



Verfassungsgerichtshof

**Entscheid Nr. 59/2025
vom 3. April 2025
Geschäftsverzeichnissnr. 8285**

In Sachen: Klage auf Nichtigerklärung der Artikel 19 und 20 der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 25. April 2024 « zur Abänderung des Brüsseler Wohngesetzbuches und des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches im Hinblick auf die Organisation der regionalen Registrierung von Wohnungsmietverträgen », erhoben vom Ministerrat.

Der Verfassungsgerichtshof,

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

erlässt nach Beratung folgenden Entscheid:

I. Gegenstand der Klage und Verfahren

Mit einer Klageschrift, die dem Gerichtshof mit am 16. Juli 2024 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 17. Juli 2024 in der Kanzlei eingegangen ist, erhob der Ministerrat, unterstützt und vertreten durch Ann Lauwens, Beraterin beim FÖD Finanzen, Klage auf Nichtigerklärung der Artikel 19 und 20 der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 25. April 2024 « zur Abänderung des Brüsseler Wohngesetzbuches und des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches im Hinblick auf die Organisation der regionalen Registrierung von Wohnungsmietverträgen » (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 2. Mai 2024).

Die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt, unterstützt und vertreten durch RA Vincent Letellier, in Brüssel zugelassen, hat einen Schriftsatz eingereicht, die klagende Partei hat einen Erwidierungsschriftsatz eingereicht, und die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt hat auch einen Gegenerwidierungsschriftsatz eingereicht.

Durch Anordnung vom 29. Januar 2025 hat der Gerichtshof nach Anhörung der referierenden Richter Danny Pieters und Katrin Jadin beschlossen, dass die Rechtssache verhandlungsreif ist, dass keine Sitzung abgehalten wird, außer wenn eine Partei innerhalb von sieben Tagen nach Erhalt der Notifizierung dieser Anordnung einen Antrag auf Anhörung eingereicht hat, und dass vorbehaltlich eines solchen Antrags die Verhandlung nach Ablauf dieser Frist geschlossen und die Rechtssache zur Beratung gestellt wird.

Da keine Sitzung beantragt wurde, wurde die Rechtssache zur Beratung gestellt.

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

II. *Rechtliche Würdigung*

(...)

In Bezug auf die angefochtenen Bestimmungen

B.1.1. Die Nichtigkeitsklage bezieht sich auf die Artikel 19 und 20 der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 25. April 2024 « zur Abänderung des Brüsseler Wohngesetzbuches und des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches im Hinblick auf die Organisation der regionalen Registrierung von Wohnungsmietverträgen » (nachstehend: Ordonnanz vom 25. April 2024).

B.1.2. Die Ordonnanz vom 25. April 2024 soll in erster Linie die Registrierung von Wohnungsmietverträgen regeln (Artikel 9 bis 18). Diese Registrierung erfolgt durch Eintragung des Mietvertrags in ein dafür vorgesehenes elektronisches Register des regionalen Amtes für die Registrierung von Mietverträgen (Artikel 11).

Die Einführung eines eigenen Registers für die Region Brüssel-Hauptstadt wird in den Vorarbeiten wie folgt erläutert:

« Si, dans un premier temps, il a été envisagé de constituer cette banque de données au travers de protocoles d'accord avec les institutions concernées, dont le Service public fédéral des Finances qui gère la plateforme *MyRent* sur laquelle les baux doivent actuellement être enregistrés, il faut aujourd'hui faire le constat que cette option de départ n'est pas satisfaisante, et ce pour au moins trois raisons. La première tient au fait que la plateforme *MyRent* ne contient

pas toutes les données dont la Région doit pouvoir disposer pour mener ses propres politiques. La seconde raison est que les données récoltées par *MyRent* sont largement incomplètes et peu fiables. Enfin, troisième raison, se référer à cette source de données implique que la Région soit dépendante des décisions des autorités fédérales, que ce soit quant aux données collectées ou concernant l'opérationnalisation de l'outil de collecte. Or, la Région doit avoir la maîtrise de l'instrument de collecte dont elle a besoin dans le cadre de l'exercice de ses compétences.

