



## **EIN VERFAHREN DER VORHERIGEN GENEHMIGUNG FÜR GRENZÜBERSCHREITENDE INVESTITIONEN IN IMMOBILIEN STELLT EINE BESCHRÄNKUNG DES FREIEN KAPITALVERKEHRS DAR**

*Ein solches System ist nur dann gerechtfertigt, wenn es auf objektiven, nicht diskriminierenden im Voraus bekannten Kriterien beruht, die geeignet sind, der Ermessensausübung durch die nationalen Behörden hinreichende Grenzen zu setzen*

Nach niederländischem Recht ist die Förderung der Bereitstellung ausreichenden Wohnraums Aufgabe des Staates. Hierfür können Vereinigungen und Stiftungen, die sich zum Ziel setzen, auf dem Gebiet des Wohnungswesens tätig zu sein, und nicht bezwecken, Ausschüttungen für andere Belange als die des Wohnungswesens vorzunehmen, zugelassen werden. Diese Einrichtungen stellen Wohnraum vorrangig den Personen zu Verfügung, die aufgrund ihres Einkommens oder anderer Umstände Schwierigkeiten haben, für sie geeigneten Wohnraum zu finden.

Die Woningstichting Sint Servatius zählt zu diesen zugelassenen Einrichtungen. Im Zusammenhang mit ihrer Absicht, in der Stadt Lüttich (Belgien), 30 km von der niederländischen Grenze entfernt, ein Wohnungsbauvorhaben zu verwirklichen, gründete Servatius zwei Gesellschaften belgischen Rechts und beantragte beim zuständigen niederländischen Minister, ihr eine Genehmigung zu erteilen.

Zur Finanzierung dieses Vorhabens vergab Servatius an eine ihrer belgischen Tochtergesellschaften ein Darlehen, nachdem sie selbst als in den Niederlanden zugelassene Einrichtung ein Darlehen zu besonders günstigen Konditionen aufgenommen hatte.

Mit Bescheid vom 5. Dezember 2002 verweigerte der Minister Servatius die Genehmigung für das Vorhaben wegen dessen Belegenheit in Belgien. Er vertritt die Ansicht, Servatius habe nicht dargetan, dass dieses Vorhaben dem niederländischen Wohnungsmarkt, insbesondere dem Bedarf der Wohnungssuchenden in der Region Maastricht (Niederlande), hätte zugute kommen können.

Der Raad van State, bei dem dieser Rechtsstreit anhängig gemacht wurde, hat dem Gerichtshof mehrere Fragen zur Vorabentscheidung vorgelegt.

Der Gerichtshof stellt fest, dass die niederländischen zugelassenen Einrichtungen ihre grenzüberschreitenden Investitionsvorhaben, die Immobilien betreffen, zur vorherigen Genehmigung in einem Verwaltungsverfahren vorlegen und den Nachweis erbringen müssen, dass die betreffenden Investitionen für die Belange des Wohnungswesens in den Niederlanden getätigt werden. Nach Auffassung des Gerichtshofs stellt eine solche Verpflichtung eine Beschränkung des freien Kapitalverkehrs dar.

Die niederländische Regierung macht in diesem Zusammenhang geltend, das System vorheriger Genehmigungen sei durch Erfordernisse im Zusammenhang mit der Wohnungspolitik und ihrer Finanzierbarkeit gerechtfertigt. So solle mit dieser Regelung gewährleistet werden, dass die zugelassenen Einrichtungen in Vorhaben investierten, die Belange des Wohnungswesens in den Niederlanden betreffen. Es gelte auch zu vermeiden, dass die finanziellen Fazilitäten, die diese Einrichtungen aufgrund ihrer satzungsmäßigen Aufgabe in Anspruch nähmen, in andere

wirtschaftliche Tätigkeiten umgeleitet würden und so die Effektivität und Finanzierbarkeit dieser Wohnungspolitik gefährdeten.

Der Gerichtshof stellt fest, dass Beschränkungen durch solche Erfordernisse gerechtfertigt werden können. Ein System vorheriger behördlicher Genehmigungen kann jedoch keine Ermessensausübung der nationalen Behörden rechtfertigen, die geeignet ist, den Bestimmungen des Gemeinschaftsrechts, insbesondere wenn sie eine Grundfreiheit wie die Freiheit des Kapitalverkehrs betreffen, ihre praktische Wirksamkeit zu nehmen. Soll ein solches System gerechtfertigt sein, muss es daher auf objektiven, nicht diskriminierenden im Voraus bekannten Kriterien beruhen, damit der Ermessensausübung durch die nationalen Behörden hinreichende Grenzen gesetzt werden.

Nach Auffassung des Gerichtshofs lässt sich aber angesichts der ihm vorliegenden Akte nicht ausschließen, dass die innerstaatlichen Bestimmungen diesen Anforderungen nicht in vollem Umfang gerecht werden, was vom vorlegenden Gericht zu prüfen ist.

Der Gerichtshof weist insoweit darauf hin, dass diese innerstaatlichen Bestimmungen die Erteilung der vorherigen Genehmigung durch den zuständigen Minister von einer einzigen Voraussetzung abhängig machen, nämlich der, dass das geplante Vorhaben im Interesse des Sozialwohnungswesens in den Niederlanden verwirklicht werden muss. Hinsichtlich der Frage, ob diese Voraussetzung erfüllt sei, zeigt sich darüber hinaus, dass dies im Einzelfall geprüft wird, ohne dass die Rahmenbedingungen hierfür durch Rechtsvorschriften festgelegt sind und ohne dass weitere spezifische und objektive Kriterien vorliegen, anhand deren die betroffenen Einrichtungen im Voraus erkennen könnten, unter welchen Umständen ihr Genehmigungsantrag Erfolg haben werde, und anhand deren die Gerichte, die eventuell mit einer gegen die Versagung einer Genehmigung gerichteten Klage befasst sind, in vollem Umfang die ihnen übertragene richterliche Kontrolle ausüben können.

---

**HINWEIS:** Im Wege eines Vorabentscheidungsersuchens können die Gerichte der Mitgliedstaaten in einem bei ihnen anhängigen Rechtsstreit dem Gerichtshof Fragen nach der Auslegung des Gemeinschaftsrechts oder nach der Gültigkeit einer Gemeinschaftshandlung vorlegen. Der Gerichtshof entscheidet nicht über den nationalen Rechtsstreit. Es ist Sache des nationalen Gerichts, über die Rechtssache im Einklang mit der Entscheidung des Gerichtshofs zu entscheiden. Diese Entscheidung bindet in gleicher Weise andere nationale Gerichte, die mit demselben Problem befasst werden.

---

*Zur Verwendung durch die Medien bestimmtes nichtamtliches Dokument, das den Gerichtshof nicht bindet.*

Der [Volltext](#) des Urteils wird am Tag der Verkündung auf der Curia-Website veröffentlicht

Pressekontakt: Dominik Düsterhaus ☎ (+352) 4303 3255