

Geschäftsverzeichnisnr. 4804
Urteil Nr. 50/2011 vom 6. April 2011

URTEIL

In Sachen: Klage auf Nichtigkeitklärung des Dekrets der Flämischen Region vom 27. März 2009 über die Grundstücks- und Immobilienpolitik und des Dekrets der Flämischen Region vom 27. März 2009 zur Anpassung und Ergänzung der Raumplanungs-, Genehmigungs- und Rechtsdurchsetzungspolitik, erhoben von der « All Projects & Developments » AG und anderen.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Vorsitzenden M. Bossuyt und R. Henneuse, den Richtern E. De Groot, L. Lavrysen, A. Alen, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman, E. Derycke, J. Spreutels, T. Merckx-Van Goey und P. Nihoul, und dem emeritierten Vorsitzenden M. Melchior gemäß Artikel 60*bis* des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, unter Assistenz des Kanzlers P.-Y. Dutilleux, unter dem Vorsitz des Vorsitzenden M. Bossuyt,

verkündet nach Beratung folgendes Urteil:

*

* *

I. Gegenstand der Klage und Verfahren

Mit einer Klageschrift, die dem Hof mit am 16. November 2009 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 17. November 2009 in der Kanzlei eingegangen ist, erhoben die « All Projects & Developments » AG, mit Gesellschaftssitz in 1755 Gooik, Kerkstraat 38, die « Bouw- en Coördinatiekantoor Andries » AG, mit Gesellschaftssitz in 9880 Aalter, Oude Gentweg 39, die « Belgische Gronden Reserve » AG, mit Gesellschaftssitz in 1600 Sint-Pieters-Leeuw, Petrus Huysegomsstraat 6, die « Bouwonderneming Ooms » AG, mit Gesellschaftssitz in 2310 Rijkevorsel, Oostmalsesteenweg 220, die « Bouwwerken Taelman » AG, mit Gesellschaftssitz in 8720 Oeselgem, Vijvestraat 39, die « Brummo » AG, mit Gesellschaftssitz in 9830 Sint-Martens-Latem, Kortrijksesteenweg 205, die « Cordeel Zetel Temse » AG, mit Gesellschaftssitz in 9140 Temse, Eurolaan 7, die « DMI Vastgoed » AG, mit Gesellschaftssitz in 3500 Hasselt, Herkenrodesingel 4b, die « Dumobil » AG, mit Gesellschaftssitz in 8700 Tielt, Felix D'hoogstraat 180, die « Durabrik » AG, mit Gesellschaftssitz in 9031 Drongen, Landegemstraat 10, die « Eijssen » AG, mit Gesellschaftssitz in 3900 Overpelt, Industrielaan 16, die « Elbeko » AG, mit Gesellschaftssitz in 9240 Zele, Lindestraat 13, die « Entro » AG, mit Gesellschaftssitz in Eke-Nazareth, Eedstraat 47, die « Extensa » AG, mit Gesellschaftssitz in 1000 Brüssel, Havenlaan 86/C, die « Flanders Immo JB » AG, mit Gesellschaftssitz in 9070 Destelbergen, Aelmeersstraat 1, die « Green Corner » AG, mit Gesellschaftssitz in 9050 Gent-Ledeberg, Bellevue 5/301, die « Huysman Bouw » AG, mit Gesellschaftssitz in 9900 Eeklo, Stationsstraat 83, die « Imano » PGmbH, mit Gesellschaftssitz in 9800 Deinze, Leiemeersstraat 77, die « Impact Ontwikkeling » AG, mit Gesellschaftssitz in 2600 Berchem, Uitbreidingstraat 42-46, die « Invest Group Dewaele » AG, mit Gesellschaftssitz in 8540 Deerlijk, Desselgemknokstraat 100, die « Invimmo » AG, mit Gesellschaftssitz in 1040 Brüssel, Louis Schmidtlaan 199/3, die « Kwadraat » AG, mit Gesellschaftssitz in 3360 Bierbeek, Culostraat 44, die « Liburni » AG, mit Gesellschaftssitz in 3583 Paal, Industrieweg 39, die « Lotinvest » AG, mit Gesellschaftssitz in 1000 Brüssel, Regentschapsstraat 58, die « Matexi » AG, mit Gesellschaftssitz in 8790 Waregem, Franklin Rooseveltlaan 180, die « Novus » AG, mit Gesellschaftssitz in 8000 Brügge, Scheepdalelaan 60, die « Plan & Bouw » AG, mit Gesellschaftssitz in 9870 Olsene, Centrumstraat 29, die « 7Senses Real Estate » AG, mit Gesellschaftssitz in 2240 Zandhoven, Melkerijstraat 9, die « Sibomat » AG, mit Gesellschaftssitz in 9870 Zulte, Oude Waalstraat 248, die « Tradiplan » AG, mit Gesellschaftssitz in 2880 Bornem, Lodderstraat 14, die « Uma Invest » AG, mit Gesellschaftssitz in 9880 Aalter, Langendamsdreef 42, die « Versluys Bouwgroep » PGmbH, mit Gesellschaftssitz in 8400 Ostende, Zandvoordestraat 465, die « Villabouw Francis Bostoen » AG, mit Gesellschaftssitz in 9031 Drongen, Koninginnelaan 2/3, die « Willemen General Contractor » AG, mit Gesellschaftssitz in 2800 Mecheln, Boerenkrijgstraat 133, die « Wilma Project Development » AG, mit Gesellschaftssitz in 2018 Antwerpen, Generaal Lemanstraat 27, und die « Woningbureau Paul Huyzentruyt » AG, mit Gesellschaftssitz in 8791 Waregem, Grote Heerweg 2, Klage auf Nichtigerklärung des Dekrets der Flämischen Region vom 27. März 2009 über die Grundstücks- und Immobilienpolitik und des Dekrets der Flämischen Region vom 27. März 2009 zur Anpassung und Ergänzung der Raumplanungs-, Genehmigungs- und Rechtsdurchsetzungspolitik (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 15. Mai 2009).

Schriftsätze und Gegenerwiderungsschriftsätze wurden eingereicht von

- der Regierung der Französischen Gemeinschaft,
- dem Kollegium der Französischen Gemeinschaftskommission,
- dem Ministerrat,
- der Flämischen Regierung.
- der « Immo Vilvo » AG und der « PSR Brownfield Developers » AG, mit Sitz in 9051 Gent, Kortrijksesteenweg 1093 A.

Die klagenden Parteien haben einen Erwiderungsschriftsatz eingereicht.

Durch Anordnung vom 6. Oktober 2010 hat der Hof die Rechtssache für verhandlungsreif erklärt und den Sitzungstermin auf den 27. Oktober 2010 anberaumt, nachdem die Parteien aufgefordert wurden, auf der Sitzung die Frage zu beantworten, « ob es nötig ist, was den ersten, zweiten und vierten in der Klageschrift dargelegten Klagegrund betrifft, dem Gerichtshof der Europäischen Union Vorabentscheidungsfragen zur Auslegung des EU-Rechts (Freizügigkeit der Arbeitnehmer, Niederlassung, Dienstleistungen und Kapitalien, Dienstleistungsrichtlinie, Richtlinie 2004/38 und staatliche Beihilfen) zu stellen ».

Auf der öffentlichen Sitzung vom 27. Oktober 2010

- erschienen
- . RA P. Peeters, RA J. Mosselmans und RA P. de Bandt, in Brüssel zugelassen, für die klagenden Parteien,
- . RA P.J. Vervoort, ebenfalls *loco* RA P. Flamey, in Antwerpen zugelassen, für die « Immo Vilvo » AG und die « PSR Brownfield Developers » AG,
- . RA J. Roggen *loco* RA B. Lombaert, in Brüssel zugelassen, für den Ministerrat,
- . RA J. Sautois *loco* RA M. Uyttendaele, in Brüssel zugelassen, für die Regierung der Französischen Gemeinschaft und das Kollegium der Französischen Gemeinschaftskommission,
- . RA B. Martel und RA K. Baekelandt *loco* RA P. Van Orshoven, in Brüssel zugelassen, für die Flämische Regierung,
- haben die referierenden Richter T. Merckx-Van Goey und P. Nihoul Bericht erstattet,
- wurden die vorgenannten Rechtsanwälte angehört,
- wurde beschlossen, die Rechtssache auf einer nächsten Sitzung weiter zu behandeln.

Durch Anordnung vom 28. Oktober 2010 hat der Hof beschlossen, die mündliche Verhandlung auf der Sitzung vom 24. November 2010 fortzusetzen, nachdem er es der Flämischen Regierung erlaubt hat, in einem spätestens am 18. November 2010 bei der Kanzlei zu

hinterlegenden Schriftsatz, den sie innerhalb derselben Frist den anderen Parteien in Kopie übermittelt, die Sitzungsnotiz der klagenden Parteien zu erwidern.

Die Flämische Regierung hat einen zusätzlichen Schriftsatz eingereicht.

Auf der öffentlichen Sitzung vom 2. November 2010

- erschienen

. RA J. Mosselmans, ebenfalls *loco* RA P. Peeters, und RA P. de Bandt, in Brüssel zugelassen, für die klagenden Parteien,

. RA P.J. Vervoort, ebenfalls *loco* RA P. Flamey, in Antwerpen zugelassen, für die « Immo Vilvo » AG und die « PSR Brownfield Developers » AG,

. RA J. Roggen *loco* RA B. Lombaert, in Brüssel zugelassen, für den Ministerrat,

. RA J. Sautois *loco* RA M. Uyttendaele, in Brüssel zugelassen, für die Regierung der Französischen Gemeinschaft und das Kollegium der Französischen Gemeinschaftskommission,

. RA B. Martel und RA K. Baekelandt *loco* RA P. Van Orshoven, in Brüssel zugelassen, für die Flämische Regierung,

- haben die referierenden Richter T. Merckx-Van Goey und P. Nihoul Bericht erstattet,

- wurden die vorgenannten Rechtsanwälte angehört,

- wurde die Rechtssache zur Beratung gestellt.

Die Vorschriften des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, die sich auf das Verfahren und den Sprachengebrauch beziehen, wurden zur Anwendung gebracht.

II. *In rechtlicher Beziehung*

(...)

In Bezug auf die angefochtenen Bestimmungen

B.1.1. Die angefochtenen Bestimmungen sind einerseits das Dekret der Flämischen Region vom 27. März 2009 « über die Grundstücks- und Immobilienpolitik » (weiter unten: Grundstücks- und Immobiliendekret) und andererseits die Artikel 87 bis 91/11 und Artikel 117

des Dekrets der Flämischen Region vom 18. Mai 1999 « über die Organisation der Raumordnung » (weiter unten: Raumordnungsdekret), eingefügt durch die Artikel 34 beziehungsweise 36 des Dekrets der Flämischen Region vom 27. März 2009 « zur Anpassung und Ergänzung der Raumplanungs-, Genehmigungs- und Rechtsdurchsetzungspolitik » (weiter unten: Anpassungsdekret).

B.1.2. Der Hof kann nur ausdrücklich angefochtene Gesetzesbestimmungen für nichtig erklären, gegen die Klagegründe angeführt werden, sowie gegebenenfalls Bestimmungen, die nicht angefochten werden, jedoch untrennbar mit den für nichtig zu erklärenden Bestimmungen verbunden sind.

B.1.3. Es werden nur Klagegründe angeführt gegen Titel 1 « Stimuli » von Buch 3 « Aktivierung von Grundstücken und Immobilien » des Grundstücks- und Immobiliendekrets, gegen die Kapitel 2 und 3 von Titel 1 « Verwirklichung eines Angebots an Sozialwohnungen » von Buch 4 « Maßnahmen in Bezug auf bezahlbare Wohnungen » des Grundstücks- und Immobiliendekrets, gegen Titel 2 « Operationelle Umsetzung », Titel 3 « Erweiterter Anwendungsbereich » und Titel 4 « Fakultative Anwendung » von Buch 5 « Wohnen in der eigenen Region » des Grundstücks- und Immobiliendekrets, gegen Artikel 7.3.12 des Grundstücks- und Immobiliendekrets, gegen Artikel 7.2.31 des Grundstücks- und Immobiliendekrets, insofern dieser einen Artikel 145/7 in das Raumordnungsdekret einfügt, gegen Artikel 34 des Anpassungsdekrets, der die neuen Artikel 87 bis 91 in das Raumordnungsdekret einfügt, und gegen Artikel 36 des Anpassungsdekrets, insofern dadurch ein neuer Artikel 117 in das Raumordnungsdekret eingefügt wird.

B.1.4. Angesichts des Vorstehenden braucht die Einrede der Flämischen Regierung, dass die Nichtigkeitsklagen wegen mangelnder Beschwerdegründe teilweise unzulässig seien, nicht geprüft zu werden.

B.2.1.1. Titel 1 von Buch 3 « Aktivierung von Grundstücken und Immobilien » des Grundstücks- und Immobiliendekrets bestimmt:

« Titel 1. - Stimuli

Kapitel 1. - Aktivierungsprojekte

Art. 3.1.1. § 1. Aktivierungsprojekte sind komplexe und groß angelegte Raumordnungsprojekte, die den Zielen der Strukturplanung entsprechen, strukturell in das soziale, wirtschaftliche, kulturelle und raumordnerische Funktionieren eines Ortsteils, eines Viertels, eines Stadtteils oder eines Gebiets eingreifen und den Hebel für neue raumordnerische und sektorielle Entwicklungen bilden.

Sie werden organisiert auf Initiative öffentlicher, öffentlich-privater oder privater Initiatoren.

Sie beruhen auf einer Vision und einem Plan für die Vorgehensweise, die auf der Grundlage einer Konzertierung zwischen der Projektleitung, den Planern, Fachleuten, betroffenen Gebietskörperschaften und Vertretern der örtlichen Bevölkerung festgelegt werden.

§ 2. Die Flämische Regierung kann die Art, die Zielsetzung, den Umfang und die organisatorischen Bedingungen von Aktivierungsprojekten im Einzelnen definieren.

Sie kann gleichzeitig festlegen, dass Aktivierungsprojekten innerhalb von Gemeinden, die bedeutende Anstrengungen auf dem Gebiet der Grundstücks- und Immobilienpolitik unternehmen, oder die einen erheblichen Planschaden erleiden, ein Vorrangsrecht gewährt wird.

Art. 3.1.2. § 1. Die Flämische Regierung kann innerhalb der Grenzen der Verordnung (EG) Nr. 1998/2006 der Kommission vom 15. Dezember 2006 über die Anwendung der Artikel 87 und 88 EG-Vertrag auf De-minimis-Beihilfen Subventionspakete für Aktivierungsprojekte gewähren.

Die Subventionspakete werden aus dem 'Grondfonds' gespeist, der in Artikel 144 des Raumordnungsdekrets erwähnt ist.

§ 2. Die Projektleitung kann bei der Flämischen Regierung ein Subventionspaket beantragen anhand eines Standardantragsformulars.

Die Flämische Regierung kann festlegen, dass die Standardantragsformulare auf der Grundlage eines Abrufsystems eingereicht werden. Sie kann in die Abrufe spezifische Projektmerkmale hinsichtlich der Zielsetzungen des Aktivierungsprojektes, der Art der Gesellschaftsgruppen, deren raumordnerische Bedürfnisse unterstützt werden, der Art der geförderten raumordnerischen Ziele oder der Raumordnungsmerkmale des Projektgebiets aufnehmen.

§ 3. Die Flämische Regierung definiert die bezuschussungsfähigen Kosten und die prozentuale Höhe der Beihilfen.

Sie legt im Einzelnen die materiellen und formalen Förderungsbedingungen, die Möglichkeiten hinsichtlich des gleichzeitigen Erhalts eines Subventionspakets mit anderen öffentlichen Mitteln sowie die Methodik für die Auswahl der Projektvorschläge und die Gewährung der Beihilfen fest. In den festgelegten Auswahlkriterien wird die Aufgabe der Grundstücks- und Immobilienpolitik im Sinne der Artikel 2.1.1 und 2.1.2 berücksichtigt.

Kapitel 2. - Steuerermäßigung für Renovierungsvereinbarungen

Art. 3.1.3. Ein Kreditgeber, der eine Renovierungsvereinbarung schließt, erhält unter den in diesem Kapitel angeführten Bedingungen eine jährliche Steuerermäßigung.

Art. 3.1.4. § 1. Eine Renovierungsvereinbarung ist eine Kreditvereinbarung, deren Ursache in der Renovierung einer Immobilie gelegen ist, vorausgesetzt, alle nachstehenden Bedingungen werden erfüllt:

1. die Immobilie ist zum Zeitpunkt des Abschlusses der Renovierungsvereinbarung seit höchstens vier aufeinander folgenden Jahren in eines oder mehrere der folgenden Register, Inventare oder Listen aufgenommen worden, dies gleichzeitig oder nacheinander:

a) das Leerstandsregister;

b) das Inventar der nichtbenutzten und/oder verwaehrlosten Gewerbebetriebsgelände im Sinne von Artikel 3 § 1 des Dekrets vom 19. April 1995 zur Festlegung von Maßnahmen zur Bekämpfung und Verhütung von Nichtbenutzung und Verwaehrlosung von Gewerbebetriebsgeländen;

c) die Listen der ungeeigneten und/oder unbewohnbaren Wohnungen und verwaehrlosten Gebäude und/oder Wohnungen im Sinne von Artikel 28 § 1 des Dekrets vom 22. Dezember 1995 zur Festlegung von Bestimmungen zur Begleitung des Haushalts 1996;

2. die Immobilie dient nach der Renovierung als Hauptwohntort von mindestens einem der Kreditnehmer, und dies während eines Zeitraums von mindestens acht aufeinander folgenden Jahren, mit Ausnahme des Todesfalls oder einer plötzlichen Katastrophe.

§ 2. Eine Renovierungsvereinbarung hat eine Laufzeit von höchstens dreißig Jahren.

§ 3. Der Zinssatz einer Renovierungsvereinbarung entspricht bei der Aufnahme des Darlehens höchstens dem in Ausführung von Artikel 79 des Flämischen Wohnungsgesetzbuches festgelegten Referenzzinssatz für die Gewährung von Darlehen an Privatpersonen durch die ' Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen '. Der anwendbare Referenzzinssatz ist derjenige, der sechs Monate vor dem Abschluss der Renovierungsvereinbarung galt.

Der Zinssatz einer Renovierungsvereinbarung kann alle fünf Jahre angepasst werden. Der angepasste Zinssatz entspricht höchstens dem in Absatz 1 erwähnten Referenzzinssatz, der sechs Monate vor dem fünften, zehnten, fünfzehnten, zwanzigsten beziehungsweise fünfundzwanzigsten Jahrestag des Abschlusses der Renovierungsvereinbarung galt.

Die Absätze 1 und 2 beinhalten keinesfalls eine Verpflichtung, Zinsen zu vereinbaren.

§ 4. Eine Renovierungsvereinbarung wird durch ein Musterformular aufgestellt, das durch die Flämische Regierung festgelegt wird.

Die Renovierungsvereinbarung enthält mindestens folgende Elemente:

1. die Hauptsumme der Renovierungsvereinbarung;

2. das Anfangs- und Enddatum der Renovierungsvereinbarung;

3. die sachdienlichen Angaben zu den Personalien des Kreditgebers und des Kreditnehmers sowie die Nummer des Bankkontos, auf das die Zinsen zu überweisen sind;

4. die konkrete Beschreibung der Ursache der Renovierungsvereinbarung im Sinne von § 1;
5. die Angaben des Auszugs aus dem Leerstandsregister, dem Inventar oder den Listen im Sinne von § 1;
6. die Beträge und Fälligkeitsdaten der gegebenenfalls zu zahlenden Zinsen;
7. eine eidesstattliche Erklärung sowohl des Kreditgebers als auch des Kreditnehmers, dass alle Bedingungen dieses Kapitels erfüllt werden und in Zukunft erfüllt werden;
8. eine eidesstattliche Erklärung des Kreditgebers, dass das Ausleihen oder die Bereitstellung von Geld nicht zu den Handlungen gehört, die in Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Januar 1993 zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung angeführt sind.

Art. 3.1.5. Ein Kreditgeber im Rahmen einer Renovierungsvereinbarung ist eine natürliche Person, die der Steuer der natürlichen Personen unterliegt. Er war während eines Zeitraums von fünf Jahren vor dem Abschluss der Renovierungsvereinbarung und ist während der Dauer dieser Vereinbarung kein Inhaber dinglicher Rechte an der zu renovierenden Immobilie.

Während der Laufzeit der Renovierungsvereinbarung ist der Kreditgeber kein Kreditnehmer im Rahmen einer anderen Renovierungsvereinbarung.

Im Fall des Todes des Kreditgebers wird das in Artikel 3.1.3 erwähnte Recht auf Steuerermäßigung auf den Rechtsnachfolger übertragen, der die Renovierungsvereinbarung insgesamt übernimmt oder auf den die Renovierungsvereinbarung insgesamt übertragen wird und der die in den Absätzen 1 und 2 erwähnten Bedingungen erfüllt.

Art. 3.1.6. Ein Kreditnehmer im Rahmen einer Renovierungsvereinbarung ist eine natürliche Person.

Während der Laufzeit der Renovierungsvereinbarung ist er kein Kreditgeber oder Kreditnehmer im Rahmen einer anderen Renovierungsvereinbarung.

Art. 3.1.7. § 1. Der Kreditgeber übermittelt der durch die Flämische Regierung bestimmten Instanz durch eine gesicherte Sendung ein Originalexemplar der Renovierungsvereinbarung. Die Renovierungsvereinbarung wird zur Vermeidung des Verfalls der Steuerermäßigung innerhalb einer Frist von fünfundvierzig Tagen, die am Tag nach demjenigen des Abschlusses der Renovierungsvereinbarung beginnt, zugestellt.

§ 2. Die bestimmte Instanz prüft innerhalb einer Ordnungsfrist von dreißig Tagen, die am Tag nach demjenigen des Eingangs der Renovierungsvereinbarung beginnt, ob die Bestimmungen dieses Kapitels und deren Ausführungsmaßnahmen eingehalten werden.

§ 3. Wenn alle Bedingungen erfüllt sind, nimmt die bestimmte Instanz die Registrierung der Renovierungsvereinbarung vor. Die Registrierung besteht darin, dass der Renovierungsvereinbarung eine Nummer zugeteilt und dass die Renovierungsvereinbarung in ein Register aufgenommen wird.

Innerhalb der in § 2 erwähnten Frist übermittelt die bestimmte Instanz dem Kreditgeber durch eine gesicherte Sendung einen Brief, in dem die Nummer angegeben ist, die der Renovierungsvereinbarung bei der Registrierung zugeteilt wurde.

§ 4. Wenn nicht alle Bedingungen erfüllt sind, übermittelt die bestimmte Instanz dem Kreditgeber durch eine gesicherte Sendung ein Schreiben, in dem die Gründe angeführt werden, aus denen keine Registrierung erfolgen kann.

Der Kreditgeber erhält die Möglichkeit, durch eine gesicherte Sendung Beschwerden innerhalb einer Ausschlussfrist von zwanzig Tagen, die am Tag nach demjenigen des Eingangs des Briefes beginnt, vorzubringen. Die Beschwerden werden innerhalb einer Ordnungsfrist von dreißig Tagen, die am Tag nach demjenigen des Eingangs des Briefes beginnt, geprüft. Die bestimmte Instanz teilt dem Kreditgeber durch eine gesicherte Sendung das Ergebnis dieser Prüfung mit.

Art. 3.1.8. § 1. Die Steuerermäßigung im Sinne von Artikel 3.1.3 wird berechnet auf der Grundlage der Beträge, die im Rahmen einer oder mehrerer Renovierungsvereinbarungen zur Verfügung gestellt werden.

§ 2. Als Berechnungsgrundlage für die Steuerermäßigung gilt der mathematische Mittelwert aller am 1. Januar und 31. Dezember des Steuerzeitraums zur Verfügung gestellten Beträge. 2009 gilt als Berechnungsgrundlage nur die Summe der am 31. Dezember 2009 zur Verfügung gestellten Beträge.

Die Berechnungsgrundlage beträgt höchstens 25 000 Euro je Steuerpflichtigen.

§ 3. Die Steuerermäßigung beträgt 2,5 Prozent der in § 2 erwähnten Berechnungsgrundlage.

§ 4. Die Steuerermäßigung wird für eine Frist gewährt, die der Anzahl aufeinander folgender voller Jahre entspricht, in denen die Immobilie von mindestens einem der Kreditnehmer als Hauptwohnort benutzt wird. Die Steuerermäßigung wird zum ersten Mal in dem Steuerjahr gewährt, das mit dem Steuerzeitraum verbunden ist, in dem die Immobilie zum Hauptwohnort mindestens eines der Kreditnehmer bestimmt wird.

Die Steuerermäßigung wird nicht gewährt für die Steuerjahre, für die der in Artikel 3.1.9 erwähnte Nachweis fehlt, unvollständig oder nicht korrekt ist.

§ 5. Die Steuerermäßigung wird mit der Steuer der natürlichen Personen verrechnet nach Abzug der anderen verrechenbaren und nicht rückzahlbaren Elemente und insbesondere des Immobilienvorabzugs im Sinne von Artikel 277 des Einkommensteuergesetzbuches 1992, dem Pauschalanteil ausländischer Steuer und der Steuergutschriften im Sinne von Artikel 134 § 3 und der Artikel 285 bis 289^{ter} des Einkommensteuergesetzbuches 1992. Der etwaige Überschuss wird nicht zurückgezahlt und ist nicht übertragbar.

Art. 3.1.9. Die Flämische Regierung legt fest, auf welche Weise der Kreditgeber bei der Erklärung zur Steuer der natürlichen Personen den Nachweis erbringt, dass die Steuerermäßigung geschuldet ist.

Kapitel 3. - Herabsetzung der Erhebungsgrundlage der Registrierungsgebühren in Bezug auf die Aktivierung von Immobilien

Art. 3.1.10. § 1. Die Erhebungsgrundlage für die Bestimmung der Registrierungsgebühren in Bezug auf Verkäufe im Sinne der Artikel 45 und 46 des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches wird im Falle des Kaufs einer Immobilie zu dem Zweck, dort einen Hauptwohntort einzurichten, um 30 000 Euro verringert.

Diese Herabsetzung der Erhebungsgrundlage ist mit folgenden Bedingungen verbunden:

1. die verkaufte Immobilie wurde seit höchstens vier aufeinander folgenden Jahren in eines oder mehrere der folgenden Register, Inventare oder Listen aufgenommen, dies gleichzeitig oder nacheinander:

a) das Leerstandsregister;

b) das Inventar der nichtbenutzten und/oder verwaehrlosten Gewerbebetriebsgelände im Sinne von Artikel 3 § 1 des Dekrets vom 19. April 1995 zur Festlegung von Maßnahmen zur Bekämpfung und Verhütung von Nichtbenutzung und Verwaehrlosung von Gewerbebetriebsgeländen;

c) die Listen der ungeeigneten und/oder unbewohnbaren Wohnungen und verwaehrlosten Gebäude und/oder Wohnungen im Sinne von Artikel 28 § 1 des Dekrets vom 22. Dezember 1995 zur Festlegung von Bestimmungen zur Begleitung des Haushalts 1996;

2. das Gut wird renoviert und es wird an der Stelle des gekauften Guts innerhalb der in Artikel 46*bis* Absatz 4 Nr. 2 Buchstabe c) des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches angegebenen Fristen ein Hauptwohntort eingerichtet;

3. in dem oder unten auf dem Dokument, das Anlass zur Erhebung der proportionalen Gebühr auf den Ankauf gibt, müssen die Erwerber:

a) ausdrücklich angeben, dass sie die Anwendung der Regelung über die Herabsetzung beantragen;

b) erklären, dass die in Nr. 1 angeführte Bedingung erfüllt ist und dass die in Nr. 2 angeführte Verpflichtung eingehalten wird.

§ 2. Wenn die in § 1 Absatz 2 Nr. 3 Buchstabe b) erwähnte Erklärung sich als falsch erweist, sind die Erwerber unteilbar zur Zahlung der ergänzenden Gebühren für den Betrag, um den die Erhebungsgrundlage herabgesetzt wurde, und einer Geldbuße in Höhe der ergänzenden Gebühren verpflichtet.

Die gleichen ergänzenden Gebühren und die Geldbuße sind unteilbar geschuldet durch die Erwerber, wenn die in § 1 Absatz 2 Nr. 2 erwähnte Verpflichtung nicht eingehalten wird.

Die Geldbuße ist nicht geschuldet, wenn die Nichteinhaltung der in § 1 Absatz 2 Nr. 2 erwähnten Verpflichtung die Folge höherer Gewalt ist ».

B.2.1.2. Die Kapitel 2 und 3 von Titel 1 von Buch 4 « Maßnahmen in Bezug auf bezahlbare Wohnungen » des Grundstücks- und Immobiliendekrets bestimmen:

« Kapitel 2. - Normen

Abschnitt 1. - Pro Gemeinde

Artikel 4.1.7 Bei jeder vollständigen Revision des Strukturplans für die Raumordnung Flanderns berechnet jede Gemeinde für ihr Gebiet die Gesamtfläche der unbebauten Baugrundstücke und Parzellen, die Eigentum flämischer Verwaltungen und halböffentlicher flämischer juristischer Personen sind, mit Ausnahme:

1. der Grundstücke, die einem oder mehreren der in Artikel 3.2.1 Nr.1 erwähnten besonderen Merkmale entsprechen;

2. der Grundstücke, die Eigentum von Organisationen für Sozialwohnungen beziehungsweise des 'Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant' sind im Sinne von Artikel 16 des Dekrets vom 25. Juni 1992 zur Festlegung verschiedener Bestimmungen zur Begleitung des Haushalts 1992.

Durch ihre Regiefunktion im Sinne von Artikel 28 des Flämischen Wohnungsgesetzbuches achtet die Gemeinde darauf, dass die verschiedenen flämischen Verwaltungen und flämischen halböffentlichen juristischen Personen konzertierte Maßnahmen ergreifen, damit innerhalb des Zeitrahmens des Strukturplans für die Raumordnung Flanderns mindestens ein Viertel dieser Gesamtfläche zur Verwirklichung eines Angebots an Sozialwohnungen verwendet wird. Der Gemeinderat legt diesbezüglich ein Aktionsprogramm fest.

Abschnitt 2. - Pro Bau- oder Parzellierungsprojekt

Unterabschnitt 1. - Regionale und kommunale Normen

Artikel 4.1.8. Die Bestimmungen dieses Unterabschnitts finden Anwendung auf:

1. Parzellierungen von mindestens zehn Baulosen, die für den Wohnungsbau bestimmt sind, oder mit einer Grundfläche von mehr als einem halben Hektar, ungeachtet der Anzahl Baulose;

2. Projekte für gruppierten Wohnungsbau, bei denen mindestens zehn Wohnungen entwickelt werden;

3. den Bau oder Umbau von Appartementgebäuden, wobei mindestens fünfzig Appartements entstehen;

4. Parzellierungen, Projekte für gruppierten Wohnungsbau und Projekte für den Bau oder den Wiederaufbau von Appartementgebäuden, die nicht die in den Nrn. 1, 2 oder 3 erwähnten Bedingungen erfüllen und für die eine Parzellierungsgenehmigung oder eine Städtebaugenehmigung beantragt wird durch einen Parzellierer oder einen Bauherrn, dessen Projekt sich anderen, durch denselben Parzellierer oder Bauherrn zu entwickelnden Grundstücken anschließt, die zusammen mit den Grundstücken, auf die sich der Antrag bezieht, eine Fläche von mehr als einem halben Hektar einnehmen.

