STAATSRAT, VERWALTUNGSSTREITSACHENABTEILUNG

DER PRÄSIDENT DER KAMMER V*bis*
DER EINSTWEILIGEN ENTSCHEIDUNGEN

ENTSCHEID

Nr. 264.730 vom 31. Oktober 2025

A. 245.669/V*bis*-319

In der Rechtssache: **die GmbH ÖFFENTLICHER WOHNUNGSBAU OSTBELGIEN**,
Wahldomizil bei
Denis BARTH, Rechtsanwalt,
Kapellstraße 26
4720 Kelmis,

gegen:

die Gemeinde Kelmis,
vertreten durch ihr Gemeindekollegium,
Wahldomizil bei
Guido ZIANS, Rainer PALM, und
Andrea HAAS, Rechtsanwälte,
Aachener Straße 76
4780 Sankt Vith.

I. Gegenstand des Antrags

1. Mit einer am 25. August 2025 eingereichten Klage beantragt die Klagende Partei die Nichtigkeitserklärung und die Aussetzung der Ausführung des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Kelmis vom 30. Juni 2025 bezüglich der „Gemeindesteuer auf energieineffiziente Mietwohn-einheiten“.

II. Verlauf des Verfahrens

2. Durch Beschluss vom 29. August 2025 wurde der Verfahrenskalender festgelegt und die Rechtssache auf die Sitzung vom 23. Oktober 2025 um 14 Uhr anberaumt.

Der Schriftsatz mit Anmerkungen und die Verwaltungsakte wurden unter Einhaltung des Verfahrenskalenders eingereicht.

Herr Roger Wimmer, Erster Auditor beim Staatsrat, hat einen Bericht gemäß Artikel 17 § 4 Absatz 2 der koordinierten Gesetze über den Staatsrat erstattet.

Der Bericht wurde den Parteien zugestellt

Herr Carlo Adams, Kammerpräsident, hat Bericht erstattet.

Herr Denis Barth, Rechtsanwalt, der für die klagende Partei erscheint, und Herr Rainer Palm, Rechtsanwalt, der für die beklagte Partei erscheint, wurden angehört.

Herr Roger Wimmer, Erster Auditor, hat eine mit diesem Entscheid gleichlautende Stellungnahme abgegeben.

Die in Titel VI Kapitel II der am 12. Januar 1973 koordinierten Gesetze über den Staatsrat enthaltenen Bestimmungen über den Sprachengebrauch wurden angewandt.

III. Rechtmäßigkeit des Verfahrens

3. Die klagende Partei hat „in Beantwortung der Nota mit Anmerkungen“ der beklagten Partei eine „Verhandlungsnote“ eingereicht.

Ein solcher Schriftsatz ist im Aussetzungsverfahren nicht vorgesehen. Insofern es sich handelt um die Niederschrift des Plädoyers als Geste der Höflichkeit gegenüber der beklagten Partei und dem Staatsrat, kann diese Verhandlungsnote jedoch als eine Information berücksichtigt werden.

IV. Sachverhalt

4.1. Am 30. Juni 2025 beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Kelmis:

„DER GEMEINDERAT
Aufgrund des Artikels 170 § 4 der Verfassung;
Aufgrund des Dekrets des Öffentlichen Dienstes der Wallonie vom 28. November 2013 über die Energieeffizienz von Gebäuden in seiner aktuell geltenden Fassung;
Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 15. Mai 2014 zur Ausführung des Dekrets vom 28. November 2013 über die Energieeffizienz von Gebäuden in seiner aktuell geltenden Fassung;

Aufgrund des Erlasses der Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft vom 30. September 2021 zur Einführung eines Prämiensystems zur Steigerung der Energieeffizienz der Wohn-gebäude in seiner aktuell geltenden Fassung;
In Anbetracht des Artikels 3.50 des Zivilgesetzbuches:

Das Eigentumsrecht verleiht dem Eigentümer unmittelbar das Recht, den Gegenstand seines Rechts zu gebrauchen, zu genießen und darüber zu verfügen. Der Eigentümer verfügt über alle Befugnisse, vorbehaltlich der durch Gesetze, Verordnungen oder Rechte Dritter auferlegten Einschränkungen.

