



Presse und Information

Gerichtshof der Europäischen Union

PRESSEMITTEILUNG Nr. 123/12

Luxemburg, den 4. Oktober 2012

Schlussanträge des Generalanwalts in den verbundenen Rechtssachen
C-197/11 und C-203/11

Libert u. a. und All Projects & Developments u. a. / Flämische Regierung

Nach Ansicht von Generalanwalt Mazák verstößt das flämische Dekret über die Grundstücks- und Immobilienpolitik gegen das Unionsrecht

Die Übertragung von Grundstücken und Gebäuden davon abhängig zu machen, dass eine ausreichende Bindung des potenziellen Käufers oder Mieters zu der betroffenen Gemeinde besteht, stellt eine ungerechtfertigte Beschränkung der Grundfreiheiten dar

In Belgien macht ein Dekret der Flämischen Region vom 27. März 2009 über die Grundstücks- und Immobilienpolitik die Übertragung von Immobilien in bestimmten flämischen Gemeinden davon abhängig, dass eine ausreichende Bindung des potenziellen Käufers oder Mieters zu der betreffenden Gemeinde besteht. Dasselbe Dekret verpflichtet außerdem Parzellierer und Bauherren, ein Angebot an Sozialwohnungen zu verwirklichen, und sieht hierzu Steueranreize und Subventionsmechanismen vor.

Die belgische Cour constitutionnelle (Verfassungsgerichtshof), bei der mehrere Klagen auf Nichtigkeitserklärung dieses Dekrets anhängig sind, fragt den Gerichtshof nach dessen Vereinbarkeit mit dem Unionsrecht, und zwar den Grundfreiheiten sowie den Regeln für staatliche Beihilfen und öffentliche Aufträge.

In seinen heutigen Schlussanträgen befasst sich Generalanwalt Ján Mazák zunächst mit der Voraussetzung, dass eine ausreichende Bindung zur Zielgemeinde besteht, d. h. einer der Gemeinden, in denen der durchschnittliche Preis für Baugrundstücke je Quadratmeter der höchste und die interne oder externe Migrationstätigkeit am stärksten ist. Seiner Ansicht nach handelt es sich bei dieser Voraussetzung um eine Beschränkung der Grundfreiheiten. Sie läuft nämlich praktisch darauf hinaus, dass bestimmten Personen verboten wird, Grundstücke oder darauf errichtete Bauwerke zu kaufen oder für länger als neun Jahre zu mieten.

Er stellt jedoch klar, dass es Sache der Cour constitutionnelle ist, das Ziel des Grundstücks- und Immobiliendekrets genau zu bestimmen. Bezweckt dieses Dekret tatsächlich, den Wohnungsbau der weniger kapitalkräftigen einheimischen Bevölkerung in den Zielgemeinden zu fördern, worauf die flämische Regierung beharrt, könnte dies als ein mit der Raumordnungspolitik im Zusammenhang stehendes gesellschaftliches Ziel angesehen werden, was einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses darstellt. Der Generalanwalt verweist allerdings auf den Standpunkt, den die Französische Gemeinschaft zu dieser Frage vertritt, wonach das wirkliche Ziel dieses Dekrets darin besteht, den flämischen Charakter der Bevölkerung der Zielgemeinden zu erhalten. Für den Generalanwalt liegt auf der Hand, dass ein derartiges Ziel nicht als ein zwingender Grund des Allgemeininteresses angesehen werden könnte.

Selbst wenn man davon ausgeht, dass die Voraussetzung einer ausreichenden Bindung des potenziellen Käufers oder Mieters des Grundstücks geeignet sein kann, die Erreichung des verfolgten Ziels zu gewährleisten, geht diese Maßnahme nach Auffassung des Generalanwalts jedenfalls über das hinaus, was hierzu erforderlich ist.

Das Grundstücks- und Immobiliendekret sieht nämlich drei alternative Kriterien dafür vor, wann die Voraussetzung einer ausreichenden Bindung zur Zielgemeinde vorliegt. Das erste Kriterium ist erfüllt, wenn eine Person, an die das Grundstück übertragen werden soll, vor der Übertragung mindestens sechs Jahre lang in der Zielgemeinde wohnhaft war. Nach dem zweiten Kriterium

muss der potenzielle Käufer oder Mieter im Zeitpunkt der Übertragung Tätigkeiten in der betreffenden Gemeinde verrichten. Das dritte Kriterium sieht vor, dass aufgrund eines wichtigen und dauerhaften Umstands eine berufliche, familiäre, soziale oder wirtschaftliche Bindung des potenziellen Käufers oder Mieters zu dieser Gemeinde besteht. Die Entscheidung, ob der potenzielle Käufer oder Mieter des Grundstücks eines oder mehrere dieser Kriterien erfüllt, obliegt einer provinziellen Bewertungskommission.

Nach Meinung des Generalanwalts wären andere Maßnahmen geeignet, das verfolgte Ziel zu erreichen, die nicht zwangsläufig auf ein Verbot des Erwerbs oder der Anmietung hinauslaufen müssten. Zu denken wäre z. B. an Kaufprämien, Preisregulierungen in den Zielgemeinden oder behördlich beschlossene Begleitmaßnahmen für die geschützte einheimische Bevölkerung.

