



Gerichtshof der Europäischen Union

PRESSEMITTEILUNG Nr. 44/20

Luxemburg, den 2. April 2020

Schlussanträge des Generalanwalts in den verbundenen Rechtssachen
C-724/18 und C-727/18

Cali Apartments / Procureur général près la cour d'appel de Paris, Ville de
Paris, und HX / Procureur général près la cour d'appel de Paris, Ville de
Paris

Presse und Information

Nach Auffassung von Generalanwalt Bobek ist die Dienstleistungsrichtlinie auf die kurzfristige Peer-to-Peer-Vermietung möblierten Wohnraums anwendbar

Eine Knappheit langfristig verfügbaren Wohnraums stelle einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses dar, der eine nationale Maßnahme rechtfertigen könne, die die wiederholte Vermietung von zu Wohnzwecken bestimmten Räumlichkeiten für kurze Zeit und an eine Laufkundschaft, die dort keinen Wohnsitz begründe, einer Genehmigungspflicht unterwerfe

Cali Apartments und HX (im Folgenden: Beschwerdeführerinnen) sind jeweils Eigentümerin einer Einzimmerwohnung in Paris. Im Jahr 2015 führten die städtischen Dienststellen der Stadt Paris eine Überprüfung im Hinblick darauf durch, ob die Beschwerdeführerinnen ihre Einzimmerwohnungen ungenehmigt als möblierte Kurzzeitunterkünfte auf der Airbnb-Plattform vermieteten. Infolge dieser Überprüfung wurden die Beschwerdeführerinnen zu einer Geldbuße verurteilt und angewiesen, die Objekte wieder einer Nutzung zu Wohnzwecken zuzuführen. Die Stadt Paris trat dem Verfahren bei, das der *Procureur de la République* (Staatsanwalt) eingeleitet hatte. Nachdem zunächst ihre Berufung ohne Erfolg geblieben war, legten die Beschwerdeführerinnen Kassationsbeschwerden bei der *Cour de cassation* (Kassationsgerichtshof, Frankreich), dem vorlegenden Gericht, ein.

Das vorliegende Gericht möchte wissen, ob eine nationale Regelung, die die Vermietung möblierten Wohnraums für Kurzaufenthalte von einer Genehmigung der Verwaltung abhängig macht, in den Anwendungsbereich der Dienstleistungsrichtlinie¹ fällt.

In seinen Schlussanträgen vom heutigen Tag gelangt Generalanwalt Michal Bobek zu dem Ergebnis, dass die Dienstleistungsrichtlinie auf nationale und kommunale Vorschriften anwendbar sei, die den Zugang zu einer Dienstleistung regeln, die in der wiederholten, kurzfristigen, entgeltlichen, auch nicht gewerbsmäßigen Vermietung von zu Wohnzwecken bestimmten Räumlichkeiten an eine Laufkundschaft bestehe, die dort keinen Wohnsitz begründe. Das Ziel der Bekämpfung einer Knappheit langfristigen Wohnraums könne jedoch einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses darstellen, der eine nationale Maßnahme, nach der eine Genehmigungspflicht bestehe, rechtfertigen könne. Derartige nationale und kommunale Vorschriften seien nach der Dienstleistungsrichtlinie zulässig, sofern sie den Voraussetzungen der Verhältnismäßigkeit und der Nichtdiskriminierung entsprächen, was zu prüfen Sache des vorlegenden Gerichts sei.

Nach Ansicht von Generalanwalt Bobek muss sich die anzustellende Prüfung auf die anwendbaren nationalen und kommunalen Vorschriften beziehen, da es sich bei der in Rede stehenden Genehmigungsregelung um ein Paket aus Vorschriften beider Regelungsebenen handele.

Zum Anwendungsbereich der Dienstleistungsrichtlinie vertritt der Generalanwalt die Auffassung, dass Vorschriften, die Nutzungsänderungen von zur Nutzung als Wohnraum bestimmtem Grundbesitz einem Genehmigungserfordernis unterwürfen, in den Anwendungsbereich dieser Richtlinie fielen. Insbesondere handele es sich bei den in Rede stehenden Vorschriften um eine

¹ Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt (ABl. 2006, L 376, S. 36).

Genehmigungsregelung im Sinne der Richtlinie. Eigentümer, die ihre möblierten Unterkünfte kurzfristig vermieten möchten, müssten ein Verwaltungsverfahren durchlaufen, um bei Erfüllung von Voraussetzungen vom Bürgermeister eine förmliche verwaltungsrechtliche Genehmigung zu erwirken.

Zur Vereinbarkeit der Genehmigungsregelung mit der Dienstleistungsrichtlinie führt er aus, weder die unternehmerische Freiheit noch das Eigentumsrecht gälten absolut, beide könnten eingeschränkt werden. Soweit mit anderen Worten die Regelung der Nutzung keine so schwerwiegende Einschränkung darstelle, dass sie faktisch einer verdeckten Enteignung oder Entwertung des Eigentums gleichkomme, seien Einschränkungen dieser Rechte zulässig.

Nach Auffassung von Generalanwalt Bobek sind die Bekämpfung einer Wohnraumknappheit und das Ziel, ein hinreichendes Angebot an bezahlbarem (langfristigem) Wohnraum (insbesondere an Touristenschwerpunkten) zu gewährleisten, sowie der Schutz der städtischen Umwelt wirksame Rechtfertigungen für die Einführung von weitgehend auf die Sozialpolitik gestützten Genehmigungsregelungen. Somit sei die in Rede stehende Genehmigungsregelung eindeutig ein nach der Dienstleistungsrichtlinie zulässiges Mittel.

Während die Einführung der Genehmigungsregelung verhältnismäßig sei, sei die Verhältnismäßigkeit der Ausgleichsleistung in Form der gleichzeitigen Umwandlung anders genutzter Räumlichkeiten in Wohnraum schon eher fragwürdig, insbesondere in der von der Stadt Paris gewählten Gestaltung in Bezug auf nicht gewerbliche Eigentümer. Es sei aber in erster Linie Aufgabe des vorlegenden Gerichts, zu beurteilen, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung mit der Dienstleistungsrichtlinie vereinbar seien. Nach Ansicht von Generalanwalt Bobek ist lokale Vielfalt im Hinblick auf die konkreten Genehmigungsvoraussetzungen nicht nur zulässig, sondern sogar wünschenswert. Wenn zugelassen werde, dass der lokalen Ebene eingeräumt werde, Regelungen zu erlassen und die Voraussetzungen für Genehmigungsregelungen auszugestalten, dann werde die Verhältnismäßigkeit dieser Regelungen wahrscheinlich davon abhängen, dass die lokalen Gegebenheiten und Besonderheiten berücksichtigt würden.

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