In jedem der Parzellierungsprojekte und Bauprojekte im Sinne von Absatz 1 wird ein Angebot an Sozialwohnungen verwirklicht von:

1. mindestens zwanzig und höchstens vierzig Prozent der Anzahl der zu erstellenden Wohnungen und/oder Parzellen, wenn die Grundstücke Eigentum flämischer Verwaltungen oder halböffentlicher flämischer juristischer Personen sind;

2. mindestens zehn und höchstens zwanzig Prozent der Anzahl der zu erstellenden Wohnungen und/oder Parzellen, wenn die Grundstücke Eigentum anderer natürlicher oder juristischer Personen sind.

Ab der Bekanntmachung einer kommunalen Mitteilung, aus der hervorgeht, dass das zwingende Sozialziel im Sinne von Artikel 4.1.2 verwirklicht wurde, kann die Gemeindeverordnung über soziales Wohnen im Sinne von Artikel 4.1.9 von der Auferlegung eines Prozentsatzes für das Angebot an Sozialwohnungen absehen oder einen Prozentsatz für das Angebot an Sozialwohnungen anwenden, der niedriger ist als die in Absatz 2 erwähnte Norm. Die vorerwähnte Bekanntmachung erfolgt auf die in Artikel 186 des Gemeindedekrets vom 15. Juli 2005 angeführte Weise.

Artikel 4.1.9. § 1. Die Gemeinderäte können in Ausführung von Artikel 4.1.8 eine Gemeindeverordnung über soziales Wohnen festlegen, die die gleiche Rechtskraft und den gleichen zwingenden Wert wie eine Städtebauverordnung hat.

Diese Gemeindeverordnung enthält konkrete Normen in Bezug auf den Umfang des Angebots an Sozialwohnungen, die innerhalb der verschiedenen Kategorien von Parzellierungsprojekten und Bauprojekten durch die in Kapitel 3 erwähnten Instrumente verwirklicht werden müssen.

In der Gemeindeverordnung können unterschiedliche Prozentsätze für die Verwirklichung von sozialen Mietwohnungen, sozialen Kaufwohnungen und sozialen Parzellen festgelegt werden. Sie enthält gegebenenfalls die objektiven und relevanten Gründe, aus denen das Verwaltungsorgan, das die Genehmigung erteilt, bei der Erteilung einer Genehmigung Abweichungen nach unten von den Normen gewähren kann, wie unter anderem der Umfang, die Form, die Lage oder die Anordnung der Parzellierung oder des Bauprojekts oder das bereits in der Umgebung bestehende Angebot an Sozialwohnungen. Diese Abweichungen haben nie zur Folge, dass ein Prozentsatz verwirklicht werden muss, der niedriger ist als die Hälfte des aufgrund der Gemeindeverordnung geltenden Prozentsatzes.

§ 2. Eine Gemeindeverordnung über soziales Wohnen wird mindestens alle drei Jahre entsprechend der Spannung zwischen dem in Artikel 4.1.2 erwähnten zwingenden Sozialziel, dem bereits verwirklichten Angebot an Sozialwohnungen und den letzten Schätzungen des Bedarfsmusters für Sozialwohnungen bewertet.

Artikel 4.1.10. Wenn eine Gemeinde nicht über eine Gemeindeverordnung über soziales Wohnen verfügt, erlegt das Verwaltungsorgan, das die Genehmigungen erteilt, die in Artikel 4.1.16 erwähnten Sozialauflagen auf, unter Berücksichtigung der dekretalen Bedingungen und Spannen im Sinne von Artikel 4.1.8 Absätze 1 und 2.

Artikel 4.1.11. Die regionalen und kommunalen Normen im Sinne dieses Unterabschnitts sind nicht anwendbar auf Plangebiete, in denen aufgrund der Artikel 4.1.12 oder 4.1.13 festgelegte prozentuale Ziele und Vorschriften gelten.

Unterabschnitt 2. - Normen in Plangebieten

Artikel 4.1.12. In räumlichen Ausführungsplänen und Raumordnungsplänen, die zur Ausführung einer Änderung der Zweckbestimmung zum Wohngebiet dienen, können eigenständig prozentuale Ziele und Vorschriften festgelegt werden in Bezug auf die Verwirklichung eines Angebots an Sozialwohnungen innerhalb der Parzellierungen, Projekte für gruppierten Wohnungsbau und Appartementgebäude im Sinne von Artikel 4.1.8 Absatz 1, sofern alle nachstehenden Bedingungen erfüllt sind:

1. die Änderung der Zweckbestimmung erfolgt durch:

a) entweder einen regionalen Plan;

b) oder einen provinziellen oder kommunalen Plan, wobei es sich in diesem Falle um eine Umsetzung eines Wohnerverweiterungsgebiets oder Wohnreservegebiets oder eines Gebiets handeln muss, das durch einen räumlichen Ausführungsplan geregelt wird und Bestandteil der Kategorie der Gebietsbezeichnungen 'Landwirtschaft', 'Wald', 'andere Grüengebiete' oder 'Schutzgebiet und Natur' ist oder durch einen Raumordnungsplan geregelt wird und als ländliches Gebiet gemäß dem königlichen Erlass vom 28. Dezember 1972 über die Einrichtung und Anwendung der Sektorenplanentwürfe und Sektorenpläne ausgewiesen ist;

2. das durch den Plan geschaffene Wohngebiet hat eine Fläche von mindestens einem halben Hektar, ungeachtet etwaiger anderer Änderungen der Zweckbestimmung;

3. das Ziel betrifft:

a) entweder mindestens vierzig und höchstens fünfzig Prozent für Grundstücke, die Eigentum flämischer Verwaltungen oder flämischer halböffentlicher juristischer Personen sind;

b) oder mindestens zwanzig und höchstens fünfundzwanzig Prozent für Grundstücke, die Eigentum anderer natürlicher oder juristischer Personen sind.

Die Behörde, die den Plan festlegt, kann ein Ziel bestimmen, das unter den in Absatz 1 Nr. 3 erwähnten Mindestzielen liegt, wenn dies begründet wird durch das bestehende und geplante Angebot an Sozialwohnungen, die sozialen Kontextfaktoren und die raumordnerischen Merkmale des neuen Wohngebiets. Eine solche Abweichung hat nie zur Folge, dass ein Ziel festgelegt wird, das niedriger ist als die Hälfte der in Absatz 1 Nr. 3 erwähnten Mindestziele.

Artikel 4.1.13. In Gemeinden, in denen das zwingende Sozialziel im Sinne von Artikel 4.1.2 noch nicht verwirklicht wurde, werden in den räumlichen Ausführungsplänen oder Raumordnungsplänen, mit denen ein Wohnerverweiterungsgebiet oder ein Wohnreservegebiet in ein Wohngebiet umgewandelt wird, immer prozentuale Ziele oder Ziele entsprechend den in Artikel 4.1.12 erwähnten Grundsätzen festgelegt.

Abschnitt 3. - Andere Bestimmungen

Artikel 4.1.14. Dieses Kapitel beeinträchtigt nicht strengere Normen, die durch oder aufgrund dieses Dekrets oder des Flämischen Wohnungsgesetzbuches flämischen Verwaltungen, flämischen halböffentlichen juristischen Personen und Organisationen für Sozialwohnungen auferlegt werden.

Die öffentlichen Verwaltungen im Sinne von Artikel 4.1.16 § 4 Nrn. 1 und 2 können immer höhere Normen anstreben als diejenigen, die durch dieses Kapitel oder aufgrund desselben auferlegt werden, auch wenn sie nicht hierzu verpflichtet sind.

Artikel 4.1.15. Wenn Gemeinden und interkommunale Kooperationsverbände aufgrund des in Artikel 4.1.7 erwähnten Aktionsprogramms eigenständig ein Angebot an Sozialwohnungen verwirklichen, wird davon ausgegangen, dass dieses Angebot durch eine soziale Wohnungsbaugesellschaft verwirklicht wird, insofern alle Bedingungen, die in Bezug auf die sozialen Wohnungsbaugesellschaften gelten, eingehalten werden und das Angebot auf Grundstücken verwirklicht wird, die am 31. Dezember 2008 Eigentum der Gemeinde oder des interkommunalen Kooperationsverbandes sind.

Kapitel 3. - Soziale Auflagen

Abschnitt 1. - Grundsätze

Artikel 4.1.16. § 1. Wenn ein Parzellierungsprojekt oder ein Bauprojekt einer Norm unterliegt, die aufgrund von Kapitel 2 Abschnitt 2 festgelegt wurde, wird die Parzellierungsgenehmigung beziehungsweise die Städtebaugenehmigung von Rechts wegen mit einer sozialen Auflage verbunden.

Eine soziale Auflage ist eine Auflage im Sinne von Artikel 112 des Raumordnungsdekrets. Sie verpflichtet den Parzellierer oder den Bauherrn, Maßnahmen auszuführen, damit ein Angebot an Sozialwohnungen verwirklicht werden kann, das dem für das Parzellierungsprojekt oder das Bauprojekt anwendbaren Prozentsatz entspricht.

§ 2. Das Verwaltungsorgan, das die Genehmigung erteilt, kann auf ausdrücklichen und begründeten Antrag des Parzellierers oder des Bauherrn höhere soziale Auflagen auferlegen als diejenigen, die aufgrund der geltenden Normen grundsätzlich erforderlich sind. Die Begründung muss auf den mit dieser Erhöhung verbundenen Vorteilen, Mehrwerten und Möglichkeiten hinsichtlich der Flächennutzung, der Cluster und der Gestaltungslogik beruhen.

Der Parzellierer oder der Bauherr erhält eine Krediteinheit pro zusätzlich verwirklichte soziale Kaufwohnung, soziale Mietwohnung oder soziale Parzelle. Der Parzellierer oder der Bauherr kann diese Krediteinheiten von den grundsätzlich zu erfüllenden sozialen Auflagen bei Parzellierungsprojekten und Bauprojekten innerhalb derselben Gemeinde wie derjenigen, in der die Krediteinheiten erworben wurden, abziehen.

Die Flämische Regierung kann im Einzelnen Regeln über die in Absatz 2 erwähnte Kreditregelung festlegen.

§ 3. Unbeschadet des § 2 kann der Parzellierer oder der Bauherr gleichzeitig CBO-Kredite von einer grundsätzlich auszuführenden sozialen Auflage abziehen. CBO-Kredite sind Krediteinheiten, die pro soziale Mietwohnung erzielt werden, die der Parzellierer oder Bauherr im Rahmen eines Verfahrens im Sinne von Artikel 33 § 1 Absatz 2 Nr. 8 des Flämischen Wohnungsgesetzbuches verwirklicht, insofern dabei die aufgrund von Artikel 38 des Flämischen Wohnungsgesetzbuches festgelegten Preisnormen eingehalten werden.

Die Flämische Regierung kann im Einzelnen Regeln über die in Absatz 1 erwähnte Kreditregelung festlegen.

§ 4. § 1 wird nicht angewandt:

1. wenn der Bauherr oder Parzellierer eine Organisation für Sozialwohnungen oder eine öffentliche Verwaltung im Sinne von Artikel 33 § 1 Absatz 1 des Flämischen Wohnungsgesetzbuches ist, die ein soziales Wohnprojekt verwirklichen möchte;

2. wenn der ‘ Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant ’, der in Artikel 16 des Dekrets vom 25. Juni 1992 zur Festlegung verschiedener Bestimmungen zur Begleitung des Haushalts 1992 erwähnt ist, als Bauherr oder Parzellierer auftritt;

3. wenn der Antrag auf Städtebaugenehmigung zur Ausführung einer Parzellierungsgenehmigung dient, die bereits mit einer sozialen Auflage verbunden ist.

Abschnitt 2. - Allgemeine Regeln über die Ausführungsweisen

Unterabschnitt 1. - Grundsätzliche Ausführungsweisen

Artikel 4.1.17. Der Parzellierer oder der Bauherr kann eine soziale Auflage ausführen auf eine der folgenden Weisen, die er wählt:

1. *in natura* gemäß den Regeln der Artikel 4.1.20 bis 4.1.24;

2. durch den Verkauf der für das vorgeschriebene Angebot an Sozialwohnungen erforderlichen Grundstücke an eine Organisation für Sozialwohnungen gemäß den Regeln von Artikel 4.1.25;

3. durch die Vermietung von innerhalb einer Parzellierung oder eines Bauprojektes verwirklichten Wohnungen an ein soziales Vermietungsbüro gemäß den Regeln von Artikel 4.1.26;

4. durch eine Kombination der Nrn. 1, 2 und/oder 3.

Unterabschnitt 2. - Übertragungsmöglichkeiten mit dem Einverständnis der Verwaltung

Artikel 4.1.18. Der Parzellierer oder der Bauherr kann die Ausführung der sozialen Auflagen auf eine der in Artikel 4.1.17 erwähnten Weisen auf andere Grundstücke als diejenigen, die in der Parzellierung oder im Bauprojekt liegen, verlagern.

Die in Absatz 1 erwähnte Möglichkeit gilt nur, wenn das Verwaltungsorgan, das die Genehmigung erteilt, sein Einverständnis erteilt und unter der Bedingung, dass alle nachstehenden Anforderungen erfüllt sind:

1. die aufnehmenden Grundstücke sind wirtschaftlich und räumlich den Grundstücken gleichwertig, die in der Parzellierung oder dem Bauprojekt liegen;

2. die aufnehmenden Grundstücke liegen in der betreffenden Gemeinde;

3. die Verlagerung der Ausführung der sozialen Auflagen ist mit der Raumordnungspolitik der Gemeinde vereinbar;

4. der Parzellierer oder der Bauherr ist Eigentümer der aufnehmenden Grundstücke oder ist durch den Eigentümer der aufnehmenden Grundstücke ausdrücklich ermächtigt worden, diesen Artikel anzuwenden.

Übertragene Verpflichtungen werden nicht von Verpflichtungen abgezogen, die für die aufnehmenden Grundstücke gelten, falls auch diese einer Norm unterliegen, die aufgrund von Kapitel 2 Abschnitt 2 festgelegt wurde.

Unterabschnitt 3. - Besondere Beitragsregelung

Artikel 4.1.19. Der Parzellierer oder der Bauherr kann eine soziale Auflage ganz oder teilweise ausführen, indem er einen Sozialbeitrag an die Gemeinde überweist, in der das Parzellierungsprojekt oder das Bauprojekt entwickelt wird. Der Sozialbeitrag wird berechnet, indem die Anzahl der grundsätzlich zu erstellenden Sozialwohnungen oder Parzellen mit 50 000 Euro multipliziert und der Betrag anhand des ABEX-Indexes mit demjenigen von Dezember 2008 als Basisindex dem Index angepasst wird.

Die in Absatz 1 erwähnte Möglichkeit gilt nur, wenn das Verwaltungsorgan, das die Genehmigung erteilt, sein Einverständnis dazu erteilt und insofern das Parzellierungsprojekt oder Bauprojekt nicht in einem Wohnerverweiterungs- oder Wohnreservegebiet oder in einem ehemaligen Wohnerverweiterungs- oder Wohnreservegebiet liegt.

Der Sozialbeitrag wird zugunsten des kommunalen Angebots an Sozialwohnungen verwendet.

Abschnitt 3. - Sonderregeln bezüglich der grundsätzlichen Ausführungsweisen

Unterabschnitt 1. - Ausführung *in natura*

Artikel 4.1.20. § 1. Wenn der Parzellierer oder der Bauherr eine soziale Auflage *in natura* ausführt, verwirklicht er das vorgegebene Angebot an Sozialwohnungen unter folgenden Bedingungen:

1. das Angebot an Sozialwohnungen entspricht den Verordnungsnormen, die in Bezug auf die sozialen Wohnungsbaugesellschaften gelten;

2. die Fertigstellung der Arbeiten, so wie sie sich aus der vorläufigen Abnahme oder dem Leistungstagebuch ergibt, erfolgt innerhalb von fünf Jahren nach der Erteilung der Genehmigung in letzter Verwaltungsinstanz oder, wenn in der Genehmigung ausdrücklich verschiedene Phasen des Parzellierungsprojektes oder des Bauprojektes erwähnt sind, innerhalb von fünf Jahren nach dem Beginn der Genehmigungsphase, in der das Angebot an Sozialwohnungen verwirklicht werden muss;

3. die Erstellung der privatschriftlichen Urkunde über die in Artikel 4.1.21 erwähnte Übertragung beziehungsweise die Rechtsübertragung im Sinne von Artikel 4.1.22 erfolgt innerhalb einer Frist von vier Monaten nach der Fertigstellung der Arbeiten, so wie diese sich aus der vorläufigen Abnahme oder dem Leistungstagebuch ergibt.

Die Einhaltung der in Absatz 1 erwähnten Bedingungen wird innerhalb der Regelung der finanziellen Garantie gewährleistet, die in Artikel 112 § 1 Absatz 5 des Raumordnungsdekrets angeführt ist.

§ 2. Der Parzellierer oder der Bauherr erklärt sich durch die Verwirklichung des vorgesehenen Angebots an Sozialwohnungen damit einverstanden, dass die in Artikel 29bis des Flämischen Wohnungsgesetzbuches erwähnte Aufsichtsbehörde vor Ort oder anhand von Belegen Kontrollen ausführen kann in Bezug auf:

1. die Einhaltung der in § 1 Absatz 1 erwähnten Bedingungen;

2. die Einhaltung der mit der Bezuschussung im Sinne von Artikel 4.1.23 verbundenen Bedingungen;

3. die Einhaltung des Sorgfaltsgrundsatzes im Bausektor.

§ 3. Vor dem Beginn der Arbeiten nimmt die ‘ Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ’ Stellung zur Übereinstimmung der Pläne und Lastenhefte mit den Verordnungsnormen, die in Bezug auf die sozialen Wohnungsbaugesellschaften gelten. Die ‘ Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ’ kann auf einen mit Gründen versehenen Antrag hin gewisse Abweichungen von diesen Verordnungsnormen gestatten, insofern diese zu einer qualitativ höherwertigen Architektur und/oder einer besseren Preisgestaltung beitragen. Die Feststellung dieser Konformität wird in einer Teilbescheinigung Nummer 1 festgehalten.

Die Teilbescheinigung Nummer 1 beinhaltet die Anerkennung des Sozialteils des Projektes, so als ob er durch eine soziale Wohnungsbaugesellschaft verwirklicht worden wäre. Diese Anerkennung gilt für die Anwendung des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches und der Regelung über die Mehrwertsteuer jedes Mal, wenn sie sich auf die gemäß der regionalen Regelung anerkannten sozialen Wohnungsbaugesellschaften beziehen.

§ 4. Nach der Fertigstellung der Arbeiten, aber vor der in Artikel 4.1.21 erwähnten Übertragung beziehungsweise der Rechtsübertragung im Sinne von Artikel 4.1.22 nimmt die ‘ Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ’ Stellung zur Konformität der Preisberechnung und der Ausführung der Arbeiten mit Verordnungsnormen, die auf Seiten der sozialen

Wohnungsbaugesellschaften gelten. Die Feststellung dieser Konformität wird in einer Teilbescheinigung Nummer 2 festgehalten.

§ 5. Die ‘ Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ’ bescheinigt die Ordnungsmäßigkeit der Übertragung im Sinne von Artikel 4.1.21 beziehungsweise der Rechtsübertragung im Sinne von Artikel 4.1.22 in einer Teilbescheinigung Nummer 3. Die Teilbescheinigung Nummer 3 enthält den ausdrücklichen Vermerk, dass die Teilbescheinigungen Nummern 1 und 2 bereits erteilt wurden. Die ‘ Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ’ stellt dem Verwaltungsorgan, das die Genehmigung erteilt, eine Abschrift der Teilbescheinigung Nummer 3 aus.

Es wird davon ausgegangen, dass der Vorteil von § 3 Absatz 2 nie bestanden hat, wenn die Teilbescheinigung Nummer 3 nicht erzielt wird.

Die in § 1 Absatz 2 erwähnte finanzielle Garantie wird erst freigegeben oder aufgehoben ab der Erteilung der Teilbescheinigung Nummer 3.

§ 6. Die ‘ Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ’ verschickt die Entscheidung über die Erteilung einer Teilbescheinigung jeweils innerhalb einer Ausschlussfrist von fünfundvierzig Tagen nach der Zustellung des Antrags auf Bescheinigung. Wenn die ‘ Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ’ wegen der Unvollständigkeit des Antrags zusätzliche Dokumente oder Auskünfte anfordern muss, wird die Ausschlussfrist unterbrochen. Eine neue Ausschlussfrist von fünfundvierzig Tagen beginnt ab der Zustellung der angeforderten Dokumente oder Auskünfte.

Wenn die Entscheidung der ‘ Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ’ nicht rechtzeitig verschickt wird, wird davon ausgegangen, dass die betreffende Teilbescheinigung ausgestellt wurde.

§ 7. Die Flämische Regierung kann im Einzelnen Regeln in Bezug auf die Methode und das Verfahren zur Anwendung dieses Artikels festlegen.

Artikel 4.1.21. § 1. Die aufgrund der sozialen Auflage verwirklichten sozialen Mietwohnungen werden durch den Bauherrn oder Parzellierer nach folgendem Stufensystem verkauft:

1. an eine soziale Wohnungsbaugesellschaft, die innerhalb der Gemeinde Projekte verwirklicht hat oder an der die Gemeinde beteiligt ist;

2. an eine Organisation für Sozialwohnungen mit Ausnahme der ‘ Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ’, wenn die in Nr. 1 erwähnte Gesellschaft nicht bereit ist, die verwirklichten sozialen Mietwohnungen zu übernehmen, oder wenn eine Gesellschaft im Sinne von Nr. 1 fehlt;

3. an die ‘ Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ’, die zum Kauf verpflichtet ist, wenn innerhalb einer Frist von vier Monaten nach dem ersten Angebot der verwirklichten sozialen Mietwohnungen keine Organisation für Sozialwohnungen gefunden wurde, die bereit ist, die Wohnungen zu übernehmen.

Der Verkaufspreis entspricht höchstens den bezuschussungsfähigen Preisobergrenzen, die in der Regelung über die Finanzierung der sozialen Wohnungsbaugesellschaften für die Verwirklichung von sozialen Mietwohnungen gemäß Artikel 38 des Flämischen Wohnungsgesetzbuches festgelegt wurden.

§ 2. Die Flämische Regierung kann im Einzelnen Regeln zur Anwendung von § 1 festlegen, insbesondere in Bezug auf:

1. die Fristen, innerhalb deren soziale Wohnungsbaugesellschaften und Organisationen für Sozialwohnungen ihre Bereitschaft zur Übernahme verwirklichter sozialer Mietwohnungen zu erkennen geben können;
2. die Rangfolge, die gilt, wenn mehrere Gesellschaften oder Organisationen zur Übernahme bereit sind.

Artikel 4.1.22. Die aufgrund der sozialen Auflage verwirklichten sozialen Kaufwohnungen und sozialen Parzellen werden im Namen und für Rechnung des Bauherrn oder Parzellierers durch eine soziale Wohnungsbaugesellschaft, zu deren Tätigkeitsbereich die Gemeinde gehört, angeboten. Das Angebot erfolgt unter den durch die Flämische Regierung festgelegten Bedingungen für die Übertragung von Immobilien durch die 'Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen' und die sozialen Wohnungsbaugesellschaften. Der Bauherr oder Parzellierer und die soziale Wohnungsbaugesellschaft schließen hierzu eine Verwaltungsvereinbarung.

Die soziale Wohnungsbaugesellschaft übt in Bezug auf die betreffenden sozialen Kaufwohnungen und sozialen Parzellen alle durch oder aufgrund des Flämischen Wohnungsgesetzbuches festgelegten Rechte aus, so als ob sie diese selbst verwirklicht hätte.

Artikel 4.1.23. § 1. Die Verwirklichung von sozialen Kaufwohnungen und sozialen Parzellen in Ausführung einer sozialen Auflage wird unter den durch die Flämische Regierung festgelegten Bedingungen für einen Infrastrukturzuschuss berücksichtigt, der erteilt wird aufgrund von Artikel 64 §§ 1 und 2 des Flämischen Wohnungsgesetzbuches oder aufgrund von Artikel 80 des Wohnungsgesetzbuches, der dem königlichen Erlass vom 10. Dezember 1970 beigelegt und durch das Gesetz vom 2. Juli 1971 bestätigt wurde, wobei:

1. die Bedingungen für die Bezuschussung im Verhältnis zum Angebot an Sozialwohnungen innerhalb des vollständigen Parzellierungsprojektes oder Bauprojektes gelten;
2. die auf der Grundlage des Infrastrukturzuschusses ausgeführten Wegearbeiten den Normen entsprechen, die in dem von der Flämischen Behörde verwendeten Musterlastenheft für den Wegebau festgelegt wurden.

Der Bauherr oder Parzellierer führt getrennte Buchhaltungen für einerseits bezuschusste Tätigkeiten und andererseits nicht bezuschusste Tätigkeiten.

§ 2. Wenn der Bauherr oder Parzellierer einen Infrastrukturzuschuss beantragt, werden die Verpflichtungen, die sich aus der sozialen Auflage ergeben, sowie die damit verbundenen Fristen ausgesetzt, bis die Infrastrukturmaßnahmen in das Ausführungsprogramm aufgenommen wurden, das in Artikel 33 § 3 des Flämischen Wohnungsgesetzbuches angeführt ist. Die Aussetzungsfrist beträgt höchstens zwei Jahre.

Artikel 4.1.24. Bei der Prüfung der ordnungsgemäßen Raumordnung des Sozialteils eines Parzellierungsprojektes oder eines Bauprojektes, das einer Norm im Sinne von Kapitel 2 Abschnitt 2 unterliegt, wird immer von folgenden Werten der Wohnungsdichte ausgegangen:

1. mindestens 35 und höchstens 100 Wohnungen je Hektar in städtischen Gebieten;
2. mindestens 25 und höchstens 35 Wohnungen je Hektar in Außengebieten.

Unterabschnitt 2. - Übertragung von Grundstücken an eine Organisation für Sozialwohnungen

Artikel 4.1.25. § 1. Wenn eine soziale Auflage ausgeführt wird durch den Verkauf der für das vorgegebene Angebot an Sozialwohnungen erforderlichen Grundstücke an eine Organisation für Sozialwohnungen, erfolgt dieser Verkauf nach folgendem Stufensystem:

1. an eine soziale Wohnungsbaugesellschaft, die innerhalb der Gemeinde Projekte verwirklicht hat oder an der die Gemeinde beteiligt ist;
2. an eine Organisation für Sozialwohnungen, mit Ausnahme der ' Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ', wenn die in Nr. 1 erwähnte Gesellschaft nicht bereit ist, die Grundstücke zu übernehmen, oder wenn eine Gesellschaft im Sinne von Nr. 1 fehlt;
3. an die ' Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ', die zum Kauf verpflichtet ist, wenn innerhalb einer Frist von vier Monaten nach dem ersten Angebot der Grundstücke keine Organisation für Sozialwohnungen gefunden wurde, die bereit ist, die Grundstücke zu übernehmen.

Der Kaufvertrag darf geschlossen werden unter der aufschiebenden oder auflösenden Bedingung, dass die Parzellierungsgenehmigung oder die Städtebaugenehmigung erteilt wird.

Der Verkaufspreis kann festgesetzt werden auf den Betrag, der durch einen Einnehmer des Registrierungs- und Domänenamtes oder einen Kommissar des Erwerbskomitees geschätzt wurde. Der Schätzpreis entspricht dem Verkaufswert des Gutes, ohne die Folgen der sozialen Auflage zu berücksichtigen.

Der Übernehmer richtet die verkauften Grundstücke als soziale Parzellen ein oder errichtet auf diesen Grundstücken Sozialwohnungen. Die Arbeiten werden laut der vorläufigen Abnahme oder dem Leistungstagebuch innerhalb von fünf Jahren nach der Erstellung der notariellen Verkaufsurkunde ausgeführt. Diese Bauverpflichtung wird ausgesetzt, bis die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen in das Ausführungsprogramm im Sinne von Artikel 33 § 3 des Flämischen Wohnungsgesetzbuches aufgenommen wurden.

§ 2. Wenn eine soziale Auflage gemäß § 1 ausgeführt wird, können auf den an die Organisation für Sozialwohnungen verkauften Grundstücken Wohnungen im Sinne von Artikel 1.2 Absatz 1 Nr. 15 Buchstabe c) finanziert werden durch den ' Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant ', der in Artikel 16 des Dekrets vom 25. Juni 1992 zur Festlegung verschiedener Bestimmungen zur Begleitung des Haushalts 1992 erwähnt ist. Die Wohnungen werden in den Berechnungen bezüglich der Verwirklichung des Angebots an Sozialwohnungen berücksichtigt.

Unterabschnitt 3. - Vermietung von verwirklichten Wohnungen an ein soziales Vermietungsbüro

Artikel 4.1.26. Eine soziale Auflage kann nur ausgeführt werden durch die Vermietung von innerhalb einer Parzellierung oder eines Bauprojekts verwirklichten Wohnungen an ein soziales Vermietungsbüro, wenn alle folgenden Bedingungen erfüllt sind:

1. der Hauptmietvertrag zwischen dem Parzellierer oder dem Bauherr und dem sozialen Vermietungsbüro wird spätestens am Datum der Erteilung der Parzellierungsgenehmigung oder der Städtebaugenehmigung geschlossen;
2. der Hauptmietvertrag gilt für einen Zeitraum von mindestens 27 Jahren;
3. der Mietpreis der Wohnung darf am Datum der Eintragung nicht mehr als 485 Euro, zuzüglich 7 % pro Schlafzimmer ab dem zweiten und zuzüglich höchstens 28 % betragen, wobei diese Beträge an den Gesundheitsindex von Oktober 2006 gebunden sind und jedes Jahr am 1. Januar dem Gesundheitsindex des Monats Oktober vor der Anpassung angepasst und auf das höhere Zehntel aufgerundet werden ».

B.2.1.3. Die Titel 1 bis 4 von Buch 5 « Wohnen in der eigenen Region » des Grundstücks- und Immobiliendekrets bestimmen:

« Titel 1. - Monitoring

Die Flämische Regierung legt alle drei Jahre, und zum ersten Mal in dem Kalendermonat, in dem dieses Dekret in Kraft tritt, eine Liste der Gemeinden fest, die auf der Grundlage der neuesten statistischen Daten den beiden folgenden Merkmalen entsprechen:

1. die Gemeinde gehört zu den 40 Prozent der flämischen Gemeinden, in denen der mittlere Preis für Baugrundstücke je Quadratmeter der höchste ist;
2. die Gemeinde gehört zu:
 - a) entweder den 25 Prozent der flämischen Gemeinden mit der höchsten internen Migrationsintensität;
 - b) oder den 10 Prozent der flämischen Gemeinden mit der höchsten externen Migrationsintensität.

