



Verfassungsgerichtshof

**Entscheid Nr. 131/2025  
vom 9. Oktober 2025  
Geschäftsverzeichnismrn. 8162, 8193 und 8194**

*In Sachen:*

- Klage auf Nichtigerklärung der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 22. Juni 2023 « zur Einfügung der auf gerichtliche Wohnungsräumungen anwendbaren Verfahrensregeln in das Brüsseler Wohngesetzbuch und zur Änderung der durch den Haushaltsfonds für Solidarität und zugunsten dieses Fonds verwendeten Mittel », erhoben von der VoG « Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires »;

- Vorabentscheidungsfragen in Bezug auf Artikel 233*duodecies* des Brüsseler Wohngesetzbuches, eingefügt durch Artikel 4 der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 22. Juni 2023 « zur Einfügung der auf gerichtliche Wohnungsräumungen anwendbaren Verfahrensregeln in das Brüsseler Wohngesetzbuch und zur Änderung der durch den Haushaltsfonds für Solidarität und zugunsten dieses Fonds verwendeten Mittel », gestellt von der Friedensrichterin des Kantons Molenbeek-Saint-Jean und vom Friedensrichter des Kantons Uccle.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Präsidenten Pierre Nihoul und Luc Lavrysen, 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 Frank Meersschaut, unter dem Vorsitz des Präsidenten Pierre Nihoul,

erlässt nach Beratung folgenden Entscheid:

*I. Gegenstand der Klage und der Vorabentscheidungsfragen und Verfahren*

a. In seinem Urteil vom 12. Februar 2024, dessen Ausfertigung am 14. Februar 2024 in der Kanzlei des Gerichtshofes eingegangen ist, hat die Friedensrichterin des Kantons Molenbeek-Saint-Jean folgende Vorabentscheidungsfragen gestellt:

« Ist Artikel 233*duodecies* der Ordonnanz vom 17. Juli 2023 [zu lesen ist: 2003] zur Einführung des Brüsseler Wohngesetzbuches, eingefügt durch Artikel 4 der Ordonnanz des Parlaments der Region Brüssel-Hauptstadt vom 22. Juni 2023 (*Belgisches Staatsblatt* vom 21. August 2023), vereinbar mit Artikel 11 der Verfassung, indem er

- einen Behandlungsunterschied herbeiführt zwischen den Vermietern, die ihre Mieter im Anschluss an eine Entscheidung des Richters, die Zwangsräumung zu gestatten, außerhalb des Moratoriumszeitraums zur Räumung der Mietsache zwingen können, und denjenigen, die deshalb, weil sie ihre Mieter während der Winterzeit zur Räumung der Mietsache zwingen wollen, das Räumungsurteil nicht vollstrecken können, in Anbetracht dessen, dass die Nutzungsentschädigung, die vom Solidaritätsfonds übernommen werden kann, nicht notwendigerweise der Höhe der Miete entspricht, und

- einen Behandlungsunterschied herbeiführt zwischen den Vermietern, die ihre Mieter im Anschluss an die Entscheidung des Richters, die Räumungsfrist gemäß Artikel 233*undecies* § 1 Absatz 2 Nr. 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches zu verlängern, nicht zur Räumung der Mietsache zwingen können, und den Vermietern, die es wegen des in Artikel 233*duodecies* des Brüsseler Wohngesetzbuches vorgesehenen Wintermoratoriums nicht tun können, indem die erste Kategorie keine Forderung beim Solidaritätsfonds einreichen kann, wenn der Mieter keine Nutzungsentschädigung zahlt, während die zweite Kategorie es tun kann?

Verstößt Artikel 233*duodecies* der Ordonnanz vom 17. Juli 2023 [zu lesen ist: 2003] zur Einführung des Brüsseler Wohngesetzbuches, eingefügt durch Artikel 4 der Ordonnanz des Parlaments der Region Brüssel-Hauptstadt vom 22. Juni 2023 (*Belgisches Staatsblatt* vom 21. August 2023), gegen Artikel 16 der Verfassung und Artikel 1 des Zusatzprotokolls vom 20. März 1952 zur Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten, indem er kein billiges Gleichgewicht zwischen den Interessen des Mieters eines unbeweglichen Gutes, dessen Räumung ausgesetzt wird, einerseits und den Interessen des Eigentümers bzw. Vermieters andererseits zustande bringt, was zu einer übermäßigen Einschränkung des Rechts auf Achtung des Eigentums des Vermieters führt, indem es insbesondere dem Richter nicht ermöglicht wird, den Interessen der beiden Parteien Rechnung zu tragen, um die Räumungsfrist festzulegen, in Anbetracht dessen, dass die Nutzungsentschädigung, die vom Solidaritätsfonds übernommen werden kann, nicht notwendigerweise der Höhe der Miete entspricht? ».

b. In seinem Urteil vom 29. Februar 2024, dessen Ausfertigung am 11. März 2024 in der Kanzlei des Gerichtshofes eingegangen ist, hat der Friedensrichter des Kantons Uccle folgende Vorabentscheidungsfrage gestellt:

« Verstößt Artikel 233*duodecies* des Brüsseler Wohngesetzbuches, eingefügt durch Artikel 4 der Ordonnanz des Parlaments der Region Brüssel-Hauptstadt vom 22. Juni 2023 (*Belgisches Staatsblatt* vom 21. August 2023), gegen die Artikel 11 und 16 der Verfassung und die Artikel 5.69 und 5.73 des Zivilgesetzbuches, insofern

- er es vorübergehend untersagt, einen Mieter zur Räumung der Mietsache zu zwingen, der seine Verpflichtungen nicht erfüllt, selbst in dem Fall, dass bestimmte Mietverträge rechtsgültig beendet worden sind, gemäß den im Brüsseler Wohngesetzbuch enthaltenen Vorschriften, oder infolge von durch die Parteien im Vergleichswege getroffenen Vereinbarungen, die die Räumung ermöglichen, oder infolge flagranter, wiederholter und anhaltender Nichtbeachtung der Mietzahlungspflicht seitens des Mieters bzw. infolge des Nichtabschlusses einer seine Haftpflicht deckenden Versicherung, was einen Eingriff in das Eigentumsrecht des Vermieters und eine Störung des gerechten Gleichgewichts zwischen den Erfordernissen des Allgemeininteresses und denjenigen des Schutzes des Rechts auf Achtung des Eigentums darstellt, und

- er das Recht auf gerichtliches Gehör, welches das Recht auf Vollstreckung gerichtlicher Endentscheidungen impliziert, beeinträchtigt? ».

c. Mit einer Klageschrift, die dem Gerichtshof mit am 19. Februar 2024 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 13. März 2024 in der Kanzlei eingegangen ist, erhob die VoG « Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires », unterstützt und vertreten durch RA Emmanuel Plasschaert und RA Eric Montens, in Brüssel zugelassen, Klage auf Nichtigerklärung der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 22. Juni 2023 « zur Einfügung der auf gerichtliche Wohnungsräumungen anwendbaren Verfahrensregeln in das Brüsseler Wohngesetzbuch und zur Änderung der durch den Haushaltsfonds für Solidarität und zugunsten dieses Fonds verwendeten Mittel » (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 21. August 2023; Berichtigungen veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 2. und 31. Mai 2024).

Diese unter den Nummern 8162, 8193 und 8194 ins Geschäftsverzeichnis des Gerichtshofes eingetragenen Rechtssachen wurden verbunden.

Schriftsätze wurden eingereicht von

- der VoG « Syndicat des Locataires », der VoG « Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat » und der VoG « Loyers Négociés », unterstützt und vertreten durch RÄin Isabelle de Viron, RA Melvin Ouedraogo, RA Vincent Letellier und RÄin Véronique van der Plancke, in Brüssel zugelassen (intervenierende Parteien in allen Rechtssachen),

- der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt, unterstützt und vertreten durch RA Aurélien Vandeburie, RA Nicolas Bonbled, RÄin Camila Dupret Torres und RÄin Anissa Batik, in Brüssel zugelassen (in allen Rechtssachen).

Die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 8194, unterstützt und vertreten durch RA Emmanuel Plasschaert, RA Eric Montens und RÄin Sofiane Fergali, in Brüssel zugelassen, hat einen Erwidierungsschriftsatz eingereicht.

Gegenerwidierungsschriftsätze wurden eingereicht von

- der VoG « Syndicat des Locataires », der VoG « Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat » und der VoG « Loyers Négociés », unterstützt und vertreten durch RÄin Isabelle de Viron, RA Melvin Ouedraogo, RA Vincent Letellier und RÄin Véronique van der Plancke (in der Rechtssache Nr. 8194),

- der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt, unterstützt und vertreten durch RA Nicolas Bonbled und RÄin Anissa Batik, (in der Rechtssache Nr. 8194).

Durch Anordnung vom 30. April 2025 hat der Gerichtshof nach Anhörung der referierenden Richter Michel Pâques und Yasmine Kherbache beschlossen, dass die Rechtssachen verhandlungsreif sind, dass keine Sitzung abgehalten wird, außer wenn eine Partei innerhalb von sieben Tagen nach Erhalt der Notifizierung dieser Anordnung einen Antrag auf Anhörung eingereicht hat, und dass vorbehaltlich eines solchen Antrags die

Verhandlung nach Ablauf dieser Frist geschlossen und die Rechtssachen zur Beratung gestellt werden.

Da keine Sitzung beantragt wurde, wurden die Rechtssachen zur Beratung gestellt.

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

(...)

### III. *Rechtliche Würdigung*

(...)

*In Bezug auf die Nichtigkeitsklage in der Rechtssache Nr. 8194*

*In Bezug auf die angefochtenen Bestimmungen und deren Kontext*

B.1. Die Nichtigkeitsklage betrifft die Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 22. Juni 2023 « zur Einfügung der auf gerichtliche Wohnungsräumungen anwendbaren Verfahrensregeln in das Brüsseler Wohngesetzbuch und zur Änderung der durch den Haushaltsfonds für Solidarität und zugunsten dieses Fonds verwendeten Mittel » (nachstehend: Ordonnanz vom 22. Juni 2023), die bezweckt, durch verschiedene Maßnahmen zur Anpassung des Verfahrens, das zur Auflösung eines Wohnmietvertrags und zur Räumung des Mieters führen könnte, sowie durch Verschiebungen der Vollstreckung einer Entscheidung, die die Räumung gestattet, Zwangsräumungen von Wohnungen zu verhindern.

B.2.1. Artikel 4 der Ordonnanz vom 22. Juni 2023 fügt in Titel XI Kapitel II des Brüsseler Wohngesetzbuches, das durch Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 17. Juli 2003 angenommen wurde (nachstehend: Brüsseler Wohngesetzbuch), einen Abschnitt 10 mit der Überschrift « Verfahren im Bereich Wohnmietvertrag und im Bereich Zwangsräumung » ein, der aufgrund von Artikel 233*bis* « auf Wohnmietverträge und Geschäftsmietverträge über ein Gut, das auch eine Wohnung für den Mieter ist » Anwendung findet und vom Gerichtsgesetzbuch abweicht, dessen Artikel 1344*bis* bis 1344*septies* aufgehoben werden

(Artikel 5 der Ordonnanz vom 22. Juni 2023). Der « Wohnmietvertrag » ist in Artikel 2 § 1 Nr. 30 des Brüsseler Wohngesetzbuches als « Mietvertrag, der sich auf eine Wohnung bezieht, die nicht der Beherbergung von Touristen im Sinne der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 8. Mai 2014 dient » definiert.

Dieser neue Abschnitt 10 des Brüsseler Wohngesetzbuches besteht aus elf Artikeln mit den Nummern *233bis* bis *233duodecies*.

B.2.2. Artikel *233ter* des Brüsseler Wohngesetzbuches bestimmt:

« Le juge statue sur toute demande relative à un bail d’habitation ou à un bail [commercial] en tenant compte des effets de sa décision sur le droit au logement du preneur.

La résolution du contrat ne pourra être prononcée que si la créance ne peut être apurée dans le respect de délais raisonnables, eu égard à la situation des parties, ou sur le constat de ce que la résolution du contrat constitue une décision proportionnée au regard des manquements qui fondent la demande ».

B.2.3. Artikel *233quater* §§ 1 und 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches sieht insbesondere vor, dass « jede Eintreibung einer Miet- oder Nebenkostenschuld [...] mit einer schriftlichen Inverzugsetzung beginnen [muss] », die an den Mieter gesandt wird, und dass erst nach Ablauf einer Frist, deren Dauer von mindestens einem Monat in der Inverzugsetzung aufgeführt sein muss, zu anderen Eintreibungstechniken übergegangen werden darf. Artikel *233quater* § 2 Nr. 4 desselben Gesetzbuches sieht auch vor, dass « in den Fällen, wo die Eintreibung von einem Rechtsanwalt, ministeriellen Amtsträger oder gerichtlichen Mandatsträger durchgeführt wird, [...] folgender Text in einem getrennten Absatz, fettgedruckt und in einer anderen Schriftart hinzugefügt [wird]: ‘ Dieses Schreiben betrifft eine gütliche Eintreibung und keine gerichtliche Eintreibung (Ladung vor Gericht oder Sicherstellung) ’ ».

B.2.4. Artikel *233quinquies* §§ 1 und 2 des Brüsseler Wohngesetzbuches bestimmt:

« § 1er. Les demandes introductives et les demandes en intervention forcée en matière de bail d’habitation, en ce compris celles tendant à une expulsion, sont formées par requête écrite déposée au greffe du juge.

La demande introduite par citation est recevable mais les frais de citation restent à charge du demandeur quand bien même il obtient gain de cause, sauf lorsque le recours à ce mode

d'introduction de l'instance est imposé par le législateur ou justifié par le fait que le défendeur n'est pas inscrit aux registres de la population.

§ 2. A peine de nullité, l'acte introductif contient :

[...]

3° les nom, prénom, domicile, et si ces informations sont connues du bailleur le numéro de téléphone et, le cas échéant, l'adresse électronique de la personne contre laquelle la demande est introduite;

[...] ».

B.2.5. Artikel 233*sexies* des Brüsseler Wohngesetzbuches bestimmt:

« § 1er. Lorsque la demande est introduite par requête, les parties sont convoquées par le greffier, sous pli judiciaire, à comparaître, dans les quinze jours de l'inscription de la requête au rôle général, à l'audience fixée par le juge. Une copie de la requête est annexée à la convocation.

Le délai de comparution est porté à 40 jours lorsque la requête comporte une demande d'expulsion.

§ 2. Le délai de citation est de 40 jours lorsque la demande porte sur l'expulsion d'un logement.

§ 3. Les délais visés au paragraphe 1er, alinéa 2, et au paragraphe 2 sont applicables aux demandes d'expulsion d'un logement accessoire au commerce faisant l'objet d'un bail visé à la section II*bis* du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil ».

B.2.6. Artikel 233*septies* des Brüsseler Wohngesetzbuches bestimmt:

« § 1er. Toute demande tendant à l'expulsion du logement d'une personne physique qui a conclu un bail d'habitation, une convention d'occupation précaire ou un bail visé à la section II*bis* du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, est communiquée au C.P.A.S. de la commune où se situe le logement.

§ 2. Selon que la demande est formée par requête ou par comparution volontaire, ou par citation, le greffe ou l'huissier de justice transmet une copie de l'acte introductif d'instance au C.P.A.S., par voie électronique. Cette communication contient l'indication de la date à laquelle l'affaire est fixée conformément à l'article 233*sexies*.

§ 3. Lorsque la demande d'expulsion est formulée à titre incident par voie de conclusions, le greffe en transmet sans retard une copie au C.P.A.S., par voie électronique.

[...]

§ 5. Le C.P.A.S. offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale ».

B.2.7. Artikel 233*octies* des Brüsseler Wohngesetzbuches sieht vor, dass der Richter bei jeder Klage im Bereich Wohnungsvermietung versucht, die Parteien auszusöhnen.

B.2.8. Artikel 233*novies* des Brüsseler Wohngesetzbuches bestimmt:

« Le dépôt de conclusions comportant une demande incidente portant sur l'expulsion du logement d'une personne physique qui a conclu un bail d'habitation ou un bail visé à la section *Ibis* du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, interrompt le cours des délais fixés par le calendrier amiable ou judiciaire.

Le greffier procède conformément à l'article 233*sexies*, et convoque les parties par pli judiciaire à une audience qui ne peut avoir lieu qu'au plus tôt 40 jours après cette convocation.

Lors de cette audience, le juge entend les parties quant à la possibilité d'un accord et tente de les concilier.

A défaut de possibilité d'accord ou de conciliation, il entend leurs observations concernant la mise en état de l'affaire et établit un nouveau calendrier ».

B.2.9. Artikel 233*decies* § 1 des Brüsseler Wohngesetzbuches sieht vor, dass jede Räumungsentscheidung einer Wohnung dem ÖSHZ zur Kenntnis gebracht werden muss.

B.2.10. Artikel 233*undecies* des Brüsseler Wohngesetzbuches bestimmt:

« § 1er. Sous réserve des logements déclarés inhabitables conformément à l'article 135 de la Nouvelle loi communale ou frappés de l'interdiction visée à l'article 8 du présent Code, aucune expulsion d'un logement ne peut être exécutée qu'après un délai d'un mois suivant la signification du jugement ou de l'acte l'autorisant.

Ce délai n'est pas applicable lorsque :

1° le bien a été abandonné, c'est-à-dire lorsqu'il n'est plus utilisé conformément à sa fonction résidentielle;

2° les parties ont convenu d'un autre délai, cet accord devant être constaté dans le jugement ou l'acte formant le titre d'expulsion;

3° le juge a prolongé ou réduit ce délai à la demande du preneur, de l'occupant ou du bailleur qui justifie de circonstances d'une gravité particulière, notamment les possibilités de reloger le preneur dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille.

Dans ce dernier cas, le juge fixe le délai dans lequel l'expulsion ne peut pas être exécutée, en tenant compte de l'intérêt des deux parties et dans les conditions qu'il détermine, dont le paiement d'une indemnité d'occupation, fixée en jour, dont la somme mensuelle ne peut être supérieure au montant du loyer.

En cas de convention d'occupation précaire, le délai d'expulsion prolongé ne pourra excéder trois mois.

L'huissier informe le C.P.A.S. de la signification du jugement d'expulsion. Le cours du délai d'expulsion visé aux alinéas 1er et 2 est suspendu tant que l'huissier n'a pas procédé à cet envoi.

§ 2. L'expulsion d'un logement ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de quinze jours ouvrables après que l'huissier a avisé, par courrier, le preneur ou les occupants du bien de la date à laquelle il y procédera.

Cet avis d'expulsion renseigne que les biens qui se trouveront encore dans les lieux au jour fixé pour l'expulsion seront mis sur la voie publique et que s'ils encombrant la voie publique et que les propriétaires des biens ou ses (*sic*) ayants droit les y laissent, ils seront enlevés et conservés à leurs frais par l'administration communale, comme prévu à l'article 3.58 du nouveau Code civil.

Le délai de six mois visé au paragraphe 3 de cet article 3.58 peut être prolongé à la demande des intéressés le temps nécessaire pour trouver une solution de relogement pérenne, sauf s'il s'agit de choses qui sont périssables, sujettes à une dépréciation rapide ou préjudiciables à l'hygiène, à la santé ou à la sécurité publique.

Copie de cet avis est immédiatement adressée, par voie électronique, au C.P.A.S., qui offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale.

§ 3. Le délai visé au paragraphe 2, alinéa 1er, est interrompu et l'expulsion ne peut avoir lieu si le locataire ou l'occupant communique à l'huissier, le cas échéant à l'intervention du C.P.A.S., la preuve d'une solution de relogement qui sera effective au plus tard un mois à dater de l'avis d'expulsion. A défaut pour l'occupant d'avoir quitté le logement à la date prévue, l'expulsion peut être poursuivie ».

