



Verfassungsgerichtshof

**Entscheid Nr. 32/2024**  
**vom 21. März 2024**  
**Geschäftsverzeichnissnr. 7965**

*In Sachen:* Klage auf Nichtigkeitklärung des Dekrets der Flämischen Region vom 3. Oktober 2022 « zur Einschränkung der Indexierung der Mieten zwecks Abmilderung der Folgen der Energiekrise », erhoben von der VoG « Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires » und der VoG « Verenigde Eigenaars – Propriétaires Réunis ».

Der Verfassungsgerichtshof,

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

erlässt nach Beratung folgenden Entscheid:

*I. Gegenstand der Klage und Verfahren*

Mit einer Klageschrift, die dem Gerichtshof mit am 31. März 2023 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 3. April 2023 in der Kanzlei eingegangen ist, erhoben Klage auf Nichtigkeitklärung des Dekrets der Flämischen Region vom 3. Oktober 2022 « zur Einschränkung der Indexierung der Mieten zwecks Abmilderung der Folgen der Energiekrise » (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 4. Oktober 2022, zweite Ausgabe): die VoG « Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires » und die VoG « Verenigde Eigenaars - Propriétaires Réunis », unterstützt und vertreten durch RA Emmanuel Plasschaert, RA Eric Montens und RÄin Sakine Yilmaz, in Brüssel zugelassen.

Schriftsätze wurden eingereicht von

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

- der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt, unterstützt und vertreten durch RA Emmanuel Jacobowitz und RA Patrik De Maeyer, 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.

Die klagenden Parteien haben einen Erwidierungsschriftsatz eingereicht.

Gegenerwidierungsschriftsätze wurden eingereicht von

- der Flämischen Regierung,
- der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt.

Durch Anordnung vom 20. Dezember 2023 hat der Gerichtshof nach Anhörung der referierenden Richter Willem Verrijdt und Magali Plovie 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 9. Januar 2024 den Sitzungstermin auf den 14. Februar 2024 anberaumt.

Auf der öffentlichen Sitzung vom 14. Februar 2024

- erschienen
- . RA Eric Montens, ebenfalls *loco* RA Emmanuel Plasschaert, für die klagenden Parteien,
- . RA Timothy Roes und RA Joos Roets, in Antwerpen zugelassen, ebenfalls *loco* RA Stefan Sottiaux, für die Flämische Regierung,
- . RÄin Daisy Daniels und RA Adrien Neyrinck, in Brüssel zugelassen, ebenfalls *loco* RA Patrik De Maeyer, für die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt,
- . RA Michel Kaiser und RA Pierre Bellemans, für die Wallonische Regierung,
- haben die referierenden Richter Willem Verrijdt und Magali Plovie 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 Flämischen Region vom 3. Oktober 2022 « zur Einschränkung der Indexierung der Mieten zwecks Abmilderung der Folgen der Energiekrise » (nachstehend: angefochtene Dekret). Dieses Dekret sieht eine Einschränkung der Möglichkeit vor, die Mieten von Wohnungen ohne Energieeffizienzausweis oder mit einem Energieeffizienzausweis mit einem Energielabel D, E oder F zu indexieren.

B.2.1. Ein Energieeffizienzausweis ist « ein Ausweis, in dem das Ergebnis der Berechnung der Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes angegeben ist, ausgedrückt in einem oder mehreren numerischen Indikatoren » (Artikel 1.1.3 Nr. 43 des Dekrets der Flämischen Region vom 8. Mai 2009 « zur Festlegung allgemeiner Bestimmungen bezüglich der Energiepolitik », nachstehend: Energiedekret). Ein solcher Ausweis wird von einem Energiesachverständigen erstellt, der nach dem von der Flämischen Regierung festgelegten Verfahren zugelassen worden ist (Artikel 1.1.3 Nr. 39 und 10.1.2 des Energiedekrets).

Artikel 11.2.1 des Energiedekrets bestimmt:

« § 1. Le Gouvernement flamand peut imposer aux propriétaires, les titulaires d'un droit réel ou aux utilisateurs d'un bâtiment, que celui-ci doit disposer d'un certificat de performance énergétique. [...] »

Le certificat de performance énergétique comprend des valeurs de référence sur la base desquelles la performance énergétique d'un bâtiment peut être évaluée et comparée avec celle d'autres bâtiments. Le certificat de performance énergétique comprend également des recommandations concernant l'amélioration, selon des critères de coût-efficacité, de la performance énergétique du bâtiment, ou des conseils de bon usage.

Le Gouvernement flamand détermine la méthode de calcul, le contenu et la forme du certificat de performance énergétique.

Le Gouvernement flamand peut également déterminer des règles concernant le marquage des bâtiments. En outre, le Gouvernement flamand peut stipuler que les bâtiments doivent obtenir un label de performance énergétique minimum. Le Gouvernement flamand peut à cet égard établir une distinction selon le type de bâtiment.

La durée de validité d'un certificat de performance énergétique ne peut pas excéder dix ans. Le Gouvernement flamand détermine dans quels cas un certificat de performance énergétique peut être retiré ou adapté.

§ 2. [...]

§ 3. Tout vendeur, bailleur, bailleur d'un bail emphytéotique, constituant du droit de superficie, titulaire d'un droit réel, ainsi que le chargé de mission, mandataire ou fondé de pouvoir, mentionne les données suivantes dans toutes les annonces commerciales qu'il place ou fait placer pour la vente ou la location d'un bâtiment ou l'établissement d'un droit réel sur celui-ci, disposant d'un certificat de performance énergétique conformément au paragraphe 1er :

1° le score énergétique ou le label, déterminé sur la base du score énergétique, tel que mentionné sur le certificat de performance énergétique;

2° la part d'énergie renouvelable ou le label, déterminé sur la base de la part d'énergie renouvelable, tel que mentionné sur le certificat de performance énergétique;

3° le code unique du certificat de performance énergétique ou l'adresse du bâtiment ».

Die Flämische Regierung kann außerdem « die in Artikel 11.2.1 § 1 Absatz 1 erwähnten Personen verpflichten, dem Mieter beim Abschluss eines neuen Mietvertrags einen gültigen Energieeffizienzausweis zur Verfügung zu stellen » (Artikel 11.2.2 § 2 des Energiedekrets).

B.2.2. Aufgrund von Artikel 9.2.1 des Erlasses der Flämischen Regierung vom 19. November 2010 « zur Festlegung allgemeiner Bestimmungen bezüglich der Energiepolitik » (nachstehend: Energieerlass) enthält der Energieeffizienzausweis für Wohngebäude unter anderem « eine Mitteilung der Energieeffizienz des Gebäudes anhand des Kennwerts Wohnen unter Angabe von Referenzwerten » (Artikel 9.2.1 § 1 Absatz 1 Nr. 4). Der Minister bestimmt nähere Regeln zu Form und Inhalt des Energieeffizienzausweises für Wohngebäude (Artikel 9.2.1 § 1 Absatz 2). Der Minister kann ebenso die Berechnungsmethode in Bezug auf die Erstellung des Energieeffizienzausweises für Wohngebäude festlegen (Artikel 9.2.1 § 4 Absatz 4). Der Energieeffizienzausweis für Wohngebäude hat eine Gültigkeitsdauer von zehn Jahren (Artikel 9.2.1 § 5).

B.2.3. Artikel 73 des ministeriellen Erlasses vom 28. Dezember 2018 « zur Festlegung allgemeiner Bestimmungen bezüglich der Energieeffizienzregelungen, Energieeffizienzausweise und der Zertifizierung von Unternehmern und Installateuren » (nachstehend: ministerieller Erlass vom 28. Dezember 2018) bestimmt:

« Le certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels pour la vente et la location, visé dans l'annexe 25 au présent arrêté, contient les éléments suivants :

- 1° la date d'établissement du certificat de performance énergétique;
- 2° l'identification de l'expert en énergie;
- 3° les données spécifiques au bâtiment, comme l'adresse et l'affectation;
- 4° l'expression de la performance énergétique du bâtiment sur la base d'un indice et d'un label de A+ à F, indiquant les valeurs de référence;
- 5° le code unique;
- 6° le cas échéant, les recommandations en vue d'une amélioration économiquement rationnelle de la performance énergétique du bâtiment.

