

Geschäftsverzeichnisnr. 7090
Entscheid Nr. 87/2020 vom 18. Juni 2020

## ENTSCHEID

---

*In Sachen:* Klage auf Nichtigkeitklärung von Artikel 2 des Dekrets der Wallonischen Region vom 21. Juni 2018 « zur Abänderung von Artikel 57 des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag zwecks der Streichung der auf die am 1. April 2016 laufenden Mietverträge für den Hauptwohnsitz anwendbaren Indexierungsformel », erhoben von der VoG « Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires » und anderen.

Der Verfassungsgerichtshof,

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

verkündet nach Beratung folgenden Entscheid:

\*

\* \*

## I. *Gegenstand der Klage und Verfahren*

Mit einer Klageschrift, die dem Gerichtshof mit am 31. Dezember 2018 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 3. Januar 2019 in der Kanzlei eingegangen ist, erhoben Klage auf Nichtigklärung von Artikel 2 des Dekrets der Wallonischen Region vom 21. Juni 2018 « zur Abänderung von Artikel 57 des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag zwecks der Streichung der auf die am 1. April 2016 laufenden Mietverträge für den Hauptwohnsitz anwendbaren Indexierungsformel » (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 29. Juni 2018): die VoG « Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires », Patrick Genin und Anne Crepin, unterstützt und vertreten durch RA E. Plasschaert und RA E. Montens, in Brüssel zugelassen.

Die Wallonische Regierung, unterstützt und vertreten durch RA M. Kaiser und RA M. Verdussen, in Brüssel zugelassen, hat einen Schriftsatz eingereicht.

Durch Anordnung vom 22. April 2020 hat der Gerichtshof nach Anhörung der referierenden Richter M. Pâques und Y. Kherbache beschlossen, dass die Rechtssache verhandlungsreif ist, dass keine Sitzung abgehalten wird, außer wenn die Wallonische Regierung innerhalb von sieben Tagen nach Erhalt der Notifizierung dieser Anordnung einen Antrag auf Anhörung eingereicht hat, und dass vorbehaltlich eines solchen Antrags die Verhandlung am 6. Mai 2020 geschlossen und die Rechtssache zur Beratung gestellt wird.

Da keine Sitzung beantragt wurde, wurde die Rechtssache am 6. Mai 2020 zur Beratung gestellt.

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

## II. *Rechtliche Würdigung*

(...)

B.1. Die klagenden Parteien beantragen die Nichtigklärung von Artikel 2 des Dekrets der Wallonischen Region vom 21. Juni 2018 « zur Abänderung von Artikel 57 des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag zwecks der Streichung der auf die am 1. April 2016 laufenden Mietverträge für den Hauptwohnsitz anwendbaren Indexierungsformel » (nachstehend: Dekret vom 21. Juni 2018).

B.2. Aus der Darlegung der Klagegründe geht hervor, dass die klagenden Parteien die angefochtene Bestimmung ausschließlich insoweit bemängeln, als sie auch auf die am 31. März

2018 laufenden Mietverträge und nicht nur auf die am 1. April 2016 laufenden Mietverträge Anwendung findet. Der Gerichtshof beschränkt die Prüfung folglich in diesem Maße.

B.3. In seinem Entscheid Nr. 32/2018 vom 15. März 2018 hat der Gerichtshof das Dekret der Wallonischen Region vom 3. März 2016 « zur Durchführung eines Indexsprungs für die Mieten » (nachstehend: Dekret vom 3. März 2016) für nichtig erklärt.

Der einzige Artikel dieses Dekrets ergänzte Artikel 6 von Buch III Titel VIII Kapitel II Abschnitt 2 des Zivilgesetzbuches (« Besondere Regeln über die Mietverträge betreffend den Hauptwohntort des Mieters »), eingefügt durch das Gesetz vom 20. Februar 1991 « zur Abänderung und Ergänzung der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches in Sachen Mietverträge », durch einen Absatz mit folgendem Wortlaut:

« Was die am 1. April 2016 laufenden Mietverhältnisse betrifft, lautet die Indexierungsformel bis zum Ablauf des Vertrags wie folgt: Grundmiete multipliziert mit dem Index am vorhergehenden Jahrestag und dividiert durch den Anfangsindex ».