Il est donc proposé d'établir un régime d'enregistrement des baux qui serait propre à la Région de Bruxelles-Capitale, qui serait performant et qui répondrait aux besoins de la Région sans devoir passer par des protocoles d'accord avec l'État fédéral et sans être dépendant de la mise en œuvre technique de l'outil par un département ministériel de l'État fédéral – en l'occurrence, le SPF Finances » (*Parl. Dok.*, Parlement der Region Brüssel-Hauptstadt, 2023-2024, A-850/1, S. 2).

B.1.3. Neben der Einrichtung eines eigenen Registers für Wohnungsmietverträge ändert die Ordonnanz vom 25. April 2024 auch die föderale Regelung in Bezug auf die Registrierung von Wohnungsmietverträgen ab.

Die Artikel 19 Nr. 3 und 32 Nr. 5 des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches legen die Registrierungspflicht von Mieturkunden (Artikel 19) und die dafür geltenden Fristen (Artikel 32) fest. Sie lauten:

« Art. 19. Müssen innerhalb der in Artikel 32 festgelegten Fristen registriert werden:

[...]

3. a) Urkunden über die Vermietung, Untervermietung oder Abtretung eines Mietvertrags in Bezug auf in Belgien gelegene unbewegliche Güter oder Teile von in Belgien gelegenen unbeweglichen Gütern, die ausschließlich als Wohnung einer Familie oder einer alleinstehenden Person genutzt werden,

b) andere als in Buchstabe a) erwähnte Urkunden über die Vermietung, Untervermietung oder Abtretung eines Mietvertrags in Bezug auf in Belgien gelegene unbewegliche Güter oder Teile von in Belgien gelegenen unbeweglichen Gütern,

[...]

Art. 32. Die Fristen für die Vorlage von Urkunden, die der Registrierungspflicht unterliegen, zur Registrierung betragen:

[...]

5. zwei Monate für die in Artikel 19 Nr. 3 Buchstabe a) erwähnten Urkunden über die Vermietung, Untervermietung oder Abtretung eines Mietvertrags und vier Monate für die in Artikel 19 Nr. 3 Buchstabe b) erwähnten Urkunden über die Vermietung, Untervermietung oder Abtretung eines Mietvertrags,

[...]».

Die Artikel 19 und 20 der Ordonnanz vom 25. April 2024 ändern die Artikel 19 beziehungsweise 32 des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches ab. Die Artikel 19 und 20 der Ordonnanz vom 25. April 2024 lauten:

« Article 19. Dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, à l'article 19, le 3° est remplacé par ce qui suit :

‘ 3° les baux, sous-baux et cession de baux autres que ceux visés à l'article 228/1 du Code bruxellois du Logement; ’.

Article 20. Dans le même Code, à l'article 32, le 5° est remplacé par ce qui suit :

‘ 5° de quatre mois pour les actes portant bail, sous-bail ou cession de bail visés à l'article 19, 3° ; ’ ».

Wenn beide Textfassungen zusammen gelesen werden, lässt sich feststellen, dass der Verweis im niederländischen Wortlaut von Artikel 20 auf einem materiellen Irrtum beruht und in Übereinstimmung mit dem französischen Wortlaut so verstanden werden muss, dass auf das Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuch anstatt auf das Wohngesetzbuch verwiesen wird.

B.1.4. Der Ordonnanzgeber wollte die Verpflichtung, einen Wohnungsmietvertrag in einem dafür vorgesehenen Register der Generalverwaltung Vermögensdokumentation des Föderalen Öffentlichen Dienstes Finanzen zu registrieren, in Bezug auf die Region Brüssel-Hauptstadt aufheben. Das Bestehen von zwei parallelen Registrierungspflichten für dieselben Verträge ist nach Ansicht des Ordonnanzgebers aus Sicht der Vermieter nicht wünschenswert (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2023-2024, A-850/1, S. 4). Die Aufhebung der föderalen Registrierungspflicht für die betreffenden Verträge ist nach Auffassung des Ordonnanzgebers « erforderlich, um zu verhindern, dass Vermieter mit unnötigem administrativem Aufwand konfrontiert werden » (ebenda, S. 13).