Die in Absatz 1 erwähnte Liste wird im *Belgischen Staatsblatt* veröffentlicht.

Zur Anwendung von Absatz 1 ist unter ‘ Migrationsintensität ’ zu verstehen: die Summe der kommunalen Ein- und Auswanderungen im Laufe eines Beobachtungszeitraums, aufgegliedert in:

1. interne Migration unter Bezugnahme auf Wanderbewegungen zwischen Gemeinden in Belgien;
2. externe Migration unter Bezugnahme auf Wanderbewegungen aus dem und in das Ausland.

Titel 2. - Operationelle Umsetzung

Artikel 5.2.1. § 1. Es gilt eine besondere Bedingung für die Übertragung von Grundstücken und den darauf errichteten Bauwerken in den Gebieten, die folgende zwei Bedingungen erfüllen:

1. sie unterliegen der Gebieteinteilung ‘Wohnerweiterungsgebiet’ im Sinne des königlichen Erlasses vom 28. Dezember 1972 über die Einrichtung und Anwendung der Sektorenplanentwürfe und Sektorenpläne, und dies am Datum des Inkrafttretens dieses Dekrets;

2. sie liegen zum Zeitpunkt der Unterzeichnung der privatschriftlichen Übertragungsurkunde in den Zielgemeinden, die in der neuesten, im *Belgischen Staatsblatt* veröffentlichten Liste im Sinne von Artikel 5.1.1 angeführt sind, wobei davon ausgegangen wird, dass die privatschriftliche Übertragungsurkunde zur Anwendung dieser Bestimmung sechs Monate vor dem Erhalt eines festen Datums unterschrieben werde, wenn zwischen dem Datum der Unterzeichnung und dem Datum des Erhalts eines festen Datums mehr als sechs Monate verstrichen sind.

Die besondere Übertragungsbedingung beinhaltet, dass Grundstücke und darauf errichtete Bauwerke nur (weiter) übertragen werden können an Personen, die nach dem Dafürhalten einer provinzialen Bewertungskommission eine ausreichende Bindung zur Gemeinde besitzen. Unter ‘Übertragen’ ist Folgendes zu verstehen: Verkauf, Vermietung für mehr als neun Jahre oder Belastung mit einem Erbpacht- oder Erbbaurecht.

Die besondere Übertragungsbedingung gilt nicht:

1. im Falle einer Zwangsübertragung;
2. wenn die Übertragung auf der Grundlage einer aufgrund des Dekrets festgelegten Zuordnungsregelung erfolgt;
3. wenn die Übertragung an eine natürliche oder juristische Person erfolgt, die in Ausübung ihres Berufes oder ihrer Tätigkeit Immobilien kauft, parzelliert, baut, überträgt oder vermietet, sofern diese Übertragung die Entwicklung eines Parzellierungs- oder Bauprojekts betrifft, wobei die besondere Übertragungsbedingung wohl gilt in Bezug auf Übertragungen von unbeweglichen Gütern innerhalb dieses Parzellierungs- oder Bauprojektes im Sinne von Absatz 2;
4. wenn die Übertragung an eine Organisation für Sozialwohnungen, den ‘Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant’ im Sinne von Artikel 16 des Dekrets vom 25. Juni 1992 zur Festlegung verschiedener Bestimmungen zur Begleitung des Haushalts 1992 oder eine öffentliche Verwaltung im Sinne von Artikel 33 § 1 Absatz 1 des Flämischen Wohnungsgesetzbuches erfolgt.

Die besondere Übertragungsbedingung verfällt endgültig und ohne Möglichkeit der Erneuerung nach zwanzig Jahren ab dem Zeitpunkt, zu dem man ursprünglich das feste Datum für die der Bedingung unterliegende Übertragung erhalten hat.

Die besondere Übertragungsbedingung verfällt ebenfalls in Bezug auf die Grundstücke, die gemäß einem vorläufig festgelegten oder angenommenen Zwecksbestimmungsplan nicht in die Kategorie der Gebietsausweisung ‘Wohnen’ aufgenommen werden.

§ 2. Eine Person verfügt zur Anwendung von § 1 Absatz 2 über eine ausreichende Bindung zur Gemeinde, wenn sie eine oder mehrere der folgenden Bedingungen erfüllt:

1. mindestens sechs Jahre lang ohne Unterbrechung wohnhaft gewesen sein in der Gemeinde oder in einer angrenzenden Gemeinde, vorausgesetzt, dass diese Gemeinde ebenfalls in der in Artikel 5.1.1 erwähnten Liste aufgeführt ist;

2. am Datum der Übertragung Tätigkeiten in der Gemeinde verrichten, sofern diese Tätigkeiten durchschnittlich mindestens eine halbe Arbeitswoche in Anspruch nehmen;

3. aufgrund eines wichtigen und dauerhaften Umstands eine gesellschaftliche, familiäre, soziale oder wirtschaftliche Bindung zur Gemeinde aufgebaut haben.

§ 3. Die in § 1 Absatz 2 erwähnte provinziale Bewertungskommission wird durch den Ständigen Ausschuss zusammengesetzt und besteht aus einem Vorsitzenden, der Jurist ist, sowie Personen mit Fachwissen auf dem Gebiet der Formen der Zuweisungspolitik des Wohnens.

Die Mitgliedschaft in einer provinziellen Bewertungskommission ist unvereinbar mit der Mitgliedschaft in einer gesetzgebenden Versammlung, in einem Provinzialrat, einem Gemeinderat, einem Distriktrat oder einem Rat eines öffentlichen Sozialhilfezentrums.

§ 4. Die provinzielle Bewertungskommission nimmt Stellung innerhalb einer Frist von sechzig Tagen ab der Zustellung des entsprechenden Antrags durch eine gesicherte Sendung. Bei Überschreitung dieser Frist wird davon ausgegangen, dass die provinzielle Bewertungskommission eine ausreichende Bindung zur Gemeinde festgestellt hat.

Artikel 5.2.2. In allen Urkunden über Übertragungen, die der in Artikel 5.2.1 § 1 erwähnten besonderen Übertragungsbedingung unterliegen, nimmt der beurkundende Beamte einen Verweis auf diesen Titel und auf das Urteil der provinziellen Bewertungskommission vor.

Verletzungen der in Absatz 1 erwähnten Informationspflicht werden den in Artikel 146 Absatz 1 Nr. 4 des Raumordnungsdekrets erwähnten Verstößen gleichgestellt.

Artikel 5.2.3. Die provinzielle Bewertungskommission und die Drittgeschädigten können die Nichtigkeit einer für im Widerspruch zu diesem Titel stehend befundenen Übertragung beantragen.

Artikel 5.2.4. Die Flämische Regierung kann im Einzelnen Regeln in Bezug auf die Methode und das Verfahren zur Anwendung dieses Titels festlegen.

Titel 3. - Erweiterter Anwendungsbereich

Artikel 5.3.1. Die in Titel 2 erwähnten besondere Übertragungsbedingung gilt ebenfalls in Bezug auf Grundstücke und die darauf errichteten Bauwerke in den Gebieten, die folgende zwei Bedingungen erfüllen:

1. sie sind Gegenstand einer planerischen Abweichung, Reform oder Ersetzung von Artikel 8 § 2 des Sektorenplans Halle-Vilvoorde-Asse, die gewährt oder eingeführt wurde durch einen ab dem Datum des Inkrafttretens dieses Dekrets vorläufig festgelegten oder angenommenen Zweckbestimmungsplan, wobei dieser Zweckbestimmungsplan mehr

Wohnebenen erlauben muss, als es vor dem Inkrafttreten dieses Zweckbestimmungsplans der Fall war;

2. sie liegen zum Zeitpunkt der Unterzeichnung der privatschriftlichen Übertragungsurkunde in den Zielgemeinden, die auf der jüngsten, im *Belgischen Staatsblatt* veröffentlichten Liste im Sinne von Artikel 5.1.1 stehen, wobei davon ausgegangen wird, dass die privatschriftliche Übertragungsurkunde zur Anwendung dieser Bestimmung sechs Monate vor dem Erhalt eines festen Datums unterschrieben wurde, wenn zwischen dem Datum der Unterzeichnung und dem Datum des Erhalts eines festen Datums mehr als sechs Monate verstrichen sind.

Die Planungsbehörde kann mittels Begründung von dem in Absatz 1 erwähnten Grundsatz abweichen, insofern sie nachweist, dass die Anwendungsmöglichkeiten von Artikel 5.1.1 ausreichend groß sind, um den endogenen Wohnungsbedarf zu decken. Wenn es sich um eine Planinitiative auf kommunaler oder provinzieller Ebene handelt, holt die Planungsbehörde zu dieser Abweichung die verbindliche Stellungnahme der Aufsichtsbehörde ein, die den endgültig festgelegten oder angenommenen Zweckbestimmungsplan genehmigen muss. Die verbindliche Stellungnahme wird schriftlich festgelegt und schließlich auf der Vollversammlung abgegeben. Wenn die verbindliche Stellungnahme nicht rechtzeitig abgegeben wird, wird davon ausgegangen, dass die Aufsichtsbehörde eine ablehnende Stellungnahme abgegeben hat.

Artikel 5.3.2. Die Flämische Regierung kann im Einzelnen Regeln zur Anwendung dieses Titels festlegen.

Titel 4. - Fakultative Anwendung

Artikel 5.3.3. § 1. Aufgrund einer Gemeindeverordnung kann in einem Zweckbestimmungsplan oder einer Parzellierungsgenehmigung die in Titel 2 erwähnte besondere Übertragungsbedingung ebenfalls auf Grundstücke und die darauf errichteten Bauwerke in (Teilen von) durch den Zweckbestimmungsplan abgegrenzten Wohngebieten beziehungsweise in (Teilen von) Parzellierungen für anwendbar erklärt werden.

In dem in Absatz 1 erwähnten Fall gilt die besondere Übertragungsbedingung nur, wenn und insofern die Gemeinde zum Zeitpunkt der Unterzeichnung der privatschriftlichen Übertragungsurkunde auf der jüngsten, im *Belgischen Staatsblatt* veröffentlichten Liste im Sinne von Artikel 5.1.1 steht, wobei davon ausgegangen wird, dass die privatschriftliche Übertragungsurkunde zur Anwendung dieser Bestimmung sechs Monate vor dem Erhalt eines festen Datums unterschrieben wurde, wenn zwischen dem Datum der Unterzeichnung und dem Datum des Erhalts eines festen Datums mehr als sechs Monate verstrichen sind.

Die Anwendung dieses Artikels hat jedoch nicht zur Folge, dass die besondere Übertragungsbedingung in einer Gemeinde anwendbar wird auf eine Fläche, die im Verhältnis zu der am 1. September 2009 bestehenden gesamten kommunalen Fläche von Wohngebieten und Wohnenerweiterungsgebieten größer ist als zehn Prozent.

§ 2. Die Bestimmungen von § 1 werden nach drei Jahren durch die Flämische Regierung bewertet. Der Bewertungsbericht wird dem Flämischen Parlament zur Information vorgelegt ».

B.2.1.4. Sofern er einen Artikel 145/7 in das Raumordnungsdekret einfügt, bestimmt Artikel 7.2.31 des Grundstücks- und Immobiliendekrets:

« § 1. In Wohnerweiterungsgebieten wird dem Antrag einer Organisation für Sozialwohnungen auf Erhalt einer Städtebaugenehmigung zur Errichtung von Wohnungen oder einer Parzellierungsgenehmigung stattgegeben, wenn die folgenden Bedingungen allesamt erfüllt sind:

1. die Grundstücke liegen nicht in einem Überschwemmungsgebiet im Sinne von Artikel 2 § 1 Nr. 16 Buchstabe a) Nr. 10;

2. die Grundstücke grenzen an gegebenenfalls ländliche Wohngebiete;

3. für die Grundstücke gilt kein Bauverbot infolge des Dekrets vom 14. Juli 1993 zur Festlegung von Maßnahmen zum Schutz der Küstendünen;

4. das Beantragte stellt keine bedeutende Beeinträchtigung der natürlichen Merkmale eines besonderen Habitat- oder Vogelschutzgebietes dar oder kommt trotz der sozialen Beschaffenheit der geplanten Tätigkeit nicht in Frage für eine Abweichung im Sinne von Artikel 36ter § 5 des Dekrets vom 21. Oktober 1997 über die Naturerhaltung und die natürlichen Lebensräume;

5. die Aspekte der Einrichtung des Bau- oder Parzellierungsprojektes entsprechen den Städtebauvorschriften und der ordnungsgemäßen Raumordnung.

Die Bestimmungen des kommunalen Strukturplans für die Raumordnung können nie geltend gemacht werden, um die Erteilung der in Absatz 1 erwähnten Genehmigungen zu verweigern.

§ 2. Außer den in § 1 erwähnten Fällen und unbeschadet der durch Artikel 5.1.1 des königlichen Erlasses vom 28. Dezember 1972 über die Einrichtung und Anwendung der Sektorenplanentwürfe und Sektorenpläne erlaubten Fälle kann eine Städtebaugenehmigung zur Errichtung von Wohnungen oder eine Parzellierungsgenehmigung in einem Wohnerweiterungsgebiet erst erteilt werden, wenn der Antragsteller über ein grundsätzliches Einverständnis des Ständigen Ausschusses verfügt.

In einem grundsätzlichen Einverständnis bestätigt der Ständige Ausschuss, dass die vorgegebene Entwicklung in die örtliche Wohnungspolitik eingefügt werden kann, so wie sie im kommunalen Strukturplan für die Raumordnung und gegebenenfalls in anderen öffentlichen politischen Dokumenten eine Form erhalten hat. Der Ständige Ausschuss holt diesbezüglich eine vorherige Stellungnahme des Gemeinderates ein. Diese Stellungnahme ist verbindlich, wenn sie eine Ablehnung beinhaltet. Wenn der Gemeinderat nicht innerhalb einer Frist von neunzig Tagen ab dem Tag nach demjenigen der Zustellung des Antrags auf Stellungnahme eine Stellungnahme abgibt, kann diese Verpflichtung in Bezug auf die Stellungnahme übergangen werden.

Ein grundsätzliches Einverständnis verpflichtet die Gemeinde, innerhalb eines Jahres einen Entwurf eines räumlichen Ausführungsplans oder Raumordnungsplans zu erstellen.

Die Flämische Regierung kann im Einzelnen materielle und verfahrensbezogene Regeln für die Anwendung dieses Paragraphen festlegen.

§ 3. Die Bestimmungen von § 1 und § 2 finden Anwendung auf Bauprojekte oder Parzellierungen, für die Genehmigungsanträge ab dem Inkrafttreten des Dekrets vom 27. März 2009 über die Grundstücks- und Immobilienpolitik dem Bürgermeister- und Schöffenkollegium oder, in Anwendung des besonderen Verfahrens im Sinne von Artikel 133/30 § 1 Nr. 2 der Flämischen Regierung, dem beauftragten Städtebaubeamten oder dem regionalen Städtebaubeamten zugestellt wurden.

Die Ständigen Ausschüsse erteilen ihr grundsätzliches Einverständnis ab dem Inkrafttreten des Dekrets vom 27. März 2009 über die Grundstücks- und Immobilienpolitik in Anwendung von § 2. Grundsätzliche Einverständnisse, die vorher aufgrund des Rundschreibens RO/2002/03 vom 25. Oktober 2002 ' im Zusammenhang mit der Erstellung einer kommunalen Studie über den Wohnungsbedarf und der Entwicklung von Wohnenerweiterungsgebieten mit oder ohne Wohnbedarfsstudie ' erteilt worden sind, haben ab dem vorerwähnten Datum des Inkrafttretens die in § 2 Absatz 1 erwähnte Folge ».

B.2.1.5. Artikel 7.3.12 des Grundstücks- und Immobiliendekrets bestimmt:

« Bei der Auferlegung einer sozialen Auflage oder einer Auflage im Hinblick auf die Verwirklichung eines bescheidenen Wohnangebots werden keine Grundstücke berücksichtigt, bei denen alle folgenden Bedingungen erfüllt sind:

1. die privatschriftliche Urkunde über den Kauf der Grundstücke hat ein festes Datum erhalten im Zeitraum zwischen dem 1. Januar 2003 und dem Tag vor dem Einreichen des Dekretentwurfs über die Grundstücks- und Immobilienpolitik im Flämischen Parlament;

2. die Grundstücke liegen zum Zeitpunkt der Unterzeichnung der privatschriftlichen Übertragungsurkunde in einem Wohngebiet;

3. spätestens am Tag vor dem Einreichen des Dekretentwurfs über die Grundstücks- und Immobilienpolitik im Flämischen Parlament hat eine finanzielle Transaktion zwischen dem Käufer und dem Verkäufer stattgefunden, insbesondere die Zahlung eines Vorschusses.

Wenn es sich um einen Kauf unter aufschiebender Bedingung handelt, gilt neben den in Absatz 1 erwähnten Bedingungen das zusätzliche Erfordernis, dass die Zeitspanne zwischen der Unterzeichnung der Urkunde und dem spätesten Datum zur Erfüllung der Bedingungen höchstens zwei Jahr beträgt.

Die Beweislast obliegt dem Antragsteller auf Städtebau- oder Parzellierungsgenehmigung ».

B.2.1.6. Die Artikel 87 bis 91 des Raumordnungsdekrets, eingefügt durch Artikel 34 des Anpassungsdekrets, bestimmen:

« Abschnitt 2. - Abgabe auf Gewinne aus der Raumplanung

Unterabschnitt 1. - Grundlage, Ausnahmen, Befreiungen und Aussetzungen

Art. 87. Eine Abgabe auf Gewinne aus der Raumplanung ist zu entrichten, wenn ein in Kraft getretener räumlicher Ausführungsplan oder besonderer Raumordnungsplan auf einer Parzelle eine oder mehrere der folgenden Zweckbestimmungsänderungen vornimmt:

1. die Änderung der Zweckbestimmung eines Gebiets, das zur Kategorie der Gebietsbezeichnung 'Wald', 'andere Grüengebiete' oder 'Schutzgebiet und Natur' gehört, in ein Gebiet, das zur Kategorie der Gebietsbezeichnung 'Wohnen' gehört;

2. die Änderung der Zweckbestimmung eines Gebiets, das zur Kategorie der Gebietsbezeichnung 'Landwirtschaft' gehört, in ein Gebiet, das zur Kategorie der Gebietsbezeichnung 'Wohnen' gehört;

3. die Änderung der Zweckbestimmung eines Gebiets, das zur Kategorie der Gebietsbezeichnung 'Freizeit' gehört, in ein Gebiet, das zur Kategorie der Gebietsbezeichnung 'Wohnen' gehört;

4. die Änderung der Zweckbestimmung eines Gebiets, das zur Kategorie der Gebietsbezeichnung 'Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen' gehört, in ein Gebiet, das zur Kategorie der Gebietsbezeichnung 'Wohnen' gehört;

5. die Änderung der Zweckbestimmung eines Gebiets, das zur Kategorie der Gebietsbezeichnung 'Betriebstätigkeit' gehört, in ein Gebiet, das zur Kategorie der Gebietsbezeichnung 'Wohnen' gehört;

6. die Änderung der Zweckbestimmung eines Gebiets, das zur Kategorie der Gebietsbezeichnung 'Wald', 'andere Grüengebiete' oder 'Schutzgebiet und Natur' gehört, in ein Gebiet, das zur Kategorie der Gebietsbezeichnung 'Betriebstätigkeit' gehört;

7. die Änderung der Zweckbestimmung eines Gebiets, das zur Kategorie der Gebietsbezeichnung 'Landwirtschaft' gehört, in ein Gebiet, das zur Kategorie der Gebietsbezeichnung 'Betriebstätigkeit' gehört;

8. die Änderung der Zweckbestimmung eines Gebiets, das zur Kategorie der Gebietsbezeichnung 'Freizeit' gehört, in ein Gebiet, das zur Kategorie der Gebietsbezeichnung 'Betriebstätigkeit' gehört;

9. die Änderung der Zweckbestimmung eines Gebiets, das zur Kategorie der Gebietsbezeichnung 'Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen' gehört, in ein Gebiet, das zur Kategorie der Gebietsbezeichnung 'Betriebstätigkeit' gehört;

10. die Änderung der Zweckbestimmung eines Gebiets, das zur Kategorie der Gebietsbezeichnung 'Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen' gehört, in ein Gebiet, das zur Kategorie der Gebietsbezeichnung 'Freizeit' gehört;

11. die Änderung der Zweckbestimmung eines Gebiets, das zur Kategorie der Gebietsbezeichnung 'Wald', 'andere Grüengebiete' oder 'Schutzgebiet und Natur' gehört, in ein Gebiet, das zur Kategorie der Gebietsbezeichnung 'Freizeit' gehört;

12. die Änderung der Zweckbestimmung eines Gebiets, das zur Kategorie der Gebietsbezeichnung 'Landwirtschaft' gehört, in ein Gebiet, das zur Kategorie der Gebietsbezeichnung 'Freizeit' gehört;

13. die Änderung der Zweckbestimmung eines Gebiets, das zur Kategorie der Gebietsbezeichnung 'Wald', 'andere Grüengebiete' oder 'Schutzgebiet und Natur' gehört, in ein Gebiet, das zur Kategorie der Gebietsbezeichnung 'Landwirtschaft' gehört;

14. die Änderung der Zweckbestimmung eines Gebiets, das zur Kategorie der Gebietsbezeichnung 'Wald', 'andere Grüengebiete' oder 'Schutzgebiet und Natur' gehört, in ein Gebiet, das zur Unterkategorie der Gebietsbezeichnung 'Gebiet für die Gewinnung von Oberflächenerzen' gehört;

15. die Änderung der Zweckbestimmung eines Gebiets, das zur Kategorie der Gebietsbezeichnung 'Landwirtschaft' gehört, in ein Gebiet, das zur Unterkategorie der Gebietsbezeichnung 'Gebiet für die Gewinnung von Oberflächenerzen' gehört.

Art. 88. In folgenden Fällen ist keine Abgabe auf Gewinne aus der Raumplanung zu zahlen:

1. wenn die Änderung der Zweckbestimmung nicht zur Folge hat, dass künftig eine Parzellierungsgenehmigung oder eine Städtebaugenehmigung erhalten werden kann, die vor dem Inkrafttreten des räumlichen Ausführungsplans oder des besonderen Raumordnungsplans nicht erhalten werden konnte;

2. wenn die Änderung der Zweckbestimmung sich auf weniger als 25 Prozent einer Parzelle auswirkt und/oder einen Parzellenteil von weniger als 200 m² betrifft;

3. wenn für die Parzelle ein räumlicher Ausführungsplan oder ein besonderer Raumordnungsplan in Kraft tritt, um eine Verpflichtung zur Planschadenvergütung zu erfüllen;

4. wenn die Parzelle, auf der am Tag vor dem Inkrafttreten des räumlichen Ausführungsplans oder des besonderen Raumordnungsplans eine gebietsfremde, in der Hauptsache genehmigte und nicht verfallene Wohnung im Sinne von Artikel 133/1 besteht und infolge des Plans eine zum Wohnen geeignete Zweckbestimmung erhält;

5. wenn eine Parzelle in einer nicht hinfällig gewordenen Parzellierung liegt, die für den Wohnungsbau bestimmt ist, und infolge des Plans eine für den Wohnungsbau geeignete Zweckbestimmung erhält;

6. wenn die Parzelle, auf der am Tag vor dem Inkrafttreten des räumlichen Ausführungsplans oder des besonderen Raumordnungsplans, ein gebietsfremder, in der Hauptsache genehmigter und nicht verfallener Betrieb im Sinne von Artikel 133/1 besteht und infolge des Plans eine für eine Betriebstätigkeit geeignete Zweckbestimmung erhält;

7. wenn die Parzelle, auf der am Tag vor dem Inkrafttreten des räumlichen Ausführungsplans oder des besonderen Raumordnungsplans gebietsfremde, in der Hauptsache genehmigte und verfallene Gebäude oder Grundstücke für Sport-, Freizeit- und Jugendtätigkeiten gelegen oder niedergelassen sind, infolge des Plans eine für diese Tätigkeiten geeignete Zweckbestimmung erhält.

Art. 89. Parzellen, die enteignet oder einvernehmlich zu gemeinnützigen Zwecken übertragen werden, sind von der Abgabe auf Gewinne aus der Raumplanung befreit, insofern die beiden folgenden Bedingungen erfüllt sind:

1. es wird gemäß Artikel 72 § 1 Absatz 1 nicht der Wertzuwachs berücksichtigt, der sich aus den Vorschriften des räumlichen Ausführungsplans oder des besonderen Raumordnungsplans ergibt;

2. die Enteignung beziehungsweise die einvernehmliche Übertragung zu gemeinnützigen Zwecken erfolgt zu Lasten des Abgabepflichtigen und nicht in Bezug auf einen Dritterwerber.

Wenn die Enteignung oder die einvernehmliche Übertragung zu gemeinnützigen Zwecken erfolgt, nachdem die Abgabe auf Gewinne aus der Raumplanung oder ein Teil davon bereits gezahlt wurde, werden die bereits gezahlten Beträge zurückgezahlt, jedoch ohne dass Aufschubzinsen geschuldet sind.

Art. 90. Die Abgabe auf Gewinne aus der Raumplanung wird gegebenenfalls ausgesetzt:

1. während des Zeitraums, in dem der räumliche Ausführungsplan oder der besondere Raumordnungsplan durch den Staatsrat ausgesetzt wurde;

2. ab dem Zeitpunkt, wo dem mit der Eintreibung der Abgabe auf Gewinne aus der Raumplanung beauftragten Beamten die Absicht mitgeteilt wird, unter den in Artikel 89 angeführten Bedingungen zu enteignen oder zu gemeinnützigen Zwecken einvernehmlich zu erwerben, gegebenenfalls bis zu dem Tag der Entscheidung über den Widerruf dieser Absicht;

3. während des Zeitraums, in dem die Parzelle aus Gründen, die auf die Parzelle zurückzuführen sind, nicht bebaut werden kann;

4. während des Zeitraums, in dem die Parzelle infolge einer gemeinnützigen Erbdienstbarkeit nicht bebaut werden kann.

Die Flämische Regierung kann im Einzelnen Regeln über die Mitteilung der Gründe, des Beginns und der Beendigung der Aussetzung im Sinne von Absatz 1 an den mit der Einforderung der Abgabe auf Gewinne aus der Raumplanung beauftragten Beamten festlegen.

Unterabschnitt 2. - Abgabepflicht

Art. 91. Abgabepflichtig ist derjenige, der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des betreffenden räumlichen Ausführungsplans oder besonderen Raumordnungsplans das Eigentumsrecht oder bloße Eigentumsrecht an der Parzelle geltend machen kann.

Die Abgabepflicht geht auf die natürliche oder juristische Person über, der das in Absatz 1 erwähnte Eigentumsrecht oder bloße Eigentumsrecht kostenlos oder infolge der Erbfolge oder eines Testamentes übertragen wird.

Art. 91/1. Wenn es mehrere Abgabepflichtige gibt, sind sie gesamtschuldnerisch zu der gesamten Abgabe auf Gewinne aus der Raumplanung verpflichtet.

Unterabschnitt 3. - Betrag

Art. 91/2. § 1. Die Abgabe auf Gewinne aus der Raumplanung wird auf der Grundlage des vermuteten Mehrwertes einer Parzelle infolge der Änderung der Zweckbestimmung und auf der Grundlage der Fläche der Änderung der Zweckbestimmung an der Parzelle berechnet. Die Fläche der Parzelle ist die im Kataster eingetragene Fläche.

§ 2. Der vermutete Mehrwert einer Parzelle wird nach folgender Tabelle berechnet:

Art der Änderung der Zweckbestimmung	Betrag des vermuteten Mehrwertes je m ²
Änderung im Sinne von Art. 87 Nr. 1	86,31 Euro
Änderung im Sinne von Art. 87 Nr. 2	85,92 Euro
Änderung im Sinne von Art. 87 Nr. 3	83,73 Euro
Änderung im Sinne von Art. 87 Nr. 4	85,65 Euro
Änderung im Sinne von Art. 87 Nr. 5	54,89 Euro
Änderung im Sinne von Art. 87 Nr. 6	58,02 Euro
Änderung im Sinne von Art. 87 Nr. 7	57,63 Euro
Änderung im Sinne von Art. 87 Nr. 8	55,44 Euro
Änderung im Sinne von Art. 87 Nr. 9	57,36 Euro
Änderung im Sinne von Art. 87 Nr. 10	1,92 Euro
Änderung im Sinne von Art. 87 Nr. 11	2,58 Euro
Änderung im Sinne von Art. 87 Nr. 12	2,19 Euro
Änderung im Sinne von Art. 87 Nr. 13	0,39 Euro
Änderung im Sinne von Art. 87 Nr. 14	2,85 Euro
Änderung im Sinne von Art. 87 Nr. 15	2,46 Euro

Wenn die Parzelle Gegenstand mehrerer gleichzeitiger Zweckbestimmungsänderungen ist, wird der vermutete Mehrwert der Parzelle als Addition der Ergebnisse der jeweiligen Flächen einer jeden Änderung und des Betrags des vermuteten Mehrwertes je m² entsprechend der in Absatz 1 enthaltenen Tabelle berechnet.

Wenn ein Gebiet, das noch nicht in Anwendung von Artikel 39 § 2 Absatz 1 abgegrenzt ist, zu mehreren Kategorien der Gebietsbezeichnung gehört, wird der vermutete Mehrwert anhand der Kategorie berechnet, zu der die Mehrzahl der Funktionen des Gebiets gehört.

Art. 91/3. Zur Berechnung der Abgabe auf Gewinne aus der Raumplanung wird der Betrag des vermuteten Mehrwertes einer Parzelle in Teilbeträge aufgegliedert, die jeweils einem spezifischen Abgabeprozentsatz unterliegen.

Diese Berechnung erfolgt anhand folgender Tabelle:

Anteil des vermuteten Mehrwertes	Auf den entsprechenden Anteil anwendbarer Prozentsatz	Gesamtbetrag der Abgabe über dem vorherigen Anteil
von 0,01 bis 12 500 Euro	1 Prozent	/
von 12.500 bis 25 000 Euro	2 Prozent	125 Euro
von 25.000 bis 50 000 Euro	3 Prozent	375 Euro
von 50 000 bis 100 000 Euro	5 Prozent	1 125 Euro
von 100 000 bis 150 000 Euro	8 Prozent	3 625 Euro
von 150 000 bis 200 000 Euro	14 Prozent	7 625 Euro
von 200 000 bis 250 000 Euro	18 Prozent	14 625 Euro
von 250 000 bis 500 000 Euro	24 Prozent	23 625 Euro
über 500 000 Euro	30 Prozent	83 625 Euro

Art. 91/4. § 1. Die in Artikel 91/2 § 2 Absatz 1 aufgenommenen vermuteten Mehrwerte je m² werden alle fünf Jahre aktualisiert. Die Flämische Regierung legt hierzu alle fünf Jahre dem Dekretgeber einen Vorschlag auf der Grundlage des in Artikel 91/11 Absatz 2 erwähnten Bewertungsberichts vor. Der Zyklus von fünf Jahren beginnt am 1. Januar 2009.

