



Verfassungsgerichtshof

**Entscheid Nr. 64/2024
vom 20. Juni 2024
Geschäftsverzeichnisnr. 7978**

In Sachen: Klage auf Nichtigerklärung des Dekrets der Wallonischen Region vom 19. Oktober 2022 « zur Änderung von Artikel 26 des Dekrets vom 15. März 2018 über Wohnmietverträge und zur Begrenzung der Indexierung von Mietpreisen auf der Grundlage des Ausweises über die Energieeffizienz von Gebäuden », erhoben von der VoG « Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires » und anderen.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Präsidenten Pierre Nihoul und Luc Lavrysen, und den Richtern Joséphine Moerman, Sabine de Bethune, Emmanuelle Bribosia, Willem Verrijdt und Katrin Jadin, unter Assistenz des Kanzlers Frank Meersschaut, 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 18. April 2023 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 19. April 2023 in der Kanzlei eingegangen ist, erhoben Klage auf Nichtigerklärung des Dekrets der Wallonischen Region vom 19. Oktober 2022 « zur Änderung von Artikel 26 des Dekrets vom 15. März 2018 über Wohnmietverträge und zur Begrenzung der Indexierung von Mietpreisen auf der Grundlage des Ausweises über die Energieeffizienz von Gebäuden » (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 3. November 2022): die VoG « Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires », die VoG « Verenigde Eigenaars - Propriétaires Réunis », Jacques Lecomte und Danielle Guillaume, unterstützt und vertreten durch RA Emmanuel Plasschaert, RA Eric Montens und RÄin Sakine Yilmaz, in Brüssel zugelassen.

Die Wallonische Regierung, unterstützt und vertreten durch RA Marc Verdussen, RA Michel Kaiser, RÄin Cécile Jadot und RA Pierre Bellemans, in Brüssel zugelassen, hat einen Schriftsatz eingereicht, und die klagenden Parteien haben einen Erwidierungsschriftsatz eingereicht.

Durch Anordnung vom 13. März 2024 hat der Gerichtshof nach Anhörung der referierenden Richterinnen Emmanuelle Bribosia und Joséphine Moerman 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.

Infolge des Antrags der Wallonischen Regierung 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,
- . RA Pierre Bellemans, ebenfalls *loco* RA Marc Verdussen, für die Wallonische Regierung,
- haben die referierenden Richterinnen Emmanuelle Bribosia und Joséphine Moerman Bericht erstattet
- wurden die vorgenannten Rechtsanwälte angehört,
- wurde die Rechtssache zur Beratung gestellt.

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

II. *Rechtliche Würdigung*

(...)

In Bezug auf das angefochtene Dekret und dessen Kontext

B.1. Die Klage auf Nichtigerklärung richtet sich gegen das Dekret der Wallonischen Region vom 19. Oktober 2022 « zur Änderung von Artikel 26 des Dekrets vom 15. März 2018 über Wohnmietverträge und zur Begrenzung der Indexierung von Mietpreisen auf der Grundlage des Ausweises über die Energieeffizienz von Gebäuden » (nachstehend: Dekret vom 19. Oktober 2022). Dieses Dekret « bezweckt die Begrenzung der Indexierung der Mieten für Wohnungen mit einem Energieeffizienzausweis (PEB) der Energieeffizienzklasse D auf 75 %

der theoretisch geschuldeten Indexierung und für Wohnungen mit einem PEB-Ausweis der Energieeffizienzklasse E auf 50 % der theoretisch geschuldeten Indexierung, sowie das Verbot jeder Indexierung der Mieten für Wohnungen mit einem PEB-Ausweis der Energieeffizienzklasse F und G oder Wohnungen ohne PEB-Ausweis » (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2022-2023, Nr. 1085/1, S. 2).

B.2.1. Laut Artikel 2 Nr. 22 des Dekrets der Wallonischen Region vom 28. November 2013 « über die Energieeffizienz von Gebäuden » (nachstehend: Dekret vom 28. November 2013) ist ein Ausweis über die Energieeffizienz oder PEB-Ausweis « ein von der Wallonie anerkannter Ausweis zur Bescheinigung der Energieeffizienz eines Gebäudes bzw. einer Gebäudeeinheit, so wie sie nach einer gemäß Artikel 3 angenommenen Methode berechnet wird ».

Artikel 3 des vorerwähnten Dekrets bestimmt:

« Die Energieeffizienz von Gebäuden wird auf Basis der von der Regierung festgelegten Berechnungsmethode bestimmt.

Sie wird durch einen oder mehrere numerische Indikatoren ausgedrückt, die die tatsächlich verbrauchte oder anhand der von der Regierung festgelegten Methode berechnete Energiemenge berücksichtigen.

In der Berechnungsmethode werden insbesondere die technischen Merkmale der Wärmedämmung und der Anlagen, die Bauart und die Standortbedingungen in Bezug auf klimatische Aspekte, Sonnenexposition und Einwirkung der benachbarten Strukturen, die Eigenenergieerzeugung sowie andere energiebedarfsrelevante Faktoren einschließlich Innenraumklima berücksichtigt.

Die Regierung setzt die Anwendungsmodalitäten der Berechnungsmethode fest ».

Ein solcher Ausweis wird von einem PEB-Ausweisaussteller erstellt, der zugelassen wird, wenn er die Voraussetzungen erfüllt und an der Ausbildung teilgenommen hat, die in Titel 5 des Dekrets vom 28. November 2013 sowie in Titel V des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 15. Mai 2014 « zur Ausführung des Dekrets vom 28. November 2013 über die Energieeffizienz von Gebäuden » (nachstehend: Erlass vom 15. Mai 2014) vorgesehen sind.

Im Erlass vom 15. Mai 2014 sind die Methoden zur Berechnung der Energieeffizienz von Gebäuden festgelegt.

B.2.2 Der PEB-Ausweis ist obligatorisch, insbesondere im Falle der Errichtung eines Gebäudes (Artikel 33 des Dekrets vom 28. November 2013) sowie im Falle des Verkaufs oder der Vermietung (Artikel 34 desselben Dekrets). Was die Vermietung betrifft, ist diese Verpflichtung am 1. Juni 2011 in Kraft getreten, und zwar in Anwendung vom Artikel 3 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 27. Mai 2010 « zur Abänderung des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 3. Dezember 2009 über die Zertifizierung der bestehenden Wohngebäude » (nachstehend: Erlass vom 27. Mai 2010).

B.2.3. Mit dem Dekret der Wallonischen Regierung vom 17. Dezember 2020 « zur Abänderung des Dekrets vom 28. November 2013 über die Energieeffizienz von Gebäuden » wird in das Dekret vom 28. November 2013 ein Titel 2/1 mit der Überschrift « Langfristige Renovierungsstrategie » eingefügt. Der somit eingefügte Artikel 8/1 bestimmt:

« § 1. Die Regierung legt eine langfristige Gebäuderenovierungsstrategie fest, um die Renovierung im Hinblick auf die Bildung eines energieeffizienten und dekarbonisierten Gebäudebestands bis 2050 zu unterstützen und die kosteneffiziente Umwandlung bestehender Gebäude in Niedrigstenergiegebäude zu erleichtern.