In Erwägung, dass in Anwendung des Artikels 2 des hiervor angeführten Dekrets über die Energieeffizienz von Gebäuden folgende Begriffsbestimmungen gelten:

- Energieeffizienz eines Gebäudes (PEB/GEE):

Energiemenge, die tatsächlich verbraucht oder berechnet wird, um den Energiebedarf im Rahmen der Standardnutzung des Gebäudes (u.a. Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Beleuchtung und ggf. Kühlung) zu decken;

- PEB-Einheit

Gebäude oder Teil eines Gebäudes, das bzw. der für eine unabhängige Nutzung ausgelegt ist;

- Mietwohneinheiten:

PEB-Einheit, die zu einer ständigen oder einstweiligen Nutzung als Einzel- oder Gemeinschaftswohnung bestimmt ist;
In Anbetracht der durch das hiervor angeführte Dekret über die Energieeffizienz von Gebäuden eingeführten, geltenden Aufteilung in Energieklassen von A++ bis G für den spezifischen Primärenergieverbrauch (Espez):

A++	≤ 0 kWh (m²/Jahr)
A+	0 ≤ 45 kWh (m²/Jahr)
A	45 bis 85 kWh (m²/Jahr)
B	85 bis 170 kWh (m²/Jahr)
C	170 bis 255 kWh (m²/Jahr)
D	255 bis 340 kWh (m²/Jahr)
E	340 bis 425 kWh (m²/Jahr)
F	425 bis 510 kWh (m²/Jahr)
G	über 510 kWh (m²/Jahr)

In Anbetracht des formulierten Ziels, im Rahmen des integrierten Energie- und Klimaplans der Deutschsprachigen Gemeinschaft und der deutschsprachigen Gemeinden CO_2-Ausstöße bis 2030 um 55 % zu reduzieren und bis 2050 das EU-Ziel der Treibhausgasneutralität zu erreichen;
In Erwägung, dass die Gemeinde Kelmis das Ziel verfolgt, einen finanziellen Anreiz zu schaffen, der dazu beitragen soll, die Ziele des integrierten Energie- und Klimaplans erreichen zu können;
In Erwägung, dass vorliegende Steuer das Ziel verfolgt, der Gemeinde die Finanzmittel zu beschaffen, um ihre Aufgaben als öffentlicher Dienst auszuüben und insbesondere, um wirksame Klimaschutzmaßnahmen umzusetzen;
In Erwägung, dass das Wohnungswesen sich grundlegend von der Industrie und dem Gewerbe unterscheidet. Die Besteuerung zielt darauf ab, energiesparende Maßnahmen in Wohngebäuden zu stimulieren. Die Wohngebäude sind dabei homogener und eignen sich für eine Besteuerung. Die große Diversität an Industrie- und Gewerbegebäude ist nicht dazu geeignet, die Ziele der Besteuerung zu erreichen. Insbesondere das Ziel, einen Anreiz zu schaffen, dass Wohneinheiten

weniger Energie verbrauchen, ist ein Grund, um zwischen Wohngebäuden und gewerblich genutzten Gebäuden zu unterscheiden;

In Erwägung, dass laut der Analyse des Energieverbrauchs der Haushalte in Belgien im Jahr 2021 des Föderalen Öffentlichen Dienst Finanzen (https:⁄⁄economie.fgov.be/fr/file/7466918/download?token=MUk76209)
Haushalte in Belgien 21 % des Endenergieverbrauchs abbilden und der Energieverbrauch der Haushalte hauptsächlich auf den Wärmebedarf der Wohngebäude zurückzuführen ist;
In Erwägung, dass in Anwendung des hiervor angeführten Dekrets über die Energieeffizienz von Gebäuden alle neuen Wohneinheiten seit dem 1. Mai 2010 energetische Mindestanforderungen einhalten müssen und diese Anforderungen im Laufe der Jahre verstärkt worden sind:
Espez :

01/05/2010	≤ 170 kWh/(m²*Jahr)	Klasse B
01/09/2011	≤ 130 kWh/(m²*Jahr)	Klasse B
01/01/2017	≤ 115 kWh/(m²*Jahr)	Klasse B
01/01/2021	≤ 85 kWh/(m²*Jahr)	Klasse A

In Erwägung, dass laut den Daten des Öffentlichen Dienstes der Wallonie (Energieeffizienz von Wohnimmobilien aktualisiert am 19. März 2025) die Energieeffizienz des Wohnimmobilien-bestands in der Wallonie (vor Mai 2010) weiterhin eher schwach ist mit folgenden Prozentanteilen (Stand 2023-https:⁄⁄etat.environnement.wallonie.be/contents/indicatorsheets/MEN%2010.eew GeneratePdf.do):