Jedoch hat der Gerichtshof die Folgen des für nichtig erklärten Dekrets bis zum nächsten Jahrestag der Mietverträge, der auf den 31. März 2018 folgt, aus den folgenden Gründen endgültig aufrechterhalten:

*« In Bezug auf die Aufrechterhaltung der Folgen »*

B.17. Damit keine Rechtsunsicherheit oder finanzielle Schwierigkeiten für die Mieter erzeugt werden, die von dem Indexsprung der Mieten betroffen sind, sind nach Artikel 8 Absatz 3 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof die Folgen der für nichtig erklärten Bestimmungen wie im Tenor angegeben aufrechtzuerhalten.

Diese Aufrechterhaltung der Folgen bewirkt, dass die nach der Indexierungsformel des angefochtenen Dekrets festgelegten Mietpreise bis zum nächsten Jahrestag des Mietvertrags, der auf den 31. März 2018 folgt, endgültig beibehalten werden, so dass die betroffenen Mieter die Differenz zwischen dem Betrag der Mieten, die nach der nicht von dem angefochtenen Dekret begrenzten Indexierungsformel indexiert wurden, und dem Betrag der unter Anwendung des angefochtenen Dekrets indexierten Mieten nicht zahlen müssen.

Die Mieter und Vermieter, die von einem am 1. April 2016 laufenden Mietverhältnis betroffen sind, werden somit gleich behandelt, da die von dem angefochtenen Dekret begrenzte Indexierungsformel ihnen gegenüber zum Jahrestag des Mietvertrags in zwei aufeinanderfolgenden Jahren ihre Wirkung entfalten konnte. Auf die Mietverhältnisse, auf die das angefochtene Dekret angewandt wurde und die am 31. März 2018 laufen, wird somit am

nächsten Jahrestag des Mietvertrags, der auf den 31. März 2018 folgt, die nicht durch das angefochtene Dekret begrenzte Indexierungsformel angewandt ».

B.4. Genau am Tag der Verkündung des vorerwähnten Entscheids Nr. 32/2018 hat der Dekretgeber das Dekret vom 15. März 2018 « über den Wohnmietvertrag » (nachstehend: Dekret vom 15. März 2018) angenommen, dessen Artikel 57 Absatz 4 die Bestimmung des einzigen Artikels des Dekrets vom 3. März 2016 übernimmt:

« Was die am 1. April 2016 laufenden Mietverhältnisse betrifft, lautet die Indexierungsformel bis zum Ablauf des Vertrags wie folgt: Basismiete multipliziert mit dem Index am vorhergehenden Jahrestag und dividiert durch den Anfangsindex ».

Aufgrund seines Artikels 94 ist das Gesetz vom 15. März 2018 am 1. September 2018 in Kraft getreten.

B.5. Um dem Entscheid Nr. 32/2018 nachzukommen, hat der Dekretgeber das Dekret vom 21. Juni 2018 erlassen.

Artikel 1 dieses Dekrets hebt Artikel 57 Absatz 4 des Dekrets vom 15. März 2018 auf.

Artikel 2 des Dekrets vom 21. Juni 2018 – die angefochtene Bestimmung – lautet:

« Artikel 91 [des Dekrets vom 15. März 2018 ‘ über den Wohnmietvertrag ’] wird durch einen Absatz mit folgendem Wortlaut ergänzt:

‘ Für die am 31. März 2018 laufenden Mietverträge gilt die folgende Indexierungsformel bis zu ihrem nächsten Jahrestag, der auf das Datum des 31. März 2018 folgt: Basismietpreis multipliziert mit dem Index am vorhergehenden Jahrestag und dividiert durch den Anfangsindex. ’ ».