Die Renovierungsstrategie umfasst mindestens:

1° eine Übersicht über den Gebäudebestand, die ggf. auf statistischen Stichproben und dem erwarteten Anteil an renovierten Gebäuden im Jahr 2020 basiert;

2° eine Bestandsaufnahme kosteneffizienter Renovierungsansätze, die für den jeweiligen Gebäudetyp und die Klimazone geeignet sind, gegebenenfalls unter Berücksichtigung möglicher relevanter Auslöseschwellen im Lebenszyklus des Gebäudes;

3° Strategien und Maßnahmen zur Förderung größerer kosteneffizienter Gebäuderenovierungen, einschließlich schrittweiser größerer Renovierungen, und zur Unterstützung gezielter kosteneffizienter Maßnahmen und Renovierungen;

4° einen Überblick über die Strategien und Maßnahmen, die auf die am wenigsten effizienten Segmente des Wohnungsbestands, die Dilemmas in Bezug auf die unterschiedlichen Interessen und die Schwachstellen des Marktes abzielen, sowie eine kurze Darstellung relevanter nationaler Maßnahmen, die zur Linderung der Energiearmut beitragen;

5° Strategien und Maßnahmen für alle öffentlichen Gebäude;

6° einen Überblick über die Initiativen zur Förderung von intelligenten Technologien und gut vernetzten Gebäuden und Gemeinschaften sowie von Kompetenzen und Schulungen in den Bereichen Bauwesen und Energieeffizienz;

7° eine auf zuverlässigen Informationen basierende Schätzung der erwarteten Energieeinsparungen und weitergehenden Vorteile, z. B. in den Bereichen Gesundheit, Sicherheit und Luftqualität.

Der langfristigen Renovierungsstrategie fügt die Regierung die Details zur Umsetzung der aktuellsten langfristigen Renovierungsstrategie einschließlich der vorgesehenen Verfahren und Maßnahmen bei.

Vor ihrer Verabschiedung und während ihrer Umsetzung unterzieht die Regierung die Renovierungsstrategie einer öffentlichen Konsultation, die sich direkt oder indirekt an alle beteiligten Parteien richtet, insbesondere die lokalen Behörden, Organisationen der Zivilgesellschaft, Unternehmen der Bauindustrie, den Finanz- und Investitionssektor und andere relevante Beteiligte, einschließlich der breiten Öffentlichkeit.

Die Regierung bestimmt die Modalitäten für die Organisation der in Absatz 4 genannten Konsultation.

§ 2. Die langfristige Renovierungsstrategie enthält einen Fahrplan mit Maßnahmen und messbaren Fortschrittsindikatoren und indikativen Meilensteinen für 2030, 2040 und 2050, wobei anzugeben ist, wie diese Meilensteine zur Erreichung der in Paragraph 1 Absatz 1 genannten Ziele beitragen.

§ 3. Um die Mobilisierung von Investitionen in die Renovierungsarbeiten zu unterstützen, die zur Erreichung der in Absatz 1 genannten Ziele erforderlich sind, erleichtert die Regierung den Zugang zu geeigneten Mechanismen, die Folgendes ermöglichen:

1° Zusammenführung von Projekten, um den Zugang zu Investoren zu ermöglichen und potenziellen Kunden globale Lösungen anbieten zu können;

2° Verringerung des seitens der Investoren und des privaten Sektors wahrgenommenen Risikos von Energieeffizienzmaßnahmen;

3° Verwendung öffentlicher Mittel, um zusätzliche Investitionen aus dem privaten Sektor anzuziehen oder um bestimmte Schwachstellen des Markts zu beheben;

4° Lenkung der Investitionen in einen energieeffizienten öffentlichen Gebäudebestand;

5° Einsetzung von zugänglichen und transparenten Beratungsinstrumenten in Bezug auf die relevanten energetischen Renovierungen und verfügbaren Finanzierungsinstrumente ».

B.2.4. Laut Artikel 30 § 2 des Dekrets vom 28. November 2013 müssen die PEB-Ausweise Folgendes enthalten:

« 1° die Einschätzung der Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der PEB-Einheit,

2° Referenzwerte wie Mindestanforderungen an die Energieeffizienz,

3° technisch realisierbare Empfehlungen für die kostenoptimale Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der PEB-Einheit, die sich auf die vollständige oder teilweise Renovierung der Gebäudehülle oder der technischen Systeme des Gebäudes bzw. der PEB-Einheit und auf die zur Umsetzung der Empfehlungen zu unternehmenden Schritte bezieht,

4° die Stelle, an der jeder Interessierte weitere Auskünfte über die verschiedenen Inhalte des PEB-Ausweises einholen kann ».

In den Artikeln 36 und 37 des Erlasses vom 15. Mai 2014 wird der Inhalt der PEB-Ausweise für Wohneinheiten präzisiert. Sie bestimmen:

« Art. 36. Außer den in Artikel 30, § 2 des Dekrets erwähnten Elementen umfasst der PEB-Ausweis die folgenden Informationen:

1° die Adresse des Gebäudes oder der PEB-Einheit;

2° ggf. die Bezugsnummer und das Datum der Ausstellung der Baugenehmigung, der Städtebaugenehmigung oder der Globalgenehmigung, durch die der Bau genehmigt wurde;

3° ein Außenfoto des betreffenden Gebäudes, auf dem die betreffende PEB-Einheit identifiziert wird;

4° die Version des verwendeten Berechnungsprogramms und ggf. der angewandten Vorgehensweise für die Datensammlung;

5° der einzige Kode des Ausweises;

6° der Preis des Ausweises, es sei denn, es handelt sich um einen Ausweis für öffentliche Gebäude zwecks der Bekanntmachung durch Anschlag, der von einem internen Ausweisaussteller ausgestellt worden ist, oder um einen im Anschluss an ein PEB-Verfahren ausgestellten Ausweis;

7° das Datum der Ausstellung des Ausweises;

8° die Identifizierung und Zulassungsnummer des PEB-Ausweisausstellers oder -Verantwortlichen sowie seine Unterschrift.

Art. 37. Der PEB-Ausweis für Wohneinheiten umfasst zudem:

1° die Energieklasse der Einheit;

2° der theoretische gesamte Primärenergieverbrauch der Einheit;

3° der spezifische Primärenergieverbrauch der Einheit;

4° ggf. die Bezugsnummer des in Artikel 31, § 1 des Dekrets erwähnten Teilberichts ».

B.2.5. Die vorerwähnte Regelung bezüglich des Ausweises über die Gesamtenergieeffizienz fügt 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 ».

Nach 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 in einen in hohem Maße energieeffizienten und dekarbonisierten Gebäudebestand fest, mit welcher der kosteneffiziente Umbau bestehender Gebäude in Niedrigstenergiegebäude erleichtert wird ».