A++	0,01 %
A+	0,10 %
A	1,10 %
B	11,00 %
C	16,20 %
D	17,10 %
E	16,00 %
F	13,60 %
G	24,90 %

In Anbetracht des durch den Erlass der Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft vom 30. September 2021 eingeführten Prämiensystems für energetische Umbaumaßnahmen der Deutschsprachigen Gemeinschaft;
In Erwägung, dass die Energieeffizienz von Wohngebäuden durch Sanierungsmaßnahmen gesteigert werden kann, welche durch das hiervor beschriebene Prämiensystem bezuschusst werden können;
In Erwägung, dass energetische Renovierungs- bzw. Umbaumaßnahmen zu Energieeinsparungen führen sowie die Energierechnungen der Bewohner reduzieren;
In Erwägung, dass die Energiekosten zu Lasten von Eigentümern, die ihre Wohneinheit selbst bewohnen, bereits für einen finanziellen Anreiz sorgen, da sich einschlägige Investitionen durch reduzierte Energierechnungen über die Jahre für sie rentabilisieren;
In Erwägung, dass die Energierechnungen von Mietwohneinheiten durch den Mieter getragen werden und sich der Anreiz für den Eigentümer für energetische

Sanierungsmaßnahmen auf eine eventuelle Wertsteigerung des Gebäudes begrenzen;
In Erwägung, dass in der Regel auch leerstehende Wohneinheiten beheizt werden, um eine Verschlechterung der Bausubstanz zu vermeiden;
In Erwägung, dass in Anwendung des Artikels 34 des hiervor angeführten Dekrets über die Energieeffizienz von Gebäuden jede Person, die eine PEB-Einheit verkauft oder vermietet, vor dem Verkauf oder der Vermietung über einen PEB-Ausweis zu verfügen hat;
In Erwägung, dass die Erstellung eines PEB-Ausweises zwischen 100,- € und 400,- € kostet (Stand 2025), abhängig von der Größe und Komplexität des Gebäudes;
In Erwägung, dass laut Daten von Masteos (https:⁄⁄masteos.prezly.com/35-des-logements-en- Belgique-sont-des-passoires-energetiques) energetische Renovierungs- und Umbaumaß-nahmen zwischen 200,- € und 300,- € pro m² und Energieklasse kosten:

- Energieklasse G nach C: 1.200 €/m²
- Energieklasse F nach C: 900 €/m²
- Energieklasse E nach C: 400 €/m²

In Erwägung, dass relevante Renovierungs- und Umbaumaßnahmen erst geltend gemacht werden können, wenn ein hieraus resultierender offizieller PEB-Ausweis vorliegt und eine tatsächliche Verbesserung der Energieeffizienz festgestellt werden kann. Nicht realisierte Renovierungs- bzw. Umbauvorhaben sind energetisch gegenstandslos und können daher nicht geltend gemacht werden;
In Erwägung, dass energetische Sanierungen in gewissen Fällen aus technischen oder juristischen Gründen unmöglich sind. Dies gilt insbesondere in allen Fällen, in denen keine notwendigen Genehmigungen durch die hierzu befugten Behörden ausgestellt werden können;
In Erwägung, dass Eigentümer von Mietwohneinheiten durch hiermit erzielbare Einnahmen über die finanzielle Potenz verfügen, in die betroffenen Objekte zu investieren oder im gegenteiligen Fall eine entsprechende Steuer leisten;
In Erwägung, dass im Rahmen dieser Steuer folgende Daten verarbeitet werden:
[…]
In Erwägung, dass die Verarbeitungsdauer dieser Daten 5 Jahre beträgt;
Aufgrund der Artikel 35 und 174 § 2 des Gemeindedekretes der Deutschsprachigen Gemeinschaft vom 23. April 2018 in seiner aktuell geltenden Fassung;
Aufgrund des Dekrets der Deutschsprachigen Gemeinschaft vom 20. Dezember 2004 zur Regelung der gewöhnlichen Verwaltungsaufsicht über die Gemeinschaft des deutschen Sprachgebiets;
Aufgrund des Urteils F.13.0175.F des Kassationshofes vom 11. September 2014, wonach in Bezug auf eine kommunale Steuerregelung [auf Leerstand] keine Befreiung für Gebäude in Staatsbesitz vorgesehen werden kann, ohne dass in einem solchen Fall das Ziel, das die sich daraus ergebende unterschiedliche Behandlung vernünftigerweise rechtfertigen kann, aus den bei ihrer Ausarbeitung zusammengestellten Unterlagen hervorgehen oder aus den von ihrem Verfasser zusammengestellten Verwaltungsunterlagen abgeleitet werden kann, und in Erwägung der Vorbildfunktion der öffentlichen Einrichtungen;
Auf Vorschlag des Mandatars [R.H.] sowie nach Beratung im Ausschuss 1;
Nach Erläuterungen von [D.H.], der auf die Prinzipien der Steuer eingeht, die im Beschluss erläutert sind;