Le label du certificat de performance énergétique est désigné par les codes couleurs suivants :

- 1° A+ : vert foncé
- 2° A : vert
- 3° B : vert clair
- 4° C : jaune
- 5° D : orange clair
- 6° E : orange
- 7° F : rouge

Les valeurs limites des labels du certificat de performance énergétique mentionnés à l'alinéa 2 sont les suivantes :

F > 500 kWh/(m <sup>2</sup> an)
500 kWh/(m <sup>2</sup> an) >= E > 400 kWh/(m <sup>2</sup> an)
400 kWh/(m <sup>2</sup> an) >= D > 300 kWh/(m <sup>2</sup> an)
300 kWh/(m <sup>2</sup> an) >= C > 200 kWh/(m <sup>2</sup> an)
200 kWh/(m <sup>2</sup> an) >= B > 100 kWh/(m <sup>2</sup> an)
100 kWh/(m <sup>2</sup> an) >= A > 0 kWh/(m <sup>2</sup> an)
0 kWh/(m <sup>2</sup> an) >= A+

[...] ».

B.2.4. 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) » ein. Artikel 11 Absatz 1 dieser Richtlinie 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, eingefügt durch die 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 », 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. Das angefochtene Dekret findet auf Mietverträge Anwendung, die in den Anwendungsbereich von Buch III Titel VIII Kapitel 2 Abschnitt 2 des früheren Zivilgesetzbuches oder von Titel II des flämischen Dekrets vom 9. November 2018 « zur Festlegung von Bestimmungen in Bezug auf die Miete der zu Wohnzwecken bestimmten Güter oder Teile von Gütern » (nachstehend: Flämisches Wohnungsmietdekret) fallen und die vor dem 1. Oktober 2022 in Kraft getreten sind (Artikel 2 des angefochtenen Dekrets). Es geht um die Mietverträge für Hauptwohnorte.

B.3.2. Artikel 3 des angefochtenen Dekrets bestimmt:

« Par dérogation à l'article 1728*bis* de l'ancien Code civil et à l'article 34, § 2, du décret flamand sur la location d'habitations du 9 novembre 2018, dans la période du 1er octobre 2022 au 30 septembre 2023, le loyer adapté ne peut pas dépasser le montant obtenu en majorant le loyer de la moitié de la différence entre le loyer, indexé conformément à l'article 1728*bis* de l'ancien Code civil et à l'article 34 du décret flamand sur la location d'habitations du

9 novembre 2018, et le loyer, si le bien loué dispose d'un certificat de performance énergétique portant le label D, tel que visé à l'article 73 de l'arrêté ministériel du 28 décembre 2018 contenant des dispositions générales sur la réglementation de la performance énergétique, les certificats de performance énergétique et la certification d'entrepreneurs et d'installateurs.

Dans la période du 1er octobre 2022 au 30 septembre 2023, le loyer n'est pas indexé si le bien loué n'a pas de certificat de performance énergétique tel que visé à l'article 1.1.3, 43°, du Décret sur l'Énergie du 8 mai 2009, ou s'il a un certificat de performance énergétique portant le label E ou F, tel que visé à l'arrêté ministériel visé à l'alinéa 1er ».

Diese Bestimmung ist mit 1. Oktober 2022 wirksam geworden (Artikel 5 des angefochtenen Dekrets).

### B.3.3. Artikel 4 des angefochtenen Dekrets bestimmt:

« § 1er. Si le bien loué a un certificat de performance énergétique portant le label D tel que visé à l'article 73 de l'arrêté ministériel du 28 décembre 2018 contenant des dispositions générales sur la réglementation de la performance énergétique, les certificats de performance énergétique et la certification d'entrepreneurs et d'installateurs, le loyer obtenu en application de l'article 1728*bis* de l'ancien Code civil ou de l'article 34, § 2, du décret flamand sur la location d'habitations du 9 novembre 2018, est multiplié par un facteur de correction à partir du 1er octobre 2023.

Si le contrat de location est venu à échéance [lire : Si l'anniversaire du contrat de location a eu lieu] entre le 1er janvier 2022 et le 30 septembre 2022, le facteur de correction est obtenu en appliquant la formule suivante :  $(\text{indice } 2022 / \text{indice } 2023) \times [1 + 50 \% \times (\text{indice } 2022 / \text{indice } 2021 - 1)]$ .

L'indice 2021 est égal à l'indice santé du mois précédant celui de la date anniversaire en 2021 de l'entrée en vigueur du contrat de location.

L'indice 2022 est égal à l'indice santé du mois précédant celui de la date anniversaire en 2022 de l'entrée en vigueur du contrat de location.

L'indice 2023 est égal à l'indice santé du mois précédant celui de la date anniversaire en 2023 de l'entrée en vigueur du contrat de location.

Si le contrat de location vient à échéance [lire : Si l'anniversaire du contrat de location a lieu] entre le 1er octobre 2022 et le 31 décembre 2022, le facteur de correction est obtenu en appliquant la formule suivante :  $(\text{indice } 2021 / \text{indice } 2022) \times [1 + 50 \% \times (\text{indice } 2022 / \text{indice } 2021 - 1)]$ .

L'indice 2021 est égal à l'indice santé du mois précédant celui de la date anniversaire en 2021 de l'entrée en vigueur du contrat de location.

L'indice 2022 est égal à l'indice santé du mois précédant celui de la date anniversaire en 2022 de l'entrée en vigueur du contrat de location.

§ 2. Si le bien loué n'a pas de certificat de performance énergétique tel que visé à l'article 1.1.3, 43°, du Décret sur l'Energie du 8 mai 2009, ou s'il a un certificat de performance énergétique portant le label E ou F tel que visé à l'arrêté ministériel, visé au paragraphe 1er, alinéa 1er, le loyer obtenu en application de l'article 1728bis de l'ancien Code civil ou de l'article 34, § 2, du décret flamand sur la location d'habitations du 9 novembre 2018, est multiplié par un facteur de correction à partir du 1er octobre 2023.

Si le contrat de location est venu à échéance [lire : Si l'anniversaire du contrat de location a lieu] entre le 1er janvier 2022 et le 30 septembre 2022, le facteur de correction est égal à l'indice santé du mois précédant la date anniversaire de l'entrée en vigueur en 2022, divisé par l'indice santé du mois précédant la date anniversaire de l'entrée en vigueur en 2023.

Si le contrat de location vient à échéance [lire : Si l'anniversaire du contrat de location a lieu] entre le 1er octobre 2022 et le 31 décembre 2022, le facteur de correction est égal à l'indice santé du mois précédant la date anniversaire de l'entrée en vigueur en 2021, divisé par l'indice santé du mois précédant la date anniversaire de l'entrée en vigueur en 2022.

§ 3. Les dispositions contractuelles qui vont au-delà de l'ajustement visé au présent article peuvent être raccourcies jusqu'à cet ajustement ».

Diese Bestimmung ist mit 1. Oktober 2022 wirksam geworden (Artikel 5 des angefochtenen Dekrets).

B.3.4. Artikel 2 des Dekrets der Flämischen Region vom 7. Oktober 2022 « zur Abänderung des Dekrets vom 3. Oktober 2022 zur Einschränkung der Indexierung der Mieten zwecks Abmilderung der Folgen der Energiekrise » (nachstehend: Dekret vom 7. Oktober 2022) hat den ersten Paragraphen von Artikel 4 des angefochtenen Dekrets abgeändert, indem er dessen Absatz 3 aufgehoben und dessen Absatz 2 wie folgt ersetzt hat:

« Si le contrat de location est venu à échéance [lire : Si l'anniversaire du contrat de location a eu lieu] entre le 1er janvier 2022 et le 30 septembre 2022, le facteur de correction est obtenu en appliquant la formule suivante :  $(\text{indice } 2022 / \text{indice } 2023) \times [1 + 50\% \times (\text{indice } 2023 / \text{indice } 2022 - 1)]$  ».

Aus den Vorarbeiten zum Dekret vom 7. Oktober 2022 ergibt sich, dass der Dekretgeber damit vorhatte, einen Fehler in dem in Artikel 4 § 1 festgelegten Berichtigungsfaktor zu korrigieren. Ursprünglich verwies diese Bestimmung nämlich auf die Indexzahlen von 2021 und 2022 anstatt der Indexzahlen von 2022 und 2023 (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2022-2023, Nr. 1433/1, S. 2). Der Gerichtshof berücksichtigt diese Abänderung bei der Prüfung der Klage.



B.3.5. Die Artikel 3 und 4 des angefochtenen Dekrets verweisen nach Artikel 1728*bis* des früheren Zivilgesetzbuches und Artikel 34 § 2 des Flämischen Wohnungsmietdekrets.