Was sodann die im Grundstücks- und Immobiliendekret vorgesehenen Steueranreize und Subventionsmechanismen angeht, können diese Maßnahmen aus Sicht des Generalanwalts in zwei Gruppen mit unterschiedlichen Zielen unterteilt werden. Die Maßnahmen der ersten Gruppe bezwecken die Aktivierung bestimmter Grundstücke und Immobilien. Es geht um die Steuerermäßigung für einen Mieter, der eine Renovierungsvereinbarung abschließt, sowie um die Herabsetzung der Erhebungsgrundlage für Registrierungsgebühren. Die Maßnahmen der zweiten Gruppe stellen einen Ausgleich für die soziale Auflage dar, der die Parzellierer und Bauherren unterliegen. Zu dieser Gruppe gehören der ermäßigte Mehrwertsteuersatz auf Wohnungsverkäufe und der ermäßigte Satz der Registergebühren für den Kauf eines Baugrundstücks, Infrastrukturzuschüsse und die Garantie der Übernahme der errichteten Sozialwohnung durch eine Organisation für Sozialwohnungen.

Auf die Frage der Cour constitutionnelle, ob diese Maßnahmen als staatliche Beihilfen anzusehen sind und der Kommission gemeldet werden müssen, antwortet der Generalanwalt, dass das vorliegende Gericht zu beurteilen hat, ob die betreffenden Maßnahmen geeignet sind, den Handel zwischen Mitgliedstaaten zu beeinträchtigen, und ob sie die in der Rechtsprechung des Gerichtshofs aufgestellten Voraussetzungen erfüllen.

Eine weitere Reihe von Fragen der Cour constitutionnelle betrifft eine soziale Auflage, die gemäß dem Grundstücks- und Immobiliendekret den Parzellierer oder den Bauherren verpflichtet, ein Angebot an Sozialwohnungen zu verwirklichen. In diesem Zusammenhang hält der Generalanwalt es für geboten, das Ziel der fraglichen Rechtsvorschrift zu bestimmen und zu prüfen, ob dieses Ziel als zwingender Grund des Allgemeininteresses angesehen werden kann.

Nach Auffassung der flämischen Regierung ist die Rechtsvorschrift die Antwort auf ein echtes Problem, nämlich auf den akuten Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Für den Generalanwalt steht eine soziale Auflage somit offensichtlich im Zusammenhang mit der sozialen Wohnungspolitik eines Mitgliedstaats und ihrer Finanzierbarkeit, was der Gerichtshof bereits als einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses anerkannt hat. Das vorliegende Gericht hat jedoch das genaue Ziel der fraglichen Rechtsvorschrift festzustellen und zu prüfen, ob diese soziale Auflage dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz entspricht, anders gesagt, ob sie geeignet ist, eine Verbesserung des Angebots an Sozialwohnungen zu gewährleisten, und ob das festgestellte Ziel nicht durch Maßnahmen verfolgt werden könnte, die im Hinblick auf die Freiheit des Kapitalverkehrs weniger einschränkend sind.

Schließlich fragt die Cour constitutionnelle, ob der Begriff „öffentlicher Bauauftrag“ in der Richtlinie 2004/18¹ auf den vorliegenden Fall Anwendung findet, nämlich den einer Regelung, die mit der Erteilung einer Bau- oder Parzellierungsgenehmigung eine soziale Auflage verbindet, die darin besteht, Sozialwohnungen zu errichten, die anschließend zu nach oben begrenzten Preisen an oder im Wege der Substitution durch eine öffentliche Einrichtung verkauft werden müssen. Der Generalanwalt vertritt die Auffassung, dass die Richtlinie auf eine solche Regelung Anwendung findet, sofern die Regelung erstens vorsieht, dass zwischen einem öffentlichen Auftraggeber und einem Wirtschaftsteilnehmer ein Vertrag geschlossen wird, und zweitens der Wirtschaftsteilnehmer

¹ Richtlinie 2004/18/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 31. März 2004 über die Koordinierung der Verfahren zur Vergabe öffentlicher Bauaufträge, Lieferaufträge und Dienstleistungsaufträge (ABl. L 134, S. 114).

über die tatsächliche Möglichkeit verfügt, mit dem öffentlichen Auftraggeber den Inhalt des genannten Vertrags und den Preis für die ausgeführten Arbeiten auszuhandeln.

HINWEIS: Die Schlussanträge des Generalanwalts sind für den Gerichtshof nicht bindend. Aufgabe des Generalanwalts ist es, dem Gerichtshof in völliger Unabhängigkeit einen Entscheidungsvorschlag für die betreffende Rechtssache zu unterbreiten. Die Richter des Gerichtshofs treten nunmehr in die Beratung ein. Das Urteil wird zu einem späteren Zeitpunkt verkündet.

HINWEIS: Im Wege eines Vorabentscheidungsersuchens können die Gerichte der Mitgliedstaaten in einem bei ihnen anhängigen Rechtsstreit dem Gerichtshof Fragen nach der Auslegung des Unionsrechts oder nach der Gültigkeit einer Handlung der Union 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 des Gerichtshofs bindet in gleicher Weise andere nationale Gerichte, die mit einem ähnlichen Problem befasst werden.

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

Der [Volltext](#) der Schlussanträge wird am Tag der Verlesung auf der Curia-Website veröffentlicht

Pressekontakt: Hartmut Ost ☎ (+352) 4303 3255