Nach einer Wortmeldung von [L.G.], der befürchtet, dass die Kosten der Steuererhöhung vom Vermieter an den Mieter weitergegeben werden. Bezeichnend sei, dass keine andere Gemeinde eine solche Steuer erhebe;
Nach einer Wortmeldung von [I.L.] die die Steuer als eine kurzfristige Methode sieht, die Kassen zu füllen. Sie befürchtet, die Leidtragenden seien die schwachen Mieter, die unter dem Deckmantel des Klimaschutzes zur Kasse gebeten würden, und zweifelt die Legalität der Steuer an. Zudem sei der Zeitraum zur Beschaffung der PEB-Zertifikate zu kurz bemessen;
Nach einer Wortmeldung von [R.H.], der darauf verweist, dass das Vorhandensein eines PEB-Zertifikates schon seit 2015 verpflichtend ist, und betont, dass die energetische Sanierung für Mieter und Vermieter Vorteile bringt und zudem ein gutes Mittel im Kampf gegen den Klimawandel sei;
Nach einer Rückmeldung von [D.H.], der erklärt, dass die Steuer einen Beitrag zur Aufwertung der Wohnungen im Ortskern von Kelmis leistet, zur Erreichung der Klimaziele beiträgt, Mieter schützt und Gelder generieren kann;
Nach einer Rückmeldung von [I.L.], die betont, dass auf die Verwaltung ein großer Arbeitsaufwand zukommen wird und die Steuer für den öffentlichen Wohnungsbau Ostbelgien (ÖWOB) sehr kostspielig wird;
Nach einer Wortmeldung von [L.F.], der der Meinung ist, dass statt einer Steuer die Mietgenehmigung der bessere Weg sei, um die Wohnsituation der Gemeinde zu verbessern;
Nach einer Wortmeldung von [P.K.], der auf ein Urteil des Kassationshofs verweist, das dazu führt, dass auch die ÖWOB besteuert wird. Er betont, dass es die Möglichkeit gibt, einen Einspruch einzureichen, und wird sich als Mitarbeiter der ÖWOB aus deontologischen Gründen bei der Abstimmung enthalten;

BESCHLIESST MIT
Ja-Stimmen: 11 […]
Nein-Stimmen: 7 […]
Enthaltung: 1 […]

Artikel 1
Zu Gunsten der Gemeinde KELMIS ab dem 01.01.2026 eine jährliche Steuer auf energieineffiziente Mietwohneinheiten zu erheben, die auf dem Gebiet der Gemeinde KELMIS liegen.

Artikel 2
im Sinne der vorliegenden Steuer gelten folgende Begriffsbestimmungen:

- Energieeffizienz eines Gebäudes (PEB/GEE):

Energiemenge, die tatsächlich verbraucht oder berechnet wird, um den Energiebedarf im Rahmen der Standardnutzung des Gebäudes (u.a. Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Beleuchtung und ggf. Kühlung) zu decken;

- PEB-Einheit

Gebäude oder Teil eines Gebäudes, das bzw. der für eine unabhängige Nutzung ausgelegt ist;

- Wohneinheiten:

PEB-Einheit, die zu einer ständigen oder einstweiligen Nutzung als Einzel- oder Gemeinschaftswohnung bestimmt ist;

Artikel 3

Unter energieineffiziente Mietwohneinheit ist jeder Wohnraum zu verstehen, der zu einer ständigen Nutzung als Einzel- oder Gemeinschaftswohnung bestimmt ist, laut PEB-Ausweis einen Primärenergieverbrauch von 255 kWh/ (m²*Jahr) oder mehr aufweist und nicht vom Eigentümer bewohnt ist.

Artikel 4

Eigentümer, die im Besitz von Mietwohneinheiten sind, die sie selber nicht bewohnen, müssen der Gemeinde eine aktuelle Kopie des PEB-Ausweises vorlegen.

Die Steuer wird proportional zur beheizten Fläche und unter Berücksichtigung der Energieklasse berechnet: zu entrichtende Steuer = Steuersatz für die entsprechende Energieklasse x beheizte Fußbodenfläche der Wohneinheit.

Folgende Steuersätze werden für die Energieklassen mit einem Primärenergieverbrauch von über 255 kWh/m² x Jahr festgelegt;

D	2,- €/m²/Jahr
E	4,- €/m²/Jahr
F	9,- €/m²/Jahr
G	12,- €/m²/Jahr

Die beschriebenen Werte unterliegen einer jährlichen Anpassung im Oktober aufgrund des Verbraucherindex von Oktober 2024 (Basiswert: 132,79, Indexbasis 2013=100).