B.3.1. Die Indexierung der Mieten bei Wohnungsmietverträgen wird in Artikel 26 des Dekrets der Wallonischen Region vom 15. März 2018 « über den Wohnmietvertrag » (nachstehend: Dekret vom 15. März 2018) geregelt. Paragraph 1 dieses Artikels bestimmt:

« 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 Gesundheitsindex im Sinne des Königlichen Erlasses vom 24. Dezember 1993 zur Ausführung des Gesetzes vom 6. Januar 1989 zum Schutz der Landeskonkurrenzfähigkeit.

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 Gesundheitsindex des Monats, der dem Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags vorangeht.

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

Die vorerwähnte Bestimmung weicht von den gemeinrechtlichen Regeln bezüglich der Indexierung der Mieten, die in Artikel 1728*bis* des früheren Zivilgesetzbuches festgelegt sind, ab.

B.3.2. Das angefochtene Dekret vom 19. Oktober 2022 ändert Artikel 26 des Dekrets vom 15. März 2018 ab, indem mehrere Paragraphen darin eingefügt werden. Es bestimmt:

« Artikel 1. In Artikel 26 des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag werden die Paragraphen *1bis*, *1ter* und *1quater* mit folgendem Wortlaut eingefügt:

‘ § *1bis*. Abweichend von Paragraph 1 gilt folgendes: Wenn das vermiete Gut zum Zeitpunkt des Antrags auf Anpassung des Mietpreises über einen EEG-Ausweis der Energieklasse D im Sinne des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 15. Mai 2014 zur Ausführung des Dekrets vom 28. November 2013 über die Energieeffizienz von Gebäuden verfügt, darf bei der Anpassung des Mietpreises, für die das entsprechende Recht in der Zeit vom 1. November 2022 bis zum 31. Oktober 2023 fällig wird, der angepasste Mietpreis jenen Betrag nicht überschreiten, der sich ergibt, wenn der Mietpreis um drei Viertel der Differenz zwischen dem gemäß Paragraph 1 indexierten Mietpreis und dem Mietpreis, der vor dem Jahrestag des Mietvertrags fällig ist, der in den in diesem Paragraphen genannten Zeitraum fällt, erhöht wird.

§ *1ter*. Abweichend von Paragraph 1 gilt folgendes: Wenn das vermiete Gut zum Zeitpunkt des Antrags auf Anpassung des Mietpreises über einen EEG-Ausweis der Energieklasse E im Sinne des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 15. Mai 2014 zur Ausführung des Dekrets vom 28. November 2013 über die Energieeffizienz von Gebäuden verfügt, darf für die Anpassung des Mietpreises, für die das entsprechende Recht in der Zeit vom 1. November 2022 bis zum 31. Oktober 2023 fällig wird, der angepasste Mietpreis jenen Betrag nicht überschreiten, der sich ergibt, wenn der Mietpreis um die Hälfte der Differenz zwischen dem gemäß Paragraph 1 indexierten Mietpreis und dem Mietpreis, der vor dem Jahrestag des Mietvertrags fällig ist, der in den in diesem Paragraphen genannten Zeitraum fällt, erhöht wird.

§ *1quater*. In Abweichung von Paragraph 1 dürfen für die Anpassung des Mietpreises, für die das entsprechende Recht in der Zeit vom 1. November 2022 bis zum 31. Oktober 2023 fällig wird, die Mietpreise von Mietwohnungen, die über keinen EEG-Ausweis im Sinne des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 15. Mai 2014 zur Ausführung des Dekrets vom 28. November 2013 über die Energieeffizienz von Gebäuden verfügen oder die zum Zeitpunkt des Antrags auf Anpassung des Mietpreises über einen EEG-Ausweis der Energieklasse F oder G verfügen, nicht indexiert werden. ’

Art. 2. § 1. In Abweichung von Artikel 26 § 1 des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag gilt ab dem 1. November 2023 folgendes: Wenn das vermiete Gut über einen EEG-Ausweis der Energieklassen D, E, F oder G im Sinne des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 15. Mai 2014 zur Ausführung des Dekrets vom 28. November 2013 über die

Energieeffizienz von Gebäuden verfügt, ist der Basismietpreis der Mietpreis, der zwischen dem 1. November 2022 und dem 31. Oktober 2023 in Anwendung von Artikel 26, §§ 1*bis* bis 1*quater* des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag angepasst wurde, und der Basisindex ist der Gesundheitsindex des Monats, der dem Monat vorausgeht, in dem der zwischen dem 1. November 2022 und dem 31. Oktober 2023 erfolgte Jahrestag des Mietvertrags stattfand.

§ 2. Vertragsbestimmungen, deren Wirkung über die in diesem Artikel vorgesehene Anpassung hinausgeht, sind auf diese reduzierbar.

Art. 3. Die in Artikel 26, §§ 1*bis* bis 1*quater* des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag vorgesehene Beschränkung der Anpassung des Mietpreises an die Lebenshaltungskosten kann um einen Zeitraum von höchstens einem Jahr verlängert werden ».

B.3.3. Das Dekret vom 19. Oktober 2022 findet Anwendung auf die Wohnungsmietverträge im Sinne des Dekrets vom 15. März 2018, die vor dem 1. November 2022 in Kraft getreten sind (Artikel 4 und 5 des Dekrets vom 19. Oktober 2022).

B.4. Den Vorarbeiten zum Dekret vom 19. Oktober 2022 zufolge ist der Dekretgeber von der Feststellung eines außerordentlichen Anstiegs der Inflation ausgegangen, der auf die Energieprodukte zurückzuführen ist. Es wurde hervorgehoben, dass « die Entwicklung des Gesundheitsindex aufgrund der Erhöhung der Energiepreise zur Folge hat, dass der Anstieg der Energiekosten zweimal auf die Haushalte, die ihre Wohnung mieten, abgewälzt wird, und zwar durch die Erhöhung der Energierechnung bzw. der Energieebenkosten und durch die wegen der Indexierung erhöhten Mieten » (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2022-2023, Nr. 1085/1, S. 3). Die Verfasser des Dekretentwurfs beziffern diese zusätzlichen Kosten für die Mieter auf einen Betrag, der auf Jahresbasis mehr als einer 13. Monatsmiete entspricht (ebenda).

Mit den Maßnahmen der Begrenzung bzw. des Verbots der Indexierung der Mieten unter bestimmten Bedingungen will der Dekretgeber die betroffenen Mieter schützen und auf diese Weise « das Gleichgewicht in den Vertragsverhältnissen zwischen Vermieter und Mieter » (ebenda) wiederherstellen, wobei die Schutzfunktion des Indexierungsmechanismus aufrechterhalten wird. In diesem Sinne ist der Dekretgeber davon ausgegangen:

« [la] classe énergétique du logement, selon la certification de performance énergétique des bâtiments (PEB), permet une anticipation du montant théorique de la consommation en énergie primaire ainsi que du coût y afférent. *De facto*, la performance énergétique du logement pris en location a une incidence effective sur le montant théorique des charges à supporter par le

locataire. Il y a donc une nécessité de moduler la formule d'indexation possible au regard de cette réalité » (ebenda, S. 4).