Wenn am 31. Dezember des letzten Jahres in dem in Absatz 1 erwähnten Fünfjahreszyklus keine Aktualisierung erfolgt ist, wird der Betrag der geschuldeten Abgabe auf Gewinne aus der Raumplanung gemäß den Artikeln 91/2 und 91/3 ab dem 1. Januar des darauf folgenden Jahres aktualisiert, indem er mit dem Gesundheitsindex für den Monat nach dem Monat des Inkrafttretens des räumlichen Ausführungsplans oder des besonderen Raumordnungsplans multipliziert und durch den Gesundheitsindex für den Monat nach dem Monat des Inkrafttretens des Dekrets, in dem der anwendbare Betrag des vermuteten Mehrwertes je m² zum letzten Mal festgelegt oder angepasst wurde, geteilt wird.

§ 2. In Abweichung von § 1 legt die Flämische Regierung dem Dekretgeber bereits spätestens am 31. Dezember 2011 einen ersten Vorschlag zur Aktualisierung des vermuteten Mehrwertes je m² für die in Artikel 87 Nrn. 14 und 15 erwähnten Zweckbestimmungsänderungen

vor. Der Vorschlag beruht auf einer spezifischen Bewertung hinsichtlich dieser Zweckbestimmungsänderungen.

Die in Absatz 1 erwähnte Regelung befreit die in Artikel 87 Nrn. 14 und 15 erwähnten Änderungen der Zweckbestimmung nicht von der in § 1 Absatz 1 erwähnten globalen fünfjährlichen Bewertung und Aktualisierung. Die in § 1 Absatz 2 erwähnte Regelung findet auch uneingeschränkt auf diese Änderungen der Zweckbestimmung Anwendung.

Unterabschnitt 4. - Eintragung in die Heberolle und Eintreibung

Art. 91/5. § 1. Die Steuerschuld wird einforderbar durch Heberollen, die auf der Grundlage von durch das Ministerium erteilten Angaben festgelegt werden und mindestens folgende Elemente enthalten:

1. eine Bezugnahme auf die Bestimmungen dieses Abschnitts;
2. die Erhebungsgrundlage der Abgabe und eine Bezugnahme auf den räumlichen Ausführungsplan oder besonderen Raumordnungsplan, der die Änderung der Zweckbestimmung enthält, die als Grundlage für die Abgabe auf Gewinne aus der Raumplanung dient;
3. die Identität des Abgabepflichtigen;
4. den zu zahlenden Betrag;
5. die Artikelnummer;
6. das Datum der Vollstreckbarkeitserklärung.

Das Ministerium sammelt, erschließt und verwaltet die vorerwähnten Daten in einem Geo-Schalter für Gewinne aus der Raumplanung. Die Behörden, die die Initiative ergreifen, und die beteiligten Instanzen liefern jeweils für ihren Zuständigkeitsbereich die Daten digital gemäß den technischen Richtlinien des Ministeriums.

Die Heberollen werden durch den hierzu durch die Flämische Regierung beauftragten Beamten für vollstreckbar erklärt, und dies spätestens am 31. Dezember des Jahres nach dem Kalenderjahr des Inkrafttretens des räumlichen Ausführungsplans oder des besonderen Raumordnungsplans, der die Änderung der Zweckbestimmung enthält, die als Grundlage für die Abgabe auf Gewinne aus der Raumplanung dient.

Die Flämische Regierung kann im Einzelnen Regeln in Bezug auf den Inhalt und die Form der Heberollen festlegen.

§ 2. Der Steuerbescheid, der dem Abgabepflichtigen zugesandt wird, enthält die in der Heberolle angeführten Daten sowie:

1. das Steuerjahr, für das die Abgabe auf Gewinne aus der Raumplanung geschuldet ist, nämlich das Jahr der Eintragung in die Heberolle;
2. das Versanddatum;

3. die Berechnungsweise des Betrags der Abgabe auf Gewinne aus der Raumplanung;
4. die Berechnungsweise der Zahlungsfrist;
5. die Frist, innerhalb deren der Abgabepflichtige Beschwerde einlegen kann, die Bezeichnung und die Adresse der Instanz, die befugt ist, sie entgegenzunehmen, und die hierbei einzuhaltenden Formalitäten.

Unterabschnitt 5. - Zahlungsfrist und Beschwerderegelung

Art. 91/6. § 1. Die Abgabe auf Gewinne aus der Raumplanung wird gezahlt:

1. am Datum der Erstellung der authentischen Urkunde über eine Übertragung gegen Entgelt irgendeines dinglichen Rechts in Bezug auf die Parzelle durch den Abgabepflichtigen;
2. innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach der Erteilung in letzter Verwaltungsinstanz:
 - a) einer Städtebaugenehmigung für Bauarbeiten im Sinne von Artikel 93 Nr. 1, sofern alle nachstehenden Bedingungen erfüllt sind:
 - 1) die betreffenden Bauarbeiten beziehen sich nicht nur auf Abbrucharbeiten oder Arbeiten zur Bodensanierung;
 - 2) zur Ausführung der betreffenden Bauarbeiten ist die Mitwirkung eines Architekten erforderlich;
 - 3) die Genehmigung konnte nicht vor dem Inkrafttreten des räumlichen Ausführungsplans oder des besonderen Raumordnungsplans erteilt werden;
 - b) einer Parzellierungsgenehmigung.

Wenn in einer Städtebaugenehmigung oder einer Parzellierungsgenehmigung im Sinne von Absatz 1 Nr. 2 ausdrücklich verschiedene Phasen eines Bau- oder Parzellierungsprojekts angeführt sind, wird die Abgabe auf Gewinne aus der Raumplanung phasenweise gezahlt gemäß den hierzu durch die Flämische Regierung festgelegten Regeln. Innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach dem Beginn der einzelnen Phasen wird die für diese Phase geschuldete Abgabe gezahlt.

§ 2. Wenn eine Maßnahme im Sinne von § 1 Absatz 1 vor dem Versand des Steuerbescheids stattgefunden hat, muss die Abgabe auf Gewinne aus der Raumplanung innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach dem Versand des Steuerbescheids gezahlt werden.

§ 3. Wenn in dem Zeitraum zwischen dem Inkrafttreten des räumlichen Ausführungsplans oder des besonderen Raumordnungsplans und einer Maßnahme im Sinne von § 1 Absatz 1 eine zweite Änderung der Zweckbestimmung in Kraft tritt, wird zur Anwendung dieses Abschnitts davon ausgegangen, dass die erste Änderung der Zweckbestimmung nie stattgefunden hat.

Art. 91/7. Eine Gutschrift wird den Abgabepflichtigen gewährt, die die Abgabe auf Gewinne aus der Raumplanung innerhalb eines Jahres nach dem Datum zahlen, an dem der

Steuerbescheid versandt wurde, obwohl der Betrag der Abgabe in dem Zeitraum zwischen dem Versand des Steuerbescheids und der Zahlung noch nicht gezahlt werden musste:

1. entweder weil zum Zeitpunkt der Zahlung noch keine Rechtshandlungen im Sinne von Artikel 91/6 § 1 Absatz 1 vorgenommen wurden;
2. oder weil die Abgabe zum Zeitpunkt der Zahlung aus einem der in Artikel 90 erwähnten Gründe ausgesetzt war.

Die Gutschrift beträgt 15 Prozent des Betrags dieser Vorauszahlung.

Die Flämische Regierung kann im Einzelnen Regeln für die Anwendung dieser Gutschriftenregelung festlegen.

Art. 91/8. § 1. Der Abgabepflichtige kann beim flämischen Steueramt eine mit Gründen versehene Beschwerde gegen eine Besteuerung einreichen. Er fügt der Beschwerdeschrift die erforderlichen Belege zur Untermauerung seiner Beschwerden bei.

Die Beschwerde wird zur Vermeidung des Verfalls innerhalb einer Frist von drei Monaten ab der Zustellung des Steuerbescheids eingereicht.

§ 2. Das flämische Steueramt übermittelt dem Abgabepflichtigen eine Empfangsbestätigung, in der das Datum des Eingangs der Beschwerde angegeben ist.

§ 3. Das flämische Steueramt kann den Abgabepflichtigen bitten, alle Belege vorzulegen oder zu besorgen, die sachdienlich sind, um über die Beschwerde zu urteilen.

§ 4. Die Entscheidung des flämischen Steueramtes wird den Abgabepflichtigen durch Einschreibebrief zugesandt.

§ 5. Durch das Einreichen einer Beschwerdeschrift wird die Verpflichtung zur Zahlung der Abgabe auf Gewinne aus der Raumplanung nicht ausgesetzt. Das Einreichen einer Beschwerdeschrift setzt ebenfalls nicht laufende Verzugszinsen aus.

§ 6. Das flämische Steueramt schließt mit dem Ministerium ein Protokoll über die Beratung in Bezug auf die raumordnerischen Aspekte der eingereichten Beschwerden ab.

Die Flämische Regierung kann im Einzelnen Verfahrensregeln in Bezug auf das Einreichen und die Behandlung von Beschwerden festlegen.

Unterabschnitt 6. - Zuweisung und Verwendung der Erträge

Art. 91/9. § 1. Es wird ein Fonds für Gewinne aus der Raumplanung eingerichtet, der nachstehend als der Fonds bezeichnet wird. Der Fonds ist ein Haushaltsfonds im Sinne von Artikel 45 der durch den königlichen Erlass vom 17. Juli 1991 koordinierten Gesetze über die Staatsbuchführung. Der Fonds wird durch die Flämische Regierung verwaltet.

§ 2. An den Fonds werden die Einnahmen aus der Abgabe auf Gewinne aus der Raumplanung direkt überwiesen.

§ 3. Unbeschadet des Artikels 37 § 2 Absatz 4 werden Ausgaben zu Lasten des Fonds wie folgt angerechnet:

1. gemäß einer durch die Flämische Regierung festgelegten Methode werden Beträge vorher entnommen zur Deckung der Eintreibungskosten und der Kosten infolge der Anwendung von Artikel 89 Absatz 2;

2. die Einnahmen, die sich aus einer regionalen Änderung der Zweckbestimmung in ein Gebiet, das zur Kategorie der Gebietsbezeichnung ‘ Betriebstätigkeit ’ gehört, ergeben, werden an den in Artikel 28 des Dekrets vom 27. Juni 2003 zur Festlegung verschiedener Bestimmungen zur Begleitung des Haushalts 2003 erwähnten Rubiconfonds überwiesen;

3. die Einnahmen, die sich aus einer provinziellen oder kommunalen Änderung der Zweckbestimmung in ein Gebiet, das zur Kategorie der Gebietsbezeichnung ‘ Betriebstätigkeit ’ gehört, ergeben, werden an die betreffende Provinz beziehungsweise Gemeinde weitergeleitet;

4. die Einnahmen, die sich aus Abgaben auf Gewinne aus der Raumplanung, die eine Folge einer planologischen Lösung im Sinne von Artikel 145/1 sind, ergeben, werden an die Gemeinde weitergeleitet, in der die planologische Lösung Anwendung fand;

5. die verbleibenden Mittel werden auf ein Konto des in Artikel 144 erwähnten ‘ Grondfonds ’ überwiesen und für Aktivierungsprojekte im Sinne des Dekrets vom 27. März 2009 über die Grundstücks- und Immobilienpolitik verwendet, wobei die durch anerkannte soziale Wohnungsbaugesellschaften bezahlten Abgaben jederzeit für strategische Projekte zugunsten einer auf Zielgruppen ausgerichteten Wohnungspolitik verwendet werden.

Provinzen und Gemeinden sorgen bei der Aufstellung ihrer Haushalte dafür, dass mindestens ein gleichwertiger Betrag der im vorigen Haushaltsjahr überwiesenen Einnahmen im Sinne von Absatz 3 Nr. 3 innerhalb der örtlichen Raumordnungspolitik verwendet wird, wie insbesondere die Verwirklichung der Bedingungen für die Befreiung von der Aufsicht im Sinne von Artikel 193 § 1, die Ausführung von Planschädenvergütungen und die Anwendung des Instruments ‘ planologischer Tausch ’, das heißt die Umwandlung von Gebietseinteilungen aus einer kohärenten Sicht auf die nachhaltige Raumordnung des vollständigen Planungsgebietes.

Unterabschnitt 7. - Sonstige Bestimmungen

Abschnitt 1. - Ergänzende Anwendung des Einkommensteuergesetzbuches 1992

Art. 91/10. Unbeschadet der durch dieses Dekret oder aufgrund desselben festgelegten Ausnahmen finden die Bestimmungen des Einkommensteuergesetzbuches 1992, insbesondere diejenigen bezüglich der Erhebung und Eintreibung, der Verzugs- und Aufschubzinsen, der Verfolgungen, der Vorrechte, der gesetzlichen Hypothek, der Verjährung und der Festlegung der Steuern, so wie sie für den Immobilienvorabzug in der Flämischen Region anwendbar sind, jedoch mit Ausnahme von Titel VII Kapitel VIII Abschnitt IV*bis*, Anwendung auf die Abgabe auf Gewinne aus der Raumplanung.

Abschnitt 2. - Bewertung

Art. 91/11. Die Flämische Regierung arbeitet einen Bewertungsmechanismus aus, der es ermöglicht, die Wirksamkeit der Regelung der Gewinne aus der Raumplanung zu verfolgen und darüber zu wachen, dass die Tarifregelung angemessen ist.

Der Bewertungsmechanismus führt alle fünf Jahre zu einem globalen Bewertungsbericht, der der Flämischen Regierung und dem Flämischen Parlament vorgelegt wird ».

B.2.1.7. Artikel 117 des Raumordnungsdekrets, eingefügt durch Artikel 36 des Anpassungsdekrets, bestimmt:

« § 1. Eine Genehmigung wird verweigert:

1. wenn das Beantragte unvereinbar ist mit:

a) Städtebauvorschriften oder Parzellierungsvorschriften, sofern nicht auf zulässige Weise davon abgewichen wurde;

b) einer ordnungsgemäßen Raumordnung;

2. wenn die Verweigerung durch die in Abschnitt 2 erwähnten dekretalen Bewertungselemente notwendig ist;

3. wenn das Beantragte nicht mit den Normen und Prozentsätzen bezüglich der Verwirklichung eines Angebots an sozialen oder bescheidenen Wohnungen, die durch oder aufgrund des Dekrets vom 27. März 2009 über die Grundstücks- und Immobilienpolitik festgelegt wurden, vereinbar ist;

4. in den Fällen, in denen gemäß Artikel 8 § 1 des Dekrets vom 18. Juli 2003 über die integrale Wasserpolitik keine Genehmigung erteilt werden kann.

In den in Absatz 1 Nrn. 1 und 2 erwähnten Fällen kann das Verwaltungsorgan, das die Genehmigungen erteilt, die Genehmigung dennoch gewähren, wenn es der Auffassung ist, dass die Übereinstimmung des Beantragten mit dem Recht und der ordnungsgemäßen Raumordnung gewährleistet werden kann, indem Bedingungen auferlegt werden, einschließlich der Auferlegung einer begrenzten Anpassung der Pläne, die zur Bewertung vorgelegt wurden. Diese Bedingungen können nicht dazu dienen, Lücken in einem unvollständigen oder vagen Antrag zu füllen. Die Bedingung, dass die zur Bewertung vorgelegten Pläne in begrenztem Maße angepasst werden, kann sich nur auf offensichtlich nebensächliche Dinge beziehen und nur in erster Verwaltungsinstanz auferlegt werden.

§ 2. Die Übereinstimmung mit einer ordnungsgemäßen Raumordnung wird unter Berücksichtigung folgender Grundsätze beurteilt:

1. das Beantragte wird, sofern es notwendig oder relevant ist, anhand der Schwerpunkte und Kriterien beurteilt, die sich auf die funktionale Integrationsfähigkeit, die Auswirkungen auf die Mobilität, die Größenordnung, die Flächennutzung und die Baudichte, sichtbare und förmliche Elemente, kulturhistorische Aspekte und das Bodenrelief sowie auf Aspekte der Belästigung, die

Gesundheit, die Nutzung und die Sicherheit im Allgemeinen beziehen, sowie insbesondere unter Berücksichtigung der Zielsetzungen von Artikel 4;

2. das Verwaltungsorgan, das die Genehmigung erteilt, berücksichtigt bei der Bewertung des Beantragten die bestehende Umgebungssituation, doch es kann auch politisch gewünschte Entwicklungen in Bezug auf die in Nr. 1 erwähnten Schwerpunkte in Erwägung ziehen;

3. wenn das Beantragte sich in einem Gebiet befindet, das durch einen räumlichen Ausführungsplans einen kommunalen Raumordnungsplan oder eine Parzellierungsgenehmigung geregelt wird, von denen nicht auf zulässige Weise abgewichen wird, und insofern dieser Plan oder diese Genehmigung Vorschriften enthält, die die in Nr. 1 erwähnten Schwerpunkte behandeln und regeln, wird davon ausgegangen, dass diese Vorschriften die Kriterien einer ordnungsgemäßen Raumordnung wiedergeben.

Die Flämische Regierung kann thematisch oder gebietspezifisch integrale raumordnerische Bedingungen festlegen zur Bewertung der Integration bestimmter Handlungsweisen oder von Handlungen in spezifischen Gebieten in eine ordnungsgemäße Raumordnung, unbeschadet strengerer Planungsvorschriften oder Parzellierungsvorschriften.

§ 3. Wenn das Beantragte anhand der Fünfundzwanzigprozent-Norm im Sinne von Artikel 4.1.7 des Dekrets vom 27. März 2009 über die Grundstücks- und Immobilienpolitik geprüft werden muss, erfolgt diese Prüfung unter Berücksichtigung des aufgrund des vorerwähnten Artikels festgelegten Aktionsprogramms ».

B.2.2. Die Artikel 4.1.16, 4.1.19, 4.2.4/1, 5.2.1, 5.2.2, 5.3.1, 5.3.3 und 7.3.12 des Grundstücks- und Immobiliendekrets wurden abgeändert durch das Dekret vom 9. Juli 2010 « zur Abänderung verschiedener Bestimmungen des Dekrets vom 27. März 2009 über die Grundstücks- und Immobilienpolitik ». Durch dasselbe Dekret wurde ein Artikel 7.3.13 in das Grundstücks- und Immobiliendekret eingefügt. Der Hof braucht diese Änderungen jedoch nicht zu berücksichtigen.

In Bezug auf das Interesse

B.3.1. Die 36 klagenden Parteien sind beruflich auf dem Immobiliensektor in der Flämischen Region tätig. Sie unterliegen den sozialen Auflagen im Sinne von Buch 4 « Maßnahmen in Bezug auf bezahlbare Wohnungen » des Grundstücks- und Immobiliendekrets, und sie stellen fest, dass die potentielle Käuferschaft für die von ihnen verwirklichten Parzellen oder Wohnungen in den Gemeinden sinkt, in denen Buch 5 « Wohnen in der eigenen Region » des Grundstücks- und Immobiliendekrets Anwendung findet. Die beanstandeten Steuerstimuli und Subventionsmechanismen aus den Artikeln 3.1.2, 3.1.3 ff., 3.1.10, 4.1.20 § 3, 4.1.21 und

4.1.23 des Grundstücks- und Immobiliendekrets kommen ihnen zugute, teils als Ausgleich für die soziale Auflage, doch sie können mit einer durch die Europäische Kommission auferlegten Rückforderung konfrontiert werden. Die Abgabe auf Gewinne aus der Raumplanung, die in den neuen Artikeln 87 bis 91 des Raumordnungsdekrets festgelegt wurde, findet auf sie Anwendung. Eine von ihnen beantragte Genehmigung kann aus den in Artikel 117 des Raumordnungsdekrets aufgelisteten Bedingungen abgelehnt werden.

B.3.2. Die « Immo Vilvo » AG und die « PSR Brownfield Developers » AG, intervenierende Parteien, sind in der Region Halle-Vilvoorde-Asse tätig und stellen fest, dass die potentielle Käuferschaft für die von ihnen verwirklichten Parzellen oder Wohnungen sinkt, unter anderem durch den erweiterten Anwendungsbereich im Sinne von Titel 3 von Buch 5 « Wohnen in der eigenen Region » des Grundstücks- und Immobiliendekrets.

B.3.3. Die klagenden Parteien sowie die vorgenannten intervenierenden Parteien weisen das rechtlich erforderliche Interesse auf.

In Bezug auf die Zulässigkeit der Interventionen

B.4. Kraft Artikel 6 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof gibt die Klageschrift den Gegenstand der Klage an und enthält sie eine Darlegung des Sachverhalts und der Klagegründe. Dieses Erfordernis ist nicht rein formeller Art. Die Klageschrift muss nämlich den in Artikel 76 § 4 desselben Sondergesetzes genannten Behörden zur Kenntnis gebracht werden, die wissen müssen, welche Klagegründe vorgebracht werden, damit sie in Kenntnis der Sachlage entscheiden können, ob sie innerhalb der in Artikel 85 desselben Sondergesetzes vorgeschriebenen Fristen dem Verfahren beitreten.

Das Gleiche gilt für Interventionsschriftsätze zur Unterstützung der Klageschrift. Die Rechte der Verteidigung würden verletzt, wenn die intervenierende Partei lediglich auf die Standpunkte verweisen würde, die sie in einer anderen Rechtssache mit anderen Parteien dargelegt hätte.

Die Interventionen der Regierung der Französischen Gemeinschaft und des Kollegiums der Französischen Gemeinschaftskommission sind zulässig, außer in dem Maße, wie darin lediglich auf Dokumente in den verbundenen Rechtssachen Nrn. 4800 und 4805 verwiesen wird.

Zur Hauptsache

B.5. Der Hof prüft die Klagegründe in folgender Reihenfolge:

I. Beschwerdegründe gegen Titel 1 von Buch 4 « Maßnahmen in Bezug auf bezahlbare Wohnungen » des Grundstücks- und Immobiliendekrets (B.6.1-B.56.3);

II. Beschwerdegründe gegen Artikel 34 des Anpassungsdekrets (B.57.1-B.59);

III. Beschwerdegrund gegen Artikel 36 des Anpassungsdekrets (B.60-B.61.4);

IV. Beschwerdegrund gegen den neuen Artikel 145/7 des Raumordnungsdekrets (B.62-B.63.3).

V. Beschwerdegrund gegen Buch 5 « Wohnen in der eigenen Region » des Grundstücks- und Immobiliendekrets (B.64-B.74.4).

I. Hinsichtlich der Beschwerdegründe gegen Titel 1 von Buch 4 « Maßnahmen in Bezug auf bezahlbare Wohnungen » des Grundstücks- und Immobiliendekrets

A. In Bezug auf die Beschwerdegründe

B.6.1. Die vorliegende Klage ist zunächst gegen die soziale Auflage gerichtet, die privaten Akteuren aufgrund verschiedener Bestimmungen von Titel 1 von Buch 4 « Maßnahmen in Bezug auf bezahlbare Wohnungen » des Grundstücks- und Immobiliendekrets auferlegt wird, sowie gegen die Steuerstimuli und andere Subventionsmechanismen als Ausgleich für die soziale Auflage.

B.6.2.1. Im ersten Klagegrund führen die klagenden Parteien an, dass die angefochtenen Bestimmungen gegen den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung verstießen, gegebenenfalls in Verbindung mit Artikel 16 der Verfassung und Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention, mit den Artikeln 9, 10, 14 und 15 der Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt (nachstehend: die Dienstleistungsrichtlinie) und mit den Artikeln 49, 56 und 63 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (nachstehend: AEUV).

Im ersten Teil des ersten Klagegrunds führen die klagenden Parteien an, dass die angefochtenen Bestimmungen eine unzulässige Maßnahme zur Kontrolle der Benutzung ihres Eigentums darstellten, da sie nicht die Prüfung der Verhältnismäßigkeit bestehen würden, die durch die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte für solche Maßnahmen vorgeschrieben werde, und angesichts dessen, dass einer Kategorie von Personen individuelle und übertriebene Auflagen gemacht würden. Sie führen ferner auch an, dass der Dekretgeber über alternative Möglichkeiten verfügt habe, um die Zielsetzung zu verwirklichen, und dass diese Alternativen viel weniger stark in das Eigentumsrecht der privaten Akteure auf dem Wohnungsmarkt eingreifen würden.

Im zweiten Teil des ersten Klagegrunds führen die klagenden Parteien an, dass gegen den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung auf doppelte Weise verstoßen werde. Im Verhältnis zwischen den sozialen Wohnungsbaugesellschaften und den privaten Akteuren führen sie an, dass nicht vernünftigerweise gerechtfertigt werden könne, warum private Akteure die von ihnen erstellten sozialen Mietwohnungen aufgrund von Artikel 4.1.21 § 1 des Grundstücks- und Immobiliendekrets zu einem nach oben begrenzten Preis übertragen müssten, während soziale Wohnungsbaugesellschaften nicht an Höchstpreise gebunden seien, wenn sie selbst für den Bau von sozialen Mietwohnungen aufkommen würden; außerdem hätten die sozialen Wohnungsbaugesellschaften die Möglichkeit, die zu einem nach oben begrenzten Preis gekaufte soziale Mietwohnung selbst an den bestehenden Mieter zum Verkaufswert zu verkaufen, obwohl sie bereits eine erhebliche staatliche Unterstützung erhielten, unter anderem in Form von zinslosen Darlehen und Subventionen für den Erwerb von Grundstücken und für den Bau von Sozialwohnungen. Im Verhältnis zwischen verschiedenen Kategorien von privaten Projektträgern

führen die klagenden Parteien vier Unterschiede an. Zunächst verweisen sie auf den Unterschied zwischen der Erstellung von Wohnungen, für die eine soziale Auflage ab 10 Parzellen gelte, und der Erstellung von Appartementgebäuden, bei denen die Grenze 50 Appartements betrage. Zweitens führen sie einen Behandlungsunterschied zwischen privaten Akteuren an, je nachdem, ob sie in Gemeinden tätig seien, in denen das Sozialziel bereits erreicht sei oder nicht. Drittens führen sie einen Behandlungsunterschied an zwischen den Erbauern von Gruppenwohnungen, deren Grundstücke oft in Wohnweiterungsgebieten lägen, und anderen privaten Akteuren, da die soziale Auflage aufgrund von Artikel 7.3.12 des Grundstücks- und Immobiliendekrets nicht anwendbar sei auf Grundstücke, die in Wohngebieten lägen, die zwischen dem 1. Januar 2003 und dem 16. Dezember 2008 gekauft worden seien, insofern eine Transaktion vor dem 1. September 2009 stattgefunden habe. Viertens führen sie einen Behandlungsunterschied zwischen Parzellierern und anderen privaten Akteuren an, da der Parzellierer die Auflagen, zu denen er verpflichtet sei, nicht selbst verwirklichen könne, weil er hierzu weitere Genehmigungen von den Behörden erhalten müsse.

Im dritten Teil des ersten Klagegrunds führen die klagenden Parteien einen Verstoß gegen den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung in Verbindung mit den Artikeln 49, 56 und 63 des AEUV an. Sie machen geltend, dass die angefochtenen Bestimmungen die Möglichkeit für Bürger oder juristische Personen aus anderen Mitgliedstaaten, sich auf dem Gebiet der Flämischen Region niederzulassen oder dort eine Immobilie zu erwerben, einschränkten. Auch werde gegen den freien Kapitalverkehr verstoßen, da Nichtansässige davon abgehalten würden, auf dem Gebiet der Flämischen Region in Immobilien zu investieren.

Im vierten Teil des ersten Klagegrunds führen die klagenden Parteien an, dass die angefochtenen Bestimmungen gegen den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung in Verbindung mit drei Bestimmungen der Dienstleistungsrichtlinie verstießen. Zunächst werde gegen Artikel 15 der Dienstleistungsrichtlinie verstoßen, da die sozialen Auflagen als Verpflichtung eines Dienstleistungserbringers, zusammen mit seiner Dienstleistung bestimmte andere Dienstleistungen zu erbringen, nicht der darin vorgeschriebenen Prüfung unterläge. Auch die zwingende Rechtsübertragung zugunsten der sozialen Wohnungsbaugesellschaften für den Verkauf von sozialen Kaufwohnungen sowie der zwingende Verkauf von sozialen Mietwohnungen an soziale Wohnungsbaugesellschaften würden der Bewertungspflicht unterliegen, ebenso wie die durch das Dekret festgelegten Höchstpreise. Zweitens werde gegen

Artikel 14 der Dienstleistungsrichtlinie verstoßen, indem die zwingende Bescheinigung durch die « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » eine direkte Einbeziehung konkurrierender Marktteilnehmer in Entscheidungen der zuständigen Instanzen darstelle. Drittens werde gegen Artikel 9 der Dienstleistungsrichtlinie verstoßen, indem mit einem Genehmigungssystem für den Zugang zu einer Dienstleistungstätigkeit gearbeitet werde, obwohl es andere Maßnahmen gebe, um das angestrebte Ziel zu erreichen.

B.6.2.2. Im zweiten Klagegrund führen die klagenden Parteien an, dass verschiedene Steuerstimuli und Subventionsmechanismen, die im Grundstücks- und Immobiliendekret festgelegt seien und von denen einige als Ausgleich für die soziale Auflage dienen sollten, gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, in Verbindung mit Artikel 107 und 108 des AEUV, verstießen. Es handele sich um die Herabsetzung der Registrierungsgebühren auf 1,5 Prozent für Grundstücke (Artikel 4.1.20 § 3), die Herabsetzung der Mehrwertsteuer von 21 Prozent auf 6 Prozent (Artikel 4.1.20 § 3), die Übernahmegarantie für die im Rahmen einer Ausführung *in natura* verwirklichten sozialen Mietwohnungen (Artikel 4.1.21), den Infrastrukturzuschuss (Artikel 4.1.23), die Herabsetzung der Erhebungsgrundlage für Registrierungsgebühren bezüglich der Aktivierung von Immobilien (Artikel 3.1.10), die Subventionen für Aktivierungsprojekte (Artikel 3.1.2) und die jährliche Steuerermäßigung für einen Kreditgeber, der eine Renovierungsvereinbarung abschließe (Artikel 3.1.3). Die klagenden Parteien führen an, dass die vier Anwendungsbedingungen von Artikel 107 des AEUV erfüllt seien, dass die *Altmark*-Rechtsprechung nicht herangezogen werden könne und dass die betreffenden Beihilfemaßnahmen nicht vorher bei der Europäischen Kommission angemeldet worden seien.