B.1.5. In Bezug auf die Befugnis, die föderale Verpflichtung zur Registrierung von Wohnungsmietverträgen aufzuheben, verweisen die Vorarbeiten auf die regionale Befugnis, die zivilrechtlichen Folgen der Registrierung zu bestimmen (ebenda, S. 10). Nach Ansicht des Ordonnanzgebers gibt es keine Auswirkungen auf die Befugnisse des Föderalgesetzgebers, da

er auf die Erhebung einer Steuer auf die Registrierung von Wohnungsmietverträgen verzichtet habe:

« Comme il a été rappelé ci-avant, la nature fiscale de l'enregistrement des baux d'habitation a été supprimée mais la formalité maintenue, et même renforcée, pour protéger les droits des locataires et permettre de recueillir des données visant à permettre la mise en œuvre de politiques efficaces et cohérentes en matière de logement et en particulier en matière de loyers. En effet, conformément à l'article 161, 12° du Code, la formalité ne donne pas lieu à la perception d'un droit nul, elle est gratuite. Le législateur fédéral a donc renoncé à lever l'impôt sur l'enregistrement des baux d'habitation.

L'abrogation de la disposition protectrice des droits des locataires et permettant la récolte des données au niveau fédéral n'empiète en rien sur les compétences fiscales du législateur fédéral, puisqu'il les a délaissées » (ebenda, S. 12).

Zur Hauptsache

B.2. Der erste Klagegrund ist aus einem Verstoß durch die Artikel 19 und 20 der Ordonnanz vom 25. April 2024 gegen Artikel 4 des Sondergesetzes vom 12. Januar 1989 über die Brüsseler Institutionen in Verbindung mit Artikel 6 § 1 IV Nr. 2 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen, ergänzt durch Artikel 15 des Sondergesetzes vom 6. Januar 2014 über die Sechste Staatsreform, und mit Artikel 170 der Verfassung abgeleitet. Der Ministerrat macht geltend, dass der Ordonnanzgeber die Befugnis des Föderalgesetzgebers in Steuerangelegenheiten beeinträchtigt, indem er die föderale Registrierungspflicht für Wohnungsmietverträge abschaffe.

B.3. Seit dem 1. Juli 2014, dem Datum des Inkrafttretens des vorerwähnten Sondergesetzes vom 6. Januar 2014, sind die Regionen zuständig für die spezifischen Regeln in Bezug auf die Miete der zu Wohnzwecken bestimmten Güter oder Teile von Gütern aufgrund von Artikel 6 § 1 IV Nr. 2 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen, abgeändert durch Artikel 15 des Sondergesetzes vom 6. Januar 2014, und, was die Region Brüssel-Hauptstadt betrifft, aufgrund von Artikel 4 des Sondergesetzes vom 12. Januar 1989 über die Brüsseler Institutionen.

Es geht unter anderem um folgende Regeln:

« [Les] normes relatives au caractère écrit ou verbal du contrat de bail, les conditions de forme du contrat de bail, la date fixe et l'opposabilité du contrat de bail, la preuve du contrat de bail, la cession du bail et la sous-location, les baux des biens des mineurs (étant entendu que le statut civil du mineur continue à relever de la compétence fédérale), les droits et les obligations du bailleur, les droits et les obligations du preneur, l'état du bien loué, la rénovation, les réparations et la réalisation de travaux déterminés, l'obligation de garantie, les conséquences juridiques de la destruction du bien loué, la possibilité de changer la forme de la chose louée, les réparations urgentes, la garantie pour les voies de fait de tiers, la garantie pour les actions concernant la propriété du bien loué, la détermination du loyer, y compris la détermination de prix indicatifs, et l'adaptation du loyer au coût de la vie, la détermination des frais et charges imposés au preneur, la révision du loyer, des frais et des charges, le paiement d'indu, l'emploi de la chose louée par le preneur pour un autre usage que celui auquel elle a été destinée, l'état des lieux, la responsabilité pour dégradations et pertes, la responsabilité en cas d'incendie (étant entendu que les assurances et les règles générales concernant la responsabilité civile continuent à relever de la compétence fédérale), la durée du contrat de bail, la fin du contrat de bail, le congé relatif au contrat de bail, la reconduction du bail, la résolution du contrat de bail, la transmission du bien loué, l'éviction, l'indemnité en cas d'éviction, la garantie locative, l'ameublement de la chose louée, les droits et les obligations du sous-locataire, les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, les meubles et le bail d'un immeuble meublé, la prorogation pour circonstances exceptionnelles, l'obligation de mentionner dans toute communication publique ou officielle concernant la mise en location d'un bien affecté à l'habitation, le montant du loyer demandé et des charges communes, les aspects civils de l'enregistrement du contrat de bail, l'obligation de rédiger pour chaque contrat de bail une annexe contenant une explication de certaines dispositions légales et le caractère d'ordre public, de droit impératif ou de droit supplétif des diverses dispositions » (*Parl. Dok.*, Senat, 2012-2013, Nr. 5-2232/1, SS. 83 und 84).