Überdies wird in den Vorarbeiten eine weitere Zielsetzung angeführt, die mit der Energieeffizienz der Gebäude zusammenhängt, indem darauf hingewiesen wird, dass die beabsichtigten Maßnahmen sich « auch in einen strukturellen Rahmen von durch die Wallonische Regierung verfolgten Zielsetzungen, insbesondere durch die ‘ Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment ’ [Wallonische langfristige Gebäuderenovierungsstrategie im Sinne der Energieeffizienz] » (ebenda) einfügen. Schlussfolgernd ist festzuhalten, dass der Dekretgeber beabsichtigt, « die Wohnungen der Haushalte zu schützen, ohne die Situation der Vermieter auf unverhältnismäßige Weise zu beeinträchtigen » (ebenda).

Zur Hauptsache

In Bezug auf den ersten Klagegrund

B.5. Der erste Klagegrund ist abgeleitet aus einem Verstoß durch die Artikel 1 bis 5 des Dekrets vom 19. Oktober 2022 gegen Artikel 6 § 1 IV und VII des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen und gegen die Restzuständigkeit der Föderalbehörde. Nach Ansicht der klagenden Parteien war nicht die Wallonische Region, sondern die Föderalbehörde dafür zuständig, die angefochtenen Bestimmungen zu verabschieden.

B.6.1. 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.6.2. 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. 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.8. 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 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.9. 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 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. Das Dekret vom 19. Oktober 2022 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.8 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.11. 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.12. 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.13. Der erste Klagegrund ist unbegründet.

In Bezug auf den zweiten Klagegrund

B.14. Der zweite Klagegrund ist aus einem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung abgeleitet. Die klagenden Parteien gliedern ihn in acht Teile. Der Gerichtshof prüft sie nacheinander.

B.15. Im Gegensatz zu dem, was die Wallonische Regierung anführt, werden in der Klageschrift sehr wohl die Kategorien von Personen angegeben, die eben im Rahmen der von den klagenden Parteien angeführten Diskriminierungen miteinander verglichen werden sollen. Aus ihrem Schriftsatz ergibt sich im Übrigen, dass die Wallonische Regierung den zweiten

Klagegrund gut verstanden hat und daher eine sachdienliche Verteidigung vortragen konnte. Der zweite Klagegrund ist folglich zulässig.

B.16. 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.17. Es obliegt dem Dekretgeber 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 Dekretgeber 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.18. Die klagenden Parteien führen erstens an, dass die angefochtenen Bestimmungen wegen der Zugrundelegung des Energieeffizienzausweises nicht auf einem objektiven Unterscheidungskriterium beruhen würden und dieses Kriterium zur Erreichung der verfolgten Zielsetzungen nicht sachdienlich sei (erster und zweiter Teil des zweiten Klagegrunds). Obwohl der Vergleich nicht ausdrücklich formuliert worden ist, geht aus der Argumentation der klagenden Parteien hervor, dass sie einen Behandlungsunterschied zwischen einerseits den Vermietern einer Wohnung mit einem Energieeffizienzausweis mit dem Energielabel D, E, F oder G sowie denjenigen, die nicht über einen solchen Ausweis verfügen, und andererseits den Vermietern einer Wohnung mit einem besseren Energieeffizienzausweis geltend machen.

B.19.1. Wie in B.2.1 bis B.2.5 erwähnt wurde, werden die Energielabels aufgrund des Dekrets vom 28. November 2013 auf der Grundlage des zahlenmäßigen Ergebnisses der Berechnung der Energieeffizienz einer Wohnung festgelegt, und zwar durch einen zugelassenen Ausweisaussteller und auf der Grundlage einer von der Wallonischen Regierung im Erlass vom 15. Mai 2014 bestimmten Methode.

B.19.2. Die klagenden Parteien beanstanden insbesondere den Umstand, dass es aufgrund des Erlasses vom 27. Mai 2020 erst ab dem 1. Juni 2011 Pflicht sei, über einen Energieeffizienzausweis zu verfügen. Daraus ergebe sich, dass bestimmte Vermieter noch nicht über einen Energieeffizienzausweis verfügen würden.

In Anbetracht der Zielsetzung des Dekretgebers, die Verpflichtung, über einen Energieeffizienzausweis zu verfügen, in absehbarer Zeit für alle Gebäude vorzuschreiben, ist es nicht unvernünftig, dieses Kriterium zu berücksichtigen. Ein Vermieter, der zwar nicht gesetzlich dazu verpflichtet ist, aber beschließt, die Miete während des Zeitraums, in dem die angefochtenen Bestimmungen in Kraft sind, zu indexieren, hat auch die Möglichkeit, einen Energieeffizienzausweis erstellen zu lassen. Außerdem 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.19.3. Aus dem Vorstehenden geht hervor, dass die Frage, ob eine Wohnung einen Energieeffizienzausweis hat und, falls ja, das dazugehörige Label, ein objektives Unterscheidungskriterium ist. Die klagenden Parteien stellen des Weiteren 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. Sie können das Vorstehende nicht erneut in Frage stellen.

B.20. Die klagenden Parteien stellen ebenso in Abrede, dass ein solches Unterscheidungskriterium im Hinblick auf die vom Dekretgeber verfolgten Ziele sachdienlich sei.

Wie sich aus den in B.4 erwähnten Vorarbeiten ergibt, bezweckte der Dekretgeber mit der angefochtenen Regelung den Schutz des Wohnrechts der Mieter, die insbesondere durch die hohe Inflation und den Anstieg der Energiepreise betroffen sind, welche nach den ersten Wellen der COVID-19-Pandemie und anlässlich des Ukraine-Kriegs eingetreten sind. Darüber hinaus möchte der Dekretgeber Eigentümer dazu bewegen, die Energieeffizienz von Mietwohnungen zu verbessern.

