen von Übergangsmaßnahmen für Vermieter einer Wohnung ohne Energieeffizienzausweis oder mit einem Energieeffizienzausweis der Klasse E, F oder G mit unverhältnismäßigen Folgen verbunden ist.

B.63. Die angefochtenen Bestimmungen bringen folglich ein billiges Gleichgewicht zwischen den diesen zugrunde liegenden Erfordernissen des Allgemeininteresses und denjenigen des Schutzes des Rechts der betreffenden Vermieter auf Achtung des Eigentums zustande.

Der vierte Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7964 und der einzige Klagegrund in der Rechtssache Nr. 7974 sind unbegründet.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

weist die Klagen zurück.

Erlassen in französischer, niederländischer und deutscher Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, am 20. Juni 2024.

Der Kanzler,

Der Präsident,

Frank Meersschaut

Pierre Nihoul