N°3606
Entrée le 05.03.2026
Chambre des Députés

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Le Ministre

Äntwert vum Minister fir Wunnengsbau a Landesplanung, Claude Meisch, op d'parlamentaresch Fro n°3606 vum 5. Februar 2026 vum éierbaren Deputéierten Marc Goergen betreffend den " Frais de commission des intermédiaires ou agences immobilières ".

1. **Ass d'Regierung sech bewosst, datt am Beräich vun der Wunnengsvermëttlung, dës „Memberships" oder „Service fee" bezeechent Käschten erhuewe ginn?**

Der Regierung ass bekannt, datt am Kontext vun der Vermëttlung vu Wunnenge vereenzelt Immobilien Agence Käschten erhiewen, déi ënner Bezeechnunge wéi „membership fees", oder „service fees" oder änlech Pauschalen opgeféiert ginn.

Dës Praktike sinn ënner anerem de kompetente Servicer duerch Hiweiser vu Betraffenen zur Kenntnis bruecht ginn.

Rezent sinn der Regierung keng sou Fäll méi bekannt ginn, mee wann an Zukunft méi oft sou Problemer sollte vu Betraffenen gemellt ginn, dann analyséiert d'Regierung wat noutwenneg Schrëtt wiere fir dass d'Agencen de legale Kader respektéieren.

2. **Sinn dës Käschten am Kader vum Mietgesetz als Kommissiounen/Vermëttlungsgebühren ze bewäerten? Falls jo, wéi eng Krittäre mussen dofir erfëllt sinn?**

Fir d'juristesch Bewäertung vun esou Käschten ass net d'terminologesch Bezeechnung ausschlaggebend, mee d'Realitéit an d'Natur vun der jeeweileger Leeschtung.

Am Sënn vun den Dispositioune vum Gesetz vum 21. September 2006 iwwer de Bail à usage d'habitation, ass all Vergütung déi als Géigeleeschtung fir eng Aktivitéit vun der Sich, der Vermëttlung, der Presentatioun oder der Conclusioun vun engem Mietvertrag déngt, als Kommissioun respektiv als Vermëttlungsgebühr ze qualifizéieren.

D'Bewäertung geschitt am Eenzelfall, besonnesch ënner Berécksiichtegung:

- ob d'Leeschtung direkt oder indirekt am Zesummenhang mat der Conclusioun vum Mietvertrag steet,
- ob d'Bezuele vun dëse Käschten eng Viraussetzung fir den Zougang zum Logement duerstellt,
- an ob eng eventuell zousätzlech Leeschtung kloer definéiert, onofhängeg a fakultativ ass.

Wann dës Critèren erfëllt sinn, falen dës Käschten ënner d'gesetzlech Bestëmmungen iwwert d'Opspléckung vun der Kommissioun tëscht Proprietaire a Locataire.

Wann eng Immobilien Agence awer nach zousätzlech Servicer ubitt, de Proprietär oder de Locataire des Servicer freet, da falen des Käschten net an déi sougenannte Kommissioun. Dëst ass zum Beispill de Fall wann eng Agence beoptraagt gëtt en „état des lieux" ze maachen.

3. **Goufen et schonns virun der Ännerung vum Mietgesetz 2024 an der Opspléckung vun de Loyerskommissiounen esou Gebühren?**

D'Erhiewe vun administrativen oder änleche Fraisen am Kader vun der Wunnengsvermëttlung huet och scho virun der Ännerung vum Mietgesetz am Joer 2024 bestanen.

Déi gesetzlech Neireegelung vun der Opspléckung vun de Kommissiounen huet um Prinzip vun der Kommissioun selwer näischt geännert, huet awer dozou gefouert, datt dës Praktike méi systematesch analyséiert ginn, well se am Eenzelfall dozou kënne féieren, datt gesetzlech Virgaben ëmgaange ginn.

Onofhängeg dovu bleift festzehalen, datt d'Gesetz op d'Realitéit vun der Leeschtung ofzielt an net op hir Bezeechnung oder den Zäitpunkt vun hirer Aféierung.

4. **Wéi sollen sech potenziell Locatairen uleeën, wann si mengen, dass si Agencen iwwert dëse Wee probéieren, fir d'Kommissiounskäschten op si ofzewälzen? U wéi eng Verwaltunge kënnen si sech hei wenden ?**

Potenziell oder aktuell Locatairen, déi der Meenung sinn, datt Agencen oder Mëttelsleit probéieren, d'Kommissiounskäschten iwwer sougenannt aner Fraisen op si ofzewälzen, kënnen sech ënner anerem wenden:

- un d'Direktioun fir Konsumenteschutz (Direction de la protection des consommateurs),
- oder, falls néideg, un déi zoustänneg Geriichter.

5. **Mat wéi enge Strofe mussen Agencen a Proprietairen rechnen, wann d'Kommissiounskäschten net opgedeelt ginn, esou wéi d'Gesetz et virgesäit ?**

D'Gesetz vum 21. September 2006 iwwer de Bail à usage d'habitation gesäit selwer keng direkt Sanktioune fir bei Verstéiss géint d'Bestëmmungen am Zesummenhang mat der gesetzlech virgesinner Opspléckung vun de Kommissioune.

Allerdéngs kënnen et op zivillem Plang Sanktioune ginn, wéi ënner anerem d'Zréckbezuele vun onrechtméisseg erhuewe Montanten an – am Fall vun Agencen, déi enger beruffleche Opsiicht ënnerleien – weider beruflech Konsequenzen ëmfaassen.

Lëtzebuerg, den 4. Mäerz 2026

De Minister fir Wunnengsbau
a Landesplanung

(s.) Claude Meisch