B.21.1. Hinsichtlich des Ziels des Schutzes des Wohnrechts der Mieter durfte der Dekretgeber davon ausgehen, dass die Energiekosten generell desto höher sind, je mehr sich das Energielabel dem Buchstaben G nähert. Das Energielabel 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 Energielabel D, 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.21.2. 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 zum Dekret vom 19. Oktober 2022 wird erwähnt, dass dem Belgischen Statistikamt zufolge «die Inflation auf der Grundlage des Gesundheitsindex zwischen September 2021 und 2022 einen außerordentlichen Anstieg von 11,25 % verzeichnet, d.h. ein Index in historischer Höhe von 124,92 Punkten. Die anormale Erhöhung der Inflationsrate im Jahre 2022 ist insbesondere auf verschiedene Faktoren zurückzuführen: die wirtschaftlich-soziale Krise, die geopolitische Lage und der Ukraine-Krieg. Dieser starke Anstieg der Inflation ist auf die Energieprodukte zurückzuführen. Der Strom ist nunmehr 81,3 % teurer als im September 2021, und das Erdgas ist in derselben Zeitspanne 134,9 % teurer geworden. Den Voraussichten des Planbüros zufolge ist in Belgien von einer durchschnittlichen Inflationsrate von 9,4 % im Jahre 2022 und von 6,5 % im Jahre 2023 auszugehen. Diese Inflation wirkt sich somit eindeutig auf die Mietpreise und auf die Finanzkraft der Haushalte aus » (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2022-2023, n° 1085/1, p. 3). Der Dekretgeber hat folglich statistische Daten herangezogen, die zum Zeitpunkt der Annahme der angefochtenen Regelung vorhanden

waren. Die klagenden Parteien weisen nicht nach, dass die vom Dekretgeber vorgenommene Beurteilung auf einem offensichtlichen Irrtum beruht.

B.21.3. Außerdem wollte der Dekretgeber mit der angefochtenen Regelung eine schnelle Antwort auf die Auswirkungen des außergewöhnlichen Anstiegs 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.22.1. 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 behaupten, dass es innerhalb der kurzen Geltungsfrist der angefochtenen Maßnahmen – zwischen dem 1. November 2022 und dem 31. Oktober 2023 – in zahlreichen Fällen unmöglich oder zumindest sehr schwierig sei, solche Arbeiten durchzuführen.

B.22.2. Der Wallonischen Regierung zufolge hat das Dekret vom 19. Oktober 2022 nicht so sehr zum Zweck, zur raschen oder sofortigen Durchführung von Arbeiten anzuregen, sondern vielmehr, eine mittel- und langfristige Änderung des Verhaltens der Vermieter herbeizuführen.

Die angefochtenen Maßnahmen regen die Vermieter, die dies noch nicht gemacht haben, nämlich dazu an, sich einen Energieeffizienzausweis für ihr Eigentum erstellen zu lassen. Dieser Schritt, selbst wenn ihm keine Arbeiten folgen, die vor dem 31. Oktober 2023 ausgeführt werden, ist ein erster Schritt hin zu einer späteren Verbesserung der Energieeffizienz der betreffenden Eigentumsimmobilien und trägt daher als solcher bereits dazu bei, die vom Dekretgeber verfolgten Ziele zu erreichen.

B.22.3. Darüber hinaus sieht Artikel 2 des Dekrets vom 19. Oktober 2022 ab dem 1. November 2023 die Anwendung eines Berichtigungsfaktors auf die indexierte Miete vor. Dadurch berücksichtigt die Mietindexierung, die ab diesem Datum durchgeführt werden

kann, - solange die Wohnung kein günstiges Energielabel hat - nicht den Anstieg der Indexzahl im Zeitraum zwischen dem 1. November 2022 und dem 31. Oktober 2023. Sobald der Vermieter die notwendigen Sanierungsarbeiten ausführt und dadurch ein günstiges Energielabel bekommt, kann er für die Zukunft doch noch die Miete insgesamt an die Indexzahl anpassen, auch in Bezug auf deren Anstieg zwischen dem 1. November 2022 und dem 31. Oktober 2023. Auch wenn die energetische Sanierung erst nach Ablauf des in Artikel 1 des Dekrets vom 19. Oktober 2022 genannten Zeitraums beginnen kann, ist die Durchführung einer solchen Sanierung folglich für die betreffenden Vermieter vorteilhaft.

B.23. Der Behandlungsunterschied zwischen einerseits den Vermietern einer Wohnung mit einem Energieeffizienzausweis mit dem Energielabel D, E, F oder G sowie denjenigen, die nicht über einen solchen Ausweis verfügen, und andererseits den Vermietern einer Wohnung mit einem besseren Energieeffizienzausweis beruht in der Tat auf einem objektiven Unterscheidungskriterium, das zum Erreichen der verfolgten Zielsetzungen sachdienlich ist.

B.24.1. Der Gerichtshof muss noch prüfen, ob die angefochtenen Bestimmungen für die Vermieter einer Wohnung ohne Energieeffizienzausweis oder mit einem Energieeffizienzausweis mit einem Energielabel D, E, F oder G mit unverhältnismäßigen Folgen verbunden sind.

B.24.2. 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 von Artikel 1 des Dekrets vom 19. Oktober 2022 nur im Zeitraum vom 1. November 2022 bis zum 31. Oktober 2023. Dieses Verbot steht im Verhältnis zum Grad der Energieeffizienz der Wohnung, da in diesem Zeitraum ausschließlich Vermieter einer Wohnung mit einem Energielabel F oder G von der Möglichkeit der Mietindexierung ausgeschlossen sind und Vermieter einer Wohnung mit einem Energielabel D oder E die Miete immer noch zu drei Vierteln bzw. zur Hälfte indexieren durften. Kraft Artikel 2 des Dekrets vom 19. Oktober 2022 können alle Vermieter seit dem 1. November 2023 die Miete erneut indexieren, wenn auch unter Anwendung eines Berichtigungsfaktors, der ebenfalls im Verhältnis zum Grad der Energieeffizienz der Wohnung steht. Schließlich unterliegen Vermieter der energieeffizientesten Wohnungen, d.h. Wohnungen mit einem

Energielabel A++, A+, A, B oder C, keinerlei Beschränkungen in Bezug auf die Möglichkeit zur Mietindexierung.

B.24.3. Die Vermieter, die Arbeiten zur Energieeinsparung an der Mietwohnung durchführen, bewirken dadurch außerdem eine Wertsteigerung hinsichtlich ihres Eigentums.

B.24.4. 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 30 § 5 des Dekrets vom 28. November 2013) und enthält Empfehlungen für eine kostenwirksame Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes (Artikel 30 § 2 Nr. 3 desselben Dekrets), 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. Juni 2011 gelte, ändert daran nichts.

B.24.5. Unter Berücksichtigung der weiten Ermessensbefugnis, über die der Dekretgeber 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.25. Der erste und der zweite Teil des zweiten Klagegrunds sind unbegründet.

B.26. Die klagenden Parteien führen zweitens an, dass das Dekret vom 19. Oktober 2022 zu ungerechtfertigten Behandlungsunterschieden zwischen verschiedenen Kategorien von Mietern führe, weil ihr Statut und ihre tatsächlichen Finanzmittel nicht berücksichtigt würden. Die angefochtenen Bestimmungen behandelten nämlich alle Mieter auf identische Weise, ohne zu berücksichtigen, in welchem Grad sie vom Anstieg der Energiepreise tatsächlich betroffen

sein. 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 (dritter Teil des zweiten Klagegrunds).