B.6.2.3. Im dritten Klagegrund führen die klagenden Parteien an, dass Artikel 4.1.17 Nr. 1 und die Artikel 4.1.20 bis 4.1.24 des Grundstücks- und Immobiliendekrets gegen den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung in Verbindung mit den Artikeln 1, 2 und 3 der 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 und den Artikeln 49 und 56 des AEUV verstießen. Die klagenden Parteien führen an, dass ein privater Akteur, wenn er sich dafür entscheide, die soziale Auflage *in natura* auszuführen, einem umfassenden System von Bedingungen und Ausführungsmodalitäten unterliege, so dass das Recht der öffentlichen Aufträge anwendbar sei. Der bloße Umstand, dass

die Behörden dem Grundstückseigentümer die soziale Auflage machen würden, schließe die Anwendbarkeit des Rechtes der öffentlichen Aufträge nicht aus.

B.6.2.4. Im dritten Teil des fünften Klagegrunds führen die klagenden Parteien an, dass Artikel 4.1.20 § 3 des Grundstücks- und Immobiliendekrets gegen die Regeln der Zuständigkeitsverteilung in Bezug auf Steuern verstoße, da nur die Föderalbehörde befugt sei, die Erhebungsgrundlage des Mehrwertsteuersatzes von 6 Prozent auf die durch private Akteure im Rahmen ihrer sozialen Auflage erstellten Sozialwohnungen auszudehnen.

B.7.1. Die Prüfung der Übereinstimmung der angefochtenen Bestimmung mit den Regeln der Zuständigkeitsverteilung muss grundsätzlich vor der Prüfung der Vereinbarkeit mit dem Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung erfolgen.

Folglich muss der Hof zunächst den dritten Teil des fünften Klagegrunds prüfen.

B.7.2. Anschließend muss der Hof den zweiten Klagegrund prüfen. Wenn die Steuerstimuli und die anderen Subventionsmechanismen für nichtig erklärt werden müssten, könnte dies nämlich Folgen für die Verhältnismäßigkeit der sozialen Auflage im Rahmen der anderen Teile des ersten Klagegrunds haben.

B. In Bezug auf die Regeln der Zuständigkeitsverteilung

B.8. Aufgrund von Artikel 6 § 1 Absatz 2 Nr. 2 des Sondergesetzes vom 16. Januar 1989 bezüglich der Finanzierung der Gemeinschaften und Regionen ist die Mehrwertsteuer « eine Staatssteuer, die auf einheitliche Weise auf dem gesamten Staatsgebiet des Königreichs erhoben wird und deren Ertrag [...] ganz oder teilweise den Gemeinschaften zugewiesen wird ». Die Föderalbehörde legt den Steuersatz, die Besteuerungsgrundlage und die Befreiungen fest. Aufgrund von Artikel 11 Absatz 1 desselben Sondergesetzes dürfen die Regionen auf diese Steuer « weder Zuschlaghundertstel oder Erhöhungen erheben noch Steuerermäßigungen oder Ermäßigungen einführen ».

B.9.1. Kraft Artikel 1 Absatz 1 des königlichen Erlasses Nr. 20 vom 20. Juli 1970 zur Festlegung der Mehrwertsteuersätze und zur Einteilung der Güter und Dienstleistungen nach diesen Sätzen beträgt der normale Mehrwertsteuersatz für die im Mehrwertsteuergesetzbuch erwähnten Güter und Dienstleistungen 21 Prozent.

Artikel 1 Absatz 2 Buchstabe a) desselben königlichen Erlasses bestimmt, dass in Abweichung von diesem normalen Steuersatz ein ermäßigter Steuersatz von 6 Prozent « für die in Tabelle A der Anlage zu vorliegendem Erlass aufgezählten Güter und Dienstleistungen » gilt. Diese Bestimmung lautet ferner wie folgt: « Dieser ermäßigte Steuersatz darf jedoch nicht angewandt werden, wenn die in Tabelle A erwähnten Dienstleistungen den Zusatz zu einer komplexen Vereinbarung darstellen, die hauptsächlich andere Dienstleistungen zum Gegenstand hat ».

B.9.2. Rubrik XXXVI § 1 A) - mit der Überschrift « Sozialer Wohnungsbau » - von Tabelle A der Anlage zum königlichen Erlass Nr. 20 erklärt den ermäßigten Steuersatz von 6 Prozent für anwendbar auf

« Lieferungen von nachstehenden Gebäuden und Begründungen, Abtretungen und Rückabtretungen dinglicher Rechte an solchen Gebäuden, die nicht aufgrund von Artikel 44 § 3 Nr. 1 des Gesetzbuches steuerfrei sind, wenn diese Gebäude für den sozialen Wohnungsbau bestimmt sind:

a) Privatwohnungen, die regionalen Wohnungsbaugesellschaften und von ihnen zugelassenen Gesellschaften für sozialen Wohnungsbau geliefert und in Rechnung gestellt werden und dazu bestimmt sind, von diesen Gesellschaften als Sozialwohnungen vermietet zu werden,

b) Privatwohnungen, die regionalen Wohnungsbaugesellschaften und von ihnen zugelassenen Gesellschaften für sozialen Wohnungsbau geliefert und in Rechnung gestellt werden und dazu bestimmt sind, von diesen Gesellschaften als Sozialwohnungen verkauft zu werden,

c) Privatwohnungen, die von regionalen Wohnungsbaugesellschaften und von den von ihnen zugelassenen Gesellschaften für sozialen Wohnungsbau als Sozialwohnungen geliefert und in Rechnung gestellt werden ».

B.10.1. Es muss davon ausgegangen werden, dass der Verfassungsgeber und der Sondergesetzgeber den Gemeinschaften und Regionen die vollständige Befugnis erteilt haben,

um Regeln herauszugeben, die spezifisch mit den ihnen übertragenen Angelegenheiten zusammenhängen, es sei denn, dass sie dies anders festgelegt haben.

Diese Regeln dürfen jedoch nicht zur Folge haben, dass es einer anderen Behörde übermäßig erschwert wird, die ihr übertragene Politik sachdienlich auszuführen. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ist nämlich ein Bestandteil dieser übertragenen Befugnis.

B.10.2. Wenn in der föderalen Regelung im Zusammenhang mit dem Mehrwertsteuersatz auf eine Angelegenheit verwiesen wird, die zum Zuständigkeitsbereich der Gemeinschaften oder Regionen gehört, obliegt es dem Gemeinschafts- oder Regionalgesetzgeber, die Tragweite dieser Angelegenheit im Einzelnen zu regeln, ohne dieser jedoch ihre normale Bedeutung abnehmen zu können.

B.10.3. Aufgrund von Artikel 4.1.20 des Grundstücks- und Immobiliendekrets beinhaltet die Erteilung der Teilbescheinigung Nr. 1 durch die « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » die Anerkennung des Sozialteils des Projekts, « so als ob er durch eine soziale Wohnungsbaugesellschaft verwirklicht worden wäre ». Diese Anerkennung gilt aufgrund derselben Bestimmung für die Anwendung der Regelung über die Mehrwertsteuer jedes Mal, wenn darin auf die gemäß der regionalen Regelung anerkannten sozialen Wohnungsbaugesellschaften verwiesen wird.

B.10.4. So hat der Dekretgeber, der aufgrund von Artikel 6 § 1 IV des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen für das Wohnungswesen zuständig ist, einen Inhalt verliehen, der dem Begriff « Gebäude, [die] für den sozialen Wohnungsbau bestimmt sind » entspricht.

B.10.5. Der dritte Teil des fünften Klagegrunds ist unbegründet.

C. In Bezug auf die Beihilfen

B.11.1. Die Flämische Regierung stellt die Zulässigkeit des zweiten Klagegrunds in Abrede, da die klagenden Parteien nicht nachwiesen, worin der Zusammenhang zwischen den Artikeln 10

und 11 der Verfassung mit den Beschwerdegründen bezüglich der Artikel 107 und 108 des AEUV bestehe.

B.11.2. In den Artikeln 107 und 108 des AEUV werden die Regeln dargelegt, die bei der Gewährung staatlicher Beihilfen eingehalten werden müssen. Die Einhaltung dieser Regeln gewährleistet, dass der Wettbewerb nicht durch die Begünstigung bestimmter Unternehmen oder Produktionszweige verfälscht wird oder verfälscht zu werden droht. Wenn diese Bestimmungen in Verbindung mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung angeführt werden, muss der Hof prüfen, ob diese Garantie auf diskriminierende Weise, insbesondere in Bezug auf die klagenden Parteien, verletzt wird.

B.11.3. Die Einrede wird abgewiesen.

B.12.1. Die klagenden Parteien führen im Rahmen des zweiten Klagegrunds zwei unterschiedliche Beschwerdegründe gegen die Steuerstimuli und die Subventionsmechanismen an, die in den angefochtenen Dekreten enthalten sind.

B.12.2. Der erste Beschwerdegrund betrifft deren Vereinbarkeit mit Artikel 107 des AEUV. Die Unvereinbarkeit einer Beihilfe mit dem Binnenmarkt betrifft einen Bereich, der ausschließlich der Europäischen Kommission zugeteilt wurde, und zwar unter Aufsicht des Gerichts und des Gerichtshofes der Europäischen Union. Der Hof ist also nicht befugt, über den ersten Beschwerdegrund zu befinden.

B.12.3.1. Der zweite Beschwerdegrund betrifft die nicht erfolgte Meldung der durch die klagenden Parteien angefochtenen Steuerstimuli und Subventionsmechanismen.

B.12.3.2. Eine neue Beihilfemaßnahme im Sinne von Artikel 107 Absatz 1 des AEUV, die durchgeführt wird, ohne dass die Verpflichtungen, die sich aus Artikel 108 Absatz 3 des AEUV ergeben, eingehalten wurden, die mit anderen Worten gewährt wurde, ohne vorher bei der Kommission gemeldet worden zu sein, oder die, falls sie gemeldet wurde, gewährt wurde, bevor die Kommission innerhalb der festgesetzten Fristen Stellung bezogen hat, ist rechtswidrig (siehe, unter anderem, EuGH, 5. Oktober 2006, C-368/04, *Transalpine Ölleitung in Österreich GmbH*,

Randnr. 40; Gericht, 1. Juli 2010, T-62/08, *ThyssenKrupp Acciai Speciali Terni SpA* gegen Kommission, Randnr. 231).

In Artikel 108 Absatz 3 des AEUV wird außerdem nicht zwischen Einzelbeihilfen und allgemeinen Beihilferegeln unterschieden, so dass, wenn ein Mitgliedstaat « Rechts- und/oder Verwaltungsvorschriften [erlässt], die eine allgemeine Beihilferegelung enthalten, [...] diese daher der Kommission gemeldet werden [müssen] », bevor sie durchgeführt werden (Gericht erster Instanz der Europäischen Gemeinschaften, 6. März 2002, T-127/99 u.a., *Territorio Histórico de Álava - Diputación Foral de Álava u.a.* gegen Kommission, Randnrn. 184-185).

B.12.3.3. Unter Berücksichtigung der direkten Wirkung des letzten Satzes von Artikel 108 Absatz 3 des AEUV ist der nationale Richter befugt festzustellen, ob eine Maßnahme als neue staatliche Beihilfe angesehen werden muss und ob, wenn dies der Fall ist, diese Maßnahme der Kommission gemeldet werden musste, bevor sie durchgeführt wurde.

Aufgrund des Vertrags selbst muss der nationale Richter nämlich « über die Wahrung der Rechte des Einzelnen bei Verstößen gegen die Verpflichtung nach Artikel [108 Absatz 3 des AEUV], staatliche Beihilfen der Kommission im Voraus zu melden » (EuGH, 5. Oktober 2006, vorerwähnt, Randnr. 38) wachen und aus einer solchen, von den Einzelnen « entsprechend dem innerstaatlichen Verfahrensrecht » geltend gemachten Verletzung sämtliche Folgerungen ziehen, insbesondere « bezüglich der Gültigkeit der Rechtsakte zur Durchführung der Beihilfemaßnahmen » (EuGH, 15. Juni 2006, C-393/04 und C-41/05, *Air Liquide Industries Belgium SA u.a.*, Randnr. 42).

B.12.3.4. Es obliegt folglich dem Hof zu prüfen, welche Beschaffenheit die durch die klagenden Parteien angefochtenen Maßnahmen aufweisen, ob sie durchgeführt wurden, bevor sie der Europäischen Kommission gemeldet wurden, und schließlich sich zu vergewissern, dass solche neuen Beihilfemaßnahmen selbst in diesem Fall nicht von der Meldepflicht aufgrund einer allgemeinen und abstrakten Bestimmung des abgeleiteten Rechts der Europäischen Union befreit waren.

B.12.4.1. Der Gerichtshof der Europäischen Union entscheidet im Wege der Vorabentscheidung über die Auslegung der Bestimmungen des AEUV (Artikel 267 Absatz 1 Buchstabe a des AEUV).

Wird eine derartige Frage in einem schwebenden Verfahren bei einem einzelstaatlichen Gericht gestellt, dessen Entscheidungen selbst nicht mehr mit Rechtsmitteln des innerstaatlichen Rechts angefochten werden können, so ist dieses Gericht zur Anrufung des Gerichtshofes der Europäischen Union verpflichtet (Artikel 267 Absatz 3 desselben Vertrags), es sei denn, es stellt fest, « dass die gestellte Frage nicht entscheidungserheblich ist, dass die betreffende gemeinschaftsrechtliche Bestimmung bereits Gegenstand einer Auslegung durch den Gerichtshof war oder dass die richtige Anwendung des Gemeinschaftsrechts derart offenkundig ist, dass für einen vernünftigen Zweifel keinerlei Raum bleibt » (EuGH, 6. Oktober 1982, 283/81, *Srl CILFIT und Lanificio di Gavardo SpA*, Randnr. 21).

B.12.4.2. Es obliegt folglich dem Hof zu prüfen, ob es - insbesondere unter Berücksichtigung der Auslegung der Artikel 107 und 108 des AEUV in der Rechtsprechung - notwendig ist, dem Gerichtshof der Europäischen Union diesbezüglich eine Frage zu stellen.

1. In Bezug auf die Einstufung der angefochtenen Maßnahmen als staatliche Beihilfen

B.13.1.1. Artikel 107 Absatz 1 des AEUV verbietet grundsätzlich staatliche Beihilfen zugunsten von Unternehmen, die den Wettbewerb durch die Begünstigung bestimmter Unternehmen oder Produktionszweige verfälschen oder zu verfälschen drohen, soweit diese Beihilfen den Handel zwischen Mitgliedstaaten beeinträchtigen.

B.13.1.2. Im Sinne des europäischen Wettbewerbsrechts wird das Unternehmen als « jede eine wirtschaftliche Tätigkeit ausübende Einheit, unabhängig von ihrer Rechtsform und der Art ihrer Finanzierung » definiert (EuGH, 23. März 2006, C-237/04, *Enirisorse SpA*, Randnr. 28). Unter wirtschaftlicher Tätigkeit ist « jede Tätigkeit, die darin besteht, Güter oder Dienstleistungen auf einem bestimmten Markt anzubieten » zu verstehen (EuGH, 1. Juli 2008, C-49/07, *MOTOE*, Randnr. 22). Der bloße Umstand, dass gemeinwirtschaftliche Verpflichtungen mit der Ausübung der betreffenden Tätigkeit einhergehen, hindert nicht daran, die fraglichen

Tätigkeiten als wirtschaftliche Tätigkeiten anzusehen (EuGH, 25. Oktober 2001, C-475/99, *Ambulanz Glöckner*, Randnr. 21).

B.13.1.3. Außerdem müssen, damit eine Maßnahme als staatliche Beihilfe eingestuft werden kann, vier Voraussetzungen sämtlich erfüllt sein. « Erstens muss es sich um eine staatliche Maßnahme oder eine Maßnahme unter Inanspruchnahme staatlicher Mittel handeln. Zweitens muss diese Maßnahme geeignet sein, den Handel zwischen Mitgliedstaaten zu beeinträchtigen. Drittens muss dem Begünstigten durch sie ein Vorteil gewährt werden. Viertens muss sie den Wettbewerb verfälschen oder zu verfälschen drohen » (EuGH, 10. Juni 2010, C-140/09, *Fallimento Traghetti del Mediterraneo*, Randnr. 31).

In diesem Zusammenhang hat der Gerichtshof der Europäischen Union in Erinnerung gerufen, dass « der Begriff der Beihilfe [...] nicht nur positive Leistungen wie Subventionen, Darlehen oder Beteiligungen am Kapital von Unternehmen umfassen [kann], sondern auch Maßnahmen, die in verschiedener Form die Belastungen erleichtern, die ein Unternehmen normalerweise zu tragen hat, und die somit zwar keine Subventionen im strengen Sinne des Wortes darstellen, diesen aber nach Art und Wirkung gleichstehen (EuGH, 8. Mai 2003, C-328/99, *Italien gegen Kommission*, Randnr. 35).

B.13.1.4. Die von den klagenden Parteien angefochtenen Maßnahmen müssen daher hinsichtlich der vorerwähnten Kriterien analysiert werden.

B.13.2.1. Vier der von den klagenden Parteien angefochtenen Maßnahmen richten sich spezifisch an die privaten Akteure, die im Sinne von Artikel 4.1.16 des Grundstücks- und Immobiliendekrets die soziale Auflage *in natura* ausführen.

Es handelt sich um den ermäßigten Satz der Mehrwertsteuer und den ermäßigten Satz der Registrierungsgebühren im Sinne von Artikel 4.1.20 § 3 Absatz 2 des Grundstücks- und Immobiliendekrets, die in Artikel 4.1.23 desselben Dekrets vorgesehenen Infrastrukturzuschüsse und die in Artikel 4.1.21 desselben Dekrets vorgesehene Übernahmegarantie für verwirklichte Wohnungen.

B.13.2.2.1. Die soziale Auflage wird aufgrund von Artikel 4.1.16 § 1 des Grundstücks- und Immobiliendekrets von Rechts wegen mit einer Parzellierungsgenehmigung oder einer Baugenehmigung verbunden, sobald die in Titel I Kapitel 2 Abschnitt 2 des Grundstücks- und Immobiliendekrets vorgesehenen Bedingungen erfüllt sind. Aufgrund dieses Abschnitts besteht ein Unterschied zwischen Parzellierungen oder Bauprojekten in Plangebieten (Artikel 4.1.11 bis 4.1.13) und Parzellierungen oder Bauprojekten in anderen Gebieten (Artikel 4.1.8 bis 4.1.10).

B.13.2.2.2. Außerhalb der Plangebiete gilt die soziale Auflage in Parzellierungen von mindestens zehn Losen oder mit einer Fläche von mehr als einem halben Hektar (Artikel 4.1.8 Nr. 1), in Projekten für gruppierten Wohnungsbau, mit denen mindestens zehn Wohnungen entwickelt werden (Artikel 4.1.8 Nr. 2), und in Bau- oder Umbauprojekten für Appartementgebäude, mit denen mindestens fünfzig Appartements geschaffen werden (Artikel 4.1.8 Nr. 3).

Die soziale Auflage ist ebenfalls anwendbar auf Parzellierungen, Projekte für gruppierten Wohnungsbau und Projekte für den Bau oder den Wiederaufbau von Appartementgebäuden, die nicht die vorerwähnten Bedingungen erfüllen, für die jedoch eine Parzellierungsgenehmigung oder eine Städtebaugenehmigung beantragt wird durch einen Parzellierer oder einen Bauherrn, dessen Projekt sich anderen, durch denselben Parzellierer oder Bauherrn zu entwickelnden Grundstücken anschließt, die zusammen mit den Grundstücken, auf die sich der Antrag bezieht, eine Fläche von mehr als einem halben Hektar einnehmen. In diesen Fällen besteht die soziale Auflage aufgrund von Artikel 4.1.8 Absatz 2 des Grundstücks- und Immobiliendekrets in

« 1. mindestens zwanzig und höchstens vierzig Prozent der Anzahl der zu erstellenden Wohnungen und/oder Parzellen, wenn die Grundstücke Eigentum flämischer Verwaltungen oder halböffentlicher flämischer juristischer Personen sind;

2. mindestens zehn und höchstens zwanzig Prozent der Anzahl der zu erstellenden Wohnungen und/oder Parzellen, wenn die Grundstücke Eigentum anderer natürlicher oder juristischer Personen sind ».

Aufgrund von Artikel 4.1.9 des Grundstücks- und Immobiliendekrets können die Gemeinderäte eine Gemeindeverordnung über soziales Wohnen festlegen, die konkrete Normen in Bezug auf den Umfang des Angebots an Sozialwohnungen enthält, die innerhalb verschiedener Kategorien von Parzellierungsprojekten und Bauprojekten verwirklicht werden müssen durch das Verschreiben einer sozialen Auflage. In dieser Gemeindeverordnung können

unterschiedliche Prozentsätze für die Verwirklichung von sozialen Mietwohnungen, sozialen Kaufwohnungen und sozialen Parzellen festgelegt werden. Sie enthalten gegebenenfalls die objektiven und relevanten Gründe, aus denen das Verwaltungsorgan, das die Genehmigung erteilt, bei der Gewährung einer Genehmigung nach unten von den Normen abweichen kann, wie unter anderem vom Umfang, der Form, der Lage oder der Anordnung der Parzellierung oder des Bauprojekts oder dem in der Umgebung bereits bestehenden Angebot an Sozialwohnungen. Diese Abweichungen haben aufgrund von Artikel 4.1.9 *in fine* des Grundstücks- und Immobiliendekrets nie zur Folge, dass ein Prozentsatz verwirklicht werden muss, der niedriger ist als die Hälfte des aufgrund der Gemeindeverordnung geltenden Prozentsatzes.

In der Gemeindeverordnung über soziales Wohnen kann aufgrund von Artikel 4.1.8 Absatz 3 des Grundstücks- und Immobiliendekrets von dem Vorschreiben eines prozentualen Angebots an Sozialwohnungen abgesehen werden oder ein prozentuales Angebot an Sozialwohnungen gehandhabt werden, das niedriger ist als die in Absatz 2 erwähnte Norm, wenn in dieser Gemeinde das verbindliche Sozialziel im Sinne von Artikel 4.1.2 des Grundstücks- und Immobiliendekrets verwirklicht wurde. Dieser Artikel 4.1.2 bestimmt:

« § 1. Ein verbindliches Sozialziel ist eine kommunale Definition des Angebots an Sozialwohnungen, das innerhalb des Zeitrahmens des Strukturplans für die Raumordnung Flanderns mindestens verwirklicht werden muss.

Das zwingende Sozialziel wird auf die in Artikel 186 des Gemeindedekrets vom 15. Juli 2005 angegebene Weise bekannt gegeben.

§ 2. Das zwingende Sozialziel beinhaltet für die Kommunalbehörde eine rechtliche Verpflichtung:

1. bestehende Gemeindepläne und -verordnungen, die einen Einfluss auf die Verwirklichung des Angebots an Sozialwohnungen haben, notwendigenfalls dem vorgegebenen Prozentsatz anzupassen;

2. Die in Kapitel 2 erwähnten Normen in Übereinstimmung mit dem vorgegebenen Prozentsatz festzulegen;

3. die in Kapitel 3 erwähnten Instrumente im Hinblick auf das Erreichen des vorgesehenen Prozentsatzes anzuwenden.

Ein kommunaler Strukturplan für die Raumordnung, der nicht mit dem zwingenden Sozialziel in Einklang steht und der noch nicht gemäß Absatz 1 Nr. 1 abgepasst wurde, kann nicht geltend gemacht werden, um die Maßnahmen abzuleiten, die zur Verwirklichung des zwingenden Sozialziels erforderlich sind ».

Aufgrund von Artikel 4.1.10 des Grundstücks- und Immobiliendekrets schreibt das Verwaltungsorgan, das die Genehmigung erteilt, wenn die Gemeinde nicht über eine Gemeindeverordnung über soziales Wohnen verfügt, die in Artikel 4.1.16 erwähnten sozialen Auflagen vor unter Berücksichtigung der Bedingungen und Spielräume des Dekrets, die in Artikel 4.1.8 Absätze 1 und 2 erwähnt sind.

B.13.2.2.3. In Plangebieten können räumliche Ausführungspläne und Raumordnungspläne, mit denen eine Änderung der Zweckbestimmung in ein Wohngebiet vorgenommen wird, aufgrund von Artikel 4.1.12 des Grundstücks- und Immobiliendekrets eigenständig prozentuale Ziele und Vorschriften in Bezug auf die Verwirklichung eines Angebots an Sozialwohnungen innerhalb der in Artikel 4.1.8 Absatz 1 erwähnten Parzellierungen, Gruppenwohnungen und Appartementgebäuden vorschreiben. Aufgrund von Artikel 4.1.12 Nr. 3 des Grundstücks- und Immobiliendekrets betrifft das Ziel in diesem Fall:

« a) entweder mindestens vierzig und höchstens fünfzig Prozent für Grundstücke, die Eigentum flämischer Verwaltungen oder flämischer halböffentlicher juristischer Personen sind;

b) oder mindestens zwanzig und höchstens fünfundzwanzig Prozent für Grundstücke, die Eigentum anderer natürlicher oder juristischer Personen sind ».

Aufgrund von Absatz 2 von Artikel 4.1.12 des vorerwähnten Dekrets kann die Behörde, die den Plan festlegt, ein Ziel bestimmen, das niedriger ist die in Absatz 1 Nr. 3 angegebenen Mindestziele, wenn dies begründet wird mit dem bestehenden und geplanten Angebot an Sozialwohnungen, den Faktoren des sozialen Kontextes und den Raumordnungsmerkmalen des neuen Wohngebiets. Eine solche Abweichung kann nie zur Folge haben, dass das festgelegte Ziel niedriger als die Hälfte der Mindestziele im Sinne von Absatz 1 Nr. 3 ist.

B.13.2.3. Die Mehrwertsteuer, die bei dem Verkauf einer solchen Wohnung geschuldet wird, wird gemäß den in B.9.1 bis B.9.2 beschriebenen Regeln von 21 Prozent auf 6 Prozent herabgesetzt.

B.13.2.4. Während der normale Satz der Registrierungsgebühren in der Flämischen Region durch Artikel 44 des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches, so wie er in der Flämischen Region Anwendung findet, auf 10 Prozent festgelegt ist, werden die

Registrierungsgebühren auf den Kauf des Baugrundstücks, auf das die soziale Auflage Anwendung finden wird, auf 1,5 Prozent des Verkaufsbetrags herabgesetzt.

Artikel 52 Absatz 1 desselben Gesetzbuches bestimmt nämlich:

«Die Gebühr wird auf 1,50 Prozent herabgesetzt für den Verkauf von Wohnungen, der durch die Nationale Wohnungsbaugesellschaft, die Nationale Grundstücksgesellschaft, die durch sie oder die regionalen Gesellschaften in Ausführung des Gesetzes vom 28. Dezember 1984 über die Aufhebung oder die Umstrukturierung bestimmter Einrichtungen öffentlichen Interesses anerkannten Gesellschaften, die öffentlichen Verwaltungen oder die öffentlichen Einrichtungen an Personen erlaubt wird, die in den Genuss der durch den Staat gewährten Kaufprämie gelangen ».

Gemäß Artikel 4.1.20 § 3 Absatz 2 des Grundstücks- und Immobiliendekrets beinhaltet die Teilbescheinigung Nr. 1 jedoch die Anerkennung des Sozialanteils des Projekts, so als ob er durch eine soziale Wohnungsbaugesellschaft verwirklicht worden wäre. Außerdem gilt diese Anerkennung insbesondere für die Anwendung des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches jedes Mal, wenn in diesem Gesetzbuch auf die gemäß der regionalen Regelung anerkannten sozialen Wohnungsbaugesellschaften verwiesen wird.

B.13.2.5.1. Die in Artikel 4.1.23 des Grundstücks- und Immobiliendekrets vorgesehenen Infrastrukturzuschüsse sind diejenigen von Artikel 64 §§ 1 und 2 des Flämischen Wohngesetzbuches oder diejenigen von Artikel 80 des Flämischen Wohnungsbaugesetzbuches.

B.13.2.5.2. Artikel 64 §§ 1 und 2 des Flämischen Wohngesetzbuches bestimmt:

« § 1. Die Flämische Regierung kann Subventionen gewähren, um es den Initiatoren zu ermöglichen:

1. Grundstücke, die in einem Wohnerneuerungsgebiet liegen, baureif zu machen, gegebenenfalls durch Abbruch der bestehenden Gebäude;

2. Infrastrukturarbeiten auszuführen, insbesondere die Wegeausstattung, die Versorgungseinrichtungen und die Anlagen für die Abfuhr und Klärung von Abwässern, die für die betreffenden Wohnungen notwendig sind;

3. Gemeinschaftseinrichtungen aufzubauen;

4. Anpassungsarbeiten am Wohnumfeld auszuführen, außer zugunsten von sozialen Parzellierungen.

Wenn die Maßnahme im Sinne von Absatz 1 Nr. 1 sich auf das Anlegen oder die Anpassung der Infrastruktur für Wohnungen bezieht, die renoviert, verbessert oder angepasst werden, oder für ein Renovierungs- oder Ergänzungsbauprojekt, das durch die Flämische Regierung genehmigt wurde, kann die Subvention ebenfalls außerhalb eines Wohnerneuerungsgebietes gewährt werden.

§ 2. In Bezug auf die Subvention für Infrastrukturarbeiten oder für Anpassungsarbeiten am Wohnumfeld im Sinne von § 1 Absatz 1 Nrn. 2 und 4 unterscheidet die Flämische Regierung danach, ob das soziale Wohnprojekt innerhalb oder außerhalb eines Wohnerneuerungs- oder Wohnungsbaugesbietes verwirklicht wird. Dieser Unterschied gilt nicht, wenn diese Arbeiten für Wohnungen ausgeführt werden, die renoviert, verbessert oder angepasst werden, oder für ein Renovierungs- oder Ergänzungsbauprojekt, das durch die Flämische Regierung genehmigt wurde, und ebenfalls nicht für Arbeiten für ein soziales Wohnprojekt der VHM oder einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft ».