Artikel 1728*bis* des früheren Zivilgesetzbuches 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 ».

Artikel 34 des flämischen Wohnungsmietdekrets bestimmt:

« Indexation

§ 1er. Si le bail est conclu par écrit, le loyer est adapté au coût de la vie, une fois par année de location, à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, sauf si cette adaptation a été exclue expressément.

L'adaptation visée à l'alinéa 1er 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.

§ 2. Le loyer est adapté au coût de la vie sur la base des fluctuations de l'indice calculé et dénommé à cet effet, dénommé ci-après l'indice santé.

Le loyer adapté ne peut dépasser le montant obtenu en application de la formule suivante :

loyer de base x nouvel indice/indice initial.

Le loyer de base est le loyer résultant du bail ou d'un arrêt, à l'exclusion de tous les frais et charges, que le bail met explicitement à charge du preneur.

Le nouvel indice est égal à l'indice santé du mois précédant la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indice initial est l'indice santé du mois précédant le mois de l'entrée en vigueur du bail ou de la révision du loyer.

§ 3. Les dispositions contractuelles dont l'effet excéderait l'adaptation visée au présent article, sont réductibles à celle-ci ».

B.4.1. Nach den Vorarbeiten sieht das angefochtene Dekret mithin « eine differenzierte Regelung des befristeten Einfrierens der Indexierung der Mieten » vor, wobei « die Möglichkeit der Indexierung [...] von dem erreichten Grad der Energieeffizienz der Mietwohnung abhängig gemacht wird ». Die Möglichkeit der Indexierung der Miete bleibt vorbehalten « für die Mietwohnungen, die ein Energielabel A+, A, B oder C haben. Für Mietwohnungen mit dem Energielabel D wird die Indexierungsmöglichkeit für die Dauer eines Jahres auf 50 % beschränkt (Artikel 3 Absatz 1). Für Mietwohnungen mit dem Energielabel E oder F und für Mietwohnungen, deren Energielabel nicht bekannt ist, wird die Möglichkeit der Indexierung für die Dauer eines Jahres ausgeschlossen (Artikel 3 Absatz 2) ».

Außerdem wird, « um zu vermeiden, dass die Mietindexierung nach Ablauf eines Jahres erneut uneingeschränkt greift, [...] für Wohnungen ohne EPC-Label und für Wohnungen mit dem Label D, E oder F eine zweite Maßnahme getroffen. Diese beinhaltet, dass ab dem 1. Oktober 2023 zum Schutz des Mieters ein Berichtigungsfaktor berücksichtigt wird ». Infolge dieses Berichtigungsfaktors berücksichtigt « die Indexierung, die der Vermieter verlangen kann, nur [...] die Indexzahl zum betreffenden Zeitpunkt, ohne den gestiegenen Index aus dem Zeitraum vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023 einzubeziehen » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2022-2023, Nr. 1427/1, SS. 2-3).

B.4.2. Mit diesen Maßnahmen wollte der Dekretgeber « die Bezahlbarkeit des Wohnens sicherstellen und Eigentümer stimulieren, die Energieeffizienz des Mietwohnungsbestands zu verbessern » (ebenda, S. 3).

In Bezug auf diese Ziele heißt es in den Vorarbeiten:

« La limitation de l'indexation des loyers est justifiée pour diverses raisons. En premier lieu, la mesure est limitée aux logements locatifs qui sont peu ou qui ne sont pas économes en énergie. Selon le plan stratégique flamand en matière de logement pour 2018, en 2050, tous les logements en Flandre devront satisfaire aux normes minimales de qualité. Les performances énergétiques du logement, plus précisément l'isolation du toit et le double vitrage, sont prises en compte. En liant l'indexation des loyers à la consommation énergétique du logement locatif, les bailleurs sont incités à investir dans le logement. Les bailleurs qui ont déjà fourni suffisamment d'efforts pour faire en sorte que le logement soit économe en énergie et de qualité ne voient pas leur rentabilité diminuer. Le locataire peut en effet réduire de façon optimale ses frais énergétiques dans un tel logement locatif à faible consommation d'énergie. Limiter l'indexation des loyers est justifié à cet égard, parce que cette mesure contribue à la valorisation de la qualité du logement et à l'économie d'énergie du patrimoine locatif privé. Par la même occasion, cette mesure constitue un instrument permettant de faire en sorte que le marché locatif privé reste abordable, tant que la performance énergétique du logement locatif n'est pas améliorée. En d'autres termes, la mesure est légitime et en même temps pertinente.

Par ailleurs, la mesure proposée est proportionnée parce qu'elle a uniquement une incidence sur les logements locatifs disposant d'un label PEB D, E et F et sur les logements locatifs qui n'ont pas de label PEB. Ensuite, entre les logements locatifs qui ont un label PEB D, d'une part, et ceux qui ont un label PEB E ou F, d'autre part, il est, dans un premier temps, établi une distinction supplémentaire. Pour les logements locatifs ayant un label D, il est, durant un an, tout au plus imposé une limitation de l'indexation. Les loyers peuvent donc encore être indexés, mais ils ne suivent pas intégralement l'indice santé » (ebenda, SS. 3-4).

Hinsichtlich des Ziels, die Bezahlbarkeit des Wohnens sicherzustellen, verweisen die Vorarbeiten insbesondere auf den Anstieg der Inflation und der Energiepreise:

« Le redressement et la relance de l'économie après les premières vagues de la pandémie de coronavirus (2020) ont donné lieu à une inflation mondiale. La production et l'offre ne parvenaient pas à suivre l'augmentation de la demande, ce qui a causé une augmentation globale des prix. La guerre en Ukraine a ensuite généré une augmentation spectaculaire du prix des biens et a fait grimper encore plus l'inflation. Statbel dit que l'inflation belge s'élève, sur une base annuelle, selon l'indice européen des prix à la consommation harmonisé (IPCH), à 10,4 % en juillet 2022. Un taux d'inflation à ce point continuellement élevé ne s'était plus manifesté depuis les années 80 du siècle dernier. L'inflation sous-jacente, notamment sans les prix de l'énergie, s'élève, selon Statbel, à 5,2 %. Les coûts de l'énergie constituent dès lors un élément déterminant des coûts liés à l'inflation.

L'augmentation des prix a pour conséquence que les loyers indexés des logements sont sensiblement plus élevés que ceux de l'année précédente. Par ailleurs, les prix élevés de l'énergie conduisent à leur tour à une augmentation des frais énergétiques de ces mêmes locataires. Des études démontrent aussi que les locataires disposent en moyenne de moins de ressources que les propriétaires occupants et que les profils (à revenus) plus faibles sont fortement représentés sur le marché locatif. Pour ces ménages, l'augmentation des prix et des

frais de logement est dès lors encore plus pénible. Ce phénomène n'est pas limité aux ménages à faibles revenus mais concerne également les ménages des classes moyennes inférieures.

Ainsi qu'il a déjà été dit, le prix de l'énergie augmente pour tous les ménages, mais, sur ce plan aussi, les charges financières des locataires sont en moyenne plus lourdes. Des études démontrent que les locataires sont davantage logés dans des habitations de moindre qualité, qui impliquent des frais énergétiques plus élevés (notamment parce que ces logements ont un niveau énergétique moins favorable). Cette consommation d'énergie plus élevée vient s'ajouter à l'augmentation des prix, ce qui pèse sur le budget du locataire. Par ailleurs, ce sont souvent les locataires plus vulnérables (sur le plan financier) qui occupent des logements plus énergivores » (ebenda, S. 2).

Und:

« L'inflation et les frais énergétiques en hausse ont une incidence importante sur la totalité des frais de logement, qui risque d'affecter la stabilité de la situation de logement de nombreux locataires de logements énergivores. Pareille situation exceptionnelle et cumulative requiert une action immédiate et adéquate » (ebenda, S. 4).

*Zur Hauptsache*

*In Bezug auf den ersten Klagegrund*

B.5. 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 Flämische 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 ebenda, S. 99).

B.10. Das angefochtene Dekret sieht in Bezug auf Mietverträge für Hauptwohnorte 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 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.15. 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 sowohl der Flämischen als auch 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.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 zu einem Behandlungsunterschied zwischen einerseits Vermietern einer Wohnung mit einem Energieeffizienzausweis mit einem Energielabel A+, A, B oder C und andererseits Vermietern einer Wohnung ohne Energieeffizienzausweis oder mit einem Energieeffizienzausweis mit einem Energielabel D, E oder F 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 jedenfalls nicht sachlich gerechtfertigt (erster und zweiter Teil des zweiten Klagegrunds).

