Verfassungsgerichtshof

Entscheid Nr. 105/2026
vom 17. September 2026
Geschäftsverzeichnisnr. 8569

In Sachen: Klage auf Nichtigerklärung der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 10. April 2025 « zur Festlegung des Inkrafttretens der Artikel 8 bis 13 der Ordonnanz vom 28. Oktober 2021 zur Einsetzung einer paritätischen Mietkommission und zur Bekämpfung überhöhter Mietpreise », erhoben von der VoG « Union Professionnelle du Secteur Immobilier » und anderen.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Präsidenten Pierre Nihoul und Joséphine Moerman, und den Richtern Thierry Giet, Michel Pâques, Yasmine Kherbache, Danny Pieters und Magali Plovie, unter Assistenz des Kanzlers Nicolas Dupont, unter dem Vorsitz des Präsidenten Pierre Nihoul,

erlässt nach Beratung folgenden Entscheid:

I. *Gegenstand der Klage und Verfahren*

Mit einer Klageschrift, die dem Gerichtshof mit am 23. Oktober 2025 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 24. Oktober 2025 in der Kanzlei eingegangen ist, erhoben Klage auf Nichtigerklärung der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 10. April 2025 « zur Festlegung des Inkrafttretens der Artikel 8 bis 13 der Ordonnanz vom 28. Oktober 2021 zur Einsetzung einer paritätischen Mietkommission und zur Bekämpfung überhöhter Mietpreise » (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 30. April 2025): die VoG « Union Professionnelle du Secteur Immobilier », die VoG « Embuild », die VoG « Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen », die VoG « Syndicat national des Propriétaires et Copropriétaires », die VoG « Federia », Arnaud Delarue und Christophe De Fouras, unterstützt und vertreten durch RA François Tulkens und RÄin Zoé Lejeune, in Brüssel zugelassen.

Schriftsätze und Gegenerwiderungsschriftsätze wurden eingereicht von

- der VoG « Loyers Négociés », der VoG « Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat », der VoG « Syndicat des Locataires », der VoG « Les Equipes Populaires », der VoG « Habiter Bruxelles », dem Gesamtverband der Christlichen Gewerkschaften, der

VoG « Fédération Bruxelloise Unie pour le Logement », der VoG « Inter-Environnement Bruxelles », der VoG « Fédération des Services Sociaux » und der VoG « Badala », unterstützt und vertreten durch RÄin Véronique van der Plancke, RA Germain Haumont und RA Inca Boonstra, in Brüssel zugelassen (intervenierende Parteien),

- dem Präsidenten des Parlaments der Region Brüssel–Hauptstadt, unterstützt und vertreten durch RA Michel Kaiser und RA Pierre Bellemans, in Brüssel zugelassen,

- der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt, unterstützt und vertreten durch RÄin Clémentine Caillet und RA Baptiste Appaerts, in Brüssel zugelassen.

Die klagenden Parteien haben einen Erwiderungsschriftsatz eingereicht.

Durch Anordnung vom 20. Mai 2026 hat der Gerichtshof nach Anhörung der referierenden Richter Michel Pâques und Yasmine Kherbache 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 klagenden Parteien auf Anhörung hat der Gerichtshof durch Anordnung vom 3. Juni 2026 den Sitzungstermin auf den 1. Juli 2026 anberaumt.

Auf der öffentlichen Sitzung vom 1. Juli 2026 :

- erschienen

. RA François Tulkens und RÄin Zoé Lejeune, für die klagenden Parteien,

. RÄin Véronique van der Plancke und RA Inca Boonstra, für die intervenierenden Parteien,

. RA Michel Kaiser und RA Pierre Bellemans, für den Präsidenten des Parlaments der Region Brüssel–Hauptstadt,

. RÄin Clémentine Caillet, für die Regierung der Region Brüssel–Hauptstadt,

- haben die referierenden Richter Michel Pâques und Yasmine Kherbache 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 Sprachengebrauch beziehen, wurden zur Anwendung gebracht.