Die Steuer ist für das ganze Jahr geschuldet.

Artikel 5 – Meldepflicht und Veranlagung von Amts wegen

§ 1 Der Eigentümer einer Mietwohneinheit auf dem Gebiet der Gemeinde Kelmis ist verpflichtet, bis zum 1. Oktober des Jahres, das der Steuererhebung vorausgeht, der Gemeindeverwaltung eine Erklärung zukommen zu lassen auf Basis des durch die vorliegende Steuerverordnung festgelegten Formulars.

Dem Formular ist notwendiger Weise ein PEB-Ausweis beizufügen, aus dem unter anderem die beheizte Fußbodenfläche und der spezifische Primärenergieverbrauch der Mietwohneinheit hervorgeht.

Für Mietwohneinheiten die neu oder wieder vermietet werden, gilt eine Erklärungsfrist von drei Monaten nach Unterzeichnung des Mietvertrags oder nach Einzug der Mieter, je nachdem welches Ereignis sich früher zuträgt. Die Besteuerung kann frühestens ab Bezug der Mietwohneinheiten erhoben werden.

Durch Ausbleiben einer Erklärung innerhalb der in dieser Verordnung vorgesehenen Fristen oder eine unrichtige, unvollständige oder ungenaue Erklärung seitens des Steuerschuldners ist die Gemeinde berechtigt die Steuer von Amts wegen zu erheben nach der gesetzlichen Prozedur.

Die Gemeinde kann den Eigentümern, die keine fristgerechte Erklärung abgegeben haben, ein Erinnerungsschreiben mit Formular übermitteln, wobei dann eine Erklärungsfrist von einem Monat nach Versand der Erinnerung per einfachem Brief oder E-Mail gilt.

Eigentümer, die keinen PEB-Ausweis vorlegen, werden automatisch in die Energieklasse G eingestuft und die Steuer auf dieser Basis sowie den Flächenangaben (Nutzfläche), die aus den Daten der Katasterverwaltung hervorgehen, veranlagt.

§ 2 Vor der Veranlagung von Amts wegen teilt das Gemeindekollegium oder der dazu designierte Beamte dem Steuerpflichtigen per Einschreiben die Gründe für die Anwendung des Verfahrens von Amts wegen, die Elemente, auf denen die

Veranlagung beruht, die Art und Weise wie diese Elemente bestimmt wurden und die Berechnung sowie Höhe der Steuer mit.
§ 3 Der Steuerpflichtige verfügt über eine Frist von dreißig Kalendertagen ab dem dritten Werktag nach Absendung der Mitteilung per Einschreiben, um schriftlich Stellung zu nehmen. In dem in § 2 genannten Schreiben wird er über dieses Recht informiert. Die Steuer darf nicht festgesetzt werden, bevor diese Frist abgelaufen ist. Werden die zur Besteuerung von Amts wegen vorgeschlagenen Elemente vom Steuerpflichtigen bestritten, so hat der Steuerpflichtige den Nachweis für die Richtigkeit der von ihm geltend gemachten Angaben zu erbringen.
§ 4 Die von Amts wegen festgelegten Steuerbeträge können um einen Betrag erhöht werden, der das Doppelte der geschuldeten Steuer nicht übersteigen darf.
§ 5 Der Steuerpflichtige kann jederzeit der Gemeinde den Nachweis der Änderung der Energieklasse für die betroffene Mietwohneinheiten zukommen lassen. Die neue Energieklasse wird ab dem Folgemonat der Übermittlung des Nachweises angewandt.
§ 6 Eigentümer können in Fällen von technischer oder juristischer Unmöglichkeit, das Gebäude energetisch zu sanieren, eine Befreiung der Steuer beim Gemeindekollegium beantragen. Der Beweis der Unmöglichkeit obliegt dem Steuerpflichtigen. Das Kollegium entscheidet nach Ermessen und auf Grundlage objektiver Kriterien.

Artikel 6 - Untersuchungen und Kontrollen
§ 1 Das Gemeindekollegium bestimmt und vereidigt die Mitglieder des Gemeindepersonals, die zuständig sind, die Kontrollen oder Untersuchungen durchzuführen und die Feststellungen zu tätigen, die hinsichtlich der Anwendung der Steuerverordnung erforderlich sind. Die von ihnen verfassten Protokolle sind bis zum Beweis des Gegenteils beweiskräftig.
§ 2 Jede Person, die über Unterlagen oder Dokumente verfügt, die für die Festsetzung der Steuer erforderlich sind, ist verpflichtet, diese auf Verlangen der in § 1 dieses Artikels genannten Mitarbeiter vorzulegen. Jede Person ist auch verpflichtet, den in § 1 dieses Artikels genannten Mitarbeitern freien Zugang zu bebauten oder unbebauten Grundstücken, die einen steuerpflichtigen Gegenstand darstellen oder enthalten können, zu gewähren, um die Steuerpflicht festzustellen oder die Steuerbemessungsgrundlage zu ermitteln oder zu überprüfen.