B.13.2.5.3. Artikel 80 des Flämischen Wohnungsbaugesetzbuches bestimmt:

« § 1. Unter den durch die Flämische Regierung festgelegten Bedingungen kann die Flämische Region in folgenden Fällen ganz oder teilweise die Kosten für die Ausführung von Infrastrukturarbeiten, für die baureife Vorbereitung der Parzellen und für das Errichten von Gemeinschaftseinrichtungen übernehmen:

1. wenn die ‘ Vlaamse Huisvestingsmaatschappij ’ (Flämische Wohnungsbaugesellschaft), eine durch die ‘ Vlaamse Huisvestingsmaatschappij ’ anerkannte soziale Wohnungsbaugesellschaft, eine Gemeinde, eine Gemeindevereinigung, ein öffentliches Sozialhilfezentrum, eine Vereinigung dieser Zentren oder der ‘ Vlaams Woningfonds van de Grote gezinnen ’ (Flämischer Wohnungsfond für kinderreiche Familien) entweder getrennt oder in Kooperation miteinander:

a) Volkswohnungen, kleines Landeigentum oder damit gleichgestellte Wohnungen baut oder auf ihren Grundstücken durch einen Inhaber eines Erbpacht- oder Erbbaurechts bauen lässt;

b) eine soziale Parzellierung verwirklicht, in der Privatpersonen Wohnungen bauen können, die Volkswohnungen oder kleinem Landeigentum gleichgestellt sind;

c) Gebäude, für die eine Infrastruktur nicht besteht oder unzureichend ist, saniert, verbessert oder zu Wohnungszwecken anpasst;

2. wenn die Arbeiten im Rahmen eines Renovierungsprojekts für Wohnungen eines Viertels oder Ortsteils erfolgen, an denen ein in Nr. 1 erwähnter Initiator sich beteiligt.

In Abweichung von den Bestimmungen von Absatz 1 können zusammen mit den gemäß Nr. 1 Buchstaben a) und b) desselben Absatzes zu errichtenden Wohnungen, auch mittelgroße Wohnungen im Sinne von Artikel 54 gebaut werden in einem Verhältnis, das nicht höher sein darf als ein durch die Flämische Regierung festzulegender Prozentsatz der Gesamtanzahl Wohnungen. Die Anzahl der mittelgroßen Wohnungen darf nie mehr betragen als ein Drittel der Gesamtanzahl Wohnungen.

Die in Absatz 1 erwähnten Einrichtungen oder Verwaltungen können durch die Flämische Regierung ermächtigt werden, selbst Arbeiten auszuführen. In diesem Fall erhalten sie eine durch die Flämische Regierung festzulegende Pauschalbeteiligung.

§ 2. Die in § 1 Absatz 1 Nr. 1 Buchstabe b) erwähnten Privatpersonen müssen ihre Wohnung bauen oder bauen lassen innerhalb der Frist und gemäß den Bedingungen, die durch die Flämische Regierung festgelegt werden, zur Vermeidung der Rückzahlung des jeweiligen Anteils der Infrastrukturarbeiten bezüglich ihrer Parzelle an die Flämischen Region und an die betreffenden Einrichtungen oder Verwaltungen.

§ 3. Die in § 1 erwähnten Infrastrukturarbeiten und Gemeinschaftseinrichtungen sowie das Grundstück, auf dem sie errichtet werden, werden kostenlos an die Gemeinde übertragen und in das öffentliche Eigentum aufgenommen nach einem durch die Flämische Regierung festgelegten Verfahren, das für die Gemeinde die erforderlichen Garantien bietet.

§ 4. Die Bestimmungen von § 1 Absatz 1 und § 3 können durch die Flämische Regierung auf andere als die in § 1 Absatz 1 Nr. 1 erwähnten Initiatoren für anwendbar erklärt werden.

Dies gilt jedoch nur, sofern die durch die Flämische Regierung bestimmten Initiatoren:

1. a) die in § 1 Absatz 1 Nr. 1 Buchstabe a) oder c) erwähnten Maßnahmen ausführen, um Wohnungen an Privatpersonen mit einem bescheidenen Einkommen zu vermieten.

b) die Bedingungen einhalten während der gesamten Dauer der Vereinbarung, die geschlossen wurde mit:

- der Flämischen Region, wenn es sich um ein durch die Flämische Regierung ausgewiesenes Wohnnotgebiet handelt;

- die ‘ Vlaamse Huisvestingsmaatschappij ’ gemäß Artikel 10 Absatz 2 Nr. 9;

2. a) die in § 1 Absatz 1 Nr. 1 Buchstabe a) oder c) erwähnten Maßnahmen ausführen, um Wohnungen zu verkaufen an:

- die Initiatoren im Sinne von § 1 Absatz 1 Nr. 1;

- Privatpersonen mit einem bescheidenen Einkommen;

b) die diesbezüglichen Gesetzes-, Dekrets- und Verordnungsvorschriften einhalten zur Vermeidung der Entschädigung der Flämischen Region gemäß der in Nr. 1 Buchstabe b) angeführten Vereinbarung;

c) zuvor das Einverständnis der ‘ Vlaamse Huisvestingsmaatschappij ’ und der betroffenen anerkannten Gesellschaft mit dem Verkauf erhalten haben, wenn die Vereinbarung mit der ‘ Vlaamse Huisvestingsmaatschappij ’ geschlossen wurde.

Als Garantie für die Ausführung der Leistungen, zu denen der Bauherr sich in der in Absatz 2 Nr. 1 Buchstabe b) angeführten Vereinbarung verpflichtet hat, werden die durch ihn verwirklichten Bauarbeiten zugunsten der Flämischen Region mit einer Hypothek im ersten Rang

in Höhe der gemäß § 1 durch die Flämische Region übernommenen Kosten, zuzüglich der gesetzlichen Zinsen, belastet. Diese Hypothek wird auf die durch die durch die Flämische Regierung festgelegte Weise bei der Veräußerung der Wohnungen gemäß Absatz 2 Nr. 2 Buchstabe a) gestrichen.

§ 5. Die Bestimmungen von § 1 Absatz 1 und § 3 können durch die Flämische Regierung auf Initiatoren, die in Form einer Vereinigung ohne Gewinnerzielungsabsicht gemäß dem Gesetz vom 27. Juni 1921 zur Verleihung der Rechtspersönlichkeit an Vereinigungen ohne Gewinnerzielungsabsicht und gemeinnützige Einrichtungen gegründet wurden, für anwendbar erklärt werden.

Dies gilt jedoch nur, sofern die durch die Flämische Regierung bestimmten Initiatoren:

1. die in § 1 Absatz 1 Nr. 1 Buchstabe a) oder c) erwähnten Maßnahmen ausführen, um die Wohnungen an Privatpersonen mit einem bescheidenen Einkommen zu vermieten;

2. die Bedingungen während der gesamten Dauer der mit der Flämischen Region geschlossenen Vereinbarung einhalten ».

B.13.2.6. Die in Artikel 4.1.21 des angefochtenen Dekrets vorgesehene Übernahmegarantie für Wohnungen, die durch private Marktteilnehmer verwirklicht wurden, beruht auf einem Stufensystem, aufgrund dessen die « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » verpflichtet ist, die bebauten Immobilien zu kaufen, wenn keine andere Organisation für Sozialwohnungen bereit ist, diese Wohnungen zu kaufen.

B.13.3.1. Die drei anderen, durch die klagenden Parteien angefochtenen Maßnahmen sind Bestandteil der Bemühungen um das Ziel von Buch 3 des Grundstücks- und Immobiliendekrets, das darin besteht, Grundstücke und Immobilien zu aktivieren. Sie gelten also unabhängig von der Ausführung irgendeiner sozialen Auflage.

Es handelt sich um Subventionen für Aktivierungsprojekte (Artikel 3.1.2 des genannten Dekrets), die Herabsetzung der Steuer der natürlichen Personen, die im Rahmen des Abschlusses von Renovierungsvereinbarungen erzielt wird (Artikel 3.1.3 ff. des vorerwähnten Dekrets) und die pauschale Herabsetzung der Erhebungsgrundlage für die Registrierungsgebühren (Artikel 3.1.10 des genannten Dekrets).

B.13.3.2. Insbesondere die pauschale Herabsetzung der Erhebungsgrundlage für die Registrierungsgebühren findet Anwendung auf den Kauf einer Immobilie, die renoviert wird und in dem ein Hauptwohntort eingerichtet wird (Artikel 3.1.10 § 1 Nr. 2), wenn die Immobilie seit höchstens vier aufeinander folgenden Jahren in das Leerstandsregister, das Inventar der nichtbenutzten und/oder verwahrlosten Gewerbebetriebsgelände oder die Listen der ungeeigneten und/oder unbewohnbaren Wohnungen und verwahrlosten Gebäude und/oder Wohnungen aufgenommen wurde (Artikel 3.1.10 § 1 Nr. 1).

Die Herabsetzung der Erhebungsgrundlage beträgt 30 000 Euro. Angesichts des normalen Besteuerungssatzes von 10 Prozent und der Bezugnahme auf die Erhebungsgrundlage, die in den Artikeln 45 und 46 des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebürgengesetzbuches in der in der Flämischen Region anwendbaren Fassung festgelegt wurde, wird die Herabsetzung der Registrierungsgebühren *de facto* immer 3 000 Euro pro Wohnung betragen. In der angefochtenen

Bestimmung ist nicht angegeben, dass die darin vorgesehene Herabsetzung durch denselben Antragsteller nur für eine Wohnung oder nur einmal jährlich angewandt werden könnte.

i. *In Bezug auf die Eigenschaft der Nutznießer der angefochtenen Maßnahmen*

B.14. Die Nutznießer der durch die klagenden Parteien angefochtenen Maßnahmen scheinen Unternehmen im Sinne des europäischen Wettbewerbsrechts zu sein.

Es trifft zwar insbesondere zu, dass der Kreditgeber - der Nutznießer der in Artikel 3.1.3 des Grundstücks- und Immobiliendekrets vorgesehenen Steuerermäßigung - eine natürliche Person sein muss, doch dies ändert nichts daran, dass das betreffende Darlehen im Hinblick auf die Renovierung einer Immobilie gewährt werden muss, die mindestens einem der Kreditnehmer - natürliche Person - als Hauptwohnort für mindestens acht aufeinander folgende Jahre dienen muss. Daraus ergibt sich, dass diese Steuerermäßigung direkt den Unternehmen zugute kommen kann, die im Sektor der Gebäuderenovierung tätig sind. Beihilfemaßnahmen, die Endverbrauchern gewährt werden, können jedoch als staatliche Beihilfen für Unternehmen angesehen werden, wenn sie ebenfalls indirekt Unternehmen zugute kommen (siehe in diesem Sinne: Gericht, 15. Juni 2010, T-177/07, *Mediaset SpA* gegen Kommission, Randnrn. 56 und 75).

ii. *In Bezug auf die Bedingung bezüglich der Rückführbarkeit der Maßnahme auf den Staat und der Freisetzung von staatlichen Mitteln*

B.15.1. Damit die angefochtenen Maßnahmen als staatliche Beihilfen angesehen werden können, müssen sie an erster Stelle « unmittelbar oder mittelbar aus staatlichen Mitteln gewährt werden [...] und [...] dem Staat zuzurechnen sein » (EuGH, 16. Mai 2002, C-482/99, *Frankreich* gegen Kommission, Randnr. 24).

Die sieben durch die klagenden Parteien angefochtenen Maßnahmen scheinen alle dem Staat zuzurechnen zu sein. « Beihilfen, die von regionalen und lokalen Einrichtungen der Mitgliedstaaten gewährt werden, unabhängig vom Status und von der Bezeichnung dieser Einrichtungen, [unterliegen nämlich] der Prüfung nach Artikel [107 des Vertrags] » (EuGH, 14. Oktober 1987, 248/84, *Deutschland* gegen Kommission, Randnr. 17). Dem Staat können also die Maßnahmen zugerechnet werden, die - wie im vorliegenden Fall - durch die gesetzgebende Gewalt eines föderierten Teilgebietes ergriffen werden (siehe im gleichen Sinne: Gericht erster Instanz der Europäischen Gemeinschaften, 12. Dezember 1996, T-358/94, *Air France* gegen Kommission, Randnr. 59, und Gericht erster Instanz der Europäischen Gemeinschaften, 24. September 2008, T-20/03, *Kahla/Thüringen Porzellan GmbH* gegen Kommission, Randnr. 192).

B.15.2. Außerdem scheinen diese Maßnahmen ebenfalls unmittelbar oder mittelbar aus staatlichen Mitteln gewährt worden zu sein. Dieser Begriff erfasst nämlich « sämtliche Geldmittel

[...], die die öffentlichen Stellen tatsächlich zur Unterstützung der Unternehmen verwenden können, ohne dass es darauf ankommt, dass diese Mittel dauerhaft zum Vermögen des Staates gehören » (Gericht erster Instanz der Europäischen Gemeinschaften, 11. Februar 2009, T-25/07, *Iride SpA* gegen Kommission, Randnr. 25).

iii. *In Bezug auf die nachteilige Beeinflussung des Wettbewerbs und des innergemeinschaftlichen Handelsverkehrs*

B.16. Aus der Rechtsprechung des Gerichtshofes der Europäischen Union geht hervor, dass « Beihilfen, die ein Unternehmen von den Kosten befreien sollen, die es normalerweise im Rahmen seiner laufenden Geschäftsführung oder seiner üblichen Tätigkeiten zu tragen gehabt hätte, grundsätzlich die Wettbewerbsbedingungen verfälschen » (EuGH, 19. September 2000, C-156/98, *Deutschland* gegen Kommission, Randnr. 30; EuGH, 30. April 2009, C-494/06 P, *Kommission* gegen Italien, Randnr. 54).

B.17.1. Außerdem wird « der innergemeinschaftliche Handel [...] insbesondere dann von einer von einem Mitgliedstaat gewährten Beihilfe beeinflusst, wenn sie die Stellung eines Unternehmens gegenüber anderen Wettbewerbern in diesem Handel stärkt » (EuGH, 10. Januar 2006, C-222/04, *Cassa di Risparmio di Firenze*, Randnr. 141). Das begünstigte Unternehmen muss sich nicht notwendigerweise selbst am Handel zwischen Mitgliedstaaten beteiligen, damit der Handel zwischen Mitgliedstaaten beeinträchtigt wird (EuGH, 24. Juli 2003, C-280/00, *Altmark Trans*, Randnr. 77). Es gibt auch « keine Schwelle und keinen Prozentsatz, bis zu der oder dem man davon ausgehen könnte, dass der Handel zwischen Mitgliedstaaten nicht beeinträchtigt wäre. Weder der verhältnismäßig geringe Umfang einer Beihilfe noch die verhältnismäßig geringe Größe des begünstigten Unternehmens schließt nämlich von vornherein die Möglichkeit einer Beeinträchtigung des Handels zwischen Mitgliedstaaten aus » (ebenda, Randnr. 81).

Durch Artikel 2 der Verordnung (EG) Nr. 1998/2006 der Kommission vom 15. Dezember 2006 « über die Anwendung der Artikel 87 und 88 EG-Vertrag auf De-minimis-Beihilfen » wird die De-minimis-Beihilfe jedoch vom Begriff der staatlichen Beihilfen ausgeschlossen.

B.17.2. Die für Aktivierungsprojekte bestimmten Subventionen, die durch die Flämische Regierung aufgrund von Artikel 3.1.2 des Grundstücks- und Immobiliendekrets gewährt werden können, müssen gemäß Paragraph 1 dieser Bestimmung innerhalb der Grenzen der vorerwähnten Verordnung Nr. 1998/2006 bleiben.

Daraus ergibt sich, dass die durch den Dekretgeber der Flämischen Regierung verliehene Ermächtigung nicht als staatliche Beihilfe angesehen werden kann. Außerdem muss angenommen werden, dass die Flämische Regierung diese Ermächtigung unter strikter Einhaltung der damit einhergehenden Bedingungen ausführen wird. Schließlich obliegt es nicht dem Hof, sondern dem Staatsrat oder den Gerichtshöfen und Gerichten, darüber zu urteilen, ob die Flämische Regierung die ihr erteilte Ermächtigung insbesondere unter Einhaltung der Artikel 10 und 11 der Verfassung und der Artikel 107 und 108 des AEUV angewandt hat.

B.17.3. Aus diesen Gründen ist der zweite Klagegrund insofern, als er gegen Artikel 3.1.2 des Grundstücks- und Immobiliendekrets gerichtet ist, unbegründet.

B.17.4. In Bezug auf die sechs anderen, durch die klagenden Parteien angefochtenen Maßnahmen stellt sich jedoch die Frage, ob sie geeignet sind, den innergemeinschaftlichen Handel zu beeinträchtigen.

iv. In Bezug auf die vorteilhafte Beschaffenheit der Maßnahme

B.18. Der Begriff « staatliche Beihilfen » beinhaltet ebenfalls, dass mit der angefochtenen Maßnahme deren Nutznießern ein Vorteil gewährt wird. Der Gerichtshof der Europäischen Union hat somit geurteilt:

« Als staatliche Beihilfen gelten Maßnahmen gleich welcher Art, die mittelbar oder unmittelbar Unternehmen begünstigen oder die als ein wirtschaftlicher Vorteil anzusehen sind, den das begünstigte Unternehmen unter normalen Marktbedingungen nicht erhalten hätte » (EuGH, 10. Juni 2010, vorerwähnt, Randnr. 34).

B.19.1. In dieser Hinsicht ist zu unterscheiden zwischen den Maßnahmen, die durch die Behörden ergriffen werden, die so handeln wie private Marktteilnehmer es im Rahmen der Ausübung wirtschaftlicher Tätigkeiten tun könnten, und denjenigen, die sich aus der Ausübung

eines Vorrechtes der öffentlichen Gewalt ergeben. Somit ist, « wenn der Staat als ein Unternehmen auftritt, das wie ein privater Kapitalgeber handelt, [...] sein Verhalten zwar nach dem Grundsatz des marktwirtschaftlich handelnden privaten Kapitalgebers zu prüfen, jedoch kommt die Anwendung dieses Grundsatzes dann nicht in Betracht, wenn er als Träger der öffentlichen Gewalt handelt. Im letztgenannten Fall ist das Verhalten des Staates nämlich niemals mit dem eines privaten marktwirtschaftlichen Wirtschaftsteilnehmers oder Kapitalgebers vergleichbar (Gericht erster Instanz der Europäischen Gemeinschaften, 17. Dezember 2008, T-196/04, *Ryanair* gegen Kommission, Randnr. 85; EuGH, 28. Januar 2003, C-334/99, *Deutschland* gegen Kommission, Randnr. 134).

B.19.2. Womöglich ergeben sich die Ermäßigungen und Steuerermäßigungen aus der Ausübung eines Vorrechtes der öffentlichen Gewalt (vgl. EuGH, 15. März 1994, C-387/92, *Banco Exterior de España*, Randnr. 14; EuGH, 19. Mai 1999, C-6/97, *Italien* gegen Kommission, Randnr. 16; EuGH, 19. September 2000, C-156/98, *Deutschland* gegen Kommission, Randnrn. 25 bis 28). Gemäß dem Gericht würde dies auch für die Gewährung einer direkten Subvention an ein Unternehmen gelten (Gericht, T-156/04, 15. Dezember 2009, *EDF* gegen Kommission, Randnr. 225).

B.20.1. Außerdem muss man sich mit der vorteilhaften Beschaffenheit aller in B.13.3.1 erwähnten Maßnahmen befassen, da sie den privaten Akteuren zugute kommen, die die soziale Auflage ausführen, bei denen davon auszugehen ist, dass sie einem gemeinnützigen Ziel dient.

Aus der Rechtsprechung des Gerichtshofes der Europäischen Union geht nämlich hervor,

« dass eine staatliche Maßnahme nicht unter Artikel [107 Absatz 1 des Vertrags] fällt, soweit sie als Ausgleich anzusehen ist, der die Gegenleistung für Leistungen bildet, die von den Unternehmen, denen sie zugute kommt, zur Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen erbracht werden, so dass diese Unternehmen in Wirklichkeit keinen finanziellen Vorteil erhalten und die genannte Maßnahme somit nicht bewirkt, dass sie gegenüber den mit ihnen im Wettbewerb stehenden Unternehmen in eine günstigere Wettbewerbsstellung gelangen » (EuGH, 24. Juli 2003, C-280/00, *Altmark Trans*, Randnr. 87).

B.20.2. Vier Bedingungen müssen jedoch erfüllt werden, damit die Maßnahme der öffentlichen Hand nicht als ein Vorteil zugunsten des betreffenden Unternehmens angesehen

wird, sondern als ein Ausgleich für die gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen, die es auf sich nimmt (nachstehend: «*Altmark*-Voraussetzungen »).

B.21.1. Zunächst muss das begünstigte Unternehmen «tatsächlich mit der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen beauftragt sein, und diese Verpflichtungen müssen klar definiert sein » (EuGH, 24. Juli 2003, vorerwähnt, Randnr. 89).

Die klagenden Parteien und die Flämische Regierung sind unterschiedlicher Meinung bezüglich der Frage, ob diese Bedingung im vorliegenden Fall erfüllt ist. Die Ersteren machen insbesondere geltend, dass eine große Anzahl von Familien für die Zuteilung einer Sozialwohnung in Frage kämen angesichts der ziemlich hohen Einkommensgrenzen. Die Flämische Regierung bemerkt hingegen, dass die Mitgliedstaaten über einen breite Ermessensbefugnis hinsichtlich der Definition einer Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse verfügten und dass die Europäische Kommission mehrfach den Standpunkt vertreten habe, dass die Bereitstellung von Sozialwohnungen für benachteiligte Haushalte als eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse angesehen werden könne. Außerdem ist sie der Auffassung, dass die vorgeschriebenen Kriterien, um eine soziale Kauf- oder Mietwohnung zu erhalten, sehr strikt sind.

B.21.2. Um für eine soziale Kaufwohnung in Frage zu kommen, muss der Bewerber die Bedingungen erfüllen, die in Artikel 3 des Erlasses der Flämischen Regierung vom 29. September 2006 über die Bedingungen für die Übertragung von Immobilien durch die «*Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen* » und die sozialen Wohnungsbaugesellschaften zur Ausführung des Flämischen Wohngesetzbuches dargelegt sind. Diese Bestimmung lautet wie folgt:

« § 1. In Bezug auf den Verkauf von sozialen Kaufwohnungen und sozialen Parzellen wird der Kaufinteressent als wohnbedürftig angesehen, wenn er am Referenzdatum folgende Bedingungen erfüllt:

1. auf der Grundlage des zuletzt bekannten Steuerbescheids der Steuer der natürlichen Personen ist ersichtlich, dass er ein Einkommen hat von mindestens 7 160 Euro und höchstens:

a) 28 630 Euro für Alleinstehende;

b) 42 940 Euro für Verheiratete und gesetzlich oder faktisch Zusammenwohnende, zuzüglich 2 860 Euro pro Person zu Lasten;

c) 42 940 Euro für Alleinstehende mit einer Person zu Lasten, zuzüglich 2 860 Euro pro Person zu Lasten ab der zweiten Person zu Lasten;

2. er hat keine andere Wohnung oder keine Parzelle, die für den Wohnungsbau bestimmt ist, vollständig in vollem Eigentum oder vollständig in Nießbrauch, mit Ausnahme der Wohnung in Miteigentum des Kaufinteressenten, für den die Scheidung gemäß Artikel 1254 des Gerichtsgesetzbuches eingereicht wurde. Diese Ausnahme gilt nur am Datum der Eintragung. Wenn der Kaufinteressent bei der endgültigen Regelung der Scheidung Eigentümer dieser Wohnung wird, wird er aus dem Register gestrichen.

Wenn das Einkommen weniger als 7 160 Euro beträgt, wird das Einkommen des darauf folgenden Jahres oder gegebenenfalls des laufenden Jahres berücksichtigt. Das Einkommen kann dann mit allen Mitteln nachgewiesen werden. Wenn die soziale Wohnungsbaugesellschaft diese Mittel als unzureichend betrachtet, wird der Verkauf durch die soziale Wohnungsbaugesellschaft abgelehnt.

§ 2. Die in § 1 erwähnten Beträge werden an den Gesundheitsindex von Dezember 2005 gebunden, der 102,76 beträgt (Basis 2004). Sie werden jährlich am 1. Januar dem Gesundheitsindex des dieser Anpassung vorausgehenden Monats Dezember angepasst und auf das nächste Zehntel abgerundet.

§ 3. In Bezug auf den Verkauf von sozialen Mietwohnungen an den bestehenden Mieter im Rahmen des Kaufrechtes für diesen Mieter darf der Kaufinteressent am Referenzdatum keine andere Wohnung oder für den Wohnungsbau bestimmte Parzelle vollständig in vollem Eigentum oder vollständig in Nießbrauch haben.

§ 4. In Bezug auf den Verkauf von mittelgroßen Kaufwohnungen und mittelgroßen Parzellen und den freiwilligen Verkauf von sozialen Mietwohnungen an den bestehenden Mieter wird der Kaufinteressent als wohnbedürftig angesehen, wenn er am Referenzdatum keine andere Wohnung oder keine für den Wohnungsbau bestimmte Parzelle vollständig in vollem Eigentum oder vollständig in Nießbrauch hat.

§ 5. Der Kaufinteressent kann nachweisen, dass er die Bedingungen von § 1 Nr. 2, § 3 und § 4 erfüllt durch eine eidesstattliche Erklärung bezüglich der Immobilien im Ausland. Wenn sich herausstellt, dass es sich um eine betrügerische eidesstattliche Erklärung handelt, wird je nach Fall die Eintragung aus dem Register gestrichen oder der Verkauf von Rechts wegen aufgelöst. Die eidesstattliche Erklärung wird der authentischen Verkaufsurkunde beigelegt.

§ 6. Die Bedingungen von § 1 Nr. 2 und § 4 finden nicht Anwendung:

1. wenn der Kaufinteressent diese andere Wohnung am Referenzdatum bezieht und wenn diese Wohnung Gegenstand einer Enteignungsentscheidung ist;

2. wenn diese andere Wohnung für überbelegt erklärt wurde oder gemäß Artikel 17 des Flämischen Wohngesetzbuches als solche ausgewiesen wurde;

3. wenn diese andere Wohnung für unbewohnbar erklärt wurde gemäß Artikel 135 des neuen Gemeindegengesetzes oder wenn diese andere Wohnung für unbewohnbar erklärt wurde oder gemäß Artikel 15 des Flämischen Wohngesetzbuches als solche ausgewiesen wurde;

4. wenn der Kaufinteressent am Referenzdatum mindestens 55 Jahre alt ist;

5. wenn die zu kaufende soziale Kaufwohnung, soziale Parzelle, mittelgroße Kaufwohnung oder mittelgroße Parzelle in einer der Kernstädte liegt.

In den in Absatz 1 Nrn. 2, 4 und 5 erwähnten Fällen muss der Käufer bei dem Verkauf der Wohnung auf dem freien Markt innerhalb einer Frist von einem Jahr nach dem Datum der Erstellung der Kaufurkunde die in § 1 Nr. 2 und § 4 erwähnte ursprüngliche Besitzbedingung erfüllen. Bei einem Verkauf auf dem freien Markt hat der Käufer keinen Anspruch auf ein besonderes Sozialdarlehen.

Er kann diese andere Wohnung an eine soziale Wohnungsbaugesellschaft verkaufen oder für zwanzig Jahre gegen eine regelmäßige Entschädigung durch eine authentische Urkunde für eine soziale Wohnungsbaugesellschaft zur Verfügung stellen. Bei dem Verkauf oder der Bereitstellung für eine soziale Wohnungsbaugesellschaft kann der Käufer, sofern er die Bedingungen erfüllt, ein besonderes Sozialdarlehen bei der VMSW oder dem 'Vlaams Woningfonds' aufnehmen, im Falle des Verkaufs jedoch nur für den Restbetrag. Alle mit diesen Wahlmöglichkeiten verbundenen Kosten trägt immer der Käufer.

In dem in Absatz 1 Nr. 3 erwähnten Fall muss der Kaufinteressent diese andere Wohnung abrechen oder deren Zweckbestimmung ändern innerhalb der in Absatz 2 erwähnten Frist.

Wenn der Käufer innerhalb der festgesetzten Frist nicht die Bestimmungen dieses Paragraphen eingehalten hat, wird der Verkauf von Rechts wegen aufgelöst.

Der Käufer verwendet den Ertrag der eventuellen Veräußerung dieser anderen Wohnung für den Erwerb und die Ausstattung der neuen Wohnung.

Die in diesem Paragraphen festgelegte Ausnahmeregel kann nur einmal für dieselben Personen angewandt werden und ist nicht anwendbar auf Wohnungen mit einem Katastereinkommen von mehr als 2 000 Euro nach Indexanpassung.

§ 7. Die Aufsichtsinstanz übt die Aufsicht über die Einhaltung der in diesem Artikel angeführten Bedingungen aus.

§ 8. Für die Anwendung von Artikel 52 des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches wird eine Privatperson, die den in diesem Artikel erwähnten Bedingungen entspricht, als die Person angesehen, die Anrecht auf die Kaufprämie hat, sofern sie zum Kauf einer sozialen Kaufwohnung oder einer sozialen Mietwohnung übergeht ».

B.21.3. Um für eine soziale Mietwohnung in Frage zu kommen, muss der Bewerber die Bedingungen erfüllen, die in Artikel 3 des Erlasses der Flämischen Regierung vom 12. Oktober 2007 zur Regelung des sozialen Mietsystems in Ausführung von Titel VII des Flämischen Wohngesetzbuches dargelegt sind. Diese Bestimmung lautet wie folgt:

« § 1. Eine natürliche Person kann sich in das in Artikel 7 erwähnte Register eintragen lassen, wenn sie die folgenden Bedingungen erfüllt:

1. sie ist volljährig;
2. sie verfügt zusammen mit ihren Haushaltsmitgliedern im Referenzjahr nicht über ein Einkommen, das über der in § 2 erwähnten Grenze liegt;
3. sie hat zusammen mit ihren Haushaltsmitgliedern keine Wohnung oder keine für den Wohnungsbau bestimmte Parzelle vollständig in vollem Eigentum oder vollständig in Nießbrauch im In- oder Ausland, es sei denn, dass es sich um einen in der Flämischen Region angesiedelten Campingaufenthalt handelt;
4. sie weist die Bereitschaft nach, Niederländisch zu lernen;
5. sie ist bereit, das Einbürgerungsverfahren gemäß dem Einbürgerungsdekret zu absolvieren, sofern sie eine verpflichtend einzubürgernde Person ist;
6. sie ist im Bevölkerungsregister im Sinne von Artikel 1 § 1 Absatz 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 19. Juli 1991 über die Bevölkerungsregister und die Personalausweise und zur Abänderung des Gesetzes vom 8. August 1983 zur Organisation eines Nationalregisters der natürlichen Personen eingetragen.

Zur Anwendung von Absatz 1 Nrn. 2 und 3 werden Ehepartner, für die gemäß den Artikeln 1254 oder 1288*bis* des Gerichtsgesetzbuches die Scheidung eingeleitet wurde, oder gesetzlich Zusammenwohnende, die ihr gesetzliches Zusammenwohnen beenden, nicht als Haushaltsmitglieder angesehen. Unter außergewöhnlichen Umständen kann der Vermieter zur Anwendung von Absatz 1 Nrn. 2 und 3 mit Begründung entscheiden, Eheleute, die nachweisen können, dass ihre Ehe unwiderruflich zerrüttet ist, nicht als Haushaltsmitglieder zu betrachten. Die Aufsichtsinstanz übt die Aufsicht über diese Entscheidung des Vermieters aus.