II. *Rechtliche Würdigung*

(…)

In Bezug auf die angefochtene Ordonnanz und deren Kontext

B.1. Die Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 28. Oktober 2021 « zur Einsetzung einer paritätischen Mietkommission und zur Bekämpfung überhöhter Mietpreise » (nachstehend: Ordonnanz vom 28. Oktober 2021) hat das Ziel, den Zugang zu einer angemessenen und bezahlbaren Wohnung in einem Kontext der Krise bei der Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum in der Region Brüssel-Hauptstadt zu gewährleisten (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2020-2021, A-330/1, S. 1).

Zu diesem Zweck nimmt die Ordonnanz vom 28. Oktober 2021 mehrere Abänderungen am Brüsseler Wohngesetzbuch vor. Sie richtet eine paritätische Mietkommission ein, die dafür zuständig ist, Stellungnahmen zur Angemessenheit von Mieten bei Wohnungsmietverträgen in der Region Brüssel-Hauptstadt abzugeben (Artikel 4 der Ordonnanz vom 28. Oktober 2021). Sie führt auch das Verbot für Vermieter ein, überhöhte Mieten zu verlangen, und sieht vor, dass im Fall eines Verstoßes gegen dieses Verbot beim zuständigen Gericht eine Klage auf Revision des überhöhten Mietpreises erhoben werden kann (Artikel 8). Ein Mietpreis wird als überhöht angesehen, wenn er den Referenzmietpreis um 20 % übersteigt. Diese Vermutung kann widerlegt werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Differenz zwischen dem gezahlten Mietpreis und dem Referenzmietpreis durch wesentliche Komfortmerkmale gerechtfertigt ist, die der Wohnung oder ihrer Umgebung eigen sind. Der Mietpreis wird ebenfalls als überhöht angesehen, wenn er den Referenzmietpreis nicht um 20 % übersteigt, aber die Wohnung oder ihre Umgebung wesentliche ihr innewohnende Qualitätsmängel aufweist (Artikel 7). Der Referenzmietpreis eines Gutes wird auf der Grundlage der in Artikel 225 des Brüsseler Wohngesetzbuches erwähnten informativen Mietpreistabelle berechnet, die von der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt erlassen wird (Artikel 3).

B.2. Die Ordonnanz vom 28. Oktober 2021 ist am zehnten Tag nach ihrer Veröffentlichung im *Belgischen Staatsblatt*, das heißt am 2. Dezember 2021, in Kraft getreten mit Ausnahme ihrer Artikel 8 bis 13, deren Inkrafttreten von der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt festgelegt werden sollte (Artikel 14). Aus den Vorarbeiten geht hervor, dass

die Umsetzung dieser Artikel von einer späteren Überarbeitung der informativen Mietpreistabelle abhing (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2020-2021, A 330/1, S. 13).

In den Vorarbeiten heißt es ebenfalls:

« Afin d'appuyer cet avis concernant la justesse du loyer sur un outil solide et de lutter efficacement contre les loyers abusifs, le Gouvernement veillera à l'amélioration constante de la grille de référence des loyers. Les enquêtes de l'Observatoire des loyers et la révision annuelle de la grille telle que le prévoit l'arrêté du 19 octobre 2017, seront réalisées à cet effet.

Afin de garantir un niveau satisfaisant de représentativité et de fiabilité de la grille indicative, il est ainsi indispensable de collecter davantage de données et de pouvoir disposer, dans les meilleurs délais, d'un échantillon avoisinant 10 % de l'ensemble des baux du marché locatif bruxellois.

À titre de comparaison, les observatoires des loyers en France qui définissent également des loyers médians en fonction de différentes zones territoriales, collectent des données sur les logements représentant 7 à 19 pour cent maximum des biens en location dans ladite zone.