B.2.11. Artikel 233*duodecies* §§ 1 und 2 des Brüsseler Wohngesetzbuches schreibt einen Aufschub für Zwangsräumungen im Winter vor. Er bestimmt:

« § 1er. Sous réserve de l'exécution des décisions administratives prises sur la base de l'article 8 ou des articles 133 et 135 de la Nouvelle loi communale, aucune expulsion d'un logement ayant fait l'objet d'un bail d'habitation ou d'un bail visé à la section II*bis* du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil ne peut être exécutée du 1er novembre au 15 mars de l'année suivante.

Il peut être dérogé à cette interdiction par une décision spécialement motivée quant au caractère impérieux de l'expulsion [...] lorsque :

1° une solution de relogement est disponible ou que le locataire a quitté le logement;

2° l'état de salubrité et/ou de sécurité du bien justifie que l'occupation ne puisse perdurer au-delà du délai visé à l'article 233<sup>undecies</sup>, § 1er;

3° le comportement du locataire est à l'origine d'une mise en danger qui rend toute prolongation de l'occupation impossible;

4° le bailleur se trouve dans une situation de force majeure qui lui impose d'occuper le logement à titre personnel.

Le tribunal statue sur la dérogation au moratoire hivernal dans la décision ordonnant ou autorisant l'expulsion, dans le jugement d'homologation de la sentence arbitrale ou dans l'accord intervenu à l'issue d'une médiation, ou par décision subséquente à la demande du bailleur adressée au greffe par simple lettre, après avoir entendu les parties.

§ 2. Pendant la période du moratoire, l'indemnité d'occupation telle que fixée par la décision d'expulsion ou la décision subséquente, reste due.

En cas de défaut de paiement de l'indemnité d'occupation ainsi fixée, le bailleur peut présenter sa créance au gestionnaire du Fonds budgétaire régional de solidarité visé à l'article 11.

Ne sont pas éligibles à l'indemnité susvisée les opérateurs immobiliers publics et les AIS ayant bénéficié d'un subside régional pour la création ou la gestion des logements à finalité sociale.

Le Gouvernement arrête les conditions d'intervention du Fonds ».

B.3.1. Das vom Ordonnanzgeber angestrebte Ziel besteht darin, « Zwangsräumungen von Wohnungen bestmöglich zu verhindern, insbesondere durch die Verstärkung der Maßnahmen zur Begleitung und proaktiven Beratung in jeder Phase der Verfahren, die zur Auflösung eines Mietvertrags und zur Zwangsräumung des Mieters führen können » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-680/1, S. 1) sowie durch die Verbesserung der « Verfahrensregeln für Klagen im Zusammenhang mit Wohnmietverträgen oder Mietverträgen, die sich teilweise auf die Wohnung des Mieters beziehen » (ebenda, S. 2).

Dieses Ziel ist Teil des umfassenderen Ziels, den Schutz des Rechts auf eine Wohnung sicherzustellen, wie es im Internationalen Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte verankert ist, das « die Verpflichtung der Vertragsstaaten – und damit auch der Region Brüssel-Hauptstadt in Ausübung ihrer Zuständigkeiten im Bereich des Wohnungswesens und der Miete der zu Wohnzwecken bestimmten Güter oder Teile von Gütern – beinhaltet, alle

erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen und alle verfügbaren Mittel einzusetzen, um dieses Recht zu verwirklichen » (ebenda, S. 1).

B.3.2. Bei den Vorarbeiten hat der Staatssekretär für Wohnungswesen und Chancengleichheit Folgendes angegeben:

« il y a urgence en matière d'expulsion. Les chiffres parlent d'eux-mêmes. Tous les jours, 10 ménages bruxellois reçoivent un avis d'expulsion. Sur la base des chiffres de 2018, l'observatoire de la santé et du social estime que chaque année, 600 expulsions sont effectivement organisées sur le territoire bruxellois. Depuis lors, les chiffres ont probablement encore augmenté » (*Parl. Dok.*, Parlement der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-680/2, S. 2).

In den Vorarbeiten heißt es ferner:

« l'expulsion est une problématique structurelle centrale dans notre Région. Il était donc indispensable d'y apporter des solutions structurelles. Le logement constitue le socle de tous nos droits sociaux. L'expulsion constitue le début d'une série de difficultés.

Ainsi, tous les jours, dix ménages reçoivent un avis d'expulsion. Près de 60 % des locataires expulsés ne sont pas entendus lors de l'audience par les juges de paix. 5 000 demandes d'expulsions sont introduites par an dont 600 expulsions sont effectivement réalisées. 30 % des locataires expulsés n'ont toujours pas retrouvé de logement trois mois après l'expulsion. Le taux d'expulsion en Belgique est le troisième taux le plus élevé d'Europe [...].

Près de 90 % des expulsions ont pour motif principal un arriéré de loyers. La procédure d'expulsion représente un traumatisme pour le locataire, une difficulté pour le bailleur et un échec pour les pouvoirs publics. En outre, une expulsion coûte beaucoup plus cher à la collectivité que quelques mois de prise en charge du loyer. Maintenir les familles dans leur logement doit être une priorité collective et politique.

En effet, dans le cas d'une expulsion, il n'y a que des perdants. Qu'il s'agisse du locataire évincé et perdant son logement, du propriétaire-bailleur qui doit engager de nombreux frais pour pouvoir procéder à l'expulsion ou de la société au vu des coûts sociaux considérables liés à l'expulsion. Il est dans l'intérêt de tous d'éviter les expulsions, tout en respectant les droits fondamentaux de chacun.

Face à ce constat, il est nécessaire d'agir pour étendre le droit au logement et d'éviter autant que possible le recours à l'expulsion, surtout au vu du contexte économique difficile pour de nombreuses familles. Pour les pouvoirs publics, un euro investi dans la prévention permet d'éviter huit euros de dépenses en relogement. Ce différentiel ne peut être nié à l'heure où les questions budgétaires deviennent centrales pour la Région bruxelloise » (ebenda, SS. 5 und 6).

B.3.3. In diesem Kontext zielt die Ordonnanz vom 22. Juni 2023 darauf ab:

« 1° à consacrer dans l'ordonnance l'exigence de proportionnalité de toute décision en matière de bail et en particulier lorsque l'expulsion est demandée;

2° [à] imposer que toute action en justice en matière de bail soit précédée d'une mise en demeure, celle-ci devant contenir le décompte des sommes dues, à titre d'arriéré de loyer ou de charges, de manière claire et intelligible;

3° à allonger le délai de comparution devant le juge en cas de demande d'expulsion, de manière à permettre au C.P.A.S. de réaliser une enquête sociale effective avant l'audience d'introduction et de pouvoir, dans ce délai, offrir les aides pertinentes comme il doit déjà le faire actuellement mais en lui accordant le temps de le faire;

4° corrélativement, à informer le juge et les parties, dès l'audience d'introduction, des résultats de l'enquête sociale, et à permettre au locataire de bénéficier de l'aide la plus appropriée dès cette audience, étant rappelé qu'à cette audience le juge doit tenter de concilier les parties;

5° [à] assurer une meilleure information des C.P.A.S. non seulement de l'introduction des demandes d'expulsion, mais également des jugements autorisant d'y recourir;

6° à modaliser les délais dans lesquels l'expulsion peut être mise en œuvre si aucune autre solution n'a pu être trouvée et qu'il peut être constaté qu'elle constitue une mesure proportionnée au regard des manquements reprochés au preneur et de la situation des parties. Ces délais devront permettre une réelle concertation avec les autorités en vue de trouver une solution de relogement;

7° à consacrer un moratoire hivernal entre le 1er novembre et le 15 mars si, malgré l'intervention des autorités compétentes, il n'était pas possible de trouver une solution de relogement et que l'expulsion devait être exécutée;

8° complémentirement, à organiser un monitoring relatif aux expulsions sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, poursuivant une finalité d'élaboration et de gestion de politique publique » (*Parl. Dok.*, Parlement der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-680/1, S. 3).

Die Abänderungen, die bei den Verfahrensregeln vorgenommen wurden, die auf dem Gebiet von Mietstreitsachen anwendbar sind, bezwecken insbesondere, « eine bessere Wirksamkeit des Eingreifens des ÖSHZ sicherzustellen »:

« Dans l'état actuel de la législation, sauf opposition du locataire, le C.P.A.S doit être informé de toute demande d'expulsion pour lui permettre d'offrir au locataire l'aide la plus appropriée dans le cadre de ses missions légales (art. 1344<sup>ter</sup> du Code judiciaire). Le C.P.A.S a, en effet, pour mission légale d'assurer aux personnes et aux familles l'aide due par la collectivité, que cette aide soit palliative, curative ou préventive (art. 57, § 1er, de la loi du 8 juillet 1976 organique des centres publics d'action sociale). À ce titre, le C.P.A.S. peut conseiller, renseigner et effectuer les démarches de nature à procurer aux intéressés tous les droits et avantages auxquels ils peuvent prétendre dans le cadre de la législation belge ou

étrangère (art. 60, § 2 de la loi du 8 juillet 1976), et donc notamment d'aider les locataires et les accompagner pour leur permettre de bénéficier des aides en matière de logement.

La loi organique des C.P.A.S. les habilite par ailleurs, en vue de lutter contre la pauvreté et en coordination avec d'autres services et institutions, à mettre en place un service d'accompagnement à la recherche d'un logement et un service d'habitat accompagné et de prévention des expulsions (art. 62, al. 2, 4<sup>o</sup>), ainsi qu'un service de médiation de dettes (art. 62, al. 2, 6<sup>o</sup>). En règle générale l'intervention du C.P.A.S. est objectivée par la mise en œuvre préalable d'une enquête sociale, c'est-à-dire d'une enquête se terminant par un diagnostic précis sur l'existence et l'étendue du besoin d'aide et proposant les moyens les plus appropriés d'y faire face (art. 60, § 1er, alinéa 1er).

Le présent projet ne modifie pas les missions et prérogatives des C.P.A.S. Il modifie la procédure judiciaire pour assurer une meilleure effectivité de ses missions en leur octroyant un temps raisonnable avant l'examen de toute demande d'expulsion par le juge. Il y va de l'intérêt du preneur comme de celui du bailleur puisque l'objectif premier est de permettre au locataire de pouvoir apurer l'arriéré qui justifie la demande ou, à défaut de pouvoir le faire dans des délais raisonnables, le cas échéant avec l'aide du C.P.A.S., de permettre au locataire de trouver une solution de relogement pérenne. Si la décision d'expulsion ne peut être évitée, les dispositions en projet visent à garantir au mieux que le locataire puisse trouver une solution de relogement, avec l'aide du C.P.A.S., dans le respect de ses missions et prérogatives actuelles mais en permettant une intervention plus effective par une meilleure information des décisions prises et en voie d'être exécutée » (*Parl. Dok.*, Parlement der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-680/1, SS. 5 und 6).

#### *Was die Zulässigkeit ratione temporis der Klage betrifft*

B.4.1. Die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt führt an, dass die Nichtigkeitsklage verspätet sei, da sie nicht innerhalb von sechs Monaten nach der Veröffentlichung der angefochtenen Ordonnanz bei der Kanzlei des Gerichtshofs eingegangen sei.

B.4.2. Gemäß Artikel 3 § 1 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof ist eine Klage auf Nichtigkeitserklärung einer Gesetzesbestimmung nur zulässig, wenn sie innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach der Veröffentlichung der angefochtenen Bestimmung im *Belgischen Staatsblatt* eingereicht wird.

Gemäß dem ersten und letzten Absatz von Artikel 82 des vorerwähnten Sondergesetzes wird eine Klageschrift, die eine solche Klage enthält, dem Gerichtshof per Einschreiben zugesandt und hat das Postdatum Beweiskraft für die Versendung.

Bei der Beurteilung der Zulässigkeit *ratione temporis* einer Klage ist das Datum des Poststempels auf dem Einschreibebrief mit der Klageschrift zu berücksichtigen und nicht das Datum, an dem die Klageschrift in der Kanzlei des Gerichtshofes eingeht.

B.4.3. Die angefochtene Ordonnanz wurde im *Belgischen Staatsblatt* vom 21. August 2023 veröffentlicht.

Aus den Schriftstücken der Akte geht hervor, dass die Klageschrift per Einschreibebrief am 19. Februar 2024 an den Gerichtshof versandt wurde. Der Umstand, dass dieser Einschreibebrief beim Gerichtshof nie eingegangen ist und dass eine Kopie der ursprünglichen Klageschrift am 13. März 2024 beim Gerichtshof eingegangen ist, ist für die Beurteilung der Zulässigkeit *ratione temporis* der Klage nicht von Belang. Die Klage wurde nicht verspätet eingereicht.

Die Einrede wird abgewiesen.

#### *Was das Interesse der klagenden Parteien betrifft*

B.5.1. Die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt führt an, dass die Klage wegen fehlenden Interesses unzulässig sei, weil die klagende Partei sich auf eine abstrakte Erläuterung ihres Interesses an der Klageerhebung beschränke und sich weder eines ihrer Mitglieder noch irgendein Eigentümer in Belgien der Klage angeschlossen habe.

B.5.2. Die Verfassung und das Sondergesetz vom 6. Januar 1989 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; demzufolge ist die Popularklage nicht zulässig.

Wenn eine Vereinigung ohne Gewinnerzielungsabsicht, die sich nicht auf ihr persönliches Interesse beruft, vor dem Gerichtshof auftritt, ist es erforderlich, dass ihr satzungsmäßiger Zweck besonderer Art ist und sich daher vom allgemeinen Interesse unterscheidet, dass sie ein kollektives Interesse vertritt, dass die angefochtene Rechtsnorm ihren Zweck beeinträchtigen

kann und dass es sich schließlich nicht zeigt, dass dieser Zweck nicht oder nicht mehr tatsächlich erstrebt wird.

B.5.3. Die VoG « Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires » verteidigt gemäß ihrer Satzung insbesondere das Recht auf Grundeigentum. Die Ordonnanz vom 22. Juni 2023 regelt die Rechte von Eigentümern von Wohngebäuden, die ihr Gut vermietet haben, im Rahmen der Verfahren, die zur Zwangsräumung eines Mieters führen könnten. Es kann angenommen werden, dass die angefochtene Ordonnanz den vorerwähnten Satzungszweck unmittelbar und ungünstig beeinflussen könnte.

Diese Feststellung wird nicht dadurch in Frage gestellt, dass sich kein Eigentümer der Klage angeschlossen hat. Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass die klagende Partei ein Interesse an der Klageerhebung hat.

Die Einrede wird abgewiesen.

B.5.4. Hilfsweise führen die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt und die intervenierenden Parteien an, dass die klagende Partei kein Interesse an der Nichtigerklärung der Artikel 1 bis 3 der angefochtenen Ordonnanz habe.

B.5.5. Die klagende Partei bringt keinen Beschwerdegrund gegen diese Bestimmungen der angefochtenen Ordonnanz vor.

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

Der Gerichtshof beschränkt seine Prüfung auf die Bestimmungen, gegen die Beschwerdegründe vorgebracht werden.

*In Bezug auf den ersten Klagegrund*

B.6.1. Der erste Klagegrund ist abgeleitet aus einem Verstoß gegen die Artikel 39, 134, 145 und 146 der Verfassung und gegen die Artikel 6 und 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen (nachstehend: Sondergesetz vom 8. August 1980). Die klagende Partei führt an, dass die Ordonnanz vom 22. Juni 2023 in die Zuständigkeit der Föderalbehörde in Justizangelegenheiten eingreife.

B.6.2. Da die klagende Partei in der Klageschrift nicht darlegt, inwiefern die angefochtenen Normen gegen die Artikel 145 und 146 der Verfassung verstoßen würden, ist der Klagegrund unzulässig, insoweit er aus einem Verstoß gegen diese Bestimmungen abgeleitet ist.

B.6.3. Im ersten Teil führt die klagende Partei an, dass die Verschiebungen der Vollstreckung von Räumungsentscheidungen die Vollstreckbarkeit der verkündeten Urteile beeinträchtigt.

B.7. Artikel 39 der Verfassung bestimmt:

« Das Gesetz überträgt den regionalen Organen, die es schafft und die sich aus gewählten Vertretern zusammensetzen, die Zuständigkeit, innerhalb des von ihm bestimmten Bereichs und gemäß der von ihm bestimmten Weise die von ihm bezeichneten Angelegenheiten zu regeln unter Ausschluss derjenigen, die in den Artikeln 30 und 127 bis 129 erwähnt sind. Dieses Gesetz muss mit der in Artikel 4 letzter Absatz bestimmten Mehrheit angenommen werden ».

Artikel 6 § 1 IV und VI des Sondergesetzes vom 8. August 1980, abgeändert durch das Sondergesetz vom 6. Januar 2014 über die Sechste Staatsreform (nachstehend: Sondergesetz vom 6. Januar 2014), bestimmt:

« § 1. Die Angelegenheiten, auf die sich Artikel 39 der Verfassung bezieht, sind:

[...]

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.

[...]

VI. was die Wirtschaft betrifft:

[...]

7. die spezifischen Regeln betreffend den Geschäftsmietvertrag,

[...]».

Artikel 4 Absatz 1 des Sondergesetzes vom 12. Januar 1989 über die Brüsseler Institutionen (nachstehend: Sondergesetz vom 12. Januar 1989), abgeändert durch das Sondergesetz vom 6. Januar 2014, bestimmt:

« La Région de Bruxelles-Capitale a les mêmes compétences que la Région wallonne et la Région flamande. Les compétences attribuées aux Parlements régionaux sont, en ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale, exercées par voie d'ordonnances ».

B.8. 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 Rechte und Pflichten des Mieters », « das Ende des Mietvertrags », « die Auflösung des Mietvertrags », « die Übertragung der Mietsache », « die Zwangsräumung » und « die Entschädigung im Fall der Zwangsräumung » handelt (*Parl. Dok.*, Senat, 2012-2013, Nr. 5-2232/1, SS. 82 und 83).

B.9. 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.10. Artikel 233*undecies* § 1 Absatz 1 des Brüsseler Wohngesetzbuches sieht vor, dass eine Räumung einer Wohnung erst nach einer Frist von einem Monat nach Zustellung der

Entscheidung, die sie gestattet, vollstreckt werden kann. Diese Frist von einem Monat ist gegenüber der Frist, die Artikel 1344<sup>quater</sup> Absatz 1 des Gerichtsgesetzbuches vorsieht, unverändert. Artikel 233<sup>undecies</sup> § 1 Absatz 2 Nr. 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches sieht vor, dass der Richter auf Antrag einer Partei, die den Beweis erbringt, dass außerordentlich ernsthafte Umstände vorliegen, die vorerwähnte Frist von einem Monat verlängern kann. Auch diese Regel ist ähnlich wie die Regel, die Artikel 1344<sup>quater</sup> Absatz 1 des Gerichtsgesetzbuches vorsieht. Artikel 233<sup>undecies</sup> § 2 Absatz 1 desselben Gesetzbuches sieht vor, dass « die Räumung einer Wohnung erst nach Ablauf einer Frist von fünfzehn Werktagen, nachdem der Gerichtsvollzieher per Post den Mieter oder die Bewohner des Gutes von dem Datum, an dem er sie vornimmt, in Kenntnis gesetzt hat, durchgeführt werden kann ». Diese Frist ist von geringer Dauer und kann auf die vorerwähnte Frist von einem Monat angerechnet werden. Artikel 233<sup>undecies</sup> § 3 desselben Gesetzbuches sieht vor, dass « die Räumung nicht durchgeführt werden kann, wenn der Mieter oder Bewohner dem Gerichtsvollzieher, gegebenenfalls nach Eingreifen des ÖSHZ, den Nachweis einer Unterbringungslösung übermittelt, die spätestens einen Monat nach der Räumungsmitteilung tatsächlich vorhanden ist ». Diese Frist ist von geringer Dauer und findet nur in genau festgelegten Fällen Anwendung. Artikel 233<sup>duodecies</sup> § 1 Absatz 1 desselben Gesetzbuches sieht vor, dass einen Aufschub im Winter [...], nach dem « vom 1. November bis zum 15. März des Folgejahres » keine Räumung einer Mietwohnung durchgeführt werden kann. Artikel 233<sup>duodecies</sup> § 1 Absätze 2 und 3 desselben Gesetzbuches sieht jedoch Ausnahmen vor, die es dem zuständigen Gericht ermöglichen, durch eine mit besonderen Gründen versehene Entscheidung von diesem Aufschub abzuweichen.