B.4. Wie die Gesetzgebungsabteilung des Staatsrats angemerkt hat, darf die Region Brüssel-Hauptstadt aufgrund der vorerwähnten Befugnis ein eigenes System der Registrierung von Wohnungsmietverträgen neben dem vorsehen, das im Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuch geregelt ist, die zivilrechtlichen Folgen dieser Registrierung festlegen und vorschreiben, wer Zugang zu dem Register hat, das in der entworfenen Regelung vorgesehen ist (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2023-2024, A-850/1, S. 32). Die in Artikel 6 § 1 IV Nr. 2 des vorerwähnten Sondergesetzes vom 8. August 1980 den Regionen zugewiesene Befugnis auf Bezug auf die Miete der zu Wohnzwecken bestimmten Güter oder Teile von Gütern erlaubt es jedoch nicht, die föderale Regelung der Registrierung von Wohnungsmietverträgen im Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuch aufzuheben.

Die föderale Registrierungspflicht ist nämlich eine steuerliche Pflicht, die der Staat aufgrund seiner Zuständigkeit in Steuerangelegenheiten, die ihm durch Artikel 170 § 1 der Verfassung zugewiesen worden ist, eingeführt hat. Die Registrierungsgebühren, die bei der

Registrierung des Mietvertrags im Register der Generalverwaltung Vermögensdokumentation anfallen, sind keine regionalen Steuern im Sinne von Artikel 3 des Sondergesetzes vom 16. Januar 1989 bezüglich der Finanzierung der Gemeinschaften und Regionen. Folglich ist es Sache der Föderalbehörde, zu bestimmen, welche Rechtsgeschäfte der im vorerwähnten Gesetzbuch geregelten Registrierungspflicht unterworfen werden und innerhalb welcher Frist diese Registrierung zu erfolgen hat.

Wie die Gesetzgebungsabteilung in ihrem Gutachten angemerkt hat, lässt der Umstand, dass die Registrierung nach Artikel 161 Nr. 12 Buchstabe *b)* des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches zurzeit kostenlos ist, dies unberührt:

« En effet, il résulte uniquement de cette disposition qu'un taux zéro est appliqué à l'enregistrement des actes mentionnés à l'article 19, 3^o, *a)*, de ce Code. Cela n'affecte guère la nature de l'obligation d'enregistrement découlant de cette disposition : il s'agit bien d'une obligation fiscale, dont le non-respect peut être sanctionné conformément aux dispositions de ce code. En outre, il ne peut être exclu que le législateur fédéral modifie à l'avenir ce taux zéro » (ebenda, SS. 32 und 33).

B.5. Der erste Klagegrund ist begründet. Da die Prüfung des zweiten Klagegrunds nicht zu einer weiterreichenden Nichtigerklärung führen könnte, braucht dieser nicht geprüft zu werden.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

erklärt die Artikel 19 und 20 der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 25. April 2024 « zur Abänderung des Brüsseler Wohngesetzbuches und des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches im Hinblick auf die Organisation der regionalen Registrierung von Wohnungsmietverträgen » für nichtig.

Erlassen in niederländischer, französischer und deutscher Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, am 3. April 2025.

Der Kanzler,

Der Präsident,

Frank Meersschaut

Luc Lavrysen