Artikel 7
Die Bestimmungen betreffend die Festsetzung, die Beitreibung und das Einspruchsverfahren sind die Artikel 184 bis 193 des Gemeindedekretes und des Königlichen Erlasses vom 12. April 1999 über das Verfahren vor dem Provinzgouverneur oder dem Gemeindekollegium für Provinzialsteuern oder Gemeindesteuern.

Artikel 8
Der Finanzdienst übermittelt vorliegenden Beschluss der Aufsichtsbehörde zwecks Genehmigung.
[…]“

Es handelt sich um die beanstandete Entscheidung.

4.2. Am 10. Juli 2025 reicht die klagende Partei eine Beschwerde gegen die beanstandete Entscheidung bei der Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft im Rahmen der gewöhnlichen Verwaltungsaufsicht über die Gemeinden ein.

Am 3. September 2025 teilt der für die gewöhnliche Verwaltungsaufsicht über die Gemeinden zuständige Minister der klagenden Partei mit, dass keiner der Beschwerdegründe einen Gesetzesverstoß oder eine Gemeinwohlschädigung begründet.

V. Aussetzungsbedingungen

5. Gemäß Artikel 17 § 1 Absatz 3 der koordinierten Gesetze über den Staatsrat kann die Aussetzung der Ausführung nur unter der zweifachen Bedingung angeordnet werden, dass die Sache zu dringend ist, um in einem Nichtigkeitsverfahren behandelt zu werden, und dass mindestens ein triftiger Grund geltend gemacht wird, der dem ersten Anschein nach die Erklärung der Nichtigkeit des Akts oder der Verordnung rechtfertigen kann.

VI. Dringlichkeit

Standpunkt der klagenden Partei

6. Die klagende Partei führt an, dass ab dem 1. Januar 2026 eine jährliche Steuer auf nicht energieeffiziente Mietwohneinheiten erhoben werde. Die Steuerverordnung vorsehe, dass der Eigentümer einer Mietwohneinheit auf dem Gebiet der Gemeinde Kelmis verpflichtet sei, bis zum 1. Oktober des Jahres, das der Steuererhebung vorausgehe, der Gemeindeverwaltung eine Erklärung zukommen zu lassen, wobei dieser Erklärung notwendigerweise ein PEB-Ausweis beizufügen sei. Die erste Erklärung müsse demnach bis zum 1. Oktober 2025 erfolgen. Wenn kein PEB-Ausweis vorgelegt werde, werde die Mietwohnung automatisch in die Energieklasse G eingestuft. Die klagende Partei macht geltend, dass sie in Kelmis über 420 Immobilien verfüge: 39 Immobilien hätten einen gültigen PEB-Ausweis der Klassen B oder C, 10 Immobilien hätten gültige PEB-Ausweise der Klassen D (8x), E (1x) und F (1x), 46 Immobilien verfügen über einen abgelaufenen PEB-Ausweis und 325 Immobilien hätten keinen PEB-Ausweis. Die klagende Partei habe also bis zum 1. Oktober 2025 371 PEB-Ausweise ausstellen lassen müssen, um zu vermeiden, dass diese Immobilien im Jahr 2026 in der Energieklasse G besteuert werden. Die Klagende Partei habe daher mit verschiedenen Energiezertifikatoren Kontakt aufgenommen, die aber bestätigen, dass es unmöglich sei, 371 Energiezertifikate bis zum Oktober 2025 zu erstellen, zumal die Auftragserteilung erst Mitte September

2025 erfolgen könnte. Der geschätzte Auftragswert liege in der Tat bei 122.000 € (ca. 320 € pro Energiezertifikat), was die Erstellung eines Lastenheftes und die Ausschreibung über *e-procurement* erfordere. Je weniger gut der Markt vorbereitet sei (Unterlagen zu den Immobilien wie Heizungstyp, Nachweis zu den Fenstern, Angaben zur Art und Ort der Isolierung, usw.), werde es außerdem desto teurer. Wenn die klagende Partei nicht alle Pläne und Informationen liefern könne, deren Zusammensuchen jedoch sehr zeitintensiv sei, müsse der Auftragnehmer (Energiezertifikator) die machen oder auf die weniger vorteilhaften gesetzlichen Werte ausweichen.