B.11. In Anbetracht des in B.8 erwähnten Ziels des Sondergesetzgebers, den Regionen, « die Gesamtheit der spezifischen Regeln in Bezug auf die Miete der zu Wohnzwecken bestimmten Güter oder Teile von Gütern », insbesondere die Regeln bezüglich « der Zwangsräumung » und « der Entschädigung im Fall der Zwangsräumung » zu übertragen, sind die Regionen aufgrund von Artikel 6 § 1 IV des Sondergesetzes vom 8. August 1980 dafür zuständig, die Bedingungen festzulegen, unter denen Räumungen im Rahmen eines Wohnungsmietvertrags auferlegt und durchgeführt werden können. Wie der Gerichtshof insbesondere in seinen Entscheiden Nrn. 97/2022 (ECLI:BE:GHCC:2022:ARR.097) und 147/2023 (ECLI:BE:GHCC:2023:ARR.147) geurteilt hat, geht diese Zuständigkeit nicht so weit, dass sie die Vollstreckung von gerichtlichen Entscheidungen an sich verhindern könnte, was sowohl im Widerspruch zum Grundprinzip der belgischen Rechtsordnung, dass

gerichtliche Entscheidungen nur durch die Anwendung von Rechtsmitteln geändert werden können, als auch im Widerspruch zu den Regeln der Zuständigkeitsverteilung stünde. Zeitweilige Verschiebungen der Vollstreckung von gerichtlichen Entscheidungen zur Räumung einer Wohnung unter genau definierten umschriebenen Umständen, die gegebenenfalls der Beurteilung durch das zuständige Gericht unterworfen werden, wie sie die vorerwähnten Bestimmungen des Brüsseler Wohngesetzbuches vorsehen, beeinträchtigen jedoch dieses Prinzip und diese Regeln nicht grundlegend.

B.12. Der erste Teil des ersten Klagegrunds ist unbegründet.

B.13. Im zweiten Teil führt die klagende Partei im Wesentlichen an, dass die Maßnahmen, die die Modalitäten zur Einleitung des Verfahrens regelten und das Verfahren abänderten, indem sie die Fristen verlängerten sowie ihre Anwendung auf andere Mietverträge als Mietverträge betreffend den Hauptwohntort ausdehnten, nicht die Anwendungsvoraussetzungen von Artikel 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 erfüllten.

B.14. Im Wesentlichen bestimmt Artikel 233*quinquies* des Brüsseler Wohngesetzbuches, dass Klagen in Mietvertragsangelegenheiten durch Klageschrift erhoben werden und das durch Ladung erhobene Klagen zulässig sind, aber die Kosten der Ladung vom Kläger zu tragen sind. Er zählt auch die Angaben auf, die der verfahrenseinleitende Akt zur Vermeidung der Nichtigkeit enthalten muss. Artikel 233*sexies* desselben Gesetzbuches sieht eine Ladungsfrist und eine Frist für das Erscheinen von 40 Tagen für Klagen auf Räumung einer Wohnung vor. Artikel 233*septies* sieht vor, dass jede Klage auf Räumung einer Person aus ihrer Wohnung dem öffentlichen Sozialhilfezentrum (nachstehend: ÖSHZ) der Gemeinde, in der die Wohnung liegt, mitgeteilt wird. Artikel 233*octies* bestimmt, dass der Richter bei jeder Klage im Bereich Wohnungsvermietung versucht, die Parteien auszusöhnen. Artikel 233*novies* führt die Verfahrensregeln für die Einreichung einer Zwischenklage auf Räumung durch Schriftsatz auf. Artikel 233*decies* sieht die Notifizierung von Räumungsentscheidungen an das ÖSHZ vor. Die Artikel 233*undecies* und 233*duodecies* legen die Regeln für die Verschiebung der Vollstreckung von gerichtlichen Entscheidungen zur Räumung einer Wohnung, die weiter oben geprüft wurden, fest.

Diese Bestimmungen ersetzen die Artikel 1344*bis* bis 1344*septies* des Gerichtsgesetzbuches und beziehen sich auf das Gerichtsverfahren in Streitsachen im Bereich

von Wohnmietverträgen und in Geschäftsmietverträgen über ein Gut, das auch eine Wohnung für den Mieter ist.

B.15. Die in Artikel 6 § 1 IV des Sondergesetzes vom 8. August 1980 geregelte Zuständigkeit in Sachen Miete der zu Wohnzwecken bestimmten Güter oder Teile von Gütern erlaubt es den Regionen gleichwohl nicht, die Verfahrensregeln vor den Gerichtshöfen und den Gerichten festzulegen, da diese Angelegenheit zur Restzuständigkeit des Föderalgesetzgebers gehört.

B.16.1. Es muss somit geprüft werden, ob die Anwendungsvoraussetzungen von Artikel 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 erfüllt sind. Dieser Artikel bestimmt:

« Dekrete können Rechtsbestimmungen enthalten, die sich auf Angelegenheiten beziehen, die nicht in die Zuständigkeit der Parlamente fallen, sofern diese Bestimmungen für die Ausübung ihrer Befugnis erforderlich sind ».

Diese Bestimmung, die aufgrund von Artikel 4 des Sondergesetzes vom 12. Januar 1989 in der Region Brüssel-Hauptstadt anwendbar ist, ermächtigt die Region, eine Ordonnanz zur Regelung einer föderalen Angelegenheit anzunehmen, sofern diese Bestimmung für die Ausübung ihrer Zuständigkeiten notwendig ist, diese Angelegenheit sich für eine differenzierte Regelung eignet und diese Bestimmung auf die föderale Angelegenheit nur marginale Auswirkungen hat.

B.16.2. Wie in B.3.1 erwähnt, wollte der Ordonnanzgeber durch die vorerwähnten Bestimmungen « die Verfahrensregeln für Klagen im Zusammenhang mit Wohnmietverträgen oder Mietverträgen, die sich teilweise auf die Wohnung des Mieters beziehen » verbessern, um sich an die internationalen Verpflichtungen des Schutzes des Rechts auf eine Wohnung zu halten. In den Vorarbeiten zur Ordonnanz vom 22. Juni 2023 heißt es:

« Le présent projet ne modifie pas les missions et prérogatives des C.P.A.S. Il modifie la procédure judiciaire pour assurer une meilleure effectivité de ses missions en leur octroyant un temps raisonnable avant l'examen de toute demande d'expulsion par le juge. Il y va de l'intérêt du preneur comme de celui du bailleur puisque l'objectif premier est de permettre au locataire de pouvoir apurer l'arriéré qui justifie la demande ou, à défaut de pouvoir le faire dans des délais raisonnables, le cas échéant avec l'aide du C.P.A.S., de permettre au locataire de trouver une solution de relogement pérenne. Si la décision d'expulsion ne peut être évitée, les dispositions en projet visent à garantir au mieux que le locataire puisse trouver une solution de

relogement, avec l'aide du C.P.A.S., dans le respect de ses missions et prérogatives actuelles mais en permettant une intervention plus effective par une meilleure information des décisions prises et en voie d'être exécutées » (*Parl. Dok.*, Parlement der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-680/1, S. 6).

Der Ordonnanzgeber war auch bestrebt, die Kosten der Gerichtsverfahren zu begrenzen, indem er Anreize zur Einreichung einer Klageschrift festlegte (ebenda, S. 5).

B.16.3. In Bezug auf die Rechtfertigung mit den impliziten Zuständigkeiten ist in den Vorarbeiten Folgendes angegeben:

« concernant la première condition, les modifications apportées en termes de délais procéduraux répondent à l'objectif d'éviter tant et plus que le locataire ne se trouve dans une situation inextricable lors de l'audience et donc de garantir au mieux son droit au logement et celui au bail, l'intervention du C.P.A.S. gagnant en effectivité. Les dispositions qui concernent les délais au stade de l'exécution participent quant à elles clairement de l'obligation de la région de tout mettre en œuvre pour qu'une solution de relogement puisse être trouvée. Enfin, la consécration, dans une disposition législative, d'un moratoire hivernal participe de l'effectivité du droit au logement et à l'objectif qui consiste à éviter qu'une expulsion d'un logement puisse donner lieu à une situation inhumaine en cas d'absence de solution de relogement. La nécessité d'une intervention régionale est justifiée pour chaque objet de la réforme proposée.

Par ailleurs, concernant la deuxième condition, la matière se prête assurément à un traitement différencié. [...] Le législateur fédéral déroge déjà aux règles de procédure ordinaires pour ce qui concerne le contentieux locatif. Il fait en effet l'objet d'un chapitre spécifique dans le Livre IV du Code judiciaire [...].

Enfin, s'agissant de la troisième condition, il n'est pas contestable que l'incidence des dispositions en projet sur la matière fédérale d'organiser les procédures devant les Cours et tribunaux n'est que marginale. Le présent projet concerne uniquement les litiges afférents aux baux d'habitation ou portant en partie sur le logement du preneur. Elles n'ont aucune incidence sur l'organisation judiciaire dans son ensemble et en particulier sur les règles du Code judiciaire dans les autres contentieux » (ebenda, SS. 7 und 8).

B.16.4. In Anbetracht der in B.3.2 erwähnten Daten zu den Zwangsräumungen in der Region Brüssel-Hauptstadt und der in B.3.3 und B.16.2 zitierten Ziele konnte der Ordonnanzgeber den Standpunkt vertreten, dass die bestehenden föderalen Verfahrensregeln es ihm nicht ermöglichten, seine Verpflichtungen zum Schutz des Rechts auf eine Wohnung im Bereich der Räumungen von Mietwohnungen zu erfüllen. Er konnte deshalb der Auffassung sein, dass Anpassungen der Verfahrensregeln in diesem Bereich für die zweckdienliche Ausübung seiner Zuständigkeit im Bereich der Wohnungsvermietung und des Wohnungswesens notwendig sind. Er konnte es auch für unerlässlich erachten, dass diese

Anpassungen auf alle Wohnmietverträge Anwendung finden, damit sie zum Beispiel für Mietverträge für Studierendenwohnungen und Wohngemeinschaften gelten, deren Mieter oder Bewohner sich auch in prekären Situationen befinden können, die einen Schutz ihres Rechts auf eine Wohnung erfordern.

B.16.5. Wie aus den Vorarbeiten zur Ordonnanz vom 22. Juni 2023 hervorgeht, eignet sich die geregelte Angelegenheit für eine differenzierte Regelung, da der föderale Gesetzgeber bereits in Buch IV Kapitel *XVbis* des Gerichtsgesetzbuches von den gewöhnlichen Verfahrensregeln, was Mietstreitsachen und Räumungen von Mietwohnungen betrifft, abweicht.

B.16.6. Da die angefochtenen Bestimmungen nur Streitigkeiten in Bezug auf Wohnmietverträge und Geschäftsmietverträge betrifft, ist die Auswirkung auf die föderale Angelegenheit außerdem marginal.

B.17. Der zweite Teil des ersten Klagegrunds ist unbegründet.

B.18. Im dritten Teil führt die klagende Partei an, dass Artikel 233*ter* des Brüsseler Wohngesetzbuches die regionale Zuständigkeit im Bereich Wohnungswesen und Wohnmietverträge überschreite, indem er sich auf Geschäftsmietverträge allgemein beziehe und nicht nur auf die Verträge, die sich auf ein Gut bezögen, das dem Mieter auch als Wohnung diene.

B.19.1. Artikel 233*ter* des Brüsseler Wohngesetzbuches mit der Überschrift « Erfordernis der Verhältnismäßigkeit von Entscheidungen im Wohnungswesen » erlegt es dem Richter auf, über jede Klage in Bezug auf « einen Wohnmietvertrag oder einen in Abschnitt *Iibis* von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches erwähnten Mietvertrag » « unter Berücksichtigung der Auswirkungen seiner Entscheidung auf das Recht des Mieters auf eine Wohnung » zu befinden, und er sieht die Bedingungen vor, unter denen die Auflösung des Vertrags ausgesprochen werden kann. Die in Abschnitt *Iibis* von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches erwähnten Mietverträge sind die Geschäftsmietverträge.

B.19.2. Gemäß dem vorerwähnten Artikel 6 § 1 VI Absatz 1 Nr. 7 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 sind die Regionen dafür zuständig, die spezifischen Regeln betreffend den Geschäftsmietvertrag anzunehmen.

Insoweit Artikel 233<sup>ter</sup> des Brüsseler Wohngesetzbuches trotz seiner Überschrift Auswirkungen auf Streitsachen im Zusammenhang mit Geschäftsmietverträgen hat, die sich auf ein Gut beziehen, das dem Mieter nicht auch als Wohnung dient, greift er nicht in die Zuständigkeiten der Föderalbehörde ein.

B.20. Der dritte Teil des ersten Klagegrunds ist unbegründet.

*In Bezug auf den zweiten, den dritten, den vierten und den fünften Klagegrund*

B.21. Wegen des Zusammenhangs einiger Beschwerdegründe prüft der Gerichtshof die verschiedenen Teile der Klagegründe, indem er sie folgendermaßen zusammenfasst:

- Verschiebungen der Vollstreckung von Räumungsentscheidungen (erster Teil des zweiten Klagegrunds, dritter Klagegrund, fünfter Teil des vierten Klagegrunds und fünfter Klagegrund);
- Erfordernis der Verhältnismäßigkeit von Entscheidungen im Wohnungswesen (dritter Teil des vierten Klagegrunds);
- Ladungskosten (zweiter Teil des zweiten Klagegrunds);
- vorherige Inverzugsetzung und Ladungsfrist und Frist für das Erscheinen (dritter Teil des zweiten Klagegrunds, erster und zweiter Teil des vierten Klagegrunds);
- Angabe der Telefonnummer und der E-Mail-Adresse des Mieters in der Inverzugsetzung (vierter Teil des vierten Klagegrunds);
- Anwendung der angefochtenen Bestimmungen auf andere Mietverträge als Mietverträge betreffend den Hauptwohntort (vierter Teil des zweiten Klagegrunds).

*1. Verschiebungen der Vollstreckung von Räumungsentscheidungen (erster Teil des zweiten Klagegrunds, dritter Klagegrund, fünfter Teil des vierten Klagegrunds und fünfter Klagegrund)*

B.22.1. Mehrere Beschwerdegründe richten sich gegen die vorerwähnten Artikel 233*undecies* § 1 Absatz 2 Nr. 3, Absatz 3 und § 3 und 233*duodecies* des Brüsseler Wohngesetzbuches, die Verschiebungen der Vollstreckung von Entscheidungen, die eine Räumung gestatten, vorsehen.

B.22.2. Artikel 233*undecies* § 1 Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches sieht vor, dass der Richter die in Absatz 1 derselben Bestimmung erwähnte Frist von einem Monat, während deren die Räumung nicht durchgeführt werden kann, auf Antrag des Mieters, des Bewohners oder des Vermieters, der « außerordentlich ernsthafte Umstände » nachweist, insbesondere in Bezug auf « die Möglichkeit, den Mieter wieder so unterzubringen, dass Einheit, finanzielle Mittel und Bedürfnisse der Familie [...] ausreichend gewährleistet sind », verlängern oder verkürzen kann. In diesem Fall legt der Richter die Frist, in der die Räumung nicht durchgeführt werden kann, « unter Berücksichtigung der Interessen beider Parteien » und « unter den Bedingungen, die er bestimmt » fest, darunter « die Zahlung einer in Tagen festgelegten Nutzungsentschädigung, deren monatlicher Betrag nicht höher sein darf als der Mietpreis ».

Artikel 233*undecies* § 3 desselben Gesetzbuches sieht vor, dass die Frist von fünfzehn Werktagen nach der in Paragraf 2 Absatz 1 derselben Bestimmung erwähnten Räumungsmitteilung unterbrochen wird und dass die Räumung nicht durchgeführt werden kann, « wenn der Mieter oder Bewohner dem Gerichtsvollzieher, gegebenenfalls nach Eingreifen des ÖSHZ, den Nachweis einer Unterbringungslösung übermittelt, die spätestens einen Monat nach der Räumungsmitteilung tatsächlich vorhanden ist ». Darin ist präzisiert, dass in dem Fall, dass « der Bewohner die Wohnung zum vorgesehenen Termin nicht verlassen [hat], [...] die Räumung fortgesetzt werden [kann] ».

Artikel 233*duodecies* §§ 1 und 2 desselben Gesetzbuches sieht vor, dass einen Aufschub im Winter, nach dem « vom 1. November bis zum 15. März des Folgejahres » keine Räumung

einer Mietwohnung durchgeführt werden kann (§ 1 Absatz 1). Von diesem Verbot kann mit einer mit besonderen Gründen bezüglich der Unabdingbarkeit der Räumung versehenen Entscheidung in einem der vier in Paragraf 1 Absatz 2 genannten Fälle abgewichen werden: (1) wenn eine Unterbringungslösung zur Verfügung steht oder der Mieter die Wohnung verlassen hat, (2) wenn der Gesundheits- und/oder Sicherheitszustand des Gutes es rechtfertigt, dass die Nutzung nicht über die Frist von einem Monat hinaus, während deren die Vollstreckung der Räumung aufgrund von Artikel 233*undecies* § 1 ausgesetzt ist, andauern kann, (3) wenn das Verhalten des Mieters eine Gefährdung verursacht, die eine Verlängerung der Nutzung unmöglich macht, und (4) wenn der Vermieter sich in einer Situation höherer Gewalt befindet, die ihn zwingt, die Wohnung selbst zu bewohnen. Die durch die Räumungsentscheidung oder die darauf folgende Entscheidung festgelegte Nutzungsentschädigung wird weiterhin geschuldet (§ 2 Absatz 1). Wird diese Nutzungsentschädigung nicht gezahlt, kann der Vermieter seine Forderung beim Verwalter des regionalen Haushaltsfonds für Solidarität, für den die Regierung die Bedingungen der Beteiligung festlegt, anmelden (§ 2 Absätze 2 und 4).

B.22.3. Der Gerichtshof prüft zunächst die Beschwerdegründe, dass die Einmischungen, die die vorerwähnten Bestimmungen in das Recht auf gerichtliches Gehör und in das Recht auf Achtung des Eigentums der Eigentümer darstellen würden, die ein ganz oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmtes unbewegliches Gut vermieten und zeitweilig durch die angefochtenen Bestimmungen daran gehindert sind, eine Räumung vorzunehmen, unverhältnismäßig seien (fünfter Teil des vierter Klagegrunds und fünfter Klagegrund) (B.23 bis B.53). Sodann prüft er den Beschwerdegrund, dass der Behandlungsunterschied zwischen bestimmten Kategorien von Vermietern hinsichtlich der Möglichkeit, den regionalen Haushaltsfonds für Solidarität in Anspruch zu nehmen oder nicht, nicht vernünftig gerechtfertigt sei (erster Teil des zweiter Klagegrunds) (B.54 bis B.57). Schließlich prüft er den Beschwerdegrund, dass gegen das « in der belgischen Rechtsordnung geltende Grundprinzip der Gewaltentrennung und das Prinzip, dass gerichtliche Entscheidungen nur durch die Anwendung von Rechtsmitteln geändert werden können » verstoßen würde (dritter Klagegrund) (B.58 bis B.62).

*a) Das Recht auf gerichtliches Gehör und das Recht auf Achtung des Eigentums (fünfter Teil des vierten Klagegrunds und fünfter Klagegrund)*

B.23.1. Im fünften Teil des vierten Klagegrunds führt die klagende Partei an, dass der in Artikel 233*duodecies* des Brüsseler Wohngesetzbuches vorgesehene Aufschub im Winter eine Einmischung in das Recht der Vermieter auf gerichtliches Gehör, die nicht auf einem zwingenden Grund des Allgemeininteresses beruhe und unverhältnismäßig sei, darstelle. Das Gleiche gelte für « andere Bestimmungen bezüglich [...] der Verschiebung nach dem Nachweis einer Möglichkeit der Unterbringung und der Verschiebung nach einer Entscheidung des Richters ».