B.19.1. Aufgrund von Artikel 73 Absatz 1 des ministeriellen Erlasses vom 28. Dezember 2018 enthält der Energieeffizienzausweis für Wohngebäude unter anderem « eine Mitteilung der Energieeffizienz des Gebäudes anhand des Kennwerts und eines Labels von A+ bis F unter Angabe von Referenzwerten ». Die Energielabels werden mit Farbcodes gekennzeichnet (Artikel 73 Absatz 2) und auf Grundlage des Kennwerts der Energieeffizienz der Wohnung mittels einer Tabelle mit Grenzwerten festgelegt (Artikel 73 Absatz 3). Das Energielabel wird daher auf Grundlage eines zahlenmäßigen Ergebnisses der Berechnung der Energieeffizienz der Wohnung festgelegt, und zwar durch einen dafür zugelassenen Energiesachverständigen und auf Grundlage einer von der Flämischen Regierung und dem zuständigen Minister bestimmten Methode.

B.19.2. Die klagenden Parteien beanstanden insbesondere, dass im Energieeffizienzausweis erst seit dem Inkrafttreten des ministeriellen Erlasses vom 28. Dezember 2018 am 1. Januar 2019 das Energielabel der Wohnung angegeben sein müsse. Daraus ergebe sich, dass manche Vermieter immer noch über einen Energieeffizienzausweis verfügten, in dem kein Energielabel angegeben sei, da ein Energieeffizienzausweis eine Gültigkeitsdauer von zehn Jahren habe.

Ältere Energieeffizienzausweise, in denen ein Energielabel nicht ausdrücklich angegeben ist, enthalten allerdings in jedem Fall den Kennwert der Energieeffizienz der Wohnung (siehe Artikel 2 § 1 Nr. 4 des mittlerweile aufgehobenen ministeriellen Erlasses vom 13. Juni 2008 « zur Festlegung von Form und Inhalt des Modells des Energieeffizienzausweises für Wohngebäude bei Verkauf und Vermietung und der eidesstattlichen Erklärung »). Bei solchen Energieeffizienzausweisen kann das Energielabel daher einfach auf Grundlage der Tabelle mit Grenzwerten festgelegt werden, die in Artikel 73 Absatz 3 des ministeriellen Erlasses vom 28. Dezember 2018 enthalten ist. Im Übrigen verfügt ein Vermieter immer über die Möglichkeit, einen neuen Energieeffizienzausweis erstellen zu lassen.

B.19.3. Aus dem Vorstehenden geht hervor, dass der in B.18 erwähnte Behandlungsunterschied auf einem objektiven Unterscheidungskriterium beruht, nämlich der Frage, ob die Wohnung einen Energieeffizienzausweis hat und, falls ja, das dazugehörige Label. Im Übrigen hängen die Kritikpunkte der klagenden Parteien nicht mit dem objektiven Charakter des Energieeffizienzausweises als Unterscheidungskriterium zusammen.

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.4.2 erwähnten Vorarbeiten ergibt, wollte der Dekretgeber mit der angefochtenen Regelung die Bezahlbarkeit des Wohnens sicherstellen. Er verweist auf die hohe Inflation und den Anstieg der Energiepreise, die nach den ersten Wellen der Coronapandemie 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 der Sicherstellung der Bezahlbarkeit des Wohnens durfte der Dekretgeber davon ausgehen, dass die Energiekosten allgemein höher sind bei einer Wohnung, bei der das Energielabel nicht bekannt ist oder die über ein Energielabel D, E oder F verfügt, als einer Wohnung mit einem Energielabel A+, A, B oder C. 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 oder F 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 angefochtenen Dekret wird erwähnt, dass laut dem Belgischen Statistikamt « die belgische Inflation auf Jahresbasis nach dem europäischen harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) im Juli 2022 10,4 % beträgt ». Laut den Vorarbeiten hat es ferner « eine solch anhaltend hohe Inflation [...] nicht mehr seit den 80er-Jahren des letzten

Jahrhunderts gegeben » und beträgt « die Kerninflation, unter anderem ohne Energiepreise, [...] laut Statbel 5,2 %. Die Energiekosten sind somit zu einem wichtigen Teil für die Inflationskosten mitentscheidend » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2022-2023, Nr. 1427/1, S. 2). Der Dekretgeber hat folglich statistische Daten herangezogen, die zum Zeitpunkt der Annahme der angefochtenen Regelung vorhanden waren. Zu diesem Zeitpunkt war es, wie die Flämische Regierung anmerkt, unsicher, wie sich die Energiepreise weiter entwickeln würden und habe der Winter noch bevorstanden. Die klagenden Parteien weisen nicht nach, dass die vom Dekretgeber vorgenommene Beurteilung auf einem offensichtlichen Irrtum beruht.

In ihrem Schriftsatz verweist die Flämische Regierung 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.21.3. 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. Sie können das Vorstehende nicht erneut in Frage stellen. Angesichts des technischen Charakters der Angelegenheit kann dem Dekretgeber nämlich nicht vorgeworfen werden, die Besonderheiten jedes Einzelfalls nicht berücksichtigt zu haben. 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 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 Artikel 3 des angefochtenen Dekrets vorgesehene Einschränkung der Möglichkeit zur Mietindexierung nur für die Dauer von einem Jahr gelte, nämlich zwischen dem 1. Oktober 2022 und dem 30. September 2023.

B.22.2. Wie die Flämische Regierung anmerkt, ist bei einer erheblichen Anzahl von energiebezogenen Arbeiten weder eine Umgebungsgenehmigung noch eine Erlaubnis der anderen Miteigentümer erforderlich.

So ist nach Artikel 2.1 des Erlasses der Flämischen Regierung vom 16. Juli 2010 « zur Festlegung der städtebaulichen Handlungen, für die keine Umgebungsgenehmigung notwendig ist » keine Umgebungsgenehmigung erforderlich für unter anderem « Handlungen ohne Stabilisierungsarbeiten und ohne Abänderung des physischen Bauvolumens an Seitenfronten, Hinterfronten und Dächern » (Nr. 2), « Solarmodule oder Solarboiler auf einem Flachdach, bis höchstens 1 Meter oberhalb des Dachrands, und Solarmodule oder Solarboiler, die in die Satteldachfläche integriert ist » (Nr. 3), und « Innensanierung ohne Stabilisierungsarbeiten » (Nr. 4). Nach Artikel 4.2.1 des Flämischen Raumordnungskodex ist eine Umgebungsgenehmigung auch nicht erforderlich für Instandhaltungsarbeiten, zu denen grundsätzlich auch der Austausch von Fenstern gehören kann (siehe beispielsweise Rat für Genehmigungsstreitsachen, 8. April 2014, Nr. A/2014/0270, S. 12). Im Übrigen wird das Anbringen von Dämmungsmaterial an der Außenseite einer Wohnung mit einer Stärke von höchstens 26 Zentimetern nicht als von städtebaulichen Vorschriften und Parzellierungsvorschriften abweichend angesehen, es sei denn, diese Vorschriften untersagen diese Handlungen ausdrücklich (Artikel 4.4.1 § 2 Nr. 3 des Flämischen Raumordnungskodex; siehe auch die Artikel 4.1.1 Nr. 12 und 4.3.8 § 1 desselben Kodex).

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. Dieser Schritt, selbst wenn ihm keine Arbeiten folgen, die vor dem 1. 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 4 des angefochtenen Dekrets ab dem 1. Oktober 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. Oktober 2022 und dem 30. September 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. Oktober 2022 und dem 30. September 2023. Auch wenn die energetische Sanierung erst nach Ablauf des in Artikel 3 des angefochtenen Dekrets genannten Zeitraums beginnen kann, ist die Durchführung einer solchen Sanierung folglich für die betreffenden Vermieter vorteilhaft.

B.23. Der in B.18 erwähnte Behandlungsunterschied ist demnach im Hinblick auf die vom Dekretgeber verfolgten Ziele sachdienlich.