Wenn eine unverheiratete Person oder eine Person, die nicht gesetzlich zusammenwohnt und die sich eintragen möchte, mit Haushaltsmitgliedern zusammenwohnt, die eindeutig nicht mit in die soziale Mietwohnung einziehen werden, werden diese Haushaltsmitglieder nicht für die Prüfung der in Absatz 1 erwähnten Einschreibungsbedingungen berücksichtigt.

Der Vermieter kann in Einzelfällen abweichen von:

1. der in Absatz 1 Nr. 1 erwähnten Bedingung im Rahmen des begleiteten selbständigen Wohnens einer minderjährigen Person;
2. der in Absatz 1 Nr. 2 erwähnten Bedingung, sofern die Person, die sich eintragen möchte, gemäß dem Gesetz vom 5. Juli 1998 über die kollektive Schuldenregelung und die Möglichkeit eines freihändigen Verkaufs gepfändeter unbeweglicher Güter zu einer kollektiven Schuldenregelung zugelassen ist oder eine Budgetbegleitung oder Budgetverwaltung bei einem ÖSHZ oder einer anderen, durch die Flämische Gemeinschaft anerkannten Einrichtung für Schuldenvermittlung erhält.

Wenn Absatz 4 Nr. 2 Anwendung findet, wird das derzeit verfügbare Einkommen der Person, die sich eintragen möchte, berücksichtigt und anhand der in § 2 erwähnten Einkommensgrenzen geprüft.

Die Person, die sich eintragen möchte, kann durch eine eidesstattliche Erklärung bezüglich der Immobilien im Ausland nachweisen, dass sie die in Absatz 1 Nr. 3 erwähnte Bedingung erfüllt.

§ 2. Die in § 1 Absatz 1 Nr. 2 erwähnten Grenzen sind festgesetzt auf:

1. 17 900 Euro für einen Alleinstehenden ohne Personen zu Lasten;
2. 19 400 Euro für einen Alleinstehenden mit Behinderung im Sinne von Artikel 1 Nr. 22 Buchstabe b);
3. 26 850 Euro, zuzüglich 1 500 Euro pro Person zu Lasten, für die anderen.

Wenn eine Person der Definition einer Person zu Lasten gemäß Artikel 1 Nr. 22 Buchstabe a) und der Definition einer Person zu Lasten gemäß Artikel 1 Nr. 22 Buchstabe b) entspricht, zählt diese Person für zwei Personen zu Lasten.

§ 3. Wenn die Person, die sich bewerben möchte, während des Referenzjahres kein Einkommen hatte, berücksichtigt der Vermieter das Einkommen des ersten darauf folgenden Jahres, in dem ein Einkommen bezogen wurde.

Wenn das Einkommen des Referenzjahres die in § 2 festgelegte Grenze überschreitet, im Antragsjahr jedoch darunter gesunken ist, kann die Person eingetragen werden.

§ 4. Die in § 1 Absatz 1 Nr. 3 erwähnte Eintragungsbedingung gilt nicht, wenn:

1. die in der Flämischen Region gelegene Wohnung Gegenstand einer Enteignungsentscheidung ist und durch die sich bewerbende Person bewohnt wird;
2. die in der Flämischen Region gelegene Wohnung höchstens zwei Monate vor der Eintragung für unbewohnbar oder ungeeignet erklärt wurde und deren Räumung notwendig ist und die Wohnung an dem Datum, an dem sie für unbewohnbar oder ungeeignet erklärt wurde, von der sich bewerbenden Person bewohnt wurde;
3. die in der Flämischen Region gelegene Wohnung ungeeignet ist und durch die sich bewerbende Person bewohnt wird, die mindestens 55 Jahre alt ist oder eine Behinderung hat;
4. die Person, die sich eintragen möchte, behindert ist und für eine ADL-Wohnung im Sinne von Artikel 1 Nr. 8 des Erlasses der Flämischen Regierung vom 16. Juni 1998 zur Ermutigung von Projekten für selbständiges Wohnen für Personen mit einer körperlichen Behinderung in sozialen Wohnvierteln eingetragen ist ».

B.21.4. Es trifft zwar zu, dass die Mitgliedstaaten über einen breiten Ermessensspielraum verfügen bei der Festlegung dessen, was als gemeinnützige Handlung anzusehen ist - zumindest,

wenn der Sektor nicht Gegenstand von Harmonisierungsmaßnahmen war (Gericht erster Instanz der Europäischen Gemeinschaften, 26. Juni 2008, T-442/03, *SIC* gegen Kommission, Randnrn. 195 ff.) -, doch die mit der fraglichen Tätigkeit angestrebte Gemeinnützigkeit muss eine spezifische Beschaffenheit aufweisen, die « sich von [...] anderen Tätigkeiten des Wirtschaftslebens unterscheidet » (siehe, *mutatis mutandis*, EuGH, 10. Dezember 1991, C-179/90, *Merci convenzionali porto di Genova SpA*, Randnr. 27). Nach Darlegung des Gerichts ist es jedoch nicht erforderlich, dass kein einziges anderes Unternehmen eine ähnliche Tätigkeit wie diejenige des begünstigten Unternehmens ausübt (Gericht erster Instanz der Europäischen Gemeinschaften, 15. Juni 2005, T-17/02, *Fred Olsen* gegen Kommission, Randnr. 219).

Außerdem muss der betreffende öffentliche Dienst verpflichtender Art sein, was nach Darlegung des Gerichts beinhaltet, dass in dem Fall, wo dem mit der Ausführung des öffentlichen Dienstes betrauten Unternehmen keine ausschließlichen oder besonderen Rechte gewährt wurden, dieses Unternehmen « zur Erbringung dieser Dienstleistung gegenüber jedem Nutzer verpflichtet ist, der darum nachsucht ». Anders ausgedrückt: « Der [...] Dienstleistende [muss] einem Kontrahierungszwang zu gleichbleibenden Bedingungen [unterliegen], ohne den anderen Vertragspartner zurückweisen zu können » (Gericht erster Instanz der Europäischen Gemeinschaften, 12. Februar 2008, T-289/03, *BUPA* gegen Kommission, Randnr. 190).

« Der Begriff des Universaldienstes im Sinne des Gemeinschaftsrechts bedeutet [jedoch] nicht, dass der betreffende Dienst ein der Gesamtheit der Bevölkerung gemeinsames Bedürfnis befriedigen oder im gesamten Hoheitsgebiet erbracht werden muss ». Deshalb « stellt der Umstand, dass die in Rede stehenden gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen nur einen beschränkten räumlichen oder sachlichen Anwendungsbereich haben oder dass die betreffenden Dienstleistungen nur einer relativ begrenzten Gruppe von Nutzern zugute kommen, nicht notwendig den universalen Charakter einer gemeinwirtschaftlichen Aufgabe im Sinne des Gemeinschaftsrechts in Frage » (ebenda, Randnrn. 186-187).

B.21.5. Das betreffende Unternehmen muss ebenfalls mit der Ausführung der gemeinnützigen Handlung durch einen Akt der öffentlichen Gewalt beauftragt worden sein, in dem seine Verpflichtungen deutlich beschrieben sind (Gericht erster Instanz der Europäischen Gemeinschaften, 22. Oktober 2008, T-309/04, *TV2/Danmark A/S* gegen Kommission, Randnrn. 107-108). Wenn das System nicht auf der Gewährung ausschließlicher oder besonderer Rechte beruht, wird jedoch nicht verlangt, dass der gemeinnützige Auftrag jedem Unternehmen, das diese Aufgabe ausführt, « einzeln durch Rechtsakt oder einen individuellen Auftrag

übertragen wird » (Gericht erster Instanz der Europäischen Gemeinschaften, 12. Februar 2008, vorerwähnt, Randnr. 183).

B.21.6. Unter Berücksichtigung des Vorstehenden muss die Frage gestellt werden, ob einerseits die Ausführung der sozialen Auflage, die aufgrund des angefochtenen Dekrets bestimmten privaten Marktteilnehmern auferlegt wird, einen gemeinnützigen Auftrag darstellt, insbesondere angesichts des Umstandes, dass die soziale Auflage nicht unmittelbar den Privatpersonen - die eine Sozialwohnung beantragen - zugute kommt, sondern vielmehr den sozialen Wohnungsbaugesellschaften, und ob andererseits die angefochtenen Dekrete als ein Akt der öffentlichen Gewalt angesehen werden können, in dem spezifisch die Verpflichtungen beschrieben sind, die für die privaten Marktteilnehmer gelten, die die soziale Auflage ausführen müssen.

B.22.1. Im Falle einer bejahenden Antwort müsste noch geprüft werden, ob die zweite *Altmark*-Voraussetzung erfüllt ist, der zufolge « die Parameter, anhand deren der Ausgleich berechnet wird, zuvor objektiv und transparent aufzustellen [sind], um zu verhindern, dass der Ausgleich einen wirtschaftlichen Vorteil mit sich bringt, der das Unternehmen, dem er gewährt wird, gegenüber konkurrierenden Unternehmen begünstigt » (EuGH, 24. Juli 2003, vorerwähnt, Randnr. 90).

In diesem Zusammenhang hat das Gericht erkannt:

« [Es kann] nicht ausgeschlossen werden, dass die [...] Modalitäten der Festlegung des [betreffenden] Gebührenbetrags objektive und transparente Modalitäten darstellen könnten, da sie u.a. die Mitwirkung des dänischen Parlaments implizierten, sich auf wirtschaftliche Analysen stützten, die von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Beistand einer aus Sachverständigen bestehenden Gruppe, an der die Konkurrenten [des begünstigten Unternehmens] beteiligt waren, vorgenommen worden waren, und diese Analysen genau wie die Jahresabschlüsse [des begünstigten Unternehmens] veröffentlicht wurden » (Gericht erster Instanz der Europäischen Gemeinschaften, 22. Oktober 2008, vorerwähnt, Randnr. 228).

Außerdem hat der Gerichtshof der Europäischen Union geurteilt, dass eine pauschal festgelegte Entschädigung pro Steuererklärung von Steuerpflichtigen, die durch das mit einer solchen Dienstleistung von allgemeinem Wirtschaftsinteresse beauftragte Unternehmen ausgefüllt und bei der Steuerverwaltung eingereicht wird, die zweiten *Altmark*-Voraussetzungen

erfüllte (EuGH, 30. März 2006, C-451/03, *Servizi Ausiliari Dottori Commercialisti Srl*, Randnr. 65).

B.22.2. Folglich stellt sich die Frage, ob die in B.13.2.1 erwähnten Maßnahmen, und insbesondere die in Artikel 4.1.23 des Grundstücks- und Immobiliendekrets vorgesehene Bezuschussungsregelung und die in Artikel 4.1.21 desselben Dekrets vorgesehene Kaufgarantie, Ausgleichsmaßnahmen sind, deren Berechnungsparameter vorher auf objektive und durchsichtige Weise festgelegt wurden.

B.23.1. Selbst in der Annahme, dass dies der Fall ist, muss noch geprüft werden, ob der betreffende Ausgleich die dritten *Altmark*-Voraussetzungen erfüllt, nämlich dass sie nicht höher ist als « erforderlich ist, um die Kosten der Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen unter Berücksichtigung der dabei erzielten Einnahmen und eines angemessenen Gewinns aus der Erfüllung dieser Verpflichtungen ganz oder teilweise zu decken » (EuGH, 24. Juli 2003, vorerwähnt, Randnr. 92).

Die Flämische Regierung ist der Auffassung, dass die fraglichen Vorteile nicht bezwecken, die Kosten der sozialen Auflage vollständig zu decken. Außerdem sollten die Preisobergrenzen jede Überkompensation ausschließen. Schließlich müsse berücksichtigt werden, dass die soziale Auflage letzten Endes den benachteiligten Haushalten zugute kommen würde. Die klagenden Parteien führen wiederum an, dass es nicht ausgeschlossen sei, dass der erzielte Verkaufspreis in Verbindung mit den betreffenden Beihilfemaßnahmen tatsächlich zu einer Überkompensation führe.

B.23.2. Das Gericht, das die Tragweite dieser Bedingungen erläutern musste, hat jedoch erkannt, dass der Staat die Kosten für die Ausführung des gemeinnützigen Auftrags mengenmäßig bestimmen kann durch Anwendung eines Durchschnitts der normalerweise entstehenden Kosten für die Verwaltung des betreffenden öffentlichen Dienstes, wenn die Anwendung des in B.23.1 erwähnten Kriteriums nicht mit dem Funktionieren des durch den Staat eingerichteten besonderen Ausgleichssystems vereinbar ist. Eine solche Praxis würde « dem Sinn und Zweck der dritten im [...] Urteil *Altmark* genannten Voraussetzung [entsprechen], soweit die Berechnung des Ausgleichs auf objektiven, konkreten, klar bestimmbar und überprüfbar Elementen beruht » (Gericht erster Instanz der Europäischen Gemeinschaften, 12. Februar 2008,

vorerwähnt, Randnr. 237). Das Gericht hat ebenfalls erkannt, dass « weder Sinn noch Zweck der dritten im [...] Urteil *Altmark* genannten Voraussetzung eine Berücksichtigung der Einnahmen im Rahmen eines von den Einnahmen losgelösten Ausgleichssystems erfordert » (ebenda, Randnr. 241).

B.23.3. Folglich stellt sich die Frage, ob die in B.13.2.1 erwähnten Maßnahmen die Kosten für die Erfüllung des gemeinnützigen Auftrags bezüglich der Verwirklichung der sozialen Auflage nicht überkompensieren. In diesem Zusammenhang muss ebenfalls die Berechnungsmethode bestimmt werden, die im vorliegenden Fall zu berücksichtigen ist.

B.24.1. Schließlich müsste in der Annahme, dass die in B.13.2.1 erwähnten Maßnahmen die ersten drei durch den Gerichtshof der Europäischen Union gestellten Kriterien erfüllen, noch darauf geachtet werden, dass sie die vierte *Altmark*-Voraussetzung erfüllen. Diese beinhaltet eine Alternative, da der Gerichtshof der Europäischen Union geurteilt hat:

« Wenn [...] die Wahl des Unternehmens, das mit der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen betraut werden soll, im konkreten Fall nicht im Rahmen eines Verfahrens zur Vergabe öffentlicher Aufträge erfolgt, das die Auswahl desjenigen Bewerbers ermöglicht, der diese Dienste zu den geringsten Kosten für die Allgemeinheit erbringen kann, so ist die Höhe des erforderlichen Ausgleichs auf der Grundlage einer Analyse der Kosten zu bestimmen, die ein durchschnittliches, gut geführtes Unternehmen, das so angemessen [...] ausgestattet ist, dass es den gestellten gemeinwirtschaftlichen Anforderungen genügen kann, bei der Erfüllung der betreffenden Verpflichtungen hätte, wobei die dabei erzielten Einnahmen und ein angemessener Gewinn aus der Erfüllung dieser Verpflichtungen zu berücksichtigen sind » (EuGH, 24. Juli 2003, vorerwähnt, Randnr. 93).

B.24.2. Unbeschadet des in B.55.1 bis B.56.3 Erwähnten werden die Unternehmen, auf die die soziale Auflage Anwendung findet, nicht im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung bestimmt. Daraus ergibt sich, dass der Hof nur den zweiten Teil der in B.24.1 erwähnten Alternative berücksichtigen muss.

B.24.3. Folglich muss man sich sowohl mit der Frage, ob der Vorteil, der sich aus den in B.13.2.1 erwähnten Maßnahmen für die Unternehmen ergibt, die die Ausführung der sozialen Auflage auf sich nehmen müssen, keinen Mangel an Effizienz bei der Erfüllung des ihnen anvertrauten Auftrags kompensiert, als auch mit der Weise, auf die diese Frage zu klären ist, befassen.

v. *In Bezug auf die Selektivität der Maßnahme*

B.25. Um als staatliche Beihilfen in Frage kommen zu können, müssen die von den klagenden Parteien beanstandeten Maßnahmen ebenfalls selektiv sein.

B.26.1. Zur Beurteilung dessen, ob die fragliche Maßnahme materiell selektiv ist, muss geprüft werden, « ob [sie] im Rahmen einer bestimmten rechtlichen Regelung geeignet ist, ‘ bestimmte Unternehmen oder Produktionszweige ’ gegenüber anderen Unternehmen oder Produktionszweigen zu begünstigen, die sich im Hinblick auf das mit der betreffenden Regelung verfolgte Ziel in einer vergleichbaren tatsächlichen und rechtlichen Situation befinden » (EuGH, 6. September 2006, C-88/03, *Portugal* gegen Kommission, Randnr. 54).

« Der Begriff der staatlichen Beihilfe [erfasst jedoch] staatliche Maßnahmen, die eine Differenzierung zwischen Unternehmen vornehmen und damit *a priori* selektiv sind, dann nicht, wenn diese Differenzierung aus der Natur oder dem inneren Aufbau der Lastenregelung folgt, mit der sie in Zusammenhang stehen » (ebenda, Randnr. 52).

B.26.2. Im vorliegenden Fall scheinen die durch die klagenden Parteien bemängelten Maßnahmen die Unternehmen zu begünstigen, die im besonderen Sektor des Bauens und der Projektentwicklung tätig sind. Sie scheinen also *a priori* als selektive Beihilfemaßnahmen anzusehen zu sein.

Dennoch muss geprüft werden, ob andere Unternehmen, die von den Vorteilen ausgeschlossen sind, die sich aus allen oder gewissen dieser Maßnahmen ergeben, sich in einer vergleichbaren Situation befinden.

B.27. Der Gerichtshof der Europäischen Union muss gefragt werden, ob die Bezuschussungsmaßnahme und die Steuerstimuli, die in den Artikeln 3.1.3, 3.1.10, 4.1.20 § 3 Absatz 2, 4.1.23 und 4.2.21 des Grundstücks- und Immobiliendekrets enthalten sind, als neue staatliche Beihilfen im Sinne von Artikel 107 Absatz 1 des AEUV anzusehen sind.

2. *In Bezug auf die Ausführung der angefochtenen Maßnahmen*

B.28. Selbst in der Annahme, dass alle oder gewisse der in B.27 angeführten Maßnahmen staatliche Beihilfen darstellen, muss man sich noch mit der Frage befassen, ob davon auszugehen ist, dass diese Maßnahmen durch das angefochtene Dekret durchgeführt werden.

Eine neue Beihilfe kann nämlich nur als ungesetzlich angesehen werden, wenn ohne vorherige Anmeldung bei der Europäischen Kommission durchgeführt wird oder, wenn sie gemeldet wurde, ohne dass gewartet wurde, bis die Kommission innerhalb der dazu festgelegten Fristen über ihrer Vereinbarkeit mit dem Vertrag entschieden hat. Die Beihilfen müssen bei der Kommission gemeldet werden, wenn sie sich noch im Entwurfsstadium befinden, mit anderen Worten, « solange sie noch nach Maßgabe etwaiger Einwände der Kommission geändert werden können » (Gericht, 1. Juli 2010, vorerwähnt, Randnr. 235).

B.29.1. In diesem Zusammenhang hat der Gerichtshof der Europäischen Union erkannt, dass der Mitgliedstaat, indem er die Gesetzentwürfe zur Verlängerung bestimmter Beihilfen erst nach ihrer Annahme gemeldet hat, die Verpflichtungen verletzt hatte, die sich aus Artikel 108 Absatz 3 des Vertrags ergeben (EuGH, 27. März 1984, 169/82, *Kommission gegen Italien*, Randnr. 11). In dieser Rechtssache bestand jedoch kein Zweifel daran, dass die fraglichen Maßnahmen nur durch das Inkrafttreten der betreffenden Gesetze bedingungslos durchgeführt wurden.

Aus der Entscheidungspraxis der Kommission geht außerdem hervor, dass sie unter « Durchführung » einer Beihilfe « nicht deren Gewährung an den Empfänger [versteht], sondern vielmehr die vorgelagerte Maßnahme der Einführung oder Inkraftsetzung der Beihilfe auf gesetzgeberischer Ebene nach den Verfassungsvorschriften des betreffenden Mitgliedstaats. Eine Beihilfe gilt somit als eingeführt, wenn der gesetzgeberische Mechanismus ihre Gewährung gestattet, ohne dass es weiterer Formalitäten bedarf » (siehe insbesondere die Entscheidung der Kommission vom 24. Februar 1999 über die staatliche Beihilfe Spaniens zugunsten von Daewoo Electronics Manufacturing España SA (DEMESA), *Amtsblatt*, 13. November 1999, L 292/1).

In Erwägungsgrund 10 der Verordnung Nr. 1998/2006, auf den in der Bekanntmachung 2009/C 85/01 der Kommission « über die Durchsetzung des Beihilfenrechts durch die einzelstaatlichen Gerichte » Bezug genommen wird, heißt es ferner:

« Im Einklang mit den Grundsätzen für die Gewährung von Beihilfen, die unter Artikel 87 Absatz 1 EG-Vertrag fallen, sollte als Bewilligungszeitpunkt der Zeitpunkt gelten, zu dem das Unternehmen nach dem anwendbaren einzelstaatlichen Recht einen Rechtsanspruch auf die Beihilfe erwirbt ».

Schließlich müssen nach Darlegung des Gerichts die allgemeinen Maßnahmen gemeldet werden, in denen die Bedingungen zur Gewährung der strittigen Beihilfe genau festgelegt sind (Gericht erster Instanz der Europäischen Gemeinschaften, 9. September 2009, T-227/01 u.a., *Territorio Histórico de Álava - Diputación Foral de Álava u.a.* gegen Kommission, Randnr. 172. Vgl. Gericht, 21. Mai 2010, T-425/04 u.a., *Frankreich* gegen Kommission, Randnr. 288).

B.29.2. Unter Berücksichtigung des Vorstehenden ist unter anderem die Frage zu stellen, ob davon auszugehen ist, dass Artikel 4.1.23 des Grundstücks- und Immobiliendekrets neue staatliche Beihilfen durchführt, insofern er lediglich bestimmt, dass die Verwirklichung von sozialen Kaufwohnungen und sozialen Parzellen zur Ausführung einer sozialen Auflage für die Gewährung eines Infrastrukturzuschusses unter den durch die Flämische Regierung festgelegten Bedingungen in Frage kommt.

B.30.1. Wird eine verneinende Antwort gegeben, so stellt sich noch die Frage, ob die gegebenenfalls in Artikel 4.1.23 des Grundstücks- und Immobiliendekrets enthaltene Beihilfemaßnahme unter Berücksichtigung der Verdeutlichung im Erlass der Flämischen Regierung vom 18. Juli 2008 « über das Verfahren für die Planung, die Festlegung und die Genehmigung der Ausführungsprogramme im Rahmen der planmäßigen Verwirklichung von sozialen Wohnprojekten und über die Finanzierung von Maßnahmen im Rahmen von sozialen Wohnprojekten », so wie er durch den Erlass der Flämischen Regierung vom 1. Oktober 2010 abgeändert wurde, nicht seit der Annahme oder dem Inkrafttreten des letztgenannten Erlasses durchgeführt wurde.

Die Artikel 27 ff. des Erlasses der Flämischen Regierung vom 18. Juli 2008, vor ihrer Abänderung durch den Erlass vom 1. Oktober 2010, bestimmten nämlich:

« Unterabschnitt III. - Die Übernahme oder die Bezuschussung von Wohninfrastruktur

Art. 27. Sowohl der Initiator als auch die VMSW oder eine andere Vergabebehörde kann als Auftraggeber der in Artikel 1 Absatz 1 Nr. 11 Buchstabe b) erwähnten Maßnahmen auftreten.

Wenn sich der Initiator mit Zustimmung der betreffenden Gemeinde dafür entscheidet, selbst als Auftraggeber aufzutreten, und die VMSW nicht dazu ermächtigt, als mitwirkende Vergabebehörde aufzutreten, gewährt die Flämische Region einen Pauschalzuschuss gemäß den Bestimmungen der Artikel 28 und 29.

Wenn sich der Initiator dafür entscheidet, nicht selbst als Auftraggeber aufzutreten, tritt die VMSW als Auftraggeber auf oder kann die VMSW eine andere Vergabebehörde dazu ermächtigen, als Auftraggeber aufzutreten. Tritt die VMSW als Auftraggeber oder als mitwirkende Vergabebehörde auf, so werden die Kosten für die Durchführung der Maßnahmen ganz oder teilweise von der Flämischen Region getragen, und zwar gemäß den Bestimmungen der Artikel 27/1 und 28/1.

Art. 27/1. § 1. Für die Maßnahmen im Sinne von Artikel 1 Absatz 1 Nr. 11 Buchstabe b) Nrn. 1 und 2 entspricht der Betrag, dem die Berechnung der Übernahme zugrunde gelegt wird, der Summe, einschließlich Mehrwertsteuer:

1. der Kosten für die baureife Vorbereitung oder den Abbruch im Sinne von § 2;
2. der allgemeinen Kosten im Sinne von § 3;
3. der vertraglichen Preisrevisionen.

§ 2. Die Kosten für die baureife Vorbereitung entsprechen den Realkosten für die baureife Vorbereitung der Parzellen.

Die Kosten für den Abbruch entsprechen den Realkosten für den Abbruch der Gebäude.

Lagerkosten, Verwaltungs- und Koordinierungskosten, Transportkosten sowie etwaige Kosten für die Ausführung verpflichtender archäologischer Grabungen oder zwingender archäologischer Prospektionen mit Eingriff in den Boden sind ebenfalls Bestandteil der Kosten im Sinne der Absätze 1 und 2.

§ 3. Die allgemeinen Kosten betreffen die realen Ausgaben für:

1. das Honorar für die Planung und Leitung der Arbeiten;
2. das Honorar des Sicherheits- und Gesundheitskoordinators;
3. die bodenmechanische und umwelttechnische Untersuchung;
4. die archäologische Untersuchung;
5. die Aufsicht über die Ausführung des Auftrags;
6. Untersuchungen und Proben;
7. das Vergabeverfahren.

§ 4. Die Übernahme beträgt 100 % des Betrags im Sinne von § 1.

Eine Maßnahme, die einerseits den Interessen der Wohnungen oder Parzellen und andererseits anderen Gemeinschaftsinteressen oder Privatinteressen dient, wird auf der Grundlage von durch den Minister festgelegten Kriterien zur verhältnismäßigen Verteilung übernommen.

§ 5. Die Kosten von Zusatzarbeiten werden übernommen, wenn die VMSW der Auffassung ist, dass sie bestimmt und notwendig sind für die Verwirklichung oder die Benutzbarkeit der Wohnungen oder Parzellen.

Art. 28. § 1. Für die Maßnahmen im Sinne von Artikel 1 Absatz 1 Nr. 11 Buchstabe b) Nrn. 1 und 2 entspricht der bezuschussungsfähige Betrag der Summe, einschließlich Mehrwertsteuer:

1. der Kosten für die baureife Vorbereitung oder den Abbruch im Sinne von Artikel 27/1 § 2;

2. der allgemeinen Kosten, pauschal festgesetzt auf 10 % der Kosten, einschließlich der vertraglichen Preisrevisionen.

§ 2. Die Subvention beträgt 100 % des bezuschussungsfähigen Betrags im Sinne von § 1.

Wenn eine Maßnahme einerseits den Interessen der Wohnungen oder Parzellen und andererseits anderen Gemeinschaftsinteressen oder Privatinteressen dient, wird die Subvention auf der Grundlage von durch den Minister festgelegten Kriterien zur verhältnismäßigen Verteilung berechnet.

§ 3. Zusatzarbeiten können bezuschusst werden, wenn die VMSW aufgrund der vom Initiator vermittelten Angaben der Auffassung ist, dass sie bestimmt und notwendig sind für die Verwirklichung oder die Benutzbarkeit der Wohnungen oder Parzellen.

Art. 28/1. § 1. Für die Maßnahmen im Sinne von Artikel 1 Nr. 11 Buchstabe b) Nrn. 3, 4 und 5 entspricht der Betrag, dem die Berechnung der Übernahme zugrunde gelegt wird, der Summe, einschließlich Mehrwertsteuer:

1. der Kosten der Infrastrukturarbeiten, der Gemeinschaftseinrichtungen oder der Anpassungsarbeiten am Wohnumfeld im Sinne von § 2;

2. der allgemeinen Kosten im Sinne von Artikel 27/1 § 3;

3. der vertraglichen Preisrevisionen.

§ 2. Die Kosten der Infrastrukturarbeiten entsprechen den Realkosten für die Ausführung der Infrastrukturarbeiten.

Die Kosten der Gemeinschaftseinrichtungen entsprechen den Realkosten für die Errichtung der Gemeinschaftseinrichtungen.

Die Kosten der Anpassungsarbeiten am Wohnumfeld entsprechen den Realkosten für die Ausführung der Anpassungsarbeiten am Wohnumfeld.

Lagerkosten, Verwaltungs- und Koordinierungskosten sowie Transportkosten sind ebenfalls Bestandteil der Kosten im Sinne der Absätze 1, 2 und 3.

Die Kosten im Sinne der Absätze 1, 2 und 3 sind begrenzt auf 21 000 Euro einschließlich Mehrwertsteuer pro zu verwirklichende Sozialwohnung oder Sozialparzelle.

§ 3. Die Übernahme wird wie folgt berechnet:

1. wenn die Maßnahme sich auf die Erstellung von Sozialwohnungen innerhalb eines bestehenden Wohnkerns bezieht, beträgt die Übernahme 100 % des Betrags im Sinne von § 1;

2. wenn die Maßnahme sich auf die Erstellung von Sozialwohnungen außerhalb eines bestehenden Wohnkerns bezieht, beträgt die Übernahme 80 % des Betrags im Sinne von § 1;

3. wenn die Maßnahme sich auf die Erstellung von Sozialwohnungen außerhalb eines bestehenden Wohnkerns bezieht und Bestandteil eines gemischten sozialen Wohnprojektes ist, das zu mindestens einem Drittel und höchstens zwei Dritteln aus sozialen Kaufwohnungen und im Übrigen aus sozialen Mietwohnungen besteht, beträgt die Übernahme 100 % des Betrags im Sinne von § 1;

4. wenn die Maßnahme sich auf die Erstellung von Sozialparzellen bezieht, beträgt die Übernahme 60 % des Betrags im Sinne von § 1;

5. wenn die Maßnahme Bestandteil eines Renovierungsprojektes für Wohnungen in einem Viertel oder einem Ortsteil ist, an dem der Initiator durch die Renovierung einer oder mehrerer ihm gehörender Wohnungen in dem Viertel oder dem Ortsteil beteiligt ist, beträgt die Übernahme 60 % des Betrags im Sinne von § 1;

6. der Anteil an einer technisch unteilbaren Maßnahme, die anderen Gemeinschaftsinteressen als den Interessen der Wohnungen oder Parzellen dient, wird zu 60 % übernommen;

7. eine Maßnahme, die einerseits den Interessen der Wohnungen oder Parzellen und andererseits anderen Gemeinschaftsinteressen oder Privatinteressen dient, wird auf der Grundlage von durch den Minister festgelegten Kriterien zur verhältnismäßigen Verteilung übernommen.

§ 4. Die Kosten von Zusatzarbeiten werden gemäß den Bestimmungen von Artikel 27/1 § 5 übernommen.