B.23.2. Aus der Darlegung der Klageschrift geht hervor, dass die klagende Partei mit den Bestimmungen bezüglich der « Verschiebung nach dem Nachweis einer Möglichkeit der Unterbringung » und der « Verschiebung nach einer Entscheidung des Richters » jeweils Artikel 233*undecies* § 3 und Artikel 233*undecies* § 1 Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches meint.

B.24.1. Im fünften Klagegrund führt die klagende Partei einerseits an, dass Artikel 233*duodecies* (erster Teil) des Brüsseler Wohngesetzbuches auf keinem zwingenden Grund des Allgemeininteresses beruhe, und andererseits, dass dieselbe Bestimmung sowie die Artikel 233*undecies* § 1 Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 3 (zweiter Teil) und § 3 (dritter Teil) desselben Gesetzbuches unverhältnismäßige Einmischungen in das Eigentumsrecht der Vermieter darstelle.

B.24.2. Die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt führt an, dass der fünfte Klagegrund unzulässig sei, insoweit er sich auf die Artikeln 10 und 11 der Verfassung beziehe, weil die klagende Partei nicht darlege, inwiefern gegen diese Bestimmungen verstoßen würde.

Wenn ein Verstoß gegen den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung in Verbindung mit einem anderem Grundrecht angeführt wird, das durch die Verfassung oder durch eine Bestimmung des internationalen Rechts gewährleistet wird, oder sich aus einem allgemeinen Rechtsgrundsatz ergibt, wird automatisch die Kategorie von Personen, bei denen gegen dieses Grundrecht verstoßen wird, mit der Kategorie von Personen verglichen, gegenüber denen dieses Grundrecht gewährleistet wird.

Die Einrede wird abgewiesen.

B.25.1. Artikel 13 der Verfassung beinhaltet ein Recht auf gerichtliches Gehör beim zuständigen Richter. Das Recht auf gerichtliches Gehör wird ebenfalls garantiert in Artikel 6 der Europäischen Menschenrechtskonvention und im Rahmen eines allgemeinen Rechtsgrundsatzes.

Das Recht auf gerichtliches Gehör, das unter Einhaltung der Artikel 10 und 11 der Verfassung und Artikel 14 der Europäischen Menschenrechtskonvention einem jeden gewährleistet werden muss, stellt einen wesentlichen Aspekt des Rechts auf ein faires Verfahren dar und ist ein grundlegendes Recht in einem Rechtsstaat.

B.25.2. Das Recht auf gerichtliches Gehör bei einem zuständigen Richter umfasst das Recht, die Vollstreckung des Urteils oder der ergangenen Entscheidung zu erwirken. Das Recht auf Vollstreckung einer Justizentscheidung ist einer der wesentlichen Aspekte des Rechts auf ein Gericht (siehe u.a. EuGHMR, 19. März 1997, *Hornsby gegen Griechenland*, ECLI:CE:ECHR:1997:0319JUD001835791, § 40; 9. April 2015, *Tchokontio Happi gegen Frankreich*, ECLI:CE:ECHR:2015:0409JUD006582912, § 44).

B.25.3. Insofern sie die Vollstreckung eines Räumungsurteils zeitweilig unmöglich machen, beinhalten die Artikel 233*undecies* § 1 Absatz 2 Nr. 3 Absatz 3 und § 3 und Artikel 233*duodecies* des Brüsseler Wohnungsbuches eine Einschränkung des Rechts der Vermieter auf gerichtliches Gehör.

B.26.1. 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 zur Europäischen Menschenrechtskonvention (nachstehend: erstes Zusatzprotokoll) bestimmt:

« Jede natürliche oder juristische Person hat das 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.

Absatz 1 beeinträchtigt jedoch nicht 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.26.2. Da Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls eine ähnliche Tragweite hat wie Artikel 16 der Verfassung, bilden die darin enthaltenen Garantien ein untrennbares Ganzes mit denjenigen, die in dieser Verfassungsbestimmung festgelegt sind, weshalb der Gerichtshof bei der Prüfung der angefochtenen Bestimmungen die erstgenannte Bestimmung berücksichtigt.

B.26.3. Artikel 1 des vorerwähnten Protokolls 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.27.1. Der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte hat zu einem gesetzlichen Verbot, einen Mieter zur Räumung zu zwingen, der seine Miete nicht mehr bezahlt, geurteilt, « dass es im vorliegenden Fall weder eine faktische Enteignung noch einen Eigentumsübergang gab, da die klagende Gesellschaft nicht des Rechts beraubt wurde, ihr Gut zu vermieten oder zu verkaufen [...]. Da die Anwendung der strittigen Maßnahmen dazu geführt habe, dass der Mieter in der Wohnung geblieben ist, kommt sie ohne jeden Zweifel einer Regelung der Benutzung von Eigentum gleich. Artikel 1 Absatz 2 des Zusatzprotokolls Nr. 1 ist daher anwendbar » (EuGHMR, Große Kammer, 28. Juli 1999, *Immobiliare Saffi gegen Italien*, ECLI:CE:ECHR:1999:0728JUD002277493, § 46; siehe auch in diesem Sinne EuGHMR, 11. Januar 2001, *Lunari gegen Italien*, ECLI:CE:ECHR:2001:0111JUD002146393, § 24).

B.27.2. Insofern sie die Räumungen zeitweilig aussetzen, fallen die Artikel 233*undecies* § 1 Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 3 und § 3 und 233*duodecies* des Brüsseler Wohnungsbuches unter die « Benutzung des Eigentums im Einklang mit dem Allgemeininteresse » im Sinne von Artikel 1 Absatz 2 des ersten Zusatzprotokolls und folglich in den Anwendungsbereich dieser Vertragsbestimmung in Verbindung mit Artikel 16 der Verfassung.

B.27.3. Um den Bedingungen von Artikel 1 Absatz 2 des ersten Zusatzprotokolls zu genügen, muss eine Maßnahme, die die « Benutzung des Eigentums im Einklang mit dem Allgemeininteresse » regelt, gesetzlich vorgesehen, einen legitimen Zweck im Einklang mit dem Allgemeininteresse verfolgen (EuGHMR, 28. September 1995, *Spadea und Scalabrino gegen Italien*, ECLI:CE:ECHR:1995:0928JUD001286887, §§ 31 und 32; 28. Juli 1999, *Immobiliare Saffi gegen Italien*, vorerwähnt, § 44) und « ein ‘ billiges Gleichgewicht ’ zwischen den Erfordernissen des Allgemeininteresses und denjenigen des Schutzes der Grundrechte des Einzelnen zustande bringen. Das Bemühen um ein solches Gleichgewicht zeigt sich in der Struktur des ganzen Artikels 1, also auch im zweiten Absatz: Es muss ein angemessenes Verhältnis zwischen den eingesetzten Mitteln und dem verfolgten Zweck bestehen » (EuGHMR, Große Kammer, 28. Juli 1999, *Immobiliare Saffi gegen Italien*, vorerwähnt, § 49; 11. Januar 2001, *Lunari gegen Italien*, § 26).

B.27.4. Schließlich bezweckt Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls den Schutz von konkreten und tatsächlichen Rechten, sodass über den ersten Anschein hinaus die wirkliche Situation der von der Maßnahme des Eingriffs betroffenen Personen zu prüfen ist (EuGHMR, 7. Juli 2009, *Plechanow gegen Polen*, ECLI:CE:ECHR:2009:0707JUD002227904, § 101).

B.28.1. Der Gerichtshof hat zu prüfen, ob die Einschränkungen des Rechts auf gerichtliches Gehör und des Eigentumsrechts, die die angefochtenen Bestimmungen zur Folge haben, einen legitimen Zweck verfolgen und ob sie vernünftig gerechtfertigt sind.

Diesbezüglich ist zu prüfen, ob der Ordonnanzgeber mit den angefochtenen Bestimmungen tatsächlich ein billiges Gleichgewicht zwischen einerseits den Interessen des Mieters oder des Bewohners einer Immobilie, deren Räumung ausgesetzt ist, und andererseits den Interessen des Eigentümers/Vermieters zustande gebracht hat, damit die Maßnahmen nicht zu einer übermäßigen Einschränkung des Rechts auf gerichtliches Gehör und des Rechts auf Achtung des Eigentümers des Letzteren führen.

B.28.2. Bei seiner Prüfung der Rechtfertigung der angefochtenen Bestimmungen muss der Gerichtshof sämtliche betroffenen Grundrechte berücksichtigen.

Indem sie die Vollstreckung von gerichtlichen Entscheidungen, mit denen eine Wohnungsräumung angeordnet wird, aussetzen, schützen und verwirklichen die angefochtenen

Bestimmungen das Recht auf den Schutz der Wohnung und das Recht auf ein menschenwürdiges Leben, das insbesondere das Recht auf eine angemessene Wohnung beinhaltet. Überdies strebt der Gesetzgeber mit dem in Artikel 233*duodecies* des Brüsseler Wohngesetzbuches vorgesehenen Aufschub im Winter an, die Gesundheit und das Leben von Personen zu schützen, die in der Winterzeit geräumt werden, sodass Artikel 233*duodecies* zum Schutz und zur Verwirklichung des Rechts auf Gesundheitsschutz und des Rechts auf Leben beiträgt.

B.29. Der Ordonnanzgeber verfügt über eine weitgehende Ermessensbefugnis, um seine Politik im Bereich des Wohnungswesens zu bestimmen und insbesondere um die aufgrund von Artikel 23 Absatz 3 Nr. 3 der Verfassung ihm obliegende Verpflichtung, das Recht auf eine angemessene Wohnung zu gewährleisten, zu erfüllen, sowie um geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Menschenwürde, die Gesundheit und das Leben einer Personenkategorie zu schützen, die sich in einer prekären Situation befindet.

B.30. Wie in B.3.1 erwähnt, hat die angefochtene Ordonnanz das Ziel, das Recht auf eine angemessene Wohnung umzusetzen und angesichts des schwierigen wirtschaftlichen Kontextes für zahlreiche Familien Räumungen soweit wie möglich zu vermeiden.

Die in Artikel 233*undecies* des Brüsseler Wohngesetzbuches vorgesehenen Fristen zielen insbesondere darauf ab, eine bessere Betreuung von Menschen, die Gefahr laufen, aus ihrer Wohnung geräumt zu werden, sicherzustellen und es bestmöglich zu gewährleisten, dass eine Unterbringungslösung gefunden werden kann und dass, wenn dies der Fall ist, die betroffene Person eine angemessene zusätzliche Frist erhalten kann, um auszuziehen (ebenda, S. 23; siehe auch S.7). Der in Artikel 233*duodecies* desselben Gesetzbuches vorgesehene Aufschub im Winter hat seinerseits das Ziel, menschenunwürdige Situationen zu vermeiden, wenn keine Unterbringungslösung gefunden werden konnte (ebenda, S. 24; siehe auch SS. 7 und 10).

Das sind legitime Ziele.

B.31.1. Wie in B.22.2 erwähnt, sieht Artikel 233*undecies* § 1 Absatz 2 Nr. 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches die Möglichkeit vor, dass der Richter die in Absatz 1 derselben Bestimmung erwähnte Frist von einem Monat, während deren eine Räumung nicht durchgeführt werden kann (nachstehend: Frist von einem Monat, während deren die

Vollstreckung der Räumung ausgesetzt ist), auf Antrag des Mieters, des Bewohners oder des Vermieters, der « außerordentlich ernsthafte Umstände » nachweist, verlängern oder verkürzen kann (insbesondere « die Möglichkeit, den Mieter wieder so unterzubringen, dass Einheit, finanzielle Mittel und Bedürfnisse der Familie ausreichend gewährleistet sind »). Diese Bestimmung übernimmt so (unter Hinzufügung der Wörter « des Bewohners ») die Formulierung des früheren Artikels 1344*quater* des Gerichtsgesetzbuches in der vor seiner Aufhebung durch Artikel 5 der angefochtenen Ordonnanz für die Region Brüssel-Hauptstadt anwendbaren Fassung, nach der der Richter « [die Frist von einem Monat, während deren die Vollstreckung der Räumung ausgesetzt ist], auf Antrag des Mieters oder des Vermieters, der außerordentlich ernsthafte Umstände nachweist, insbesondere in Bezug auf die Möglichkeit, den Mieter wieder so unterzubringen, dass Einheit, finanzielle Mittel und Bedürfnisse der Familie ausreichend gewährleistet sind » verlängert oder verkürzt.

Ebenso wie derselbe Artikel 1344*quater* des Gerichtsgesetzbuches bestimmt Artikel 233*undecies* § 1 Absatz 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches, dass im Falle eines solchen Antrags einer Partei, die Frist von einem Monat, während deren die Vollstreckung der Räumung ausgesetzt ist, zu verlängern oder zu verkürzen, der Richter « unter Berücksichtigung der Interessen beider Parteien und unter den Bedingungen, die er bestimmt » die Frist festlegt, während deren die Räumung nicht durchgeführt werden kann.

B.31.2. Daraus folgt, dass vor dem Inkrafttreten der angefochtenen Ordonnanz eine Räumung in Mietstreitsachen erst nach einer Frist von einem Monat nach Zustellung des Urteils durchgeführt werden konnte und dass der Richter über einen Ermessensspielraum verfügte, der es ihm ermöglichte, diese Frist « unter Berücksichtigung der Interessen beider Parteien und unter den Bedingungen, die er bestimmt » zu verlängern oder zu verkürzen.

Artikel 233*undecies* § 1 Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches unterscheidet sich jedoch in zwei Aspekten von dem früheren Artikel 1344*quater* des Gerichtsgesetzbuches. Einerseits ist im Gegensatz zu Artikel 1344*quater* des Gerichtsgesetzbuches in Artikel 233*undecies* § 1 Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches nicht angegeben, dass die außerordentlich ernsthafte Umstände, die einen Antrag auf Verlängerung oder Verkürzung der Frist von einem Monat, während deren die Räumung ausgesetzt ist (die in beispielhafter Weise wortgleich in beiden Bestimmungen genannt werden, nämlich « die Möglichkeit, den Mieter wieder so unterzubringen, dass Einheit,

finanzielle Mittel und Bedürfnisse der Familie [...] ausreichend gewährleistet sind»), rechtfertigen können, « insbesondere während der Winterzeit » gelten. Dieses Fehlen ist dadurch zu erklären, dass der Aufschub im Winter auf strukturelle Weise in Artikel 233*duodecies* §§ 1 und 2 des Brüsseler Wohngesetzbuches eingeführt wurde.

Andererseits ist in Artikel 233*undecies* § 1 Absatz 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches präzisiert, dass sich unter den Bedingungen, die der Richter bestimmt, « die Zahlung einer in Tagen festgelegten Nutzungsentschädigung, deren monatlicher Betrag nicht höher sein darf als der Mietpreis » befindet, was in Artikel 1344*quater* des Gerichtsgesetzbuches nicht angegeben war.

B.32. Artikel 233*undecies* § 3 desselben Gesetzbuches sieht vor, dass die Frist von fünfzehn Werktagen nach der in Paragraf 2 Absatz 1 derselben Bestimmung erwähnten Räumungsmitteilung unterbrochen wird und dass die Räumung nicht durchgeführt werden kann, « wenn der Mieter oder Bewohner dem Gerichtsvollzieher, gegebenenfalls nach Eingreifen des ÖSHZ, den Nachweis einer Unterbringungslösung übermittelt, die spätestens einen Monat nach der Räumungsmitteilung tatsächlich vorhanden ist ».

Diese Maßnahme wird in den Vorarbeiten wie folgt gerechtfertigt:

« Si une [solution de relogement] est trouvée, et que l'intéressé peut en rapporter la preuve par exemple en produisant un nouveau bail signé ou une attestation du C.P.A.S., l'exécution forcée du jugement d'expulsion doit être suspendue pour permettre à la personne concernée de quitter les lieux dans un délai raisonnable qu'il est proposé de fixer à un mois maximum à dater de l'avis d'expulsion. Tel est l'objet du troisième paragraphe.

[...]

Le paragraphe 3 prévoit que le délai d'un mois [lire : quinze jours] visé au paragraphe 2 est interrompu si le locataire ou l'occupant communique à l'huissier, la preuve d'une solution de relogement qui sera effective au plus tard un mois à dater de l'avis d'expulsion. Par ' preuve ', il y a lieu d'entendre tout élément qui permet d'attester d'une solution de relogement effective tel qu'un contrat de bail, un engagement du C.P.A.S. ou d'une SISP » (*Parl. Dok.*, Parlement der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-680/1, S. 23).

B.33. Schließlich dehnt der in Artikel 233*duodecies* des Brüsseler Wohngesetzbuches vorgesehene Aufschub im Winter einen Grundsatz, der vor der angefochtenen Ordonnanz auf Sozialwohnungen anwendbar war, auf Privatwohnungen und Wohnungen für soziale Zwecke

aus (ebenda, S. 24). Es sind vier Abweichungen vom Aufschub im Winter vorgesehen, die in B.22.2 zitiert wurden (§ 1 Absatz 2), sowie eine Nutzungsentschädigung (§ 2 Absatz 1) und die Möglichkeit des Vermieters, seine Forderung beim Verwalter des regionalen Haushaltsfonds für Solidarität anzumelden, falls die Nutzungsentschädigung nicht gezahlt wird (§ 2 Absatz 2).

In diesem Zusammenhang heißt es in den Vorarbeiten:

« Pendant la période pendant laquelle l'expulsion ne peut avoir lieu, il convient de garantir que le bailleur percevra l'indemnité d'occupation qui lui est due. À cette fin, il est prévu qu'en cas de défaillance de l'occupant, le bailleur privé ou l'opérateur immobilier public qui n'a pas perçu de subside régional pour la construction ou la gestion du logement à finalité sociale peut s'adresser au Fonds de solidarité, dont les prérogatives sont étendues par l'article 3 du présent projet, qui réglera la dette de l'occupant.

L'instauration d'un moratoire hivernal ne devrait donc impacter les bailleurs que de façon très subsidiaire » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-680/1, SS. 24 und 25).

B.34. Die vorerwähnten Maßnahmen sind sachdienlich, um die in B.30 erwähnten Ziele zu erreichen und die in B.28 erwähnten Grundrechte zu schützen.

B.35. Der Gerichtshof hat ferner zu prüfen, ob diese Maßnahmen nicht einzeln oder kumulativ unverhältnismäßige Folgen für die Vermieter haben.

*(i) Die Möglichkeit des Richters, die Frist von einem Monat, während deren die Vollstreckung der Räumung ausgesetzt ist, im Falle außerordentlich ernsthafter Umstände zu verlängern oder zu verkürzen (Artikel 233undecies § 1 Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 3)*

B.36. Wie die Gesetzgebungsabteilung des Staatsrates in ihrem Gutachten Nr. 72.557/3 vom 1. Februar 2023 zum Vorentwurf, der der angefochtenen Ordonnanz zugrunde lag, angemerkt hat (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-680/1, S. 41), stellt die Möglichkeit, die in Artikel 233undecies § 1 Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 3 des Brüsseler Wohnungsbuches vorgesehen ist, die in Absatz 1 derselben Bestimmung erwähnte Frist von einem Monat, während deren die Vollstreckung der Räumung ausgesetzt ist, zu verlängern, nicht an sich eine übermäßige Einschränkung des Rechts auf Achtung des Eigentums der Vermieter dar, da sie auf Ausnahmefälle (« außerordentlich ernsthafte

Umstände ») beschränkt ist und sie eine Abwägung der Interessen des Eigentümers/Vermieters und des Mieters oder Bewohners durch den Richter erfordert (« unter Berücksichtigung der Interessen beider Parteien »). Wie in B.31 erwähnt, wird in dieser Bestimmung zudem weitgehend die Maßnahme übernommen, die früher in Artikel 1344*quater* des Gerichtsgesetzbuches vorgesehen war. In den Vorarbeiten heißt es diesbezüglich, dass « die von den Friedensrichtern des Gerichtsbezirks Brüssel im Jahr 2018 gewährten zusätzlichen Zahlungsaufschübe im Durchschnitt 40 Tage betragen und nur 16 % der Räumungsurteile ausmachten. Dies zeugt von der Zurückhaltung, mit der die Richter diese Zahlungsaufschübe gewähren » (ebenda, S. 10).