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 oder F 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 3 des angefochtenen Dekrets nur im Zeitraum vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023. Dieses Verbot steht im Verhältnis zum Grad der Energieeffizienz der Wohnung, da in diesem Zeitraum ausschließlich Vermieter einer Wohnung mit einem Energielabel E oder F von der Möglichkeit der Mietindexierung ausgeschlossen sind und Vermieter einer Wohnung mit einem Energielabel D die Miete immer noch zur Hälfte indexieren durften. Seit dem 1. Oktober 2023 können alle Vermieter nach Artikel 4 des angefochtenen Dekrets die Miete erneut indexieren, wenn auch unter Anwendung eines Berichtigungsfaktors, der ebenfalls im Verhältnis zum Grad der Energieeffizienz der Wohnung steht. Vermieter der energieeffizientesten Wohnungen, das heißt Wohnungen mit einem Energielabel A+, A, B oder C, unterliegen 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. Nach Artikel 35 § 1 Absatz 3 des Flämischen Wohnungsmietdekrets kann der Richter eine Erhöhung der Miete gestatten zugunsten « des Vermieters, der beweist, dass der normale Mietwert der Mietsache zum Zeitpunkt der Stellung des Antrags um mindestens 10 % der fälligen Miete infolge von Arbeiten gestiegen ist, die auf seine Kosten an der Mietsache ausgeführt worden sind ». Ferner ist es möglich, dass der Vermieter den Kostenpreis der Energiesparmaßnahmen teilweise durch Inanspruchnahme der Unterstützungsmaßnahmen wettmachen kann, die die Flämische Region vorgesehen hat, unter anderem verschiedene Prämien (Artikel 5.186 bis 5.194 des Erlasses der Flämischen Regierung vom 11. September 2020 « zur Ausführung des Flämischen Wohnungskodex 2021 », nachstehend: Erlass zum Flämischen Wohnungskodex 2021 und Artikel 6.4.1 bis 6.4.1/6/2 des Energieerlasses) und ein Umbaudarlehen (Artikel 5.162/1 und 5.162/2 des Erlasses zum Flämischen Wohnungskodex 2021 und Artikel 7.9.2/0/7 bis 7.9.2/0/18 des Energieerlasses). Die in der Flämischen Region anwendbaren Sicherheits-, Gesundheits- und Wohnungsqualitätsnormen sehen im Übrigen bereits grundlegende Anforderungen in Bezug auf Dachdämmung und Doppelverglasung vor, die auch bei Mietwohnungen einzuhalten sind (siehe Artikel 3.2 und Anlage 4 des Erlasses zum Flämischen Wohnungskodex 2021).

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 Energiesachverständigen 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 Jahr gültig (Artikel 9.2.1 § 5 des Energieerlasses) und enthält Empfehlungen für eine kostenwirksame Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes (Artikel 73 Absatz 1 des ministeriellen Erlasses vom 28. Dezember 2018), 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. Januar 2009 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 Behandlungsunterschied zwischen einerseits Vermietern einer Wohnung mit einem Energieeffizienzausweis mit einem Energielabel A+, A, B oder C und andererseits Vermietern einer Wohnung ohne Energieeffizienzausweis oder mit einem Energieeffizienzausweis mit einem Energielabel D, E oder F ist nicht mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung unvereinbar. Der erste und der zweite Teil des zweiten Klagegrunds sind unbegründet.

B.26. Die klagenden Parteien führen zweitens an, dass die angefochtenen Bestimmungen zu einem Behandlungsunterschied zwischen verschiedenen Kategorien von Mietern führten. Ihnen zufolge behandelten die angefochtenen Bestimmungen alle Mieter auf identische Weise, 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. Außerdem führten die angefochtenen Bestimmungen zu einem Behandlungsunterschied zwischen Mietern in Abhängigkeit von der Art des Mietvertrags. Die angefochtene Regelung gelte ausschließlich

für Mietverträge für einen Hauptwohntort und nicht für Mietverträge für Studentenunterkünfte und Mitmietverträge (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 Mieter 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.21.3 erwähnt, kann es 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. 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 36 § 3 des Flämischen Wohnungsmietdekrets). 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. Insofern die klagenden Parteien anführen, dass die angefochtenen Bestimmungen nicht für Mieter mit einem Mitmietvertrag gälten, beruht ihr Beschwerdegund auf einem falschen Ausgangspunkt. Nach Artikel 2 des angefochtenen Dekrets gilt dieses Dekret nämlich für Mietverträge, die in den Anwendungsbereich von Titel II des Flämischen Wohnungsmietdekrets fallen. Dieser Titel trägt die Überschrift « Mietverträge für Hauptwohntorte » und « findet auf Mietverträge für eine Wohnung Anwendung, die der Mieter mit ausdrücklicher oder stillschweigender Zustimmung des Vermieters ab Nutzungsbeginn zu seinem Hauptwohntort bestimmt » (Artikel 5 § 3 des Flämischen Wohnungsmietdekrets). Mitmietverträge fallen ebenso in den Anwendungsbereich von Titel II, was auch aus dem Umstand ersichtlich ist, dass Kapitel 6 dieses Titels « spezifische Bestimmungen für die Mitmiete » vorsieht (siehe die Artikel 51 und 52 des Flämischen Wohnungsmietdekrets).

B.29.1. Die Mietverträge für Studentenunterkünfte sind ebenfalls im Flämischen Wohnungsmietdekret geregelt, insbesondere in Titel III dieses Dekrets, der aus den Artikeln 53



bis 68 besteht. Im Falle eines solchen Vertrags bestimmt der Student « die Mietsache nicht mit ausdrücklicher oder stillschweigender Zustimmung zu seinem Hauptwohntort » (Artikel 53 des flämischen Wohnungsmietdekrets). Die Flämische Regierung ist der Ansicht, dass dies rechtfertigt, dass die angefochtenen Bestimmungen keine Anwendung auf die Mietverträge für Studentenunterkünfte fänden. Der Umstand, dass der Student seinen Hauptwohntort woanders hat, ändert jedoch nichts daran, dass er ebenso in der Mietsache wohnt, wobei er für einen bestimmten Zeitraum durch einen Mietvertrag gebunden ist, und dass er Nebenkosten für den Energieverbrauch in dieser Mietsache schuldet. Diese Nebenkosten kommen grundsätzlich zu den Nebenkosten hinzu, die für den Energieverbrauch am Hauptwohntort zu zahlen sind.

Darüber hinaus ist es nicht relevant, dass, wie die Flämische Regierung anführt, die meisten Mietverträge für Studentenunterkünfte für einen kurzen Zeitraum geschlossen werden, wodurch meistens keine Mietindexierung vorliegt. Artikel 61 § 2 des Flämischen Wohnungsmietdekrets regelt die Indexierung der Miete im Rahmen von Mietverträgen für Studentenunterkünfte. Er sieht vor, dass, « wenn die Dauer des Mietvertrags länger als ein Jahr beträgt, [...] die Miete einmal pro Jahr an die Lebenshaltungskosten angepasst [wird] am Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags, es sei denn, diese Anpassung ist ausdrücklich ausgeschlossen » (Artikel 61 § 2 Absatz 1). Diese Anpassung erfolgt nach den Regeln, die auf die Mietverträge für Hauptwohntorte Anwendung finden und in Artikel 34 desselben Dekrets aufgenommen wurden (Artikel 61 § 2 Absatz 2). Daraus ergibt sich, dass die Miete bei einem Mietvertrag für Studentenunterkünfte, der die Dauer von einem Jahr überschreitet, indexiert wird. Eine Indexierung der Miete ist auch bei den aufeinanderfolgenden Mietverträgen für Studentenunterkünfte, die mit dem gleichen Mieter geschlossen werden, unter den in Artikel 61 § 3 Absatz 1 genannten Bedingungen möglich.

Die Flämische Regierung führt ebenfalls an, dass Studentenzimmer eine geringe Größe hätten, wodurch die Folgen des Anstiegs der Energiepreise für die Mieter weniger einschneidend seien, und dass in Mietverträgen für Studentenunterkünfte meistens eine pauschale Zahlung für den Energieverbrauch vereinbart werde. Diese Elemente können den beanstandeten Behandlungsunterschied auch nicht rechtfertigen. Wie bereits oben erwähnt wurde, hat sich der Dekretgeber in Bezug auf die Mietverträge für Hauptwohntorte nämlich dafür entschieden, den tatsächlichen Energieverbrauch beziehungsweise die individuelle finanzielle Lage des Mieters nicht zu berücksichtigen. Nach Artikel 60 des Flämischen Wohnungsmietdekrets muss die im Mietvertrag für eine Studentenunterkunft festgelegte Miete

im Übrigen nur eine Vergütung zum Inhalt haben « für sowohl die Nutzung der Mietsache durch den Mieter als auch alle Kosten und Nebenkosten, mit Ausnahme des Verbrauchs von Energie, Wasser, Telekommunikation und der Steuer auf Zweitwohnungen ». Dieses Dekret steht dem folglich nicht entgegen, dass der Student in Bezug auf den Energieverbrauch gegebenenfalls die tatsächlichen Nebenkosten zu zahlen hat. Schließlich kann sich ein Mietvertrag für eine Studentenunterkunft auf eine selbständige Gebäudeeinheit beziehen, während der Student, der bloß ein Zimmer in einem kollektiven Gebäude bezieht, für den Energieverbrauch in den Gemeinschaftsräumen grundsätzlich mithaftet.