B.27. Es ist sachlich gerechtfertigt, dass die angefochtene Regelung 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. Es kann dem Dekretgeber 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 Regelung eine schnelle Antwort auf die Auswirkungen des außergewöhnlichen Anstiegs der Energiepreise bieten wollte. Der Dekretgeber durfte sich deshalb für eine Regelung entscheiden, bei der es nicht notwendig ist, die individuelle finanzielle Situation jedes Mieters zu untersuchen. Im Falle von pauschalen Kosten und Nebenkosten bestimmt Artikel 58 § 3 des Dekrets vom 15. März 2018 übrigens, dass « jede der Parteien [...] jederzeit beim Friedensrichter die Revision der pauschalen Kosten und Lasten oder deren Umwandlung in tatsächliche Kosten und Lasten beantragen [kann] ». 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.28. Der dritte Teil des zweiten Klagegrunds ist unbegründet.

B.29. Die klagenden Parteien führen drittens 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 (vierter Teil des zweiten Klagegrunds).

B.30. In Bezug auf das vom Dekretgeber 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.

Außerdem bewirken die Vermieter, die Arbeiten zur Energieeinsparung an der Mietwohnung durchführen, dadurch eine Wertsteigerung hinsichtlich ihres Eigentums. Ferner ist es möglich, dass der Vermieter den Kostenpreis der Energiesparmaßnahmen teilweise durch Inanspruchnahme der Unterstützungsmaßnahmen wettmachen kann, die die Wallonische Region vorgesehen hat.

Schließlich sind die angefochtenen Maßnahmen für die betroffenen Vermieter aus den in B.24.1 und B.24.5 erwähnten Gründen nicht mit unverhältnismäßigen Folgen verbunden. Insofern die klagenden Parteien anführen, dass der Dekretgeber 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.31. Der vierte Teil des zweiten Klagegrunds ist unbegründet.

B.32. Die klagenden Parteien führen viertens an, dass die angefochtenen Bestimmungen zu einem Behandlungsunterschied zwischen Vermietern führten, und zwar in Abhängigkeit davon, ob sie ein Einfamilienhaus oder eine Etagenwohnung vermieteten. Für die Vermieter einer Etagenwohnung sei es wesentlich schwieriger, ein günstiges Energielabel 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 (fünfter Teil des zweiten Klagegrunds).

B.33. Es kann dem Dekretgeber 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 Regelung eine schnelle Antwort auf den außergewöhnlichen Anstieg der Energiepreise bieten wollte.

Die angefochtene Regelung ist darüber hinaus nicht mit unverhältnismäßigen Folgen für die Vermieter einer Etagenwohnung, die Bestandteil einer im Miteigentum stehenden Immobilie ist, verbunden. Es gibt nämlich energiebezogene Arbeiten, bei denen keine Erlaubnis der anderen Miteigentümer erforderlich ist. Artikel 3.88 § 1 Nr. 1 Buchstabe *b*) 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.34. Es ist folglich sachlich gerechtfertigt, dass die angefochtene Regelung keine Ausnahme für Vermieter einer Etagenwohnung, die Bestandteil einer im Miteigentum stehenden Immobilie ist, enthält.

B.35. Der fünfte Teil des zweiten Klagegrunds ist unbegründet.

B.36. Fünftens bringen die klagenden Parteien vor, dass die angefochtenen Maßnahmen zu einer ungerechtfertigten Gleichbehandlung von Vermietern führten, ohne dass das Datum der Erstellung ihres PEB-Ausweises berücksichtigt werde. Je nach diesem Datum sei die Energieeffizienz von Gebäuden jedoch stark unterschiedlich, weil das Protokoll für die Erstellung dieses Ausweises regelmäßig revidiert werde (sechster Teil des zweiten Klagegrunds).

B.37. Der vorerwähnte Beschwerdegrund läuft darauf hinaus, die Objektivität und Zuverlässigkeit des Kriteriums bezüglich des Energieeffizienzausweises erneut in Frage zu stellen. Aus den in B.19.3 dargelegten Gründen ist diese Kritik unbegründet.

Im Übrigen hindert nichts den Vermieter, der meint, dass sein Energieeffizienzausweis durch die bloße Änderung des Erstellungsprotokolls verbessert werden könnte, daran, einen neuen Energieeffizienzausweis erstellen zu lassen. Wie bereits erwähnt wurde, zeigt es sich in dieser Hinsicht nicht, dass der Durchschnittspreis für die Erstellung eines Energieeffizienzausweises unverhältnismäßig wäre oder dass es unmöglich wäre, einen solchen Ausweis kurzfristig zu bekommen.

B.38. Der sechste Teil des zweiten Klagegrunds ist unbegründet.

B.39. Sechstens bringen die klagenden Parteien vor, dass die angefochtenen Maßnahmen einen ungerechtfertigten Behandlungsunterschied zwischen den Vermietern, deren Mietvertrag vor dem 1. November 2022 in Kraft getreten sei, und den Vermietern, deren Mietvertrag ab

diesem Datum in Kraft getreten sei, herbeiführten, indem Letztere im Falle der Verlängerung der Maßnahmen der Begrenzung und des Verbots der Indexierung der Mieten gemäß Artikel 3 des Dekrets vom 19. Oktober 2022 den Ersteren gegenüber begünstigt würden (siebter Teil des zweiten Klagegrunds).

B.40. Artikel 3 des Dekrets vom 19. Oktober 2022 bestimmt, dass « die in Artikel 26, §§ 1*bis* bis 1*quater* des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag vorgesehene Beschränkung der Anpassung des Mietpreises an die Lebenshaltungskosten [...] um einen Zeitraum von höchstens einem Jahr verlängert werden [kann] ». Am 1. November 2023 hat sich der Dekretgeber nicht für die Verlängerung entschieden. Aus diesem Nichttätigwerden ergibt sich, dass die beanstandeten Maßnahmen der Begrenzung und des Verbots der Mietindexierung endgültig unwirksam geworden sind, mit Ausnahme der Maßnahme bezüglich der Berechnung der Basismiete (Artikel 2 des Dekrets vom 19. Oktober 2022).

B.41. Aus dem in B.40 Erwähnten geht hervor, dass der von den klagenden Parteien beanstandete Behandlungsunterschied nicht existiert.

B.42. Der siebte Teil des zweiten Klagegrunds ist unbegründet.

B.43. Siebtens bringen die klagenden Parteien vor, dass die angefochtenen Maßnahmen einen ungerechtfertigten Behandlungsunterschied herbeiführten zwischen den Vermietern einer Immobilie mit einem Energieeffizienzausweis mit Energielabel F oder G und den Vermietern, für deren Immobilie während des Geltungszeitraums der Maßnahme kein Energieeffizienzausweis erstellt worden sei, ohne Rücksicht auf den Umstand, auf den dieses Nichtvorhandensein zurückzuführen sei (achter Teil des zweiten Klagegrunds).