B.37.1. Die klagende Partei führt an, dass Artikel 233*undecies* § 1 Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches eine übermäßige Einschränkung des Rechts auf Achtung des Eigentums der Vermieter zur Folge habe, (1) insofern er vorsehe, dass die Nutzungsentschädigung nicht die Höhe des Mietpreises übersteigen dürfe, ohne die Mindesthöhe dieser Nutzungsentschädigung oder eine Möglichkeit des Richters vorzusehen, eine höhere Nutzungsentschädigung als den Mietpreis festzulegen, und (2) insofern die Bedingungen, unter denen der Richter die Frist von einem Monat, während deren die Vollstreckung der Räumung ausgesetzt ist, verkürzen könne, zu restriktiv seien.

B.37.2. Insofern er eine « in Tagen festgelegte Nutzungsentschädigung, deren monatlicher Betrag nicht höher sein darf als der Mietpreis » bestimmt, begrenzt Artikel 233*undecies* § 1 Absatz 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches die Höhe der Nutzungsentschädigung, die der Richter aufgrund dieser Bestimmung anordnet, auf die Höhe des Mietpreises. Daraus ergibt sich, dass der Richter, wenn er im Falle außerordentlich ernsthafter Umstände die Frist, während deren die Vollstreckung der Räumung ausgesetzt ist, verlängert oder verkürzt, eine Nutzungsentschädigung festlegt, deren Höhe geringer oder gleich, aber nicht höher als der Mietpreis ist.

B.37.3. In ihrem Gutachten Nr. 72.557/3 vom 1. Februar 2023 zu dem Vorentwurf, der der angefochtenen Ordonnanz zugrunde lag, hat sich die Gesetzgebungsabteilung des Staatsrates die Frage nach den Gründen, die es rechtfertigen, dass die Höhe der vom Richter nach Artikel 233*undecies* § 1 Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches bestimmten Nutzungsentschädigung geringer sein kann als der Mietpreis, und nach den Kriterien gestellt, auf deren Grundlage der Richter eine Nutzungsentschädigung bestimmt,

deren Höhe vom Mietpreis abweicht (*Parl. Dok.*, Parlement der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-680/1, S. 41).

Als Antwort auf diese Anmerkungen wurde in der Begründung erläutert, dass die Nutzungsentschädigung aufgrund der vor der Annahme der angefochtenen Ordonnanz geltenden Rechtsvorschriften und der Rechtsprechungspraxis vom Richter häufig auf einen Betrag festgelegt wird, der dem Mietpreis entspricht, dass dies aber nicht immer der Fall ist, insbesondere im Falle von Nutzungsbeeinträchtigungen, Gesundheitsgefährdungen und missbräuchlichen Mietpreisen:

« Il est rappelé que conformément à l'article 144 de la Constitution le juge connaît des contestations qui ont pour objet des droits civils. Le juge statue en équité en ayant égard aux intérêts des deux parties - locataire et bailleur - et aux circonstances particulières de l'affaire. L'indemnité d'occupation doit donc être fixée par le juge en tenant compte de toutes les circonstances de la cause, notamment la situation financière du bailleur, la composition familiale du preneur, l'état du bâti et la grille des loyers.

Par ailleurs, dans le contentieux locatif, plusieurs situations requièrent que le juge fixe une indemnité d'occupation, celle-ci est bien souvent équivalente au montant du loyer mais pas nécessairement. Lorsque le bail est déclaré nul par exemple. Le preneur en dépit de l'annulation du contrat devra verser au bailleur une indemnité d'occupation pour les mois passés dans le bien laquelle ne correspondra pas toujours aux loyers qui doivent lui être restitués. Plusieurs motifs peuvent justifier cela, notamment l'état (d'insalubrité) du bien et la gravité des manquements du bailleur. Étant précisé que le comportement particulièrement ostentatoire du bailleur qui met en location un bien dont il connaît pertinemment l'état d'insalubrité peut même justifier selon certains juges le rejet de toute restitution au profit du bailleur.

Ensuite, le juge peut encore fixer une indemnité d'occupation lorsque le bail est résolu et que le locataire reste légalement dans le bien jusqu'à l'expulsion.

Enfin, le juge peut également réduire le montant du loyer pour divers motifs comme des troubles de jouissance ou un loyer abusif.

Il appert donc de ce qui précède que la fixation d'une indemnité d'occupation éventuellement réduite par rapport au montant du loyer fixé entre parties ne résulte pas du présent projet d'ordonnance mais bien de la législation en vigueur ou de la pratique jurisprudentielle et trouve sa justification dans les manquements éventuels du bailleur qui peuvent être de diverses natures : non-respect de l'obligation de proposer un loyer non-abusif (articles 3 et 224 et suivants du Code) ou le non-respect de l'obligation de proposer un logement conforme aux normes de salubrité, sécurité et d'équipement (article 219 du Code) » (*Parl. Dok.*, Parlement der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-680/1, SS. 8 und 9; siehe auch ebenda, A-680/2, S. 4).

Hinsichtlich des angefochtenen Artikels 233*undecies* § 1 Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches heißt es im Kommentar zu den Artikeln:

« La disposition en projet précise par ailleurs que lorsque le juge augmente le délai d'expulsion, il fixe le montant de l'indemnité d'occupation en ayant égard notamment à la situation financière du bailleur, la composition familiale du preneur, l'état du bâti et la grille des loyers » (*Parl. Dok.*, Parlement der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-680/1, SS. 22 und 23)

B.37.4. Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass der Richter die Höhe der in Artikel 233*undecies* § 1 Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches vorgesehenen Nutzungsentschädigung unter Berücksichtigung aller Umstände der Rechtssache, insbesondere der « finanziellen Situation des Vermieters, der Familienzusammensetzung des Mieters, des Zustands des Gebäudes und der Mietpreistabelle », festlegt [...]. Die Höhe der Nutzungsentschädigung entspricht grundsätzlich dem Mietpreis. Der Richter kann jedoch im Falle des Verstoßes des Vermieters gegen seine Pflichten eine geringere Höhe als den Mietpreis festlegen.

Der Umstand, dass der Richter nicht eine Nutzungsentschädigung festlegen kann, die höher ist als der Mietpreis, hat keine Auswirkungen auf das Recht des Eigentümers/Vermieters, die Zahlung etwaiger anderer Forderungen, die er gegenüber dem Mieter oder dem Bewohner haben könnte, wie Forderungen, die aufgrund von Schäden oder gegebenenfalls Nebenkosten geschuldet werden, zu verfolgen.

B.37.5. Die Möglichkeit des Richters, auf Antrag des Vermieters gegebenenfalls die Frist von einem Monat, während deren die Vollstreckung der Räumung ausgesetzt ist, zu verkürzen, kann diesem keinen Nachteil zufügen.

B.38. Artikel 233*undecies* § 1 Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches verstößt nicht auf unverhältnismäßige Weise gegen das Recht auf gerichtliches Gehör und das Recht auf Achtung des Eigentums der Vermieter.

(ii) *Die Unterbrechung der Frist von fünfzehn Werktagen nach der Räumungsmitteilung im Falle des Nachweises einer Unterbringungslösung (Artikel 233undecies § 3)*

B.39.1. Nach Artikel 233undecies § 1 Absatz 1 des Brüsseler Wohngesetzbuches kann in dem Monat nach der Zustellung des Urteils oder der sie gestattenden Handlung keine Räumung durchgeführt werden. Diese Frist ist dieselbe Frist, die früher in Artikel 1344quater Absatz 1 des Gerichtsgesetzbuches vorgesehen war.

B.39.2. Nach Artikel 233undecies § 2 Absatz 1 desselben Gesetzbuches kann die Räumung « erst nach Ablauf einer Frist von fünfzehn Werktagen, nachdem der Gerichtsvollzieher per Post den Mieter oder die Bewohner des Gutes von dem Datum, an dem er sie vornimmt, in Kenntnis gesetzt hat » durchgeführt werden. Mit dieser Bestimmung wird die Frist von fünf Werktagen, die früher in Artikel 1344quater Absatz 2 des Gerichtsgesetzbuches vorgesehen war, auf fünfzehn Werktage erhöht. Wie in B.10 erwähnt und wie es die Vorarbeiten (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-680/1, S. 23) und die Gesetzgebungsabteilung des Staatsrates (ebenda, S. 41) angeben, kann diese Frist auf die in dem vorerwähnten Artikel 233undecies § 1 Absatz 1 erwähnte Frist von einem Monat angerechnet werden.

B.39.3. Artikel 233undecies § 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches sieht seinerseits vor, dass die Frist von fünfzehn Werktagen nach der in dem vorerwähnten Paragraphen 2 derselben Bestimmung erwähnten Räumungsmitteilung unterbrochen wird und dass die Räumung nicht durchgeführt werden kann, « wenn der Mieter oder Bewohner dem Gerichtsvollzieher, gegebenenfalls nach Eingreifen des ÖSHZ, den Nachweis einer Unterbringungslösung übermittelt, die spätestens einen Monat nach der Räumungsmitteilung tatsächlich vorhanden ist » (ebenda, S. 58). Darin ist präzisiert, dass in dem Fall, dass « der Bewohner die Wohnung zum vorgesehenen Termin nicht verlassen [hat], [...] die Räumung fortgesetzt werden [kann] » (ebenda). Wie in B.32 erwähnt, zielt diese Maßnahme darauf ab, « es der betroffenen Person zu ermöglichen, innerhalb einer angemessenen Frist auszuziehen, die auf maximal einen Monat ab der Räumungsmitteilung festgelegt werden soll » (ebenda, S. 23).

B.39.3. Artikel 233undecies § 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches sieht daher vor, dass die Vollstreckung der Räumung, wenn der Mieter oder Bewohner innerhalb der in Paragraph 2 Absatz 1 derselben Bestimmung erwähnten Frist von fünfzehn Werktagen, während deren die

Räumung nicht durchgeführt werden kann (die gegebenenfalls am gleichen Tag wie die in dem vorerwähnten Paragraphen 1 Absatz 1 derselben Bestimmung erwähnte Frist abläuft), dem Gerichtsvollzieher den Nachweis übermittelt, dass er spätestens einen Monat nach der Räumungsmitteilung über eine tatsächliche Unterbringungslösung verfügt, während maximal einem Monat zuzüglich einer weiteren Frist von fünfzehn Werktagen, um dem Mieter oder Bewohner die Möglichkeit zu geben, auszuziehen und in seine neue Wohnung einzuziehen, ab der Räumungsmitteilung ausgesetzt ist. Daraus folgt, dass sich die Vollstreckung der Räumung, wenn die in Artikel 233*undecies* § 2 Absatz 1 erwähnte Frist von fünfzehn Werktagen am gleichen Tag abläuft wie die in Artikel 233*undecies* § 1 Absatz 1 erwähnte Frist von einem Monat, aufgrund von Artikel 233*undecies* § 3 im Vergleich zu dem früher vom Gerichtsgesetzbuch vorgesehenen Verfahren um maximal einen Monat verzögern kann.

B.40. Insofern er eine Unterbrechung der in Artikel 233*undecies* § 2 Absatz 1 des Brüsseler Wohngesetzbuches erwähnten Frist von fünfzehn Werktagen im Fall des Nachweises einer tatsächlichen Unterbringungslösung spätestens einen Monat nach der Räumungsmitteilung vorsieht, ermöglicht es Artikel 233*undecies* § 3 desselben Gesetzbuches, wenn eine Unterbringungslösung gefunden werden konnte, Räumungen während einer Dauer zu verhindern, die die Interessen der Vermieter nicht in unverhältnismäßiger Weise beeinträchtigt.

B.41.1. Die klagende Partei führt an, dass sich der Nachweis einer Unterbringungslösung jeder gerichtlichen Kontrolle entziehe, mit der die Ernsthaftigkeit beurteilt werden könnte, und dass keine Sanktion im Fall eines Gefälligkeitsnachweises vorgesehen sei.

B.41.2. Insofern er vorsieht, dass der Nachweis, den der Mieter oder Bewohner dem Gerichtsvollzieher übermitteln muss, « tatsächlich vorhanden » sein muss und dass dieser Nachweis gegebenenfalls auf das Eingreifen des ÖSHZ folgt, sieht Artikel 233*undecies* § 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches als Garantie einen ernsthaften Nachweis der Unterbringungslösung vor. Außerdem geht aus den in B.32 zitierten Vorarbeiten hervor, dass dieser Nachweis zum Beispiel in einem « unterzeichneten neuen Mietvertrag », in « einer Bescheinigung des ÖSHZ » oder in einer Verpflichtung einer Immobiliengesellschaft öffentlichen Rechts besteht (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-680/1, S. 23).

Der Vermieter kann überdies den Nachweis der Unterbringungslösung beim Pfändungsrichter, der für alle Ersuchen zuständig ist, die sich auf die Vollstreckungsmittel der Urteile beziehen, beanstanden (Artikel 233*bis* Absatz 2 des Brüsseler Wohngesetzbuches in Verbindung mit den Artikeln 1395 und 1396 des Gerichtsgesetzbuches; siehe auch zum Aufschub im Winter: *Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-680/2, S. 44).

B.42.1. Artikel 233*undecies* § 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches kann auch Anwendung finden, wenn der Richter nach Artikel 233*undecies* § 1 Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 3 desselben Gesetzbuches die Frist von einem Monat, während deren die Vollstreckung der Räumung ausgesetzt ist, im Fall außerordentlich ernsthafter Umstände verlängert oder verkürzt hat, nachdem er das Interesse beider Parteien und insbesondere « die Möglichkeit, den Mieter wieder [...] unterzubringen » berücksichtigt hat, wie es die letztgenannte Bestimmung vorsieht.

B.42.2. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Ordonnanzgeber mit dem Ziel, eine Räumung zu verhindern, wenn eine Unterbringungslösung gefunden werden konnte, es dem Mieter oder dem Bewohner ermöglichen wollte, innerhalb der Frist von fünfzehn Werktagen vor der Räumung den Nachweis einer anderen Unterbringungslösung zu erbringen als die « Möglichkeiten zur Wiederunterbringung des Mieters », die vom Richter möglicherweise im Räumungsurteil berücksichtigt worden sind.

Vorbehaltlich dessen, dass die in Artikel 233*undecies* § 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches erwähnte Unterbringungslösung eine andere ist als diejenigen, die vom Richter aufgrund von Artikel 233*undecies* § 1 Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 3 desselben Gesetzbuches berücksichtigt wurden, und unter Berücksichtigung der Möglichkeit, dass die Vermieter dem Pfändungsrichter jegliche Beanstandung in Bezug auf die Vollstreckung des Räumungsurteils unterbreiten können, beeinträchtigt der Umstand, dass Artikel 233*undecies* § 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches auch im Fall der Verlängerung oder Verkürzung der Frist von einem Monat, während deren die Vollstreckung der Räumung auf der Grundlage von Artikel 233*undecies* § 1 Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 3 desselben Gesetzbuches ausgesetzt ist, angewandt werden kann, die Interessen der Vermieter nicht in unverhältnismäßiger Weise.

B.43. Artikel 233*undecies* § 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches wirkt sich nicht auf das Bestehen und die Höhe von Mietforderungen aus, die der Eigentümer/Vermieter hat. Diese

Mietpreise oder eine grundsätzlich ihnen entsprechende Nutzungsentschädigung werden während des zeitweiligen Zeitraums der Aussetzung von Räumungen, die in dieser Bestimmung vorgesehen ist, weiterhin geschuldet. Auch muss der Mieter oder Bewohner weiterhin alle anderen ihm obliegenden Verpflichtungen einhalten.

Zwar ist unter den Umständen, unter denen der Vermieter die Auflösung des Mietvertrags verlangt und die Räumung erwirkt, die Wahrscheinlichkeit hoch, dass der Betreffende nicht ausreichend zahlungsfähig ist, um diesen Mietpreis oder diese Entschädigung kurzfristig zu zahlen, doch gleichwohl werden diese weiterhin geschuldet und bleiben einforderbar und rückforderbar.

B.44. Vorbehaltlich der in B.42.2 erwähnten Auslegung beeinträchtigt Artikel 233*undecies* § 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches nicht in unverhältnismäßiger Weise das Recht auf gerichtliches Gehör und das Recht auf Achtung des Eigentums der Vermieter.

*(iii) Der Aufschub im Winter (Artikel 233*duodecies*)*

B.45. Aus den Vorarbeiten geht hervor, dass der Ordonnanzgeber der Auffassung war, dass die in Artikel 233*undecies* § 1 Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches vorgesehene Möglichkeit des Richters, die Frist von einem Monat, während deren die Vollstreckung der Räumung ausgesetzt ist, im Fall außerordentlich ernsthafter Umstände zu verlängern oder zu verkürzen (die sich an den früheren Artikel 1344*quater* des Gerichtsgesetzbuches anlehnt), nicht ausreichte, um das Recht auf eine Wohnung zu gewährleisten und dass mit diesem letztgenannten Ziel ein Aufschub im Winter auf strukturelle Weise einzuführen war (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-680/1, SS. 10 und 11; A-680/2, SS. 29, 33 und 34).

B.46. Die klagende Partei führt an, dass der in Artikel 233*duodecies* des Brüsseler Wohngesetzbuches vorgesehene Aufschub im Winter eine unverhältnismäßige Einschränkung des Rechts auf gerichtliches Gehör und des Rechts auf Achtung des Eigentums der Vermieter darstelle, (1) insofern die Höhe der Nutzungsentschädigung vom Richter bestimmt werde und nicht unbedingt mit der Höhe des Mietpreises übereinstimme und (2) insofern die angefochtene Ordonnanz weder die Zahlungsfähigkeit des regionalen Haushaltsfonds für Solidarität noch die

vollständige Übernahme der Nutzungsentschädigung noch die Zahlungsfristen noch die Übernahme der von den Mietern oder Bewohnern an dem Eigentum verursachten Schäden gewährleistet. Die klagende Partei führt außerdem an, dass die Ausnahmen, die für die Anwendung des Aufschubs im Winter vorgesehen seien, zu restriktiv seien.

B.47.1 Nach Artikel 233*duodecies* § 2 Absatz 1 des Brüsseler Wohngesetzbuches wird dem Vermieter eine Nutzungsentschädigung « wie sie in der Räumungsentscheidung oder in der darauf folgenden Entscheidung festgelegt ist » automatisch während des Zeitraums des Aufschubs geschuldet.

B.47.2. Der Umstand, dass die Höhe dieser Nutzungsentschädigung vom Richter bestimmt wird, garantiert eher das Recht auf Achtung des Eigentums der Eigentümer/Vermieter, als dass er dieses Recht beeinträchtigt.

B.47.3. Aus den Vorarbeiten geht hervor, dass die zum Ausgleich der Aussetzung der Vollstreckung der Räumung während des Aufschubs im Winter nach Artikel 233*duodecies* § 2 desselben Gesetzbuches vom Richter festgelegte Nutzungsentschädigung « der Höhe des Mietpreises entspricht, außer im Fall einer vom Richter begründeten Ausnahme zum Beispiel im Fall missbräuchlicher Mietpreise oder gesundheitsgefährdender Wohnungen » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-680/2, S. 4).

Daraus folgt, dass die Höhe der vom Richter nach Artikel 233*duodecies* § 2 desselben Gesetzbuches festgelegten Nutzungsentschädigung wie die Höhe der vom Richter nach Artikel 233*undecies* § 1 Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches festgelegten Nutzungsentschädigung grundsätzlich der Höhe des Mietpreises entspricht und dass der Richter nur eine geringere Höhe von ihr festlegen kann, wenn der Eigentümer/Vermieter gegen seine Pflichten verstößt.