Die klagende Partei fügt hinzu, dass die 381 Immobilien (371 + 10) insgesamt eine bewohnbare Fläche von rund 21.200 m² hätten und dass die zu zahlende Steuer sich demnach, mangels PEB-Ausweise für diese Wohnungen für 2026, auf 250.686,29 € belaufen werde. Die Liquidität der klagenden Partei zum 31. Dezember 2025 betrage, gemäß verabschiedeten Haushalt, nur 86.360 €. Demnach verfüge die klagende Partei nicht über ausreichende flüssige Mittel, um in diesem Jahr die Kosten für 371 Energiezertifikate zu tragen, ohne im Haushalt vorgesehene Arbeiten zu stoppen. Das Budget, welches zur Finanzierung der PEB-Ausweise im Jahr 2025 erforderlich wäre, sei jedoch dafür geplant, Fassaden und Gehwege zu reparieren und sanieren. Die klagende Partei werde also Projekte stoppen müssen, um die PEB-Ausweise finanzieren zu können und sie werde, um ab 2026 den steuerlichen Pflichten nachkommen zu können, welche ihr durch die Gemeinde Kelmis auferlegt werden, Immobilien verkaufen müssen, was ihrem Gesellschaftszweck, der im öffentlichen Interesse sei, widersprechen würde. Die ca. 250.000 €, welche die beklagte Partei als Steuer erheben würde, würden nicht genutzt werden können, um Fenster und Heizungen zu ersetzen, Gehwege und Kanäle zu reparieren, Bäume zu unterhalten, usw. Da dies dringend erforderliche Arbeiten im Sinne der Sicherheit und Konformität seien, welche die klagende Partei ausführen müsse, werde sie sich gezwungen sehen, Immobilien zu verkaufen. Dies entspreche jedoch nicht der aktuellen Wohnungsbaupolitik der klagenden Partei: da der Druck auf dem Wohnungsmarkt (höherer Bedarf an Sozialwohnungen) immer größer werde, möchte die klagende Partei nicht Immobilien veräußern müssen, um Steuern zahlen zu können. Bei einem Verkauf müsse die klagende Partei sich an die Gesetzgebung halten und erst ihren Mietern und Kandidaten die Immobilie zum Verkauf anbieten. Es sei fraglich, ob diese Menschen sich eine umfassende energetische Sanierung der Immobilie als Eigentümer leisten können. Außerdem verkaufe die klagende Partei die Immobilien nicht zu den geltenden Marktpreisen und es sei daher nicht nachthaltig, Immobilien, die zentral gelegen seien, zu veräußern.

7. Während der Sitzung betont die klagende Partei die finanziellen Folgen der Ausführung der beanstandeten Entscheidung und die Konsequenzen für die Erfüllung ihres Gesellschaftszweckes.

Beurteilung

8. Laut Artikel 17 § 1 Absatz 2 Nr. 1 der koordinierten Gesetze über den Staatsrat kann die Aussetzung der Ausführung eines Verwaltungsakts nur dann angeordnet werden, wenn die Sache zu dringend ist, um in einem Nichtigkeitsverfahren behandelt zu werden. Die Dringlichkeit kann sich nicht aus dem einzigen Umstand ergeben, dass ein Entscheid im Nichtigkeitsverfahren in einer mehr oder weniger fernen Zukunft gefällt werden wird. Das Nichtigkeitsverfahren und die konkrete und vollständige Ausübung der Rechte der Parteien beanspruchen nämlich eine bestimmte Zeit. Die Dringlichkeit kann nur dann anerkannt werden, wenn der Kläger nachweist, dass die Ausführung des angefochtenen Aktes Nachteile zur Folge hätte, die dermaßen schwerwiegend wären, dass man sie nicht bis zum Ausgang des Verfahrens zur Hauptsache weiter bestehen lassen könnte.

Es obliegt dem Antragsteller von Anfang an und konkret in seinem Antrag, gegebenenfalls anhand von Belegen, die Umstände, die die Dringlichkeit konkret rechtfertigen, anzugeben. Dieser Dringlichkeitsnachweis darf sich nicht auf eine theoretische Darlegung beschränken oder auf allgemeine Erwägungen stützen, sondern muss es ermöglichen, die konkreten Risiken abzuschätzen, die die sofortige Ausführung der beanstandeten Entscheidung mit sich bringen könnte.

9. Zur Rechtfertigung der Dringlichkeit macht die klagende Partei einen finanziellen Schaden aufgrund der Dauer des Nichtigkeitsverfahrens geltend, der folglich dazu führen würde, dass die Umsetzung ihres Gesellschaftszwecks, der hauptsächlich in der Verwaltung und die Vermietung von Sozialwohnungen bestehe und im öffentlichen Interesse sei, zuwiderlaufen würde.