Wie aus den Vorarbeiten hervorgeht, soll mit diesem Artikel 2 die Aufrechterhaltung der Folgen, die vom Gerichtshof mit seinem Entscheid Nr. 32/2018 entschieden wurde, durchgeführt werden:

« [La] Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives. - Comme certains d’entre vous l’ont souligné, nous avons voté le décret Bail le jour où la Cour constitutionnelle a prononcé son arrêt. C’est un peu un concours de circonstances. Le contexte dans lequel le Parlement propose cette proposition de décret, il faut trouver une solution suite à cet arrêt et, dans l’arrêt, effectivement, la Cour maintient toute une série de

droits pour les locataires pendant la période litigieuse, entre 2016 et 2018. Cette non-rétroactivité du droit des bailleurs a fait l'objet de questions en commission.

Pour nous, nous pensons que le texte, en l'état, peut tenir la route, mais nous entendons aussi les préoccupations relayées notamment par le Réseau de lutte contre la pauvreté et, à l'examen de l'amendement déposé par [...], il y a eu travail – je remercie d'ailleurs l'ensemble des collègues députés – pour améliorer encore le texte et éviter tout vide juridique par rapport à cette préoccupation de non-rétroactivité. L'amendement ici déposé a effectivement fait l'objet d'un consensus par rapport à cela.

Maintenant, nous avons un texte juridiquement solide qui répond à l'arrêt de la Cour constitutionnelle » (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, *CRIC*, Nr. 20 (2017-2018) - Mittwoch, 20. Juni 2018, S. 37).

Das Dekret vom 21. Juni 2018 ist am 9. Juli 2018 in Kraft getreten.

B.6. Nach Einreichung der hier geprüften Klage hat der Dekretgeber das Dekret vom 2. Mai 2019 « zur Abänderung des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse und des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag » (nachstehend: Dekret vom 2. Mai 2019) angenommen.

Artikel 17 dieses Dekrets bestimmt :

« In Artikel 91, Absatz 2 [des Dekrets vom 15. März 2018 ' über den Wohnmietvertrag '], abgeändert durch das Dekret vom 21. Juni 2018 zur Abänderung von Artikel 57 des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag zwecks der Streichung der auf die am 1. April 2016 laufenden Mietverträge für den Hauptwohnsitz anwendbaren Indexierungsformel werden die Wörter ' Für die am 31. März 2018 laufenden Mietverträge ' durch die Wörter ' Für die am 1. April 2016 laufenden Mietverträge ' ersetzt ».

Zu dieser Bestimmung ist in den Vorarbeiten angegeben:

« Le décret du 3 mars 2016 visait à réaliser un saut d'index des loyers.

Ce décret a été annulé par l'arrêt n° 32/2018 de la Cour constitutionnelle du 15 mars 2018. La Cour constitutionnelle a toutefois décidé de maintenir les effets du décret annulé jusqu'à la prochaine date anniversaire des baux qui suit le 31 mars 2018. Seuls les baux en cours au 1er avril 2016 étant visés par le décret annulé, le maintien des effets de ce décret ne peut donc concerner que les baux conclus au 1er avril 2016, et non les baux conclus au 31 mars 2018.

En conséquence, il convient de modifier l'article 91, alinéa 2, du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation afin de ne viser que les baux conclus au 1er avril 2016 » (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2018-2019, Nr. 1313/1, S. 6).

Gemäß Artikel 18 des Dekrets vom 2. Mai 2019 wird Artikel 17 zum 1. September 2018 wirksam, was dem Datum des Inkrafttretens des Dekrets vom 15. März 2018 entspricht.

Gegen Artikel 17 des Dekrets vom 2. Mai 2019 wurde innerhalb der gesetzlichen Frist keine Nichtigkeitsklage erhoben.

B.7. Da der angefochtene Artikel 2 des Dekrets vom 21. Juni 2018 rückwirkend durch Artikel 17 des Dekrets vom 2. Mai 2019 abgeändert wurde und da er aufgrund dieser Abänderung nur noch auf am 1. April 2016 laufenden Mietverträge anwendbar ist und da gegen Artikel 17 des Dekrets vom 2. Mai 2019 innerhalb der gesetzlichen Frist keine Nichtigkeitsklage erhoben wurde, ist der Beschwerdegrund der klagenden Parteien gegenstandslos geworden.

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 18. Juni 2020.

Der Kanzler,

Der Präsident,

F. Meersschaut

F. Daoût