B.48.1. Für den Fall der Nichtzahlung der Nutzungsentschädigung sieht Artikel 233*duodecies* § 2 Absatz 2 des Brüsseler Wohngesetzbuches vor, dass der Vermieter seine Forderung an den regionalen Haushaltsfonds für Solidarität, der in Artikel 11 des Brüsseler Wohngesetzbuches, ersetzt durch Artikel 3 der angefochtenen Ordonnanz, erwähnt ist, richten kann.

Dieser Artikel 11 bestimmt:

« § 1er. Il est créé un Fonds budgétaire régional de solidarité, géré par Bruxelles Logement.

§ 2. Sont affectés à ce fonds :

- le produit des amendes perçues en vertu de l'article 10 du Code;
- le produit des amendes perçues en vertu de l'article 214*quinquies* du Code;
- les frais administratifs visés à l'article 14 du Code;
- tout paiement effectué au profit de la Région dans le cadre du relogement temporaire de locataires dont le logement a été interdit à la location;
- le remboursement des interventions du Fonds telles que visées au § 3.

§ 3. Les moyens du fonds sont affectés :

- aux interventions dans le nouveau loyer, ainsi que dans les frais de déménagement ou d'installation des personnes qui quittent un logement suite à l'application de l'article 8 du Code;
- à la prise en charge des frais exposés dans le cadre du relogement temporaire des locataires dont le logement a été interdit à la location;
- à la prise en charge, partielle ou totale, des indemnités d'occupation dues pendant la trêve hivernale visée à l'article 233*duodecies* du Code et restées en défaut de paiement.

Le Gouvernement détermine les conditions dans lesquelles les personnes qui quittent un logement suite à l'application des dispositions de l'article 8, bénéficient d'une intervention dans le montant du nouveau loyer, ainsi que dans les frais de déménagement ou d'installation ».

Die « nach Artikel 10 des [Brüsseler Wohngesetzbuches] erhobenen Geldbußen » sind die administrativen Geldbußen, die im Fall der Nichtbeachtung des Verbots eine Wohnung, die nicht die Sicherheits-, Gesundheits- und Ausstattungsanforderungen erfüllt, die in Artikel 4 des Gesetzbuches erwähnt sind, (weiter) zu vermieten oder zum Wohnen zu überlassen, verhängt werden (siehe die Artikel 5 und 8 desselben Gesetzbuches, auf die Artikel 10 Bezug nimmt).

Die « nach Artikel 214*quinquies* des[selben] Gesetzbuches erhobenen Geldbußen » sind die administrativen Geldbußen, die im Fall der Nichtbeachtung der Pflichten im Bereich Nichtdiskriminierung beim Zugang zu einer Wohnung verhängt werden. Diese letztgenannte Bestimmung wurde jedoch ab dem 24. Januar 2025 durch Artikel 204 des gemeinsamen Dekrets und Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt, der Gemeinsamen

Gemeinschaftskommission und der Französischen Gemeinschaftskommission vom 23. Mai 2024 « zur Festlegung des Brüsseler Gesetzbuches über Gleichberechtigung, Nichtdiskriminierung und Diversitätsförderung » aufgehoben (siehe Artikel 202 dieses gemeinsamen Dekrets und Ordonnanz).

Diese Einnahmequelle des regionalen Haushaltsfonds für Solidarität zielt darauf ab, dass « die nicht rechtschaffenen Eigentümer in [den] regionalen Haushaltsfonds für Solidarität einzahlen, damit die Vermieter einen Ausgleich für die während des Aufschubs nicht gezahlten Mieten erhalten » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-680/2, S. 7).

Die « in Artikel 14 des[selben] Gesetzbuches erwähnten Verwaltungskosten » sind die für die Ausstellung der Bescheinigung über die Kontrolle der Vorschriftsmäßigkeit und der Bescheinigung über die Vorschriftsmäßigkeit verlangten Verwaltungskosten.

Die « Erstattung der Beteiligungen des Fonds wie in § 3 erwähnt » betrifft die vom Mieter oder Bewohner an den Fonds vorgenommene Erstattung der vom Fonds während der Pause im Winter an den Vermieter gezahlten Nutzungsentschädigungen (ebenda, S. 30).

Bei den Vorarbeiten wurde angegeben, dass der regionale Haushaltsfonds für Solidarität « gegenwärtig Empfänger von fast 3 Millionen Euro » ist. In den letzten drei Jahren wurden durchschnittlich 673.264,18 Euro pro Jahr eingezahlt » (ebenda, S. 4).

B.48.2. Aus dem Vorstehenden geht hervor, dass der Ordonnanzgeber dafür gesorgt hat, dass der Fonds mit Mitteln ausgestattet ist. Die klagende Partei legt die Gründe nicht dar, aus denen anzunehmen wäre, dass diese Mittel unzureichend wären.

B.49. Was den Umfang der Entschädigung des Vermieters durch den regionalen Haushaltsfonds für Solidarität bei Nichtzahlung der Nutzungsentschädigung betrifft, so geht aus den Bestimmungen von Artikel 233*duodecies* § 2 Absatz 2 des Brüsseler Wohngesetzbuches und den Vorarbeiten hervor, dass die Entschädigung, die vom Fonds an die während des Aufschubs im Winter an der Räumung gehinderten Eigentümer gezahlt wird, « vollständig und automatisch » ist (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-680/2, S. 36; siehe auch, SS. 4 und 46).

Bei den Vorarbeiten wurde erläutert, dass das in dem vorerwähnten Artikel 11 § 3 dritter Gedankenstrich des Gesetzbuches enthaltene Wort « teilweise » sich « nur auf die Situation, in der der Mieter einen Teil der Schuld bezahlt hat » bezieht. In diesem Fall zahlt der Fonds nur den Restbetrag des unbezahlten Mietpreises » (ebenda, S. 36).

Folglich garantieren die Artikel 11 § 3 dritter Gedankenstrich und 233*duodecies* § 2 des Brüsseler Wohngesetzbuches sehr wohl die vollständige Übernahme (des Teils) der nicht bezahlten Nutzungsentschädigung.

B.50. Was die Zahlungsfristen betrifft, überlässt es Artikel 233*duodecies* § 2 Absatz 4 des Brüsseler Wohngesetzbuches der Regierung, die Bedingungen für die Beteiligung des regionalen Haushaltsfonds für Solidarität zu beschließen.

Angesichts der akzessorischen Beschaffenheit der Bedingungen für die Inanspruchnahme des Fonds durch den Eigentümer/Vermieter entbehrt es nicht einer vernünftigen Rechtfertigung, dass der Gesetzgeber die Regierung ermächtigt hat, die Bedingungen für die Beteiligung des Fonds festzulegen, darunter das anzuwendende Verfahren und gegebenenfalls die Frist, innerhalb derer dieser sich beteiligt.

Es obliegt dem zuständigen Richter zu prüfen, ob die dem Eigentümer/Vermieter geschuldete Entschädigung ihm innerhalb einer angemessenen Frist ausgezahlt wird.

B.51. Der Umstand, dass die Entschädigung des Fonds auf die Höhe der Nutzungsentschädigung begrenzt ist und dass diese unter Bezugnahme auf die Höhe des Mietpreises bestimmt wird, hat keine Auswirkungen auf das Recht des Eigentümers/Vermieters, die Zahlung etwaiger vom Mieter oder Bewohner aufgrund von Schäden oder gegebenenfalls Nebenkosten geschuldeter Forderungen zu verfolgen.

B.52.1. Was die Ausnahmen betrifft, die für die Anwendung des Aufschubs im Winter vorgesehen sind, waren im Vorentwurf der Ordonnanz, der der angefochtenen Ordonnanz zugrunde lag, ursprünglich drei Ausnahmen vorgesehen. Der im Entwurf befindliche Artikel 233*duodecies* § 1 Absatz 2 des Brüsseler Wohngesetzbuches bestimmte nämlich:

« Il peut être dérogé à cette interdiction par une décision spécialement motivée quant au caractère impérieux de l'expulsion lorsque :

1° l'état de salubrité et/ou de sécurité du bien justifie que l'occupation ne puisse perdurer au-delà du délai visé à l'article 233*undecies*, § 1er, [...];

2° le comportement du locataire est à l'origine d'une mise en danger qui rend toute prolongation de l'occupation impossible;

3° le bailleur se trouve dans une situation de force majeure qui lui impose d'occuper le logement à titre personnel » (*Parl. Dok.*, Parlement der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-680/1, S. 32).

B.52.2. In ihrem vorerwähnten Gutachten Nr. 72.557/3 vom 1. Februar 2023 hat die Gesetzgebungsabteilung des Staatsrates angemerkt, dass diese Ausnahmen zu restriktiv formuliert seien, da einerseits « eine Räumung nur möglich ist, wenn das Verhalten des Mieters eine Gefährdung verursacht, die eine Verlängerung der Nutzung unmöglich macht (2.), aber nicht, wenn eine Unterbringungslösung zur Verfügung steht. In diesem Fall ist jedoch schwer nachvollziehbar, wie die Räumung zu einer ' unmenschlichen Situation ' führen könnte ». Und dass andererseits « die Räumung nur möglich ist, wenn der Vermieter sich in einer Situation höherer Gewalt befindet, die ihn zwingt, die Wohnung selbst zu bewohnen (3.), aber nicht, wenn die finanzielle Situation des Vermieters diese Räumung erfordern würde, zum Beispiel weil er über die Mieteinkünfte verfügen können muss, um seinen eigenen finanziellen Verpflichtungen nachzukommen » (ebenda, S. 44).

B.52.3. Nach diesem Gutachten wurde eine vierte Ausnahme von der Anwendung des Aufschubs im Winter unter einem Punkt 1. vor den drei in B.52.1 zitierten Punkten hinzugefügt (wenn « 1. eine Unterbringungslösung zur Verfügung steht oder der Mieter die Wohnung verlassen hat »).

B.52.4. Artikel 233*duodecies* § 1 Absatz 2 des Brüsseler Wohngesetzbuches, der letztlich angenommen wurde, sieht vier in B.22.2 erwähnte Ausnahmen von der Anwendung des Aufschubs im Winter vor. Auf deren Grundlage wird das Verbot, eine Räumung vom 1. November bis zum 15. März des Folgejahres durchzuführen, nicht angewandt, « wenn der Mieter eine Unterbringungslösung gefunden hat, wenn das Gut eine Gefahr für seine Bewohner darstellt, wenn der Mieter ein gefährliches Verhalten an den Tag legt und schließlich wenn der Eigentümer wegen eines Falls höherer Gewalt das Gut selbst bewohnen muss » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-680/2, S. 3).

B.52.5. Zu dieser durch das Verhalten des Mieters oder Bewohners gerechtfertigten Ausnahme (Artikel 233*duodecies* § 1 Absatz 2 Nr. 3) wurde bei den Vorarbeiten dargelegt, dass « dieser Begriff das Verhalten des Bewohners abdeckt, der die Verlängerung der Nutzung aus dem Grunde unmöglich macht, dass der Betreffende andere gefährdet oder ein echtes Sicherheitsproblem für das Eigentum oder das Gemeinschaftseigentum verursacht » (ebenda, S. 44).

Zu der Ausnahme, die mit der Situation höherer Gewalt, in der sich der Eigentümer/Vermieter befindet, gerechtfertigt wurde (Artikel 233*duodecies* § 1 Absatz 2 Nr. 4), wurde erläutert, dass « der Begriff ‘ höhere Gewalt ’ ein Rechtsbegriff ist, der als jedes plötzliche, unvorhersehbare und unvermeidbare Ereignis verstanden wird, das nicht auf das Verschulden einer Person zurückzuführen ist. Dieses Ereignis darf weder von ihr gewollt noch indirekt von ihr verursacht worden sein. Außerdem unterliegt die Anwendung dieser Ausnahme einer doppelten Voraussetzung: ein Fall höherer Gewalt und eine persönliche Nutzung durch den Vermieter. Der Text kann also nicht so weit ausgelegt werden, dass ihm sein Sinn entzogen würde » (ebenda, S. 49).

B.52.6. Daraus folgt, dass der Ordonnanzgeber Ausnahmen für die Anwendung des Aufschubs im Winter vorgesehen hat, die es ermöglichen, insbesondere Situationen der Gefährdung anderer, der Unsicherheit für das Eigentum oder Gemeinschaftseigentum und der höheren Gewalt für den Vermieter, der das Gut persönlich nutzen möchte, zu berücksichtigen. Er hat somit ein billiges Gleichgewicht zwischen einerseits den Interessen des Mieters oder Bewohners einer Immobilie, deren Räumung ausgesetzt ist, und andererseits den Interessen des Eigentümers/Vermieters zustande gebracht.

B.53. Unter Berücksichtigung des breiten Ermessensspielraums, auf den in B.29 hingewiesen wurde und über den der Ordonnanzgeber verfügt, um das Recht auf eine angemessene Wohnung zu gewährleisten, und der für die Anwendung des Aufschubs im Winter vorgesehenen Ausnahmen, die in B.52 genannt wurden, beeinträchtigt Artikel 233*duodecies* § 2 des Brüsseler Wohngesetzbuches nicht in unverhältnismäßiger Weise das Recht auf gerichtliches Gehör und das Recht auf Achtung des Eigentums der Vermieter.

*b) Der Behandlungsunterschied zwischen Eigentümern/Vermietern bezüglich der Möglichkeit, den regionalen Haushaltsfonds für Solidarität bei Nichtzahlung der Nutzungsentschädigung in Anspruch zu nehmen (erster Teil des zweiten Klagegrund)*

B.54. Die klagende Partei führt an, dass die angefochtene Ordonnanz ohne vernünftige Rechtfertigung einerseits die Eigentümer/Vermieter, bei denen die Vollstreckung des Räumungsurteils wegen außerordentlich ernsthafter Umstände (Artikel 233*undecies* § 1 Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 3) oder wegen des Nachweises einer Unterbringungslösung (Artikel 233*undecies* § 3) ausgesetzt sei, und andererseits die Eigentümer/Vermieter, bei denen die Vollstreckung des Räumungsurteils wegen des in Artikel 233*duodecies* des Brüsseler Wohngesetzbuches vorgesehenen Aufschubs im Winter ausgesetzt sei, unterschiedlich behandle. Während die Eigentümer/Vermieter, die zur zweiten Kategorie gehörten, im Falle der Nichtzahlung der Nutzungsentschädigung die ihnen geschuldete Nutzungsentschädigung beim regionalen Haushaltsfonds für Solidarität zurückerhalten könnten, sei dies bei den Eigentümern/Vermietern, die zur ersten Kategorie gehörten, nicht der Fall.

B.55. 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.

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.56.1. Aus dem in B.43 Erwähnten ergibt sich, dass der Mietpreis oder eine grundsätzlich ihm entsprechende Nutzungsentschädigung während des zeitweiligen Zeitraums der Aussetzung von Räumungen, die in Artikel 233*undecies* § 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches vorgesehen ist, weiterhin geschuldet werden.

Die in B.54 erwähnten Eigentümer/Vermieter befinden sich in vergleichbaren Situationen, da sie alle Anspruch auf einen Mietpreis oder eine Nutzungsentschädigung während des Zeitraums, in dem die Vollstreckung des Räumungsurteils ausgesetzt ist, haben.

B.56.2. Der vorerwähnte Behandlungsunterschied bezieht sich auf die Möglichkeit der Eigentümer/Vermieter, sich im Falle der Nichtzahlung der Nutzungsentschädigung an den regionalen Haushaltsfonds für Solidarität zu wenden, um die Zahlung des Mietpreises oder der Nutzungsentschädigung, die ihnen geschuldet wird, zu erwirken.

Dieser Behandlungsunterschied beruht auf einem objektiven Kriterium, das heißt auf dem Umstand, ob der unbezahlte Mietpreis oder die unbezahlte Nutzungsentschädigung während des Zeitraums des Aufschubs im Winter geschuldet wird oder nicht.

B.56.3. Der Behandlungsunterschied zwischen einerseits den Eigentümern/Vermietern, bei denen die Vollstreckung des Räumungsurteils wegen außerordentlich ernsthafter Umstände ausgesetzt ist (Artikel 233*undecies* § 1 Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 3) und andererseits den Eigentümern/Vermietern, bei denen die Vollstreckung des Räumungsurteils wegen des Aufschubs im Winter ausgesetzt ist (Artikel 233*duodecies*), wurde in den Vorarbeiten damit gerechtfertigt, dass Erstere während eines kurzen Zeitraums nach einer Prüfung ihrer persönlichen Situation und ihrer Argumente « für oder gegen diese Aussetzung sowie zu der beantragten Frist der Aussetzung » durch den Richter an der Räumung gehindert sind, während Letztere automatisch während eines langen Zeitraums, ohne dass ihre persönliche Situation vom Richter berücksichtigt wurde, an der Räumung gehindert sind:

« L'indemnité d'occupation déterminée par le juge conformément à l'article 233*undecies* ne peut être récupérée auprès du fonds. Le fonds de solidarité tel que modifié par le projet d'ordonnance a vocation à indemniser les bailleurs empêchés d'expulser leur locataire en raison de la période hivernale. L'indemnisation, dans ce cas précis, se justifie en raison de la longueur de la trêve hivernale supportée par le demandeur d'expulsion dont la situation personnelle et spécifique n'a pas été prise en compte. Le moratoire suspend en effet les expulsions de manière générale et abstraite à l'exception des 4 hypothèses visées à l'article 233*duodecies* § 1er. En revanche, l'article 233*undecies* trouve à s'appliquer pour des situations personnelles et individuelles qui justifient de manière temporaire et exceptionnelle une suspension ou une réduction du délai dans lequel l'expulsion ne peut être exécutée et ce même, le cas échéant, à la demande du bailleur. Le juge a en effet égard aux intérêts des deux parties dans l'appréciation de la suspension ou la réduction du délai de l'expulsion.

Or, le fonds de solidarité n'a pas vocation à indemniser chaque bailleur pris individuellement contre tout défaut de paiement. L'équilibre entre les droits et intérêts des deux parties est apprécié par le juge. La situation du bailleur qui ne peut exécuter le jugement autorisant l'expulsion de son locataire en raison du moratoire est différente de celle du bailleur dont le délai d'expulsion est suspendu en raison des circonstances particulières et exceptionnelles. Dans la seconde situation, le bailleur pourra faire valoir ses arguments en

faveur ou non de cette suspension ainsi que sur le délai de suspension sollicité en présentant éventuellement les risques de non-paiement du locataire ou les difficultés financières que lui-même rencontrerai[t] et ce, afin que la suspension soit proportionnée et n'impose pas une charge excessive pour le bailleur » (*Parl. Dok.*, Parlement der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-680/1, SS. 9 und 10).

Und:

« L'indemnité d'occupation n'est versée par le fonds de solidarité au bailleur que dans la situation d'une suspension automatique de l'expulsion en raison du moratoire hivernal. Dans ce cas, s'agissant d'une suspension automatique, la situation personnelle et individuelle du bailleur n'a pas été prise en compte par le juge, ce qui justifie une garantie du paiement de l'indemnité d'occupation. Au contraire, dans le cas d'une suspension de l'expulsion pour circonstances exceptionnelles, la situation et les intérêts du bailleur ont pu être exposés et pris en compte par le juge. En effet, le bailleur peut faire valoir l'arriéré locatif conséquent éventuel ou ses propres difficultés financières pour faire obstacle à la suspension de l'expulsion. Ce qui n'est pas le cas dans le moratoire hivernal qui s'applique automatiquement, hormis les quatre exceptions énoncées dans le projet d'ordonnance » (ebenda, A-680/2, S. 29).