Dieser Gesellschaftszweck ist festgelegt in Artikel 3 der Satzung der klagenden Partei. Er entspricht dabei den Aufgaben einer „Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes“, die durch den Dekretgeber in Artikel 131 des Wallonischen Gesetzbuches über nachhaltiges Wohnen festgelegt worden sind.

Nach Angaben der klagenden Partei würde sich die zu zahlende Steuer für die 371 Wohneinheiten, für die bisher kein PEB-Ausweis ausgestellt worden sei und auch nicht ausgestellt werden musste, sowie für die 10 Wohneinheiten, die über die Energieklassen D, E und F verfügen, im Jahr 2026 auf insgesamt 250.686,29 €

beliefen, falls kein PEB-Ausweis im Jahre 2026 für die 371 Wohneinheiten vorliegen sollte und diese somit automatisch in die Energieklasse G eingestuft würden.

Zuerst handelt es sich hierbei jedoch im Verhältnis zur Bilanzsumme, die laut Jahresbericht 2024 der klagenden Partei 68.016.051,01 € betragen hat, um einen relativ geringen Betrag. Dieser Betrag würde sich zudem beim Vorlegen von PEB-Ausweisen durch die klagende Partei auch nach der in Artikel 5 § 1 der beanstandeten Entscheidung vorgesehenen Frist, d.h. den 1. Oktober 2025, nochmals verringern.

In Anwendung des Artikels 5 § 5 der beanstandeten Entscheidung kann die klagende Partei jederzeit den Nachweis der Änderung der Energieklasse der beklagten Partei zukommen lassen, sodass für die Berechnung der Steuer die neue Energieklasse bereits ab dem Folgemonat der Übermittlung dieses Nachweises angewandt werden kann.

Die klagende Partei selbst erklärt im laufenden Haushaltsjahr über flüssige Mittel in Höhe von 86.360 € zu verfügen. Sie hat deshalb die Möglichkeit, PEB-Ausweise für rund 270 Wohneinheiten (bei ca. 320 € pro Wohneinheit) zu erhalten, ohne entsprechende Umschichtungen im laufenden Haushalt vornehmen zu müssen. Es steht der klagenden Partei dabei übrigens frei, die Wohneinheiten auszuwählen, die über die höchste Energieeffizienz verfügen.

Daraus folgt, dass davon ausgegangen werden kann, dass die im Jahr 2026 zu zahlende Steuer nicht die genannte Summe von 250.686,29 € betragen wird, da die Steuer für alle Wohneinheiten, die über eine bessere Energieklasse als die Energieklasse G verfügen werden, entweder entfallen wird (Energieklassen A, B und C) oder wesentlich geringer ausfallen wird (Energieklassen D, E und F).

Da die klagende Partei zudem über bedeutende finanzielle Mittel verfügt, wird dieser finanzielle Schaden keine irreversiblen oder schwer reversiblen Folgen für sie haben, indem sie ihren Gesellschaftszweck in naher Zukunft nicht mehr erfüllen könnte, sondern lediglich dazu führen, dass bestimmte für das Jahr 2026 geplante Ausgaben auf einen späteren Zeitpunkt aufgeschoben werden müssen.

Die klagende Partei weist deshalb nicht nach, dass die Ausführung des angefochtenen Aktes Nachteile zur Folge hätte, die dermaßen schwerwiegend wären, dass man sie nicht bis zum Ausgang des Verfahrens zur Hauptsache weiter bestehen lassen könnte. Demnach ist die Dringlichkeit nicht gegeben.

10. Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass eine der Bedingungen, die Artikel 17 § 1 Absatz 3 der koordinierten Gesetze über den Staatsrat voraussetzt, damit die Aussetzung der Ausführung der beanstandeten Entscheidung befohlen werden kann, nicht erfüllt ist.

AUS DIESEN GRÜNDEN
ENTSCHEIDET DER STAATSRAT:

Artikel 1.

Der Antrag auf Aussetzung wird abgewiesen.

Artikel 2.

Die Entscheidung über die Kosten bleibt vorbehalten.

Verkündet in Brüssel am 31. Oktober 2025 durch den Staatsrat, Kammer V*bis*, die sich wie folgt zusammensetzte:

Carlo Adams,	Kammerpräsident,
Vanessa Wiame,	Greffier.

Die Greffier, Der Präsident,

Vanessa Wiame Carlo Adams

ECLI:BE:RVSCE:2025:ARR.264.730