Par la suite, la connaissance qu'acquerra la Région relativement au marché locatif privé représentera une source d'informations à part entière à partir de laquelle la grille de référence sera également déterminée, ce qui permettra d'augmenter encore sa représentativité du marché locatif bruxellois. C'est l'objectif que s'est fixé le Gouvernement lorsqu'il prévoit de constituer ' à brève échéance et au travers de protocoles d'accord avec les institutions concernées (administrations publiques régionales et fédérales, secteur bancaire), une base de données centralisée permettant d'avoir une image fidèle du marché locatif (baux, loyers, garanties, état des lieux, PEB, permis, etc.). Cette base de données servira à assurer une plus grande transparence du secteur immobilier, en particulier du marché locatif. Le Gouvernement proposera une réglementation visant à clarifier le métrage précis des logements et leur identifiant unique. Un enregistrement des logements mis en location sera mis en œuvre au regard de cet objectif. La grille de référence des loyers sera déterminée sur la base de ces données complètes, et sa publicité sera renforcée ' » (ebenda, SS. 3 und 4).

B.3. Die in B.1 erwähnte informative Mietpreistabelle wurde durch den Erlass der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt vom 19. Oktober 2017 « zur Einführung einer informativen Mietpreistabelle » eingeführt (nachstehend: Erlass vom 19. Oktober 2017). Dieser Erlass wurde nach der Ordonnanz vom 28. Oktober 2021 durch Erlasse der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt vom 30. Juni 2022 und vom 6. Oktober 2022 abgeändert.

B.4. Die Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 10. April 2025 « zur Festlegung des Inkrafttretens der Artikel 8 bis 13 der Ordonnanz vom 28. Oktober 2021 zur Einsetzung einer paritätischen Mietkommission und zur Bekämpfung überhöhter Mietpreise »

(nachstehend: Ordonnanz vom 10. April 2025) ändert Artikel 14 der Ordonnanz vom 28. Oktober 2021 ab, um das Inkrafttreten der Artikel 8 bis 13 dieser Ordonnanz auf den 1. Mai 2025 festzulegen.

Die klagenden Parteien beantragen die Nichtigerklärung der Ordonnanz vom 10. April 2025.

In Bezug auf die Zulässigkeit

B.5. Die Regierung und das Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt sowie die intervenierenden Parteien stellen das Interesse der klagenden Parteien an der Nichtigerklärung in Abrede.

B.6.1. Die Verfassung und das Sondergesetz vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof erfordern, dass jede natürliche oder juristische Person, die eine Nichtigkeitsklage erhebt, ein Interesse nachweist. Das erforderliche Interesse liegt nur bei jenen Personen vor, deren Situation durch die angefochtene Rechtsnorm unmittelbar und ungünstig beeinflusst werden könnte.

B.6.2. Die Ordonnanz vom 10. April 2025, insofern sie den Tag des Inkrafttretens der Artikel 8 bis 13 der Ordonnanz vom 28. Oktober 2021 festlegt, die das Verbot für Vermieter, überhöhte Mieten zu verlangen, sowie die Möglichkeit vorsehen, beim zuständigen Gericht eine Klage auf Revision des überhöhten Mietpreises zu erheben, kann die Situation der sechsten und siebten klagenden Partei, die Eigentümer von Immobilien sind, die sie vermieten, unmittelbar und ungünstig beeinflussen. Die Gefahr der Verringerung der Mietpreise, die diese klagenden Parteien erhalten, ist mit hinreichender Wahrscheinlichkeit erwiesen und es ist nicht erforderlich, dass diese Parteien diese Gefahr näher begründen. Im Übrigen führen weder der Umstand, dass der Mechanismus in gewissen Situationen die Vermieter auch begünstigen kann, noch die etwaige Unregelmäßigkeit, von der der Mietvertrag einer der klagenden Parteien betroffen sein könnte, zu einer anderen Schlussfolgerung.

Da das Interesse dieser klagenden Parteien feststeht, braucht der Gerichtshof nicht zu prüfen, ob dies auch bei den anderen klagenden Parteien der Fall ist.

Die Einrede wird abgewiesen.

B.7. Die Regierung und das Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt sowie die intervenierenden Parteien führen an, dass die Klage zum einen *ratione materiae* unzulässig sei, insofern sie in Wirklichkeit gegen die Erlasse der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt, mit denen die informative Mietpreistabelle geregelt werde, gerichtet sei, und zum anderen *ratione temporis* unzulässig sei, insofern sie sich auf vorherige, nicht abgeänderte Bestimmungen der Ordonnanz vom 28. Oktober 2021 beziehe.