B.29.2. Die von der Flämischen Regierung angeführten Elemente hängen im Übrigen nicht mit dem in B.4.2 erwähnten, vom Dekretgeber verfolgten Ziel zusammen, Eigentümer dazu zu bewegen, die Energieeffizienz der Mietwohnungen zu verbessern. In dieser Hinsicht unterliegen die Vermieter von für die Unterbringung von Studenten vorgesehenen Gütern ebenso den im Energieerlass festgelegten Verpflichtungen in Bezug auf Energieeffizienzausweise. Artikel 1.1.1 Nr. 103 Buchstabe *a*) dieses Erlasses definiert nämlich als « Vermietung » « die gewöhnliche Miete, wenn es um eine Vermietung für einen Zeitraum von mehr als zwei Monaten geht, die Mietfinanzierung von Immobilien und die Wohnungsmiete von Wohngebäuden oder Wohngebäudeeinheiten ». Diese Definition unterscheidet nicht danach, ob die Mietsache der Hauptwohrtort des Mieters oder aber eine Studentenunterkunft ist. Die Vermieter einer Immobilie für die Unterbringung von Studenten müssen folglich nach Artikel 9.2.4 des Energieerlasses über einen Energieeffizienzausweis für Wohngebäude verfügen (Absatz 1) und dem Mieter davon beim Abschluss eines neuen Mietvertrags eine Kopie zur Verfügung stellen (Absatz 3).

B.30. Artikel 2 des angefochtenen Dekrets ist folglich mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung unvereinbar, jedoch nur insofern diese Bestimmung nicht vorsieht, dass das angefochtene Dekret auf Mietverträge mit einer längeren Dauer als einem Jahr beziehungsweise auf Mietverträge, die nacheinander mit dem gleichen Mieter geschlossen werden, Anwendung findet, wobei es um Mietverträge geht, die in den Anwendungsbereich von Titel III « Mietverträge für Studentenunterkünfte » des Flämischen Wohnungsmietdekrets fallen und vor dem 1. Oktober 2022 in Kraft getreten sind. In diesem Umfang ist der dritte Teil des zweiten Klagegrunds begründet.

B.31. Die klagenden Parteien führen drittens an, dass die angefochtenen Bestimmungen zu einem Behandlungsunterschied zwischen sowohl Vermietern auf dem privaten Mietmarkt und Vermietern von Sozialwohnungen als auch Mietern auf dem privaten Mietmarkt und Mietern von Sozialwohnungen führten (vierter Teil des zweiten Klagegrunds).

Die Artikel 3 und 4 des angefochtenen Dekrets verweisen auf die Regelungen zur Indexierung, die in Artikel 1728*bis* des früheren Zivilgesetzbuches und Artikel 34 des Flämischen Wohnungsmietdekrets enthalten sind. Daraus ergibt sich, dass die angefochtene Einschränkung der Möglichkeit zur Mietindexierung nicht für soziale Mietverträge gilt. In Bezug auf diese Mietverträge ist die Indexierung nämlich in Artikel 6.55 des Erlasses zum Flämischen Wohnungskodex 2021 geregelt.

B.32.1. Zur Berechnung der tatsächlichen Miete einer sozialen Mietwohnung wird der Marktwert der Wohnung in Abhängigkeit von unter anderem dem Einkommen und der Familiensituation des Mieters reduziert, und zwar konkret, « um die Bezahlbarkeit zu garantieren » (Artikel 6.46 des Erlasses zum Flämischen Wohnungskodex 2021, siehe auch die Artikel 6.51 bis 6.53 desselben Erlasses). Die tatsächliche Miete wird jährlich neu berechnet und kann in spezifischen Fällen angepasst werden, unter anderem im Falle eines Rückgangs des Einkommens um mindestens 20 % (Artikel 6.54 desselben Erlasses).

B.32.2. Ferner gehört es, wie die Flämische Regierung anmerkt, zu den dekretalen Aufgaben der Wohnungsgesellschaften zur Aufwertung des Wohnungsbestands beizutragen und werden diese Gesellschaften unter anderem nach der Qualität des Sozialwohnungsbestands beurteilt (siehe die Artikel 4.40 Nr. 2 und 4.46/10 des Flämischen Wohnungskodex 2021 und Artikel 4.104 § 1/1 des Erlasses zum Flämischen Wohnungskodex 2021). Es gelten daneben verschiedene vom Gemeinrecht abweichende Maßnahmen, um die Energieeffizienz des Sozialwohnungsbestands zu fördern, wie eine Energiekorrektor bezüglich der Miete, wenn der erwartete Energieverbrauch der Raumheizung und des Warmwasser im Sanitärbereich niedriger als der Referenzenergieverbrauch ist (Artikel 6.50 des Erlasses zum Flämischen Wohnungskodex 2021), eine Möglichkeit für den Vermieter, den finanziellen Vorteil, der sich aus der Nutzung von erneuerbaren Energiequellen durch den Mieter ergibt, teilweise zurückzufordern (Artikel 6.25 des Flämischen Wohnungskodex 2021), und die Gewährung spezifischer Prämien für energetische Sanierungen und/oder Energiesparmaßnahmen (Artikel 5.21 desselben Kodex und die Artikel 5.48 bis 5.54 des Erlasses zum Flämischen

Wohnungskodex 2021). In einem allgemeineren Sinne wird der Sektor der Sozialwohnungen in sehr weitem Umfang über staatliche Mittel finanziert.

B.33. Unter Berücksichtigung der spezifischen Merkmale der sozialen Wohnungsmiete, sowohl in Bezug auf die Festlegung des Mietpreises als auch in Bezug auf Organisation und Finanzierung, durfte der Dekretgeber den Standpunkt einnehmen, dass es nicht angezeigt ist, für soziale Mietverträge eine vergleichbare Einschränkung der Möglichkeit zur Mietindexierung wie bei privaten Mietverträgen vorzusehen.

Der vierte Teil des zweiten Klagegrunds ist unbegründet.

B.34. Die klagenden Parteien führen viertens an, dass die angefochtenen Bestimmungen zu einem Behandlungsunterschied zwischen Vermietern führten, und zwar in Abhängigkeit davon, ob der Energieeffizienzausweis vor oder nach dem 1. Januar 2019 erstellt worden sei. Der Energieeffizienzausweis müsse nämlich erst ab Inkrafttreten des ministeriellen Erlasses vom 28. Dezember 2018, am 1. Januar 2019, das Energielabel der Wohnung mitteilen. Da ein Energieeffizienzausweis zehn Jahre gültig bleibe, würde eine große Anzahl von Vermietern dadurch noch über einen Ausweis ohne Energielabel verfügen. Nach Ansicht der klagenden Parteien können solche Vermieter die Miete nicht indexieren, außer wenn sie einen neuen Energieeffizienzausweis erstellen ließen (fünfter Teil des zweiten Klagegrunds).

B.35. Wie in B.19.2 erwähnt, mussten ältere Energieeffizienzausweise, in denen ein Energielabel nicht ausdrücklich angegeben ist, jedenfalls den Kennwert der Energieeffizienz der Wohnung enthalten. Somit kann das Energielabel bei solchen Energieeffizienzausweisen anhand der Tabelle mit Grenzwerten, die in Artikel 73 Absatz 3 des ministeriellen Erlasses vom 28. Dezember 2018 enthalten ist, einfach bestimmt werden.

B.36. Der von den klagenden Parteien angeführte Behandlungsunterschied besteht somit nicht. Der fünfte Teil des zweiten Klagegrunds ist unbegründet.

B.37. Die klagenden Parteien führen fünftens 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 ausreichen (sechster Teil des zweiten Klagegrunds).