B.56.4. Aus den vorerwähnten Vorarbeiten geht hervor, dass der Richter, wenn er die verlängerte oder verkürzte Frist, während deren die Vollstreckung der Räumung wegen außerordentlich ernsthafter Umstände aufgrund von Artikel 233*undecies* § 1 Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches ausgesetzt ist, festlegt, die persönliche Situation beider Parteien, auch in Bezug auf die beantragte Frist der Aussetzung und das Risiko der Nichtzahlung berücksichtigt. Wenn die Vollstreckung der Räumung während des Aufschubs im Winter aufgrund von Artikel 233*duodecies* desselben Gesetzbuches ausgesetzt ist, verfügt der Richter hingegen außer im Fall der Anwendung einer der Ausnahmen vom Aufschub im Winter über keinerlei Ermessensspielraum, um den Zeitraum, in dem die Nutzungsentschädigung geschuldet wird, festzulegen.

Aus den in B.36 zitierten Vorarbeiten geht außerdem hervor, dass die zusätzlichen Zahlungsaufschübe, die vom Richter aufgrund von Artikel 233*undecies* § 1 Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches gewährt wurden, im Durchschnitt ziemlich kurz sind. Wie in B.39 und B.40 erwähnt, ist zudem die Dauer, während deren die Vollstreckung der Räumung im Fall des Nachweises einer Unterbringungslösung nach Artikel 233*undecies* § 3 desselben Gesetzbuches ausgesetzt ist, ebenfalls sehr begrenzt. Daraus folgt, dass die Eigentümer/Vermieter, bei denen die Vollstreckung des Räumungsurteils wegen außerordentlich ernsthafter Umstände oder wegen des Nachweises einer Unterbringungslösung ausgesetzt ist, in der Regel während eines erheblich kürzeren Zeitraums daran gehindert sind,

die Räumung vornehmen zu lassen, als die Eigentümer/Vermieter, bei denen die Vollstreckung des Räumungsurteils wegen des Aufschubs im Winter ausgesetzt ist.

B.56.5. Die längere Dauer des Zeitraums, während dessen die Vollstreckung der Räumung wegen des in Artikel 233*duodecies* des Brüsseler Wohngesetzbuches vorgesehenen Aufschubs im Winter ausgesetzt ist, und die automatische Beschaffenheit dieser Aussetzung können es vernünftigerweise rechtfertigen, dass der Ordonnanzgeber es nur den Eigentümern/Vermietern, die sich in dieser Situation befinden, ermöglicht hat, bei Nichtzahlung der Nutzungsentschädigung eine Beteiligung des regionalen Haushaltsfonds für Solidarität zu beantragen.

B.57. Der erste Teil des zweiten Klagegrunds ist unbegründet.

*c) Der Verstoß gegen das « in der belgischen Rechtsordnung geltende Grundprinzip der Gewaltentrennung und das Prinzip, dass gerichtliche Entscheidungen nur durch die Anwendung von Rechtsmitteln geändert werden können » (dritter Klagegrund)*

B.58. Der dritte Klagegrund ist abgeleitet aus einem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung in Verbindung mit dem Grundprinzip der Gewaltentrennung und dem Prinzip, dass gerichtliche Entscheidungen nur durch die Anwendung von Rechtsmitteln geändert werden können. Dieser Klagegrund ist in zwei Teile unterteilt.

Im ersten Teil führt die klagende Partei an, dass Artikel 233*undecies* § 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches diskriminierend sei, insofern er die automatische Aussetzung der Vollstreckung eines Räumungsurteils vorsehe, wenn der Mieter oder Bewohner den Nachweis einer Unterbringungslösung erbringt, die spätestens einen Monat nach der Räumungsmitteilung tatsächlich vorhanden ist, ohne es dem Vermieter zu ermöglichen, die Ernsthaftigkeit dieses Nachweises anzufechten.

Im zweiten Teil führt die klagende Partei an, dass Artikel 233*duodecies* desselben Gesetzbuches diskriminierend sei, insofern der Aufschub im Winter unabhängig vom Inhalt des Urteils, das die Räumung gestattet, vorgeschrieben sei.

B.59.1. Die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt führt an, dass dieser Klagegrund unzulässig sei, insofern er sich auf die Artikel 10 und 11 der Verfassung beziehe, weil die klagende Partei nicht die zu vergleichenden Personenkategorien angebe, und insofern er sich auf die vorerwähnten allgemeinen Prinzipien beziehe, weil der Gerichtshof nicht befugt sei, Gesetznormen unmittelbar anhand allgemeiner Prinzipien zu prüfen.

B.59.2. Aus den Darlegungen der Klage kann abgeleitet werden, dass der Gerichtshof gebeten wird, den Behandlungsunterschied zwischen einerseits Eigentümern/Vermietern, bei denen die Vollstreckung einer zu ihren Gunsten ergangenen Räumungsentscheidung gemäß Artikel 233*undecies* § 3 oder Artikel 233*duodecies* des Brüsseler Wohngesetzbuches aufgeschoben wird, und andererseits Rechtsuchenden, die eine Entscheidung zu ihren Gunsten erwirkt haben, die nur durch die Einlegung von Rechtsmitteln geändert werden kann, zu prüfen. Überdies geht aus den Schriftsätzen der intervenierenden Parteien und der Brüsseler Regierung hervor, dass diese den Klagegrund in diesem Sinne verstanden haben und dass sie daher eine zweckdienliche Verteidigung führen konnten. Der Klagegrund ist zulässig, insoweit er sich auf die Artikel 10 und 11 der Verfassung bezieht.

Da die oben erwähnten allgemeinen Prinzipien von der klagenden Partei in Verbindung mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung geltend gemacht werden, ist der Klagegrund zulässig, insoweit er sich auf diese Prinzipien bezieht.

Die Einrede wird abgewiesen.

B.60. Wie in B.11 erwähnt, beeinträchtigen die zeitweiligen Verschiebungen der Vollstreckung von gerichtlichen Entscheidungen zur Räumung einer Wohnung unter den umschriebenen Umständen, die genau definiert sind und gegebenenfalls der Beurteilung durch das zuständige Gericht unterliegen, wie sie in den Artikeln 233*undecies* § 3 und 233*duodecies* des Brüsseler Wohngesetzbuches vorgesehen sind, das in der belgischen Rechtsordnung geltende Grundprinzip, dass gerichtliche Entscheidungen nur durch die Anwendung von Rechtsmitteln geändert werden können, nicht grundlegend.

B.61. Der dritte Klagegrund ist unbegründet.

B.62. Vorbehaltlich der in B.42.2 erwähnten Auslegung verstoßen die Artikel 233*undecies* § 1 Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 3 und § 3 und 233*duodecies* des Brüsseler Wohngesetzbuches, an sich oder in Verbindung miteinander, nicht gegen die Artikel 10, 11, 13 und 16 der Verfassung in Verbindung mit Artikel 6 der Europäischen Menschenrechtskonvention, mit Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls, mit dem Grundprinzip der Gewaltentrennung und dem Prinzip, dass gerichtliche Entscheidungen nur durch die Anwendung von Rechtsmitteln geändert werden können.

*d) Die Verfahrensfristen (fünfter Teil des vierten Klagegrund)*

B.63.1. Im fünften Teil des vierten Klagegrunds führt die klagende Partei an, dass die « Bestimmungen [des Brüsseler Wohngesetzbuches], wie sie durch Artikel 4 der angefochtenen Ordonnanz bezüglich der Fristen für die Verfahrenseinleitung [und] der Verfahrensfristen eingefügt wurden », eine Einmischung in das Recht der Vermieter auf gerichtliches Gehör darstellen, die nicht auf einem zwingenden Grund des Allgemeininteresses beruhe und die unverhältnismäßig sei. Diesbezüglich bezieht sich die klagende Partei auf die vorherige Inverzugsetzung einen Monat vor der Einleitung des Verfahrens und auf die Anberaumungsfrist von 40 Tagen.

B.63.2. Aus den Darlegungen der Klageschrift geht hervor, dass die klagende Partei mit der « vorherigen Inverzugsetzung einen Monat vor der Einleitung des Verfahrens » und der « Anberaumungsfrist von 40 Tagen » die Maßnahmen meint, die jeweils durch Artikel 233*quater*, Artikel 233*sexies* und 233*novies* des Brüsseler Wohngesetzbuches eingefügt wurden.

Artikel 233*quater* §§ 1 und 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches sieht vor, dass « jede Eintreibung einer Miet- oder Nebenkostenschuld [...] mit einer schriftlichen Inverzugsetzung beginnen [muss], die an den Mieter gesandt wird und von der ein Muster auf der Website von Bruxelles Logement zur Verfügung steht », dass diese Inverzugsetzung « vollständig und eindeutig alle Angaben zu der Forderung » und « mindestens die in § 2 aufgezählten Angaben » enthalten muss und dass erst nach Ablauf einer Frist von mindestens einem Monat zu anderen Eintreibungstechniken übergegangen werden darf.

Die Artikel 233*sexies* § 1 Absatz 2 und § 2 und 233*novies* Absatz 2 desselben Gesetzbuches sehen vor, dass Klagen, die einen Räumungsantrag beinhalten, je nachdem, ob sie durch Klageschrift, Ladung oder Schriftsatz eingereicht werden, eine Frist von 40 Tagen für das Erscheinen oder die Ladung vorsehen.

B.63.3. Insofern er sich auf « andere Bestimmungen bezüglich der Fristen für die Verfahrenseinleitung [und] der Verfahrensfristen », die durch die angefochtene Ordonnanz eingefügt wurden, als die in B.63.2 erwähnten Bestimmungen bezieht, genügt der fünfte Teil des vierten Klagegrunds nicht den Anforderungen von Artikel 6 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989, die in B.5.5 zitiert wurden, und ist daher nicht zulässig.

B.64.1. Mit der Frist von einem Monat zwischen der Inverzugsetzung und der Einreichung einer Klage (Artikel 233*quater* § 3) soll es dem Mieter ermöglicht werden, seine Schuld zu begleichen oder Kontakt zu seinem Vermieter aufzunehmen, um eine angemessene Lösung vorzuschlagen (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-680/1, D. 16).

B.64.2. Die Frist für das Erscheinen oder die Ladung von 40 Tagen nach der Einreichung einer Räumungsklage durch Klageschrift (Artikel 233*sexies* § 1 Absatz , durch Ladung (Artikel 233*sexies* § 2) oder durch Schriftsatz (Artikel 233*novies*) soll dem ÖSHZ die nötige Zeit geben, um eine fundierte Diagnose zu erstellen und die für die jeweilige Situation am besten geeignete Hilfe anzubieten (ebenda, S. 18; siehe auch SS. 20 und 21). In den Vorarbeiten heißt es:

« Les délais actuels ne permettent en effet pas au C.P.A.S. d’apporter son aide de la manière la plus appropriée au locataire (dans le cadre de ses missions légales), comme actuellement prescrit par l’article 1344*ter*, § 5 — disposition dont il est proposé d’intégrer le dispositif dans le Code (voy. Art. 233*septies*, § 5, en projet). L’effectivité de cette aide nécessite de prendre contact avec les locataires concernés, de les convaincre du bien-fondé et de la nécessité d’un accompagnement, d’établir une relation de confiance permettant de réaliser une enquête sociale pertinente et de proposer des solutions réalistes au bénéficiaire tant du locataire que du bailleur. Un délai de 40 jours doit permettre aux parties de se présenter à l’audience d’introduction avec des éléments concrets et pertinents établis par l’enquête sociale, notamment en ce qui concerne la capacité réelle de remboursement du locataire au regard de sa situation économique, sociale et familiale. Ce délai est également nécessaire pour permettre un véritable accompagnement susceptible de procurer aux intéressés tous les droits et avantages auxquels ils peuvent prétendre, de mettre en œuvre une médiation de dettes ou un accompagnement dans la recherche d’un autre logement. Si ce délai peut paraître long du point de vue du demandeur, la qualité de

l'enquête sociale (et du diagnostic qui en découlera) et/ou la possibilité de mettre ce temps à profit pour dégager une solution de relogement et limiter l'hémorragie financière seront en réalité profitables au demandeur » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-680/2, SS. 3, 7, 8, 10 und 47).

B.64.3. Die vorerwähnten Fristen sind sachdienlich, um die in B.30 erwähnten Ziele zu erreichen und die in B.28 erwähnten Grundrechte zu schützen. Sie haben keine unverhältnismäßige Beeinträchtigung des Rechts auf gerichtliches Gehör und des Rechts auf Achtung des Eigentums der Vermieter zur Folge.

B.65. Der fünfte Teil des vierten Klagegrunds ist unbegründet.

*2. Erfordernis der Verhältnismäßigkeit von Entscheidungen im Wohnungswesen (dritter Teil des vierten Klagegrunds)*

B.66. Die klagende Partei führt im dritten Teil des vierten Klagegrunds an, Artikel 233ter des Brüsseler Wohngesetzbuches stehe im Widerspruch zu den Artikeln 10 und 11 der Verfassung in Verbindung mit dem « in der belgischen Rechtsordnung geltenden Grundprinzip des gerichtlichen Gehörs » und mit Artikel 13 der Verfassung in Verbindung mit Artikel 6 der Europäischen Menschenrechtskonvention, insofern er den Richter verpflichte, ausschließlich Elemente zu berücksichtigen, die den Mietern oder Bewohnern des Eigentums zugutekommen.

B.67. Artikel 233ter des Brüsseler Wohngesetzbuches sieht vor, dass das zuständige Gericht, wenn es über eine Klage in Mietvertragsangelegenheiten befindet, die Auswirkungen seiner Entscheidung auf das Recht des Mieters auf eine Wohnung berücksichtigt (Artikel 1) und dass die Auflösung des Mietvertrags nur ausgesprochen werden kann, wenn die Forderung nicht in einer angemessenen Frist beglichen werden kann (Absatz 2). Diese Bestimmung hindert in keiner Weise das zuständige Gericht daran, auch die Umstände der Sache, die für die Vermieter günstig sind, zu berücksichtigen. Absatz 2 dieser Bestimmung präzisiert außerdem, dass die Auflösung des Mietvertrags unter anderem nur unter Berücksichtigung « der Situation der Parteien » ausgesprochen werden kann.

Da darin das Gegenteil behauptet wird, beruht der dritte Teil des vierten Klagegrunds auf einer falschen Auslegung dieser Bestimmung.

Diese Bestimmung beschränkt weder den Zugang der Vermieter zum zuständigen Gericht noch ihre Möglichkeit, ihre Rechte bei diesem geltend zu machen, noch ihr Recht, dass ihre Sache unparteiisch angehört wird.

B.68. Der dritte Teil des vierten Klagegrunds ist unbegründet.

### *3. Ladungskosten (zweiter Teil des zweiten Klagegrunds)*

B.69. Im zweiten Teil des zweiten Klagegrunds führt die klagende Partei an, dass Artikel 233*quinquies* des Brüsseler Wohngesetzbuches diskriminierend sei, insofern er vorsehe, dass jeder Vermieter, der in einer Streitsache in einer Wohnmietvertragsangelegenheit eine Ladung einreicht, immer die Ladungskosten zu tragen habe, selbst wenn er obsiege, während bei anderen Gläubigern, die vor Gericht obsiegen, ihr Schuldner dazu verurteilt werde, die Ladungskosten zu zahlen.

B.70. Artikel 233*quinquies* § 1 des Brüsseler Wohngesetzbuches sieht vor, dass verfahrenseinleitende Klagen und Beitrittsklagen in Wohnmietvertragsangelegenheiten durch Klageschrift erhoben werden und dass durch Ladung eingereichte Klagen zulässig sind, dass aber die Kosten der Ladung vom Kläger zu tragen sind, selbst wenn er obsiegt, außer wenn diese Art der Verfahrenseinleitung gesetzlich vorgeschrieben oder durch den Umstand gerechtfertigt ist, dass der Beklagte nicht im Bevölkerungsregister eingetragen ist.

B.71.1. Das Ziel des Ordonnanzgebers ist es, die Verfahrenskosten zu senken (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-680/1, S. 17), insbesondere um zu vermeiden, dass sich die Schulden einer im Rahmen einer Räumung in eine prekäre Lage geratenen Person weiter erhöhen (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-680/2, S. 17). Dabei handelt es sich um ein legitimes Ziel.

B.71.2. Die Maßnahme ist im Hinblick auf dieses Ziel sachdienlich.

B.71.3. Artikel 1017 des Gerichtsgesetzbuches, insofern er vorsieht, dass unnötige Kosten der Partei, die diese unrechtmäßigerweise verursacht hat, zu Lasten gelegt werden, hat nicht die

gleiche Tragweite, weil er erfordert, dass ein Verschulden vorliegt. Der Ordonnanzgeber konnte den Standpunkt vertreten, dass dieser Artikel nicht ausreicht, um das legitime Ziel zu erreichen, die Verfahrenskosten für Mieter zu senken.

Der Ordonnanzgeber hat den Umstand, dass in der Praxis nur 15 % der Vermieter auf eine Ladung zurückgreifen (ebenda, S. 35) und die jeweiligen Kosten der möglichen Arten der Verfahrenseinleitung berücksichtigt: bis zu 200 Euro zuzüglich MwSt. für die Ladung und 70 Euro für die Klageschrift (ebenda, S. 32). Er war der Auffassung, dass « insoweit, als es dem Kläger obliegt, die Art der Einleitung des Verfahrens zu wählen, und es eine praktisch unentgeltliche Möglichkeit gibt, [...] es nicht unvernünftig [ist], dass er die Kosten trägt, wenn er sich bewusst für die teuerste Möglichkeit entscheidet » (ebenda).

Unter Berücksichtigung dieser verschiedenen Elemente, der in dem Fall vorgesehenen Ausnahme, dass der Beklagte nicht im Bevölkerungsregister eingetragen sein sollte, des Umstands, dass der Vermieter die Möglichkeit behält, auf die Ladung zurückzugreifen, und der relativ moderaten Höhe der mit dieser Entscheidung verbundenen Mehrkosten, steht die Maßnahme in einem vernünftigen Verhältnis zum angestrebten Ziel.

B.72. Der zweite Teil des zweiten Klagegrunds ist unbegründet.

*4. Vorherige Inverzugsetzung und Ladungsfrist und Frist für das Erscheinen (dritter Teil des zweiten Klagegrunds, erster und zweiter Teil des vierten Klagegrunds)*

B.73.1. Im ersten Teil des vierten Klagegrunds führt die klagende Partei an, dass es für einen Vermieter unmöglich sei, eine Klage in Mietvertragsangelegenheiten aus anderen Gründen als einer Eintreibung unter Beachtung von Artikel 233quinquies § 2 Absatz 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches einzureichen.

Im zweiten Teil führt die klagende Partei an, dass die Fristen von 30 Tagen und 40 Tagen, die jeweils von den Artikeln 233quater § 3 und 233sexies desselben Gesetzbuches vorgeschrieben seien, unverhältnismäßig und im Fall eines groben Verstoßes des Mieters missbräuchlich seien.

B.73.2. Die intervenierenden Parteien führen an, dass der erste und zweite Teil des vierten Klagegrunds unzulässig seien, weil die klagende Partei nicht erkläre, inwiefern die Maßnahme das Recht auf gerichtliches Gehör beeinträchtige.

B.73.3. Aus den Darlegungen der Klage geht hervor, dass die klagende Partei im ersten Teil anführt, dass es in bestimmten Fällen für den Vermieter unmöglich sei, in der vorherigen Inverzugsetzung vor dem verfahrenseinleitenden Akt eine der Angaben aufzuführen, die die Inverzugsetzung zur Vermeidung der Nichtigkeit enthalten müsse. Die klagende Partei führt an, dass die betroffenen Vermieter Gefahr liefen, dass ihr verfahrenseinleitender Akt für unzulässig erklärt werde, was möglicherweise ebenfalls ihr Recht auf gerichtliches Gehör beeinträchtige.

Im zweiten Teil führt die klagende Partei an, dass die vorerwähnten Fristen von 30 und 40 Tagen unter bestimmten Umständen zu lang seien. Da diese Fristen den Zeitpunkt hinauszögerten, zu dem der Vermieter vor dem zuständigen Gericht erscheinen und seine Argumente geltend machen könne, könnten sie möglicherweise ebenfalls sein Recht auf gerichtliches Gehör beeinträchtigen. Die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt hat diese Teile des Klagegrunds in diesem Sinne verstanden.