B.8. Aufgrund von Artikel 142 Absatz 2 der Verfassung und Artikel 1 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 ist der Gerichtshof dazu befugt, über Klagen auf Nichtigerklärung eines Gesetzes, eines Dekrets oder einer in Artikel 134 der Verfassung erwähnten Regel wegen Verletzung der Regeln, die durch die Verfassung oder aufgrund der Verfassung für die Bestimmung der jeweiligen Zuständigkeiten der Föderalbehörde, der Gemeinschaften und der Regionen festgelegt sind, und wegen Verletzung der Artikel von Titel II (« Die Belgier und ihre Rechte ») und der Artikel 143 § 1, 170, 172 und 191 der Verfassung zu befinden.

Im Übrigen ist gemäß Artikel 3 § 1 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 eine Klage auf Nichtigerklärung einer Gesetzesbestimmung nur zulässig, wenn sie innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach der Veröffentlichung der angefochtenen Bestimmung im *Belgischen Staatsblatt* eingereicht wird.

B.9. Die klagenden Parteien präzisieren, dass sie nicht unmittelbar die Verfassungsmäßigkeit der Artikel 8 bis 13 der Ordonnanz vom 28. Oktober 2021 anföchten, sondern vielmehr die in der Ordonnanz vom 10. April 2025 vorgesehene Entscheidung, sie in Kraft treten zu lassen, obgleich die informative Mietpreistabelle, auf der das Verbot überhöhter Mieten beruhe, wie sie von der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt festgesetzt worden sei, weder zuverlässig noch repräsentativ für die Marktpreise sei.

B.10. Wie in B.4 erwähnt, hat die Ordonnanz vom 10. April 2025 das einzige Ziel, das Inkrafttreten der Artikel 8 bis 13 der Ordonnanz vom 28. Oktober 2021 auf den 1. Mai 2025 festzusetzen. Darüber hinaus hat der Ordonnanzgeber auf diesem Gebiet nicht erneut Recht gesetzt.

Insofern in der Klage die Entscheidung des Ordonnanzgebers beanstandet wird, die Artikel 8 bis 13 der Ordonnanz vom 28. Oktober 2021 in Kraft treten zu lassen, obgleich die informative Mietpreistabelle, auf der das Verbot überhöhter Mieten beruht, weder zuverlässig noch repräsentativ für die Marktpreise wäre, bezieht sich die Klage in Wirklichkeit auf den Erlass vom 19. Oktober 2017, der die informative Mietpreistabelle regelt, in der durch die Erlasse vom 30. Juni 2022 und 6. Oktober 2022 abgeänderten Fassung. Im Übrigen bezieht sich die Kritik der klagenden Parteien im Wesentlichen auf diese informative Mietpreistabelle. In diesem Maße fällt die Klage nicht in die Zuständigkeit des Gerichtshofs.

Zwar können Gesetzesbestimmungen, die das Inkrafttreten anderer Bestimmungen derselben Art festlegen, Gegenstand einer Nichtigkeitsklage sein, aber es ist nicht erlaubt, bei einer solchen Klage gegen die Bestimmung, die dieses Inkrafttreten regelt, Beschwerdegründe geltend zu machen, die in Wirklichkeit andere Normen betreffen.

B.11. Die anderen in der Klage vorgebrachten Beschwerdegründe betreffen den Anwendungsbereich des Verbots überhöhter Mieten und die mangelnde Klarheit der Begriffe « wesentliche Komfortmerkmale » und « wesentliche Qualitätsmängel ». Sie sind in Wirklichkeit gegen nicht abgeänderte Bestimmungen der Ordonnanz vom 28. Oktober 2021 gerichtet.

Insoweit die Klage gegen diese Bestimmungen und gerichtet ist und da sie nach Ablauf der Frist von sechs Monaten nach der Veröffentlichung der Ordonnanz vom 28. Oktober 2021 im *Belgischen Staatsblatt* eingereicht worden ist, ist die Klage *ratione temporis* unzulässig.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

weist die Klage zurück.

Erlassen in französischer, niederländischer und deutscher Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, am 17. September 2026.

Der Kanzler, Der Präsident,

Nicolas Dupont Pierre Nihoul