B.38. 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 sind die angefochtenen Maßnahmen für die betroffenen Vermieter aus den in B.24.2 und B.24.3 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.39. Der sechste Teil des zweiten Klagegrunds ist unbegründet.

B.40. Die klagenden Parteien führen sechstens an, dass die angefochtenen Bestimmungen zu einem Behandlungsunterschied zwischen Vermietern, und zwar in Abhängigkeit davon, ob sie ein Einfamilienhaus oder eine Etagenwohnung vermietet führten. 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 Miteigentümergeinschaft erforderlich sei, der von einer Zweidrittelmehrheit der Stimmen gefasst werde (siebter Teil des zweiten Klagegrunds).

B.41. Wie in B.21.3 und B.27 erwähnt, kann es 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 die Auswirkungen des außergewöhnlichen Anstiegs 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. Wie in B.22.2 erwähnt, ist bei einer erheblichen Anzahl von energiebezogenen Arbeiten keine Erlaubnis der anderen Miteigentümer erforderlich.

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

Der siebte Teil des zweiten Klagegrunds ist unbegründet.

B.43. Die klagenden Parteien führen siebtens an, dass die angefochtenen Bestimmungen zu einem Behandlungsunterschied zwischen Vermietern einer Wohnung mit einem Energielabel D und Vermietern einer Wohnung mit einem Energielabel E oder F führten. Die letztgenannten Vermieter könnten den Anstieg des Gesundheitsindex im Zeitraum vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023 nämlich insgesamt bei der Anpassung der Miete nicht berücksichtigen, während die erstgenannten Vermieter dies zur Hälfte machen könnten (achter Teil des zweiten Klagegrunds).

B.44.1. Wie in B.21.1 erwähnt, ist das Energielabel ein Bewertungsmaßstab für die Energieeffizienz der Wohnung. Wohnungen mit einem Energielabel D sind in der Regel energieeffizienter als Wohnungen mit einem Energielabel E oder F. Der Dekretgeber durfte deshalb davon ausgehen, dass der Anstieg der Energiepreise weniger einschneidende Folgen für Mieter einer Wohnung mit einem Energielabel D als für Mieter einer Wohnung mit einem Energielabel E oder F haben würde und dass eine teilweise Einschränkung der Möglichkeit zur Mietindexierung ausreichen würde, um für Mieter einer Wohnung mit einem Energielabel D die Bezahlbarkeit des Wohnens sicherzustellen.

Darüber hinaus macht eine solche Regelung es möglich, Vermieter von Wohnungen mit einem Energielabel E oder F, die - beispielsweise aus finanziellen Gründen - nicht in der Lage sind, sofort ein Energielabel A+, A, B oder C zu bekommen, dazu zu bewegen, auch schon

geringfügige Arbeiten zur Energieeinsparung auszuführen. Auch das Bekommen eines Energielabels D ist nämlich mit einem finanziellen Vorteil verbunden.

B.44.2. Aus den Ausführungen in B.24 ergibt sich schließlich, dass die angefochtenen Bestimmungen nicht mit unverhältnismäßigen Folgen für Vermieter einer Wohnung mit einem Energielabel E oder F verbunden sind.

B.45. Der Behandlungsunterschied zwischen Vermietern einer Wohnung mit einem Energielabel D und Vermietern einer Wohnung mit einem Energielabel E oder F ist folglich sachlich gerechtfertigt. Der achte Teil des zweiten Klagegrunds ist unbegründet.

#### *In Bezug auf den dritten Klagegrund*

B.46. Der dritte Klagegrund ist abgeleitet aus einem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung in Verbindung mit dem Rechtssicherheitsgrundsatz.

B.47. Die klagenden Parteien führen erstens an, dass die angefochtenen Bestimmungen von den Fristen abwichen, innerhalb derer die Eigentümer einer Wohnung in der Flämischen Region bestimmte Energieeffizienzanforderungen erfüllen müssten, wie sie in dem von der Flämischen Regierung am 5. November 2021 genehmigten Gesamtkonzeptbericht « zusätzliche Klimamaßnahmen » genannt seien. Im Lichte dessen hätten Eigentümer auf berechnete Weise darauf vertrauen können, dass sie über eine längere Frist verfügen würden, um die Energieeffizienz der Wohnung zu verbessern. Nach Ansicht der klagenden Parteien ist es nicht gerechtfertigt, dass sich die angefochtenen Bestimmungen ausschließlich auf die Eigentümer und Vermieter bezögen und der Dekretgeber keine Übergangsmaßnahmen vorgesehen habe (erster Teil des dritten Klagegrunds).

B.48. Es obliegt grundsätzlich dem Dekretgeber, 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 bestimmten 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 Dekretgeber verbietet, ohne objektive und vernünftige Rechtfertigung das Interesse der Rechtsunterworfenen daran, die Rechtsfolgen ihrer Handlungen vorhersehen zu können, zu beeinträchtigen.

B.49.1. Am 9. Dezember 2019 hat die Flämische Regierung den flämischen Energie- und Klimaplan 2021-2030 endgültig genehmigt. Dieser Plan hat als Rahmen die 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 » (nachstehend: Verordnung (EU) 2018/1999) zu übermitteln.

Nach Artikel 15 dieser Verordnung erstellt jeder Mitgliedstaat bis zum 1. Januar 2020 ebenso eine Langfrist-Strategie mit einer Perspektive von mindestens dreißig Jahren. Im Rahmen dieser Verpflichtung hat die Flämische Regierung die flämische Klimastrategie 2050 am 20. Dezember 2019 genehmigt.

B.49.2. Der am 5. November 2021 von der Flämischen Regierung genehmigte Gesamtkonzeptbericht enthält einige zusätzliche Maßnahmen in Bezug auf Energie und Klima, und zwar neben den Maßnahmen, die im flämischen Energie- und Klimaplan 2021-2030 vorgesehen sind. Es geht unter anderem um Maßnahmen, die auf die Erhöhung des Renovierungsgrads von Gebäuden abzielen, insbesondere ein « EPC-Programm zu Mindestqualitätsnormen für Wohnungen », worauf die klagenden Parteien verweisen:



« Actuellement, complémentairement aux normes minimales en matière d'énergie qui ont été fixées en exécution du Code flamand du logement, des valeurs limites PEB ont été établies pour ' excuser ' les habitations dont l'isolation du toit ou le double vitrage sont insuffisants. Ces valeurs limites PEB ne constituent aujourd'hui en soi pas encore une norme minimale de qualité du logement. À partir de 2025, les choses vont changer : chaque habitation devra avoir un label PEB selon les normes de qualité du logement. Pour les appartements et logements mitoyens, nous introduirons aussi immédiatement une norme PEB en 2025, à savoir le label E. Par conséquent, à partir de 2025, les appartements et logements mitoyens labellisés F entreront en considération pour une déclaration d'inadaptation. Pour les habitations trois et quatre façades, nous viserons le label F en 2025. En 2030 et en 2040, la norme PEB montera à chaque fois d'un échelon. Pour les appartements et logements mitoyens, nous évoluerons vers le label D au maximum en 2030 et C en 2040. Pour les habitations trois et quatre façades, nous passerons du label E maximum en 2030 au label D en 2040 » (S. 8).

Eine ähnliche Maßnahme wurde in den Entwurf des aktualisierten flämischen Energie- und Klimaplan 2021-2030 aufgenommen, der von der Flämischen Regierung am 12. Mai 2023 genehmigt wurde (SS. 61-62) und daher ein Datum trägt, das einen Zeitpunkt nach Annahme des angefochtenen Dekrets betrifft (siehe auch Artikel 14 der Verordnung (EG) 2018/1999).

B.49.3. Ein solcher Gesamtkonzeptbericht konnte bei den klagenden Parteien keine berechtigte Erwartung wecken, dass kurzfristig keine Maßnahmen getroffen werden würden, um die Vermieter von wenig energieeffizienten Wohnungen dazu zu bewegen, Arbeiten zur Energieeinsparung auszuführen. Es handelt sich dabei um ein unverbindliches Dokument, in dem nur einige zusätzliche Maßnahmen in Bezug auf Energie und Klima angekündigt werden, die die Flämische Regierung erlassen möchte. Es ist Sache der Flämischen 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 dem vorerwähnten Gesamtkonzeptbericht herleiten. Im Übrigen unterscheidet sich die angefochtene Regelung von der in B.49.2 erwähnten Maßnahme, die nicht mit der Möglichkeit zur Mietindexierung zusammenhängt, sondern daraus hinausläuft, dass sich die in der Flämischen Region anzuwendenden Qualitätsnormen für Wohnungen ab 2025 auch auf das Energielabel der Wohnung beziehen werden.