Art. 29. § 1. Für die Maßnahmen im Sinne von Artikel 1 Absatz 1 Nr. 11 Buchstabe b) Nrn. 3, 4 und 5 entspricht der bezuschussungsfähige Betrag der Summe, einschließlich Mehrwertsteuer:

1. der Kosten der Infrastrukturarbeiten, der Gemeinschaftseinrichtungen oder der Anpassungsarbeiten am Wohnumfeld im Sinne von Artikel 28/1 § 2;

2. der allgemeinen Kosten, pauschal festgesetzt auf 10 % der Kosten, einschließlich der vertraglichen Preisrevisionen.

Der bezuschungsfähige Betrag im Sinne von Absatz 1 wird nur in maximaler Höhe von 16 000 Euro einschließlich Mehrwertsteuer berücksichtigt.

§ 2. Die Subvention wird gemäß Artikel 28/1 § 3 berechnet, wobei unter ‘Übernahme’ jeweils ‘Subvention’ und unter ‘Betrag im Sinne von § 1’ jeweils ‘bezuschungsfähiger Betrag im Sinne von § 1’ zu verstehen ist.

Art. 30. Das Grundstück, in dem oder auf dem die Maßnahmen im Sinne von Artikel 1 Absatz 1 Nr. 11 Buchstabe b) Nrn. 3, 4 und 5 ausgeführt werden, und die eigentliche Wohninfrastruktur werden spätestens sechs Monate nach der vorläufigen Abnahme der Wege- und Kanalisierungsarbeiten kostenlos an die Gemeinde übertragen.

Die Übertragung im Sinne von Absatz 1 wird durch eine notarielle Urkunde geregelt, wenn die betreffende Gemeinde damit einverstanden ist, oder durch den Bürgermeister in Anwendung von Artikel 9 des Gesetzes vom 27. Mai 1870 zur Vereinfachung der administrativen Formalitäten in Sachen Enteignung zum Nutzen der Allgemeinheit, und auf der Grundlage eines Vermessungsplans der VMSW.

Die Gemeinde ist unterhaltspflichtig für die ihr übertragene Wohninfrastruktur ».

Diese Bestimmungen wurden durch den vorerwähnten Erlass der Flämischen Regierung vom 1. Oktober 2010 wie folgt abgeändert:

« Art. 11. In Artikel 27 Absatz 2 desselben Erlasses, ersetzt durch den Erlass der Flämischen Regierung vom 30. Oktober 2009, wird die Wortfolge ‘Artikel 28 und 29’ durch die Wortfolge ‘Artikel 29’ ersetzt.

Art. 12. Artikel 28 desselben Erlasses, ersetzt durch den Erlass der Flämischen Regierung vom 30. Oktober 2009, wird aufgehoben.

Art. 13. In Artikel 28/1 desselben Erlasses, ersetzt durch den Erlass der Flämischen Regierung vom 30. Oktober 2009, werden folgende Änderungen vorgenommen:

1. In Paragraph 2 wird Absatz 5 aufgehoben.
2. [...]
3. Dem Paragraphen 3 werden die folgendermaßen lautenden Absätze 2 und 3 hinzugefügt:

‘Der Höchstbetrag der Übernahme, berechnet gemäß Absatz 1, wird festgesetzt auf 21 000 Euro einschließlich Mehrwertsteuer pro bestehende oder zukünftige Sozialwohnung oder Sozialparzelle mit Erschließung durch die anzulegende Wohninfrastruktur.

Auf einen mit Gründen versehenen Antrag der VMSW hin kann der Minister beschließen, dass die Übernahme den in Absatz 2 erwähnten Höchstbetrag um höchstens 50 Prozent überschreiten darf und dass die Überschreitung dieses Höchstbetrags ganz oder teilweise von der Flämischen Region übernommen wird. In ihrem Antrag erläutert die VMSW, welche Elemente

zu einer Überschreitung des Höchstbetrags führen und aus welchen Gründen die Überschreitung dennoch übernommen werden kann. '

Art. 14. Artikel 29 desselben Erlasses, ersetzt durch den Erlass der Flämischen Regierung vom 30. Oktober 2009, wird durch folgenden Wortlaut ersetzt:

' Art. 29. § 1. Für die Maßnahmen im Sinne von Artikel 1 Absatz 1 Nr. 11 Buchstabe b) Nrn. 1 und 2 entspricht der bezuschussungsfähige Betrag der Summe, einschließlich Mehrwertsteuer:

1. der Kosten für die baureife Vorbereitung oder den Abbruch im Sinne von Artikel 27/1 § 2;
2. der allgemeinen Kosten, pauschal festgesetzt auf 10 % der Kosten, einschließlich der vertraglichen Preisrevisionen.

Die Subvention beträgt 100 % des bezuschussungsfähigen Betrags im Sinne von Absatz 1.

Wenn eine Maßnahme einerseits den Interessen der Wohnungen oder Parzellen und andererseits anderen Gemeinschaftsinteressen oder Privatinteressen dient, wird die Subvention auf der Grundlage von durch den Minister festgelegten Kriterien zur verhältnismäßigen Verteilung berechnet.

§ 2. Für die Maßnahmen im Sinne von Artikel 1 Absatz 1 Nr. 11 Buchstabe b) Nrn. 3, 4 und 5 entspricht der bezuschussungsfähige Betrag der Summe, einschließlich Mehrwertsteuer:

1. der Kosten der Infrastrukturarbeiten, der Gemeinschaftseinrichtungen oder der Anpassungsarbeiten am Wohnumfeld im Sinne von Artikel 28/1 § 2;
2. der allgemeinen Kosten, pauschal festgesetzt auf 10 % der Kosten, einschließlich der vertraglichen Preisrevisionen.

Die Subvention wird gemäß Artikel 28/1 § 3 Absatz 1 berechnet, wobei:

1. unter " Übernahme " jeweils " Subvention " und unter " Betrag im Sinne von § 1 " jeweils " bezuschussungsfähiger Betrag im Sinne von Absatz 1 " zu verstehen ist;
2. der Höchstbetrag der Subvention festgesetzt wird auf 16 000 Euro einschließlich Mehrwertsteuer pro bestehende oder zukünftige Sozialwohnung oder Sozialparzelle mit Erschließung durch die anzulegende Wohninfrastruktur.

Wenn für die in Absatz 1 erwähnten Maßnahmen sowohl Übernahmen als auch Subventionen gewährt werden können, so können diese Übernahmen und Subventionen kumuliert werden bis zu einem Höchstbetrag von 21 000 Euro einschließlich Mehrwertsteuer pro bestehende oder zukünftige Sozialwohnung oder Sozialparzelle mit Erschließung durch die anzulegende Wohninfrastruktur.

Auf einen mit Gründen versehenen Antrag des Initiators hin und nach Stellungnahme der VMSW kann der Minister beschließen, dass die Summe der Übernahmen und Subventionen den in Absatz 3 erwähnten Höchstbetrag um höchstens 50 Prozent überschreiten darf und dass die

Überschreitung dieses Höchstbetrags ganz oder teilweise von der Flämischen Region übernommen oder bezuschusst wird. In seinem Antrag erläutert der Initiator, welche Elemente zu einer Überschreitung des Höchstbetrags führen und aus welchen Gründen die Überschreitung dennoch übernommen oder bezuschusst werden kann.

§ 3. Zusatzarbeiten können bezuschusst werden, wenn die VMSW aufgrund der vom Initiator vermittelten Angaben der Auffassung ist, dass sie bestimmt und notwendig sind für die Verwirklichung oder die Benutzbarkeit der Wohnungen oder Parzellen. ’

Art. 15. In denselben Erlass wird ein folgendermaßen lautender Artikel 29/1 eingefügt:

‘ Art. 29/1. Pro Haushaltsjahr darf die Summe der Überschreitungen der Höchstbeträge, auf die sich Artikel 28/1 § 3 Absatz 3 und Artikel 29 § 2 Absatz 4 beziehen, nicht mehr als drei Prozent des Budgets für die Maßnahmen im Sinne von Artikel 1 Absatz 1 Nr. 11 Buchstabe b) betragen. ’ ».

Artikel 1 des vorerwähnten Erlasses vom 18. Juli 2008 bestimmt:

« In diesem Erlass werden die im Dekret vom 15. Juli 1997 zur Einführung des Flämischen Wohngesetzbuches angeführten Begriffe verwendet, und folglich ist zu verstehen unter:

[...]

11. Maßnahmen:

a) der Erwerb des Eigentums einer oder mehrerer Immobilien, die Festlegung eines Erbpacht- oder Erbbaurechts daran;

b) das Anlegen oder die Anpassung einer Wohninfrastruktur, insbesondere:

1) die baureife Vorbereitung einer oder mehrerer Parzellen;

2) der vollständige oder teilweise Abbruch eines oder mehrerer Gebäude;

3) die Ausführung von Infrastrukturarbeiten;

4) der Aufbau von Gemeinschaftseinrichtungen;

5) die Ausführung von Anpassungsarbeiten am Wohnumfeld;

c) der Bau einer oder mehrerer Wohnungen, einschließlich des Ersatzbaus;

d) die Renovierung einer oder mehrerer Wohnungen oder die Umwandlung eines Gebäudes oder eines Teils davon in eine oder mehrere Wohnungen;

e) die Verbesserung oder Anpassung einer oder mehrerer Wohnungen;

[...] ».

B.30.2. In der Annahme, dass die etwaige, in Artikel 4.1.23 enthaltene Beihilfemaßnahme durchgeführt wurde ab der Annahme oder dem Inkrafttreten des Erlasses der Flämischen Regierung vom 1. Oktober 2010, muss noch festgestellt werden, ob nur dieser Erlass bei der Kommission gemeldet werden musste oder ob eine solche Verpflichtung ebenfalls für den vorerwähnten Artikel 4.1.23 galt.

B.31. Daher ist der Gerichtshof der Europäischen Union diesbezüglich zu befragen.

3. In Bezug auf die Abweichungen von der Verpflichtung, neue staatliche Beihilfen anzumelden

B.32. Selbst in der Annahme, dass sämtliche oder ein Teil der durch die klagenden Parteien beanstandeten Maßnahmen als neue staatliche Beihilfe anzusehen sind, die durchgeführt wurde, muss noch geprüft werden, ob es im abgeleiteten Recht der Union Bestimmungen gibt, die es der Flämischen Region erlaubten, sich ihrer Meldepflicht zu entziehen.

B.33.1. In diesem Zusammenhang muss der Hof die Entscheidung 2005/842/EG der Kommission vom 28. November 2005 « über die Anwendung von Artikel 86 Absatz 2 EG-Vertrag auf staatliche Beihilfen, die bestimmten mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betrauten Unternehmen als Ausgleich gewährt werden » berücksichtigen.

Gemäß deren Artikeln 1 und 2 Absatz 1 Buchstabe b können staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichszahlungen an Krankenhäuser und im sozialen Wohnungsbau tätige Unternehmen, die Tätigkeiten ausführen, die von dem jeweiligen Mitgliedstaat als Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse eingestuft wurden, nämlich von der in Artikel 108 Absatz 3 des AEUV vorgesehenen Meldepflicht befreit werden. Außerdem können staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichszahlungen an mit der Erbringung anderer Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraute Unternehmen ebenfalls von der Meldepflicht befreit werden, sofern der Jahresumsatz des begünstigten Unternehmens mit allen Tätigkeiten vor Steuern in den beiden der Übernahme einer Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem

Interesse vorausgehenden Rechnungsjahren insgesamt weniger als 100 Millionen Euro betragen hat und sofern das betreffende Unternehmen jährlich eine Ausgleichszahlung von weniger als 30 Millionen Euro für die erbrachte Leistung erhält.

B.33.2. Die erforderlichen Bedingungen, um in den Genuss einer solchen Befreiung von der Meldung gelangen zu können, wurden in den Artikeln 4 bis 6 der vorerwähnten Entscheidung festgelegt. Diese Artikel bestimmen:

« Artikel 4 - Öffentlicher Auftrag

Die vorliegende Entscheidung gilt ausschließlich für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse, deren Erbringung dem jeweiligen Unternehmen im Wege eines oder mehrerer Verwaltungs- oder Rechtsakte übertragen wurde. Die Form des Rechts- oder Verwaltungsaktes kann von den Mitgliedstaaten frei gewählt werden. Aus ihm (ihnen) muss unter anderem Folgendes hervorgehen:

- a) Art und Dauer der Gemeinwohlverpflichtungen;
- b) das beauftragte Unternehmen und der geografische Geltungsbereich;
- c) Art und Dauer der dem Unternehmen gegebenenfalls gewährten ausschließlichen oder besonderen Rechte;
- d) die Parameter für die Berechnung, Überwachung und etwaige Änderung der Ausgleichszahlungen;
- e) die Vorkehrungen, die getroffen wurden, damit keine Überkompensierung entsteht beziehungsweise etwaige überhöhte Ausgleichszahlungen zurückgezahlt werden.

Artikel 5 - Ausgleichszahlung

(1) Die Ausgleichszahlung darf nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um die durch die Erfüllung der Gemeinwohlverpflichtung verursachten Kosten unter Berücksichtigung der dabei erzielten Einnahmen und einer angemessenen Rendite aus dem für die Erfüllung dieser Verpflichtungen eingesetzten Eigenkapital abzudecken. Der Ausgleich muss ausschließlich für das Funktionieren der betreffenden Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse verwendet werden, ohne dem Unternehmen die Möglichkeit der Verwendung seiner angemessenen Rendite zu entziehen.

Als Ausgleichszahlung gelten alle vom Staat oder aus staatlichen Mitteln jedweder Art gewährten Vorteile. Die angemessene Rendite kann ganz oder teilweise die Produktivitätsgewinne mit einschließen, die die betreffenden Unternehmen über einen ganz bestimmten, zuvor festgelegten Zeitraum ohne Reduzierung der vom Staat vorgegebenen Qualität der Dienstleistung erzielt haben.

(2) Die zu berücksichtigenden Kosten umfassen sämtliche mit der Erbringung der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse verbundenen Ausgaben. Ihre Berechnung muss anhand gemeinhin akzeptierter Rechnungslegungsgrundsätze erfolgen. Dabei ist Folgendes zu berücksichtigen:

a) Beschränkt sich die Tätigkeit des Unternehmens auf die Erbringung der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse, können dessen Gesamtkosten herangezogen werden.

b) Betätigt sich das Unternehmen daneben noch auf anderen Gebieten, dürfen nur die der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zurechenbaren Kosten berücksichtigt werden.

c) Die der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zurechenbaren Kosten umfassen sämtliche durch die Erbringung der fraglichen Dienstleistung verursachten variablen Kosten, einen angemessenen Beitrag zu den sowohl dienstleistungsbezogenen als auch im Rahmen sonstiger Tätigkeiten anfallenden Fixkosten und eine angemessene Rendite.

d) Die Kosten für etwaige Investitionen, vor allem in die Infrastruktur, können berücksichtigt werden, wenn sie für das Funktionieren der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse erforderlich sind.

(3) Auf der Einnahmenseite sind mindestens sämtliche mit der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse erwirtschafteten Erträge zu berücksichtigen. Wurden dem betreffenden Unternehmen besondere oder ausschließliche Rechte gewährt, die mit einer anderen Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zusammenhängen, und wirft dieser Bereich Gewinne ab, die über der angemessenen Rendite liegen, oder wurden dem Unternehmen vom Staat andere Vergünstigungen gewährt, müssen diese unabhängig von ihrer Bewertung nach Maßgabe von Artikel 87 EG-Vertrag mit berücksichtigt und zu den Einnahmen hinzugerechnet werden. Die Mitgliedstaaten können auch beschließen, dass die Gewinne aus Tätigkeiten, für die kein öffentlicher Auftrag erteilt wurde, ganz oder teilweise zur Finanzierung der Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse herangezogen werden müssen.

(4) Zum Zwecke dieser Entscheidung ist unter 'angemessener Rendite' ein angemessener Kapitalertrag unter Berücksichtigung des von dem Unternehmen aufgrund des staatlichen Eingreifens eingegangenen Risikos beziehungsweise unter Berücksichtigung des fehlenden Risikos zu verstehen. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Staat ausschließliche oder besondere Rechte gewährt. In der Regel darf die Rendite die in dem betreffenden Sektor in den Jahren zuvor erzielte durchschnittliche Rendite nicht übersteigen. In Sektoren, in denen es an Unternehmen fehlt, die als Vergleichsmaßstab für das mit der Erbringung einer Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraute Unternehmen dienen könnten, können Unternehmen aus anderen Mitgliedstaaten oder gegebenenfalls auch aus anderen Wirtschaftszweigen zu Vergleichszwecken herangezogen werden. Bei der Bestimmung der angemessenen Rendite können die Mitgliedstaaten auch Kriterien zugrunde legen, die insbesondere an die Qualität der zu erbringenden Dienstleistung und an Produktivitätsgewinne anknüpfen.

(5) Wenn Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse nur einen Teil der Tätigkeiten eines Unternehmens ausmachen, müssen die Einnahmen und Ausgaben im Zusammenhang mit der Erbringung der betreffenden Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse und der Ausführung von anderweitigen Leistungen in den Büchern

getrennt ausgewiesen werden. Außerdem ist anzugeben, nach welchen Parametern die Zuordnung der Einnahmen und Ausgaben erfolgt.

Die mit anderen Tätigkeiten als den Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse verbundenen Kosten müssen alle variablen Kosten, einen angemessenen Beitrag zu den gemeinsamen Fixkosten und eine angemessene Kapitalrendite abdecken. Für diese Ausgaben darf kein Ausgleich gewährt werden.

Artikel 6 - Vermeidung von Überkompensierung durch Kontrolle

Die Mitgliedstaaten führen in regelmäßigen Abständen Kontrollen durch oder veranlassen regelmäßige Kontrollen, um sicherzustellen, dass die Unternehmen keine Ausgleichszahlungen erhalten, die über die in Artikel 5 bestimmte Höhe hinausgehen.

Sie fordern das betreffende Unternehmen gegebenenfalls zur Rückzahlung überhöhter Ausgleichszahlungen auf und aktualisieren die Parameter für die künftige Berechnung der Ausgleichszahlungen. Beträgt die Überkompensierung maximal 10 % der jährlichen Ausgleichssumme, darf dieser Betrag auf die nächstfolgende Ausgleichsperiode angerechnet werden.

Im Bereich des sozialen Wohnungsbaus werden alle betreffenden Unternehmen in regelmäßigen Abständen von den Mitgliedstaaten oder auf deren Veranlassung hin kontrolliert, um sicherzustellen, dass sie keine Ausgleichszahlungen über die in Artikel 5 bestimmte Höhe hinaus erhalten. Überhöhte Ausgleichszahlungen können in Höhe von bis zu 20 % der jährlichen Ausgleichssumme auf die nächste Ausgleichsperiode angerechnet werden, sofern das Unternehmen nur Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse erbringt ».

B.34. Es obliegt folglich dem Hof, an erster Stelle zu bestimmen, ob die vier in B.13.2.1 erwähnten Maßnahmen, die mit der Verwirklichung der sozialen Auflage zusammenhängen, in den Anwendungsbereich der staatlichen Beihilfen in Form von Ausgleichszahlungen an im sozialen Wohnungsbau tätige Unternehmen im Sinne der vorerwähnten Entscheidung fallen, oder nur in den Anwendungsbereich von Beihilfen in Form von Ausgleichszahlungen an bestimmte, mit der Erbringung einer anderen Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraute Unternehmen.

B.35.1. In Erwägungsgrund 16 der vorerwähnten Entscheidung heißt es:

« Krankenhäuser und im sozialen Wohnungsbau tätige Unternehmen, die mit Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind, weisen Besonderheiten auf, die es zu berücksichtigen gilt. So ist insbesondere dem Umstand Rechnung zu tragen, dass im jetzigen Entwicklungsstadium des Binnenmarkts die Wettbewerbsverfälschung in diesen Sektoren nicht zwangsläufig in einem direkten Verhältnis zum Umsatz und zur Höhe der Ausgleichszahlungen steht. Daher sollten Krankenhäuser, die medizinische Versorgungsleistungen, Notfalldienste und unmittelbar mit den Haupttätigkeiten

verbundene Nebendienstleistungen — vor allem auf dem Gebiet der Forschung — erbringen, sowie Unternehmen, die mit Leistungen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus betraut sind und Wohnraum für benachteiligte Bürger oder sozial schwache Bevölkerungsgruppen bereitstellen, die nicht die Mittel haben, sich auf dem freien Wohnungsmarkt eine Unterkunft zu beschaffen, im Rahmen dieser Entscheidung von der Notifizierungspflicht freigestellt werden, selbst wenn die Höhe des Ausgleichs, den sie erhalten, die in dieser Entscheidung genannten Obergrenzen überschreitet, vorausgesetzt, die erbrachten Leistungen werden von dem betreffenden Mitgliedstaat als Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse eingestuft ».

B.35.2. Die in B.13.2.1 erwähnten Maßnahmen dienen dazu, private Marktteilnehmer bei der Ausführung der ihnen obliegenden sozialen Auflage zu begünstigen, die darauf ausgerichtet ist, Sozialwohnungen zur Verfügung zu stellen. Die Unternehmen, die in den Genuss der fraglichen Maßnahmen gelangen, sind jedoch nicht die Unternehmen, die Privatpersonen diese Wohnungen besorgen, sondern vielmehr die Marktteilnehmer, die Verträge mit den sozialen Wohnungsbaugesellschaften schließen, damit Letztere solche Wohnungen zur Miete oder zum Kauf anbieten können.

Folglich stellt sich die Frage, ob die beanstandeten Maßnahmen von der Meldepflicht befreit werden können ohne Begrenzung hinsichtlich des Betrags, da sie im sozialen Wohnungsbau tätigen Unternehmen gewährt werden, oder ob sie nur davon befreit werden können innerhalb der Grenzen der Beträge, die in der Entscheidung der Kommission allgemein vorgeschrieben werden und in B.33.1 erwähnt sind.

B.36. In jedem Fall muss noch geprüft werden, ob die durch die klagenden Parteien beanstandeten Maßnahmen die in den Artikeln 4 bis 6 der vorerwähnten Entscheidung der Kommission festgelegten Bedingungen erfüllen. Der Hof bemerkt in diesem Zusammenhang, dass diese Bedingungen von den ersten drei *Altmark*-Voraussetzungen abgeleitet zu sein scheinen. Es obliegt jedenfalls dem Gerichtshof der Europäischen Union, die besagten Artikel auszulegen und zu bestimmen, ob unter Berücksichtigung der in B.21.1 bis B.23.3 erteilten Erläuterungen die in B.13.2.1 erwähnten Maßnahmen diese Bedingungen erfüllen.

B.37. Daher ist dem Gerichtshof der Europäischen Union die im Urteilstenor formulierte erste Vorabentscheidungsfrage zu stellen.

D. In Bezug auf die Einschränkung des Eigentumsrechts

B.38. Jede Einmischung in das Recht auf Eigentum muss ein faires Gleichgewicht zwischen den Anforderungen des Gemeinwohls und dem Schutz des Rechtes jedes Einzelnen auf Achtung seines Eigentums zustande bringen. Es muss ein vernünftiger Zusammenhang der Verhältnismäßigkeit zwischen den angewandten Mitteln und dem angestrebten Ziel bestehen (Urteile Nr. 33/2007, B.5.3, Nr. 62/2007, B.5.3, und Nr. 29/2008, B.12).

B.39.1. Die Artikel 4.1.16 bis 4.1.26 des Grundstücks- und Immobiliendekrets haben zur Folge, dass Parzellierungen oder Bauprojekte auf Parzellen von mehr als einem halben Hektar sowie auf Parzellen von weniger als einem halben Hektar, bei denen mindestens zehn Wohnungen oder mindestens fünfzig Appartements entwickelt werden, immer von Rechts wegen einer sozialen Auflage unterliegen. Diese soziale Auflage umfasst in den meisten Fällen zwischen 10 und 20 Prozent der Parzellierung oder des Bauprojekts.

Wenn die soziale Auflage *in natura* ausgeführt wird, müssen alle Verordnungsnormen, die für das soziale Wohnungswesen gelten, eingehalten werden (Artikel 4.1.20 § 1 Absatz 1 Nr. 1) und muss die Preisberechnung auf die Normen, die für den sozialen Wohnungsbau gelten, abgestimmt sein (Artikel 4.1.20 § 4). Die sozialen Mietwohnungen müssen auf eine der in Artikel 4.1.21 erschöpfend aufgezählten Einrichtungen übertragen werden zu einem Verkaufspreis, der höchstens den « bezuschussungsfähigen Preisobergrenzen [entspricht], die in der Regelung über die Finanzierung der sozialen Wohnungsbaugesellschaften für die Verwirklichung von sozialen Mietwohnungen gemäß Artikel 38 des Flämischen Wohngesetzbuches festgelegt wurden ». Die sozialen Kaufwohnungen und sozialen Parzellen werden aufgrund von Artikel 4.1.22 im Namen und für Rechnung des Bauherrn oder Parzellierers durch eine soziale Wohnungsbaugesellschaft angeboten. Hierzu muss der Bauherr oder Parzellierer eine Verwaltungsvereinbarung mit der sozialen Wohnungsbaugesellschaft schließen.

B.39.2. Der Teil der Parzellierung oder des Bauprojekts, auf dem die soziale Auflage lastet, kann nicht auf dem freien Markt angeboten werden, sondern muss nach verbindlichen Regeln verwirklicht und einer (halb)öffentlichen Instanz oder über deren Rechtsübertragung angeboten werden. Der private Akteur hat in diesem Kontext keinen Verhandlungsspielraum, da die soziale Wohnungsbaugesellschaft und die « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » sich in einer erheblich stärkeren Position befinden. Somit ist nicht gewährleistet, dass der Parzellierer oder

Bauherr ein Einkommen auf den betreffenden Teil seines unbeweglichen Eigentums erzielen kann, und sein Gewinn wird in jedem Fall niedriger sein, als wenn der freie Markt funktionieren kann.

Die soziale Auflage beinhaltet daher eine Einschränkung des Rechtes der Benutzung des Eigentums. Im Gegensatz zu dem, was die Flämische Regierung anführt, beeinträchtigt der Umstand, dass die soziale Auflage immer mit einer Genehmigung verbunden ist, diese Feststellung nicht. Ohne diese soziale Auflage würde der Parzellierer oder Bauherr nämlich sein gesamtes Eigentum nach eigenen Vorstellungen und auf dem freien Markt entwickeln können.

B.39.3. Dass der Parzellierer oder Bauherr über andere Ausführungsmöglichkeiten als die Ausführung *in natura* verfügt, ändert ebenfalls nichts an dieser Feststellung. Diese Alternativen verringern nämlich nicht die Verbindlichkeit der Verpflichtung und den Umfang des erlittenen Nachteils. Einige dieser Alternativen können im Übrigen nur nach der Zustimmung durch die Behörde, die die Genehmigung erteilt, angewandt werden.

Der Verkauf der für das auferlegte Angebot an Sozialwohnungen erforderlichen Grundstücke an eine Organisation für Sozialwohnungen (Artikel 4.1.17 Nr. 2) hat zur Folge, dass diese Grundstücke nicht auf dem freien Markt angeboten werden können, sondern höchstens zu ihrem Verkaufswert übertragen werden können (Artikel 4.1.25).

Auch die Vermietung von Wohnungen, die in einer Parzellierung oder einem Bauprojekt verwirklicht wurden, an ein soziales Vermietungsbüro (Artikel 4.1.17 Nr. 3) schließt die betreffenden Grundstücke vom Funktionieren des freien Marktes aus. Außerdem erfolgt diese Vermietung aufgrund von Artikel 4.1.26 Nr. 1 für einen Zeitraum von mindestens 27 Jahren und darf der Mietpreis am Eintragungsdatum nicht mehr als « 485 Euro, zuzüglich 7 % pro Schlafzimmer ab dem zweiten und zuzüglich höchstens 28 % betragen, wobei diese Beträge an den Gesundheitsindex von Oktober 2006 gebunden sind und jedes Jahr am 1. Januar dem Gesundheitsindex des Monats Oktober vor der Anpassung angepasst und auf das höhere Zehntel aufgerundet werden » (Artikel 4.1.26 Nr. 2).

Die Verlagerung der sozialen Auflage auf ein anderes Grundstück innerhalb der betreffenden Gemeinde (Artikel 4.1.18) hängt von dem Einverständnis des Organs, das die Genehmigung

erteilt, und von den in Artikel 4.1.18 Absatz 2 angeführten Bedingungen ab. Angesichts dieser Bedingungen bedeutet diese Ausführungsmöglichkeit für den privaten Akteur eine ebenso schwere Belastung wie die Ausführung *in natura*.

Die Zahlung einer Summe von 50 000 Euro pro nicht erstellte Sozialwohnung oder Parzelle (Artikel 4.1.19) hängt ebenfalls vom Einverständnis des Verwaltungsorgans, das die Genehmigung erteilt, ab und ist außerdem nicht möglich in einem (ehemaligen) Wohnenerweiterungsgebiet oder Wohnreservegebiet (Artikel 4.1.19 Absatz 2). Angesichts des sehr hohen Betrags dieser Geldsumme beinhaltet diese Ausführungsmöglichkeit außerdem keine tatsächliche Alternative.

B.39.4. Wenn ein räumlicher Ausführungsplan zur Verwirklichung eines Angebots an Sozialwohnungen angenommen wurde, kann darin die zusätzliche Verwirklichung von bescheidenen Wohnungen vorgesehen werden. In diesem Fall kann die Verpflichtung, soziale und bescheidene Wohnungen im Sinne von Artikel 4.2.4 des Grundstücks- und Immobiliendekrets bereitzustellen, bis zu 40 Prozent betragen.

B.40.1. Das Erfordernis der Verhältnismäßigkeit wird nicht erfüllt, wenn eine bestimmte Kategorie von Personen unter einer individuellen und übertriebenen Last leidet (EuGHMR, 8. Juli 1986, *Lithgow u.a.* gegen Vereinigtes Königreich).

B.40.2. Die soziale Auflage, die den privaten Akteuren aufgrund von Titel 1 von Buch 4 «Maßnahmen in Bezug auf bezahlbare Wohnungen» auferlegt wird, gilt ungeachtet der Bemühungen, die die Gemeinden und die sozialen Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen der Verwirklichung ihrer sozialen Zielsetzung unternehmen. Die soziale Auflage hängt ebenfalls nicht von der Anzahl Grundstücke ab, die im Besitz der Gemeinden und anderer Behörden sind, die noch für den sozialen Wohnungsbau verwendet werden können. Außerdem kann die Gemeinde gemäß Artikel 4.1.7 Absatz 1 Nr. 1 in Verbindung mit Artikel 3.2.1 Nr. 1 des Grundstücks- und Immobiliendekrets Gründe anführen, um ein öffentliches Baugrundstück nicht in die Liste der Grundstücke aufzunehmen, die für die soziale Wohnungspolitik verwendet werden können, während die soziale Auflage auf jedem Grundstück eines privaten