Die intervenierenden Parteien konnten in ihrer Antwort auf diese Teile, soweit sie sich auf den Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung beziehen, eine auch in Bezug auf das Recht auf gerichtliches Gehör sachdienliche Verteidigung führen.

Die Einrede wird abgewiesen.

B.74. Aufgrund von Artikel 233*quinquies* § 2 Absatz 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches muss eine « Kopie der vorherigen Inverzugsetzung sowie der Nachweis ihres Versands mindestens einen Monat vor [der Einleitung des Verfahrens] » zur Vermeidung der Nichtigkeit jedem verfahrenseinleitenden Akt bezüglich einer Räumungsklage beigelegt sein. Aufgrund von Artikel 233*quater* desselben Gesetzbuches muss « jede Eintreibung einer Miet- oder Nebenkostenschuld (§ 1) mit einer schriftlichen Inverzugsetzung beginnen, die an den Mieter gesandt wird » (§ 1) und insbesondere die folgende Angabe enthalten: « Dieses Schreiben betrifft eine gütliche Eintreibung und keine gerichtliche Eintreibung (Ladung vor Gericht oder Sicherstellung) » (§ 2 Nr. 4).

B.75. Mit diesen Regeln wollte der Ordonnanzgeber « die vorherige Inverzugsetzung zur Regel machen, um zu versuchen, den Rückgriff auf ein Verfahren zu begrenzen ». Die Inverzugsetzung muss « dem Mieter ermöglichen, die geforderten Beträge nachzuvollziehen, wobei dieses Erfordernis besonders wichtig ist, wenn es sich um die Eintreibung von Nebenkosten handelt » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-680/1, SS. 16 bis 18). Sie dient der Vorbeugung (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-680/2, S. 33).

B.76.1. Wie eindeutig aus der Formulierung von Artikel 233*quater* § 1 Absatz 1 des Brüsseler Wohngesetzbuches hervorgeht und wie es die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt betont, betrifft die in dieser Bestimmung vorgesehene Pflicht, eine vorherige Inverzugsetzung zuzusenden, nur die « Eintreibung einer Miet- oder Nebenkostenschuld » und nicht die anderen Klagen in Mietvertragsangelegenheiten wie beispielsweise den Antrag auf Gültigerklärung einer Kündigung, der von der klagenden Partei geltend gemacht wird.

Insoweit die klagende Partei das Gegenteil behauptet, beruht der erste Teil des vierten Klagegrunds auf einer falschen Auslegung dieser Bestimmung.

B.76.2. Das in Artikel 233*quinquies* § 2 Absatz 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches enthaltene Erfordernis, dass eine Kopie der vorherigen Inverzugsetzung sowie eine Kopie des Nachweises ihres Versands mindestens einen Monat vor der Einleitung des Verfahrens jedem verfahrenseinleitenden Akt bezüglich einer Räumungsklage beigelegt sein muss, findet auf alle Räumungsklagen in Wohnmietvertragsangelegenheiten Anwendung, ohne Unterscheidung nach dem Grund der Räumungsklage.

Diese Bestimmung könnte so verstanden werden, dass sie Vermieter, die eine Räumungsklage auf der Grundlage eines anderen Grundes als einer Nichtzahlung der Mietpreise und Nebenkosten einreichen, verpflichtet, eine Inverzugsetzung einen Monat vor der Einleitung des Verfahrens zu versenden. Sie kann jedoch nicht so verstanden werden, dass sie dazu verpflichtet, dass diese Inverzugsetzung zur Vermeidung der Nichtigkeit die in dem vorerwähnten Artikel 233*quater* § 2 Nr. 4 des Brüsseler Wohngesetzbuches vorgesehene Angabe enthalten muss.

Insoweit die klagende Partei das Gegenteil behauptet, beruht der erste Teil des vierten Klagegrunds auf einer falschen Auslegung dieser Bestimmung.

B.77. Der erste Teil des vierten Klagegrunds ist unbegründet.

B.78. Das in Artikel 6 der Europäischen Menschenrechtskonvention garantierte Recht auf gerichtliches Gehör ist nicht absolut und kann Beschränkungen unterworfen werden, sofern diese nicht den Zugang zum Richter in einer Weise beschränkt wird, dass das Recht in seinem Kern angetastet wird. Diese Beschränkungen müssen ein legitimes Ziel verfolgen und im Hinblick darauf in einem vernünftigen Verhältnis stehen (EuGHMR, Große Kammer, 23. Juni 2016, *Baka gegen Ungarn*, ECLI:CE:ECHR:2016:0623JUD002026112, § 120; Große Kammer, 15. März 2018, *Nait-Liman gegen Schweiz*, ECLI:CE:ECHR:2018:0315JUD005135707, §§ 114 und 115). So hat der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte zum Beispiel geurteilt, dass eine Verpflichtung, ein Verfahren zur gütlichen Einigung zu durchlaufen, bei dem drei Monate gewartet werden muss, bevor eine Entschädigungsklage gegen den Staat eingereicht werden kann, das Recht auf gerichtliches Gehör nicht beeinträchtigt (EuGHMR, 26. März 2015, *Momčilović gegen Kroatien*, ECLI:CE:ECHR:2015:0326JUD001123911, §§ 53 bis 56).

B.79.1. Wie in B.64 erwähnt, soll es mit der Frist von einem Monat zwischen der Inverzugsetzung und der Einreichung einer Klage (Artikel 233<sup>quater</sup> § 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches) dem Mieter ermöglicht werden, seine Schuld zu begleichen oder Kontakt zu seinem Vermieter aufzunehmen, um eine angemessene Lösung vorzuschlagen (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-680/1, S. 16).

Die Frist für das Erscheinen oder die Ladungsfrist von 40 Tagen nach der Einreichung einer Räumungsklage durch Klageschrift oder durch Ladung (Artikel 233<sup>sexies</sup> des Brüsseler Wohngesetzbuches) bezweckt, dem ÖSHZ die nötige Zeit zu bieten, um eine fundierte Diagnose zu erstellen und die am besten geeignete Hilfe anzubieten.

Diese Ziele sind legitim.

B.79.2. Der Ordonnanzgeber konnte außerdem der Auffassung sein, dass es sinnvoll ist, dem Mieter, gegebenenfalls mit Hilfe des ÖSHZ, eine Möglichkeit zu geben, seine Pflichtverletzungen zu beheben, unabhängig von deren Schwere.

B.79.3. Schließlich ist die Dauer der vorerwähnten Fristen nicht übermäßig lang, sodass diese in einem vernünftigen Verhältnis zu den angestrebten Zielen stehen.

B.80. Der zweite Teil des vierten Klagegrunds ist unbegründet.

B.81. Im dritten Teil des zweiten Klagegrunds führt die klagende Partei an, dass die Artikel 233*quater* § 3 und 233*sexies* des Brüsseler Wohngesetzbuches diskriminierend seien, insofern sie den Vermietern von Wohnungen die vorerwähnten Fristen auferlegten und nicht den Mietern, die vor Gericht eine Beschwerde gegen ihren Vermieter einreichten.

B.82.1. In Anbetracht der in B.79.1 erwähnten Ziele ist es sachdienlich, die vorerwähnten Fristen nur den Vermietern und nicht den Mietern aufzuerlegen.

B.82.2. Im Übrigen sind die vorerwähnten Fristen aus den in B.79.2 und B.79.3 erwähnten Gründen nicht diskriminierend.

B.83. Der dritte Teil des zweiten Klagegrunds ist unbegründet.

*5. Angabe der Telefonnummer und der E-Mail-Adresse des Mieters in der Inverzugsetzung (vierter Teil des vierten Klagegrunds)*

B.84. Die klagende Partei führt im vierten Teil des vierten Klagegrunds an, dass das in Artikel 233*quinquies* § 2 Nr. 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches vorgesehene Erfordernis der Angabe der Telefonnummer und gegebenenfalls der E-Mail-Adresse des Mieters oder Bewohners in den verfahrenseinleitenden Akten in Wohnmietvertragsangelegenheiten zu einer Rechtsunsicherheit führe, insofern es nur anwendbar sei, « wenn diese Informationen dem Vermieter bekannt sind », was gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung in Verbindung mit dem Grundprinzip des Rechts auf gerichtliches Gehör und gegen Artikel 13 der Verfassung in Verbindung mit Artikel 6 der Europäischen Menschenrechtskonvention verstoßen würde.

B.85.1. In den Vorarbeiten zur Ordonnanz vom 22. Juni 2023 heißt es:

« Ces données additionnelles visent à permettre une prise de contact plus aisée, rapide et efficace des C.P.A.S. avec les personnes menacées d'expulsion et à, par conséquent, lutter contre le non recours au droit » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2022-2023, A-680/1, S. 17).

B.85.2. Das ist ein legitimes Ziel, für das die Maßnahme sachdienlich ist.

B.85.3. Die Rechtsunsicherheit, zu der dieses Erfordernis laut der klagenden Partei führt, ist gering. Ein Mieter, der die Gültigkeit des verfahrenseinleitenden Akts auf der Grundlage der fehlenden Angabe dieser Informationen anfechten möchte, muss den Nachweis erbringen, dass der Vermieter Kenntnis von diesen Informationen hatte.

Die Maßnahme ist folglich im Hinblick auf das angestrebte Ziel nicht unverhältnismäßig.

B.86. Der vierte Teil des vierten Klagegrunds ist unbegründet.

*6. Anwendung der angefochtenen Bestimmungen auf andere Mietverträge als Mietverträge betreffend den Hauptwohntort (vierter Teil des zweiten Klagegrund)*

B.87. Im vierten Teil des zweiten Klagegrunds führt die klagende Partei an, dass die angefochtene Ordonnanz diskriminierend sei, insofern die darin vorgesehenen Regeln sowohl auf Vermieter von Hauptwohntorten als auch auf Vermieter von Nichthauptwohntorten anwendbar seien, wie beispielsweise Zweitwohnungen und Wohngemeinschaften, obgleich sich die Vermieter dieser beiden Kategorien hinsichtlich des Ziels des Schutzes des Rechts auf eine Wohnung, das vom Ordonnanzgeber verfolgt werde, in unterschiedlichen Situationen befänden.

B.88. Wie in B.16.4 erwähnt, konnte der Ordonnanzgeber die Auffassung vertreten, dass es erforderlich ist, dass die von der angefochtenen Ordonnanz vorgesehene Schutzregelung auf alle Wohnmietverträge Anwendung findet, damit sie zum Beispiel für Mietverträge für Studierendenwohnungen und Wohngemeinschaften gilt, deren Mieter oder Bewohner sich auch

in prekären Situationen befinden können, die einen Schutz ihres Rechts auf eine Wohnung erfordern. Sie von der Regelung auszuschließen, die die angefochtene Ordonnanz vorsieht, hätte zu Diskriminierungen ihnen gegenüber führen können.

Außerdem sieht die angefochtene Ordonnanz, wie die intervenierenden Parteien feststellen, verschiedene Abschwächungen für Situationen vor, in denen kein Schutz des Mieters erforderlich ist. Das Erfordernis, das Recht des Mieters auf eine Wohnung zu berücksichtigen, das in dem vorerwähnten Artikel 233<sup>ter</sup> des Brüsseler Wohngesetzbuches vorgesehen ist, findet in der Praxis grundsätzlich keine Anwendung, wenn der Mieter über eine andere Wohnung verfügt. Ebenso ermöglicht es Artikel 233<sup>undecies</sup> § 1 Absatz 2 Nr. 3 desselben Gesetzbuches dem zuständigen Gericht, die Frist von einem Monat vor der Vollstreckung eines Räumungsurteils auf der Grundlage der Möglichkeiten, den Mieter wieder unterzubringen, zu verkürzen. Schließlich sieht Artikel 233<sup>duodecies</sup> § 1 Absatz 2 Nr. 1 desselben Gesetzbuches eine Abweichung vom Aufschub im Winter vor, wenn eine Unterbringungslösung für den Mieter zur Verfügung steht.

Die Entscheidung des Ordonnanzgebers in Bezug auf den Anwendungsbereich der angefochtenen Ordonnanz hat keine unverhältnismäßigen Folgen.

B.89. Der vierte Teil des zweiten Klagegrunds ist unbegründet.

*In Bezug auf die Vorabentscheidungsfragen in der Rechtssache Nr. 8162*

B.90.1. Mit der ersten Vorabentscheidungsfrage befragt das vorliegende Rechtsprechungsorgan den Gerichtshof zu dem Behandlungsunterschied zwischen Eigentümern/Vermietern, je nachdem, ob die Vollstreckung des Urteils oder der Handlung, die die Räumung gestattet, während des in Artikel 233<sup>duodecies</sup> des Brüsseler Wohngesetzbuches vorgesehenen Zeitraums des Aufschubs im Winter oder außerhalb dieses Zeitraums vorgesehen ist, « in Anbetracht dessen, dass die Nutzungsentschädigung, die vom Solidaritätsfonds [regionaler Haushaltsfonds] übernommen werden kann, nicht notwendigerweise der Höhe der Miete entspricht ». Während bei den Eigentümern/Vermietern, bei denen die Vollstreckung des Räumungsurteils außerhalb des Zeitraums des Aufschubs im Winter vorgesehen ist, dieses Urteil grundsätzlich vollstreckt wird, wird bei den Eigentümern/Vermietern, bei denen die

Vollstreckung des Urteils während des Zeitraums des Aufschubs im Winter vorgesehen ist, die Vollstreckung dieses Urteils aufgrund des Verbots (abgesehen von Abweichungen), das in Artikel 233*duodecies* des Brüsseler Wohngesetzbuches erwähnt ist, während dieses Zeitraums eine Räumung vorzunehmen, ausgesetzt.

B.90.2. Der vorerwähnte Behandlungsunterschied beruht auf einem objektiven Kriterium, nämlich dem Umstand, ob die Vollstreckung des Urteils oder der Handlung, die die Räumung gestattet, unter Einhaltung der in Artikel 233*undecies* § 1 Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 3 und 233*undecies* § 3 desselben Gesetzbuches erwähnten Fristen zwischen dem 1. November und dem 15. März des Folgejahres vorgesehen ist oder nicht.

B.90.3. Wie in B.28, B.30 und B.45 erwähnt, ist dieser Behandlungsunterschied durch die besondere Gefahr gerechtfertigt, die die Winterzeit für die von einem Räumungsurteil betroffenen Mieter oder Bewohner bedeuten kann.

Dieser Behandlungsunterschied hat keine unverhältnismäßigen Folgen für die Eigentümer/Vermieter, bei denen die Vollstreckung des Urteils während des Zeitraums des Aufschubs im Winter ausgesetzt ist, da (1) diese während dieses Zeitraums Anspruch auf einen Mietpreis oder eine Nutzungsentschädigung haben, die vom Richter nach Artikel 233*duodecies* § 2 des Brüsseler Wohngesetzbuches festgelegt wird; (2) wie in B.47.3 erwähnt, die Höhe der Nutzungsentschädigung grundsätzlich der Höhe des Mietpreises entspricht und der Richter nur im Falle von Verstößen des Vermieters gegen seine Pflichten eine geringere Höhe festlegen kann und (3) wie in B.49 erwähnt, bei Nichtzahlung sich diese Eigentümer/Vermieter an den regionalen Haushaltsfonds für Solidarität wenden können, um eine vollständige Übernahme (des Teils) der unbezahlten Nutzungsentschädigung zu erwirken.

B.90.4. Der in B.90.1 erwähnte Behandlungsunterschied ist vernünftig gerechtfertigt.

B.91.1. Mit der zweiten Vorabentscheidungsfrage befragt das vorliegende Rechtsprechungsorgan den Gerichtshof zu dem Behandlungsunterschied zwischen Eigentümern/Vermieter, bei denen nach einer Entscheidung, die ihnen gestattet, ihren Mieter räumen zu lassen, ihre Möglichkeit, diese Räumung vornehmen zu lassen, in Anwendung von Artikel 233*duodecies* des Brüsseler Wohngesetzbuches oder in Anwendung von Artikel 233*undecies* § 1 Absatz 2 Nr. 3 desselben Gesetzbuches ausgesetzt wird, insofern

Erstere eine Übernahme der während des Zeitraums der Aussetzung geschuldeten Nutzungsentschädigung durch den regionalen Haushaltsfonds für Solidarität in Anspruch nehmen können, während Letztere dies nicht können.

B.91.2. Dieser Behandlungsunterschied ist analog zu demjenigen, der Gegenstand des ersten Teils des zweiten Klagegrunds in der Rechtssache Nr. 8194 ist.

B.91.3. Aus den in B.54 und B.57 erwähnten Gründen ist der in der zweiten Vorabentscheidungsfrage enthaltene Behandlungsunterschied vernünftig gerechtfertigt.

B.92.1. Mit der dritten Vorabentscheidungsfrage befragt das vorliegende Rechtsprechungsorgan den Gerichtshof zur Vereinbarkeit von Artikel 233*duodecies* des Brüsseler Wohngesetzbuches mit Artikel 16 der Verfassung und mit Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls, insofern er kein billiges Gleichgewicht zwischen den Interessen der Parteien herbeiführt, indem er es dem Richter nicht ermöglicht, die Interessen beider Parteien zu berücksichtigen, um die Räumungsfrist zu bestimmen, und indem die Nutzungsentschädigung nicht notwendigerweise der Höhe des Mietpreises entspricht.

B.92.2. Aus den in B.46 bis B.53 erwähnten Gründen ist Artikel 233*duodecies* des Brüsseler Wohngesetzbuches vereinbar mit Artikel 16 der Verfassung und mit Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls.

*In Bezug auf die Vorabentscheidungsfragen in der Rechtssache Nr. 8193*

B.93.1. Das vorliegende Rechtsprechungsorgan befragt den Gerichtshof zur Vereinbarkeit von Artikel 233*duodecies* des Brüsseler Wohngesetzbuches mit den Artikeln 11 und 16 der Verfassung in Verbindung mit den Artikeln 5.69 und 5.73 des Zivilgesetzbuches, insofern er zeitweilig die Räumung eines Mieters, der seinen Pflichten nicht nachkommt, selbst im Falle einer Beendigung des Mietvertrags gemäß den vom Brüsseler Wohngesetzbuch vorgesehenen Regeln aufgrund eines Vergleichs der Parteien oder einer offensichtlichen, wiederholten und anhaltenden Nichteinhaltung der Pflicht des Mieters, die Miete zu zahlen, oder des Nichtabschlusses einer Versicherung zur Deckung seiner Haftung verbietet, was das Recht auf

Achtung des Eigentums (erste Frage) und das Recht auf gerichtliches Gehör, einschließlich des Rechts, endgültige gerichtliche Entscheidungen zu vollstrecken, beeinträchtigt (zweite Frage).

B.93.2. Der Gerichtshof ist nicht befugt, Gesetzesbestimmungen anhand von Gesetzesbestimmungen wie den Artikeln 5.69 und 5.73 des Zivilgesetzbuches zu prüfen, die keine Regeln der Zuständigkeitsverteilung zwischen der Föderalbehörde, den Gemeinschaften und den Regionen sind. Die Vorabentscheidungsfragen sind, insoweit sie einen Verstoß gegen diese Bestimmungen beanstanden, unzulässig.

B.93.3. Aus den in B.46 bis B.53 erwähnten Gründen ist Artikel 233*duodecies* des Brüsseler Wohngesetzbuches mit den Artikeln 11 und 16 der Verfassung vereinbar.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

1. weist die Nichtigkeitsklage vorbehaltlich der in B.42.2 erwähnten Auslegung zurück;
2. erkennt für Recht:

Die Artikel 233*undecies* und 233*duodecies* des Brüsseler Wohngesetzbuches verstoßen nicht gegen die Artikel 10, 11 und 16 der Verfassung, an sich oder in Verbindung mit Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention.

Erlassen in französischer, niederländischer und deutscher Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, am 9. Oktober 2025.

Der Kanzler,

Der Präsident,

Frank Meersschaut

Pierre Nihoul