B.50. Ferner durfte der Dekretgeber den Standpunkt einnehmen, dass es unter anderem im Lichte der im flämischen Energie- und Klimaplan 2021-2030 und in der flämischen Klimastrategie 2050 formulierten Ziele notwendig war, insbesondere die Eigentümer und

Vermieter bereits jetzt dazu zu bewegen, Arbeiten zur Energieeinsparung auszuführen. Wie die Flämische Regierung anführt, kann angenommen werden, dass Eigentümer weniger schnell dazu geneigt sind, energiebezogene Arbeiten an einer von ihnen vermieteten Wohnung als an ihrer eigenen Wohnung durchzuführen, da Arbeiten an der Mietwohnung mit keinen Vorteilen für die Qualität ihrer eigenen Wohnung verbunden sind. Angesichts des Umstands, dass der Dekretgeber mit der angefochtenen Regelung ebenso eine schnelle Antwort auf die Auswirkungen des außergewöhnlichen Anstiegs der Energiepreise auf die Mieter bieten wollte, kann ihm nicht vorgeworfen werden, dass er dabei keine Übergangsregelung vorgesehen hat.

B.51. Der erste Teil des dritten Klagegrunds ist unbegründet.

B.52. Die klagenden Parteien führen zweitens an, dass manche Vermieter bei Inkrafttreten des angefochtenen Dekrets 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. Januar 2009 (siehe Artikel 5 des mittlerweile aufgehobenen Erlasses der Flämischen Regierung vom 11. Januar 2008 « betreffend die Einführung des Energieeffizienzausweises für Wohngebäude bei Verkauf und Vermietung und die Durchführung des Energieaudits » und Artikel 9.2.4 des Energieerlasses vor dessen Abänderung durch den Erlass der Flämischen Regierung vom 16. Juni 2023). 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 (zweiter Teil des dritten Klagegrunds).

B.53.1. 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 Maßnahme 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.53.2. 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.24.4 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. Im Übrigen bestimmt Artikel 9.2.4 Absatz 1 des Energieerlasses seit seiner Abänderung durch den Erlass der Flämischen Regierung vom 16. Juni 2023 jedenfalls, dass « ein Eigentümer oder der Inhaber eines dinglichen Rechts, der ein Wohngebäude oder eine Wohngebäudeeinheit vermietet, über einen Energieeffizienzausweis für Wohngebäude verfügt ».

B.54. Die klagenden Parteien führen außerdem an, dass die angefochtenen Bestimmungen eine identische Behandlung zur Folge hätten zwischen einerseits Vermietern, die den Mietvertrag vor dem 1. Januar 2009 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.52 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 Dekretgeber die beiden Kategorien von Vermietern nicht auf unterschiedliche Weise behandeln musste.

B.55. Der zweite Teil des dritten Klagegrunds ist unbegründet.

#### *In Bezug auf den vierten Klagegrund*

B.56. 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 oder F darstellten. Nach Ansicht der klagenden Parteien ist dieser Eingriff nicht durch ein Erfordernis des Allgemeininteresses gerechtfertigt.

B.57.1. 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.57.2. 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.57.3. 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.57.4. 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.58.1. Wie sich aus den in B.4.2 erwähnten Vorarbeiten ergibt, möchte der Dekretgeber mit der angefochtenen Regelung die Bezahlbarkeit des Wohnens zugunsten von Mietern von wenig energieeffizienten Wohnungen sicherstellen. In den Vorarbeiten wird auf die hohe Inflation und auf den Anstieg der Energiepreise verwiesen, die nach den ersten Wellen der Coronapandemie 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. Somit lag nach Ansicht des Dekretgebers eine « außergewöhnliche und kumulative Situation » vor mit « drastischen Auswirkungen auf die Gesamtwohnkosten, die bei vielen Mietern von nicht energieeffizienten Wohnungen die Stabilität ihrer Wohnsituation beeinträchtigen können » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2022-2023, Nr. 1427/1, SS. 2 und 4). Die klagenden Parteien weisen nicht nach, dass diese Beurteilung durch den Dekretgeber unvernünftig wäre.

B.58.2. Der Dekretgeber möchte außerdem Eigentümer dazu bewegen, die Energieeffizienz der Mietwohnungen zu verbessern. Wie in B.50 erwähnt, ist es nicht unvernünftig, davon auszugehen, dass Eigentümer weniger schnell dazu geneigt sind, Arbeiten zur Energieeinsparung an einer von ihnen vermieteten Wohnung als an ihrer eigenen Wohnung durchzuführen, da Arbeiten an der Mietwohnung mit keinen Vorteilen für die Qualität ihrer eigenen Wohnung verbunden sind. Unter anderem im Lichte der von der Flämischen Regierung festgelegten Klimaziele, wie sie unter anderem aus dem flämischem Energie- und Klimaplan 2021-2030 und der flämischem Klimastrategie 2050 hervorgehen, vermag die Notwendigkeit, die Energieeffizienz des Wohnungsbestands sicherzustellen, es deshalb rechtfertigen, dass der Dekretgeber spezifische Bemühungen von Vermietern von wenig energieeffizienten Wohnungen erwartet.

B.59. Im Übrigen ergibt sich aus den Ausführungen in B.24 und B.53, 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 mit einem Energielabel D, E oder F mit unverhältnismäßigen Folgen verbunden ist.

B.60. 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.

#### *Zu der Aufrechterhaltung der Folgen*

B.61. Für den Fall der Nichtigkeitserklärung beantragt die Flämische Regierung, die Folgen der angefochtenen Bestimmungen gemäß Artikel 8 Absatz 3 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshofs aufrechtzuerhalten, im Wesentlichen deshalb, weil eine zeitlich nicht modulierte Nichtigkeitserklärung zu Rechtsunsicherheit und finanziellen Schwierigkeiten bei Mietern führen würde, bei denen die Miete infolge der angefochtenen Bestimmungen nicht oder nur teilweise habe indexiert werden können.

B.62. Artikel 8 Absatz 3 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 bestimmt:

« Wenn der Verfassungsgerichtshof es für notwendig erachtet, gibt er im Wege einer allgemeinen Verfügung die Folgen der für nichtig erklärten Bestimmungen an, die als endgültig zu betrachten sind oder für die von ihm festgelegte Frist vorläufig aufrechterhalten werden ».

B.63.1. Die vom Gerichtshof festgestellte Verfassungswidrigkeit bezieht sich nicht auf die Einschränkung der Möglichkeit zur Mietindexierung als solche, sondern auf den Umstand, dass diese Einschränkung nach Artikel 2 des angefochtenen Dekrets nicht für Mietverträge für Studentenunterkünfte gilt (B.29-B.30). Folglich wird der Nichtigkeitsentscheid nicht, wie die Flämische Regierung befürchtet, dazu führen, dass Mieter, die die Wohnung zu ihrem Hauptwohntort bestimmen, für die Vergangenheit den Unterschied zwischen den

uneingeschränkt indexierten Mieten und den unter Anwendung des angefochtenen Dekrets festgelegten Mieten nachzahlen müssen. Daher gibt es keinen Grund, dem Antrag der Flämischen Regierung stattzugeben.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

1. erklärt Artikel 2 des Dekrets der Flämischen Region vom 3. Oktober 2022 « zur Einschränkung der Indexierung der Mieten zwecks Abmilderung der Folgen der Energiekrise » ausschließlich insofern, als diese Bestimmung nicht vorsieht, dass das Dekret auf Mietverträge mit einer längeren Dauer als einem Jahr beziehungsweise auf Mietverträge, die nacheinander mit dem gleichen Mieter geschlossen werden, Anwendung findet, wobei es um Mietverträge geht, die in den Anwendungsbereich von Titel III « Mietverträge für Studentenunterkünfte » des Flämischen Wohnungsmietdekrets vom 9. November 2018 fallen und vor dem 1. Oktober 2022 in Kraft getreten sind, für nichtig;

2. weist die Klage im Übrigen zurück.

Erlassen in niederländischer, französischer und deutscher Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, am 21. März 2024.

Der Kanzler,

Der Präsident,

Nicolas Dupont

Luc Lavrysen