B.44.1. In Artikel 2 des Dekrets vom 19. Oktober 2022, der die Berechnung der Basismiete ab dem 1. November 2023 für vermietete Immobilien mit einem PEB-Ausweis der Energieeffizienzklasse D, E, F oder G betrifft, wird angegeben, dass er mit der « Anwendung von Artikel 26, §§ 1*bis* bis 1*quater* des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag » zusammenhängt, weshalb davon auszugehen ist, dass er untrennbar mit diesen Bestimmungen verbunden ist. Demzufolge ist im Gegensatz zu dem, was die klagenden Parteien behaupten, Artikel 2 des Dekrets vom 19. Oktober 2022 dahin auszulegen, dass er auch auf Wohnungen ohne Energieeffizienzausweis Anwendung findet.

B.44.2. Aus dem in B.44.1 Erwähnten ergibt sich, dass die klagenden Parteien nicht auf einen Behandlungsunterschied Bezug nehmen, sondern auf eine Behandlungsgleichheit zwischen den Vermietern einer Immobilie mit einem Energieeffizienzausweis mit Energielabel F oder G und den Vermietern, für deren Immobilie während des Geltungszeitraums der Maßnahme kein Energieeffizienzausweis erstellt worden ist.

B.45.1. Unter Berücksichtigung der objektiven Zielsetzungen und des objektiven und relevanten Kriteriums des Energieeffizienzausweises sowie aus den im Rahmen des ersten und zweiten Teils des zweiten Klagegrunds dargelegten Gründen (B.18 bis B.24.5) hat sich der Dekretgeber vernünftigerweise dafür entscheiden können, die Vermieter, für deren Immobilie kein Ausweis vorliegt, auf die gleiche Weise zu behandeln wie die Vermieter, deren Wohnung über einen Ausweis mit Energielabel F oder G verfügt. Außerdem zieht die Gleichbehandlung keine unverhältnismäßigen Folgen für die Vermieter, die nicht über einen Ausweis verfügen, nach sich, insofern sie die anwendbaren Rechtsvorschriften beachten. Wie in B.19.2 erwähnt wurde, hat nämlich ein Vermieter, der zwar nicht gesetzlich dazu verpflichtet ist, aber beschließt, die Miete während des Zeitraums, in dem die angefochtenen Bestimmungen in Kraft sind, zu indexieren, die Möglichkeit, einen Energieeffizienzausweis erstellen zu lassen, wobei es sich nicht zeigt, dass der Durchschnittspreis für die Erstellung eines Energieeffizienzausweises unverhältnismäßig wäre oder dass es unmöglich wäre, einen solchen Ausweis kurzfristig zu bekommen.

B.45.2. Im Übrigen beruht die Kritik der klagenden Parteien, wonach Vermieter, die ihre Verpflichtung, über einen Ausweis zu verfügen, missachtet hätten, begünstigt würden, auf einem falschen Ausgangspunkt. Da eine Wohnung ohne Ausweis einer Wohnung mit einem Ausweis mit Energielabel F und G gleichgestellt wird, liegt keine Vorteilsbehandlung vor, weil die Mietindexierung während des Geltungszeitraums der Maßnahme untersagt ist. Auf jeden Fall wird die Missachtung der Verpflichtung, über einen Energieeffizienzausweis zu verfügen, bereits gemäß Titel 6 des Dekrets vom 28. November 2013 geahndet.

B.46. Unter Berücksichtigung des in B.44.1 Erwähnten ist der achte Teil des zweiten Klagegrunds unbegründet.

In Bezug auf den dritten Klagegrund

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

B.49. Die klagenden Parteien führen erstens an, dass manche Vermieter bei Inkrafttreten des Dekrets vom 19. Oktober 2022 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. Juni 2011 (siehe Artikel 3 des Erlasses vom 27. Mai 2010). Auch bei solchen Vermietern werde die Möglichkeit zur Mietindexierung eingeschränkt, obwohl sie nach Ansicht der klagenden Parteien auf berechnete Weise darauf vertrauen konnten, dass das Fehlen eines Energieeffizienzausweises für sie nicht mit nachteiligen Folgen verbunden sein würde (erster Teil des dritten Klagegrunds).

B.50.1. Der Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung steht dem nicht entgegen, dass der Dekretgeber 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 seien, über einen Energieeffizienzausweis zu verfügen, hindert den Dekretgeber nicht daran, eine Maßnahme zu treffen, deren Anwendung vom Vorhandensein beziehungsweise Nichtvorhandensein eines solchen Ausweises und des darin erwähnten Energielabels abhängt. Es steht den betreffenden Vermietern frei, doch noch einen Energieeffizienzausweis erstellen zu lassen. Wie in B.19.2 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. Der erste Teil des dritten Klagegrunds ist unbegründet.

B.52.1. Die klagenden Parteien führen zweitens an, dass die angefochtenen Bestimmungen eine identische Behandlung zur Folge hätten zwischen einerseits Vermietern, die den Mietvertrag vor dem 1. Juni 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.2.2 erwähnten Bestimmungen - dennoch keinen Energieeffizienzausweis hätten erstellen lassen (zweiter Teil des dritten Klagegrunds).

B.52.2. 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 erwähnten Vorarbeiten ergeben, sodass der Dekretgeber die beiden Kategorien von Vermietern nicht auf unterschiedliche Weise behandeln musste.

B.53. Der zweite Teil des dritten Klagegrunds ist unbegründet.

B.54. Die klagenden Parteien führen drittens an, dass die angefochtenen Bestimmungen von den Fristen abwichen, innerhalb deren die Eigentümer einer Wohnung in der Wallonischen Region bestimmte Energieeffizienzanforderungen erfüllen müssten. Sie heben hervor, dass die angefochtenen Maßnahmen insbesondere im Widerspruch zu der « Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment » (Wallonische langfristige Gebäuderenovierungsstrategie im Sinne der Energieeffizienz) stünden. Im Lichte dieser Strategie hätten Eigentümer auf berechnete Weise darauf vertrauen können, dass sie über eine längere Frist verfügen würden, um die Energieeffizienz der Wohnung zu verbessern (dritter Teil des dritten Klagegrunds).

B.55.1. Am 12. November 2020 hat die Wallonische Regierung die « Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment » (Wallonische langfristige Gebäuderenovierungsstrategie im Sinne der Energieeffizienz) (nachstehend: « Stratégie wallonne ») genehmigt. Diese fügt sich in den Rahmen der den Mitgliedstaaten der Europäischen Union auferlegten Verpflichtung ein, eine langfristige Gebäuderenovierungsstrategie zu entwickeln und zu aktualisieren, und zwar gemäß Artikel 1 Nummer 2 der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 « zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz ».

Die « Stratégie wallonne » enthält eine Reihe von Zusagen und Planstufen in Bezug auf für Wohnzwecke bestimmte Immobilien, damit « bis 2050 im Durchschnitt das dekarbonisierte PEB-Energielabel A für den gesamten Wohnungsbestand angestrebt wird, wobei die tiefgreifende Renovierung der Wohnungen mit der geringsten Energieeffizienz vorrangig berücksichtigt und gleichzeitig sichergestellt wird, dass jedes Renovierungsprojekt sich in eine Gesamtreflexion einfügt, die den Zielsetzungen der Region gerecht wird und sich im Zeitplan für die Durchführung der Renovierungsstrategie widerspiegelt » (« Stratégie wallonne », S. 4). Des Weiteren wird erwähnt, dass « Verpflichtungen zur Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude zu den entscheidenden Zeitpunkten im Laufe der Lebensdauer der Gebäude (Kauf/Verkauf, Mieterwechsel, Schenkung/Vererbung, andere Renovierungsarbeiten) eingeführt werden, wobei sichergestellt wird, dass diese Maßnahmen den Zugang zu Wohneigentum nicht beeinträchtigen und das Angebot an Wohnungen nicht verringern » (ebenda, S. 5).

B.55.2. Außerdem hat die Wallonische Regierung am 4. April 2019 den « Plan Air Climat Energie à l'horizon 2030 » (Luft-Klima-Energie-Plan bis 2030) (nachstehend: PACE) angenommen, der anschließend geändert und am 21. März 2023 endgültig genehmigt wurde. Dieser Plan stellt die Grundlage für den wallonischen Beitrag zur Aktualisierung des nationalen Energie- und Klimaplan dar, und zwar im Rahmen der Verpflichtung der Mitgliedstaaten der Europäischen Union, der Europäischen Kommission bis zum 31. Dezember 2019 einen integrierten nationalen Energie- und Klimaplan 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 » zu übermitteln.

Genauso wie in der « Stratégie wallonne » werden im PACE Dekarbonisierungsmaßnahmen erwähnt, « damit bis 2050 das PEB-Energielabel A angestrebt wird » (PACE, S. 83). Insbesondere wird im PACE Folgendes präzisiert:

« Dès lors, pour les biens mis en location pour la première fois par leur propriétaire (estimation : de l'ordre de 3 000/an tous les labels confondus) :

- à partir du 01/01/2025, ils devront au minimum être de label F;
- à partir du 01/01/2028, ils devront au minimum être de label E;
- à partir du 01/01/2031 ils devront au minimum être de label D;
- à partir du 01/01/2034 ils devront au minimum être de label C.

Pour les biens qui sont déjà en location, et en cas de changement de locataire; (estimation de l'ordre de 39.000/an tous labels confondus) :

- à partir du 01/01/2027, le niveau minimum F sera exigé;
- à partir du 01/01/2030, le niveau minimum E sera exigé;
- à partir du 01/01/2033, le niveau minimum D sera exigé;
- à partir du 01/01/2036, le niveau minimum C sera exigé » (PACE, SS. 85-86).

B.56. Ein solcher Plan und eine solche Strategie konnten bei den klagenden Parteien keine berechnete Erwartung wecken, dass kurzfristig keine Maßnahmen getroffen werden würden, um die Vermieter von wenig energieeffizienten Wohnungen dazu zu bewegen, Arbeiten zur Energieeinsparung auszuführen. Obwohl die « Stratégie wallonne » in Titel 2/1 des Dekrets vom 28. November 2013 integriert worden ist, handelt es sich dabei um ein im Wesentlichen prospektives Dokument, in dem nur einige zusätzliche Maßnahmen in Bezug auf Energie und Klima angekündigt werden, die die Wallonische Regierung erlassen möchte. Das Gleiche gilt für den PACE. Es ist Sache der Wallonischen Regierung und gegebenenfalls des Dekretgebers, diese Maßnahmen im Rahmen einer Regelung formell zu verabschieden oder nicht sowie deren Modalitäten und zeitliche Vorgaben festzulegen. Die klagenden Parteien können folglich keine Rechte aus den vorerwähnten Dokumenten herleiten. Im Übrigen unterscheidet sich das Dekret vom 19. Oktober 2022 von den in B.55.1 und B.55.2 erwähnten prospektiven Maßnahmen, die nichts mit der Möglichkeit der Mietindexierung zu tun haben.

B.57. Ferner durfte der Dekretgeber den Standpunkt einnehmen, dass es unter anderem im Lichte der in der « Stratégie wallonne » und im PACE formulierten Ziele notwendig war, insbesondere die Eigentümer als Vermieter bereits jetzt dazu zu bewegen, Arbeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz auszuführen.

B.58. Der dritte Teil des dritten Klagegrunds ist unbegründet.

In Bezug auf den vierten Klagegrund

B.59. Der vierte Klagegrund 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 mit Energielabel D, E, F oder G darstellten. Nach Ansicht der klagenden Parteien ist dieser Eingriff nicht durch ein Erfordernis des Allgemeininteresses gerechtfertigt.

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 erwähnten Vorarbeiten ergibt, möchte der Dekretgeber mit der angefochtenen Regelung die Mieter von wenig energieeffizienten Wohnungen schützen. In den Vorarbeiten wird auf die hohe Inflation und auf den Anstieg der Energiepreise verwiesen, die nach den ersten Wellen der COVID-19-Pandemie und anlässlich des Ukraine-Kriegs eingetreten sind.

In diesem Zusammenhang durfte der Dekretgeber den Standpunkt einnehmen, dass der Nachteil, der Vermietern aufgrund der Einschränkung der Möglichkeit zur Mietindexierung entsteht, den diesbezüglichen Vorteil zugunsten von Mietern nicht aufwiegt. Nach den vorerwähnten Vorarbeiten befinden sich Mieter im Allgemeinen in einer schwierigeren finanziellen Lage als Vermieter und 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. So ging es dem Dekretgeber zufolge darum, auf « die anormale Inflation der Energiepreise » zu reagieren, die « zur Folge hat, dass der Anstieg der Energiekosten zweimal auf die Haushalte, die ihre Wohnung mieten, abgewälzt wird, und zwar durch die Erhöhung der Energierechnung bzw. der Energieebenkosten und durch die wegen der Indexierung erhöhten Mieten », was dazu führen kann, dass « die

Haushalte in Not geraten und ihre Mieten nicht mehr zahlen können » (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2022-2023, Nr. 1085/1, S. 3). Die klagenden Parteien weisen nicht nach, dass diese Beurteilung durch den Dekretgeber unvernünftig wäre.

B.61.2. Der Dekretgeber möchte außerdem Eigentümer dazu bewegen, die Energieeffizienz der Mietwohnungen zu verbessern. Insbesondere im Lichte der von der Wallonischen Regierung festgelegten Klimaziele, wie sie unter anderem aus der « *Stratégie wallonne* » und dem PACE hervorgehen, vermag die Notwendigkeit, die Energieeffizienz des Wohnungsbestands sicherzustellen, es deshalb zu rechtfertigen, dass der Dekretgeber spezifische Bemühungen von Vermietern von wenig energieeffizienten Wohnungen erwartet.

B.62. 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 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 20. Juni 2024.

Der Kanzler,

Der Präsident,

Frank Meersschaut

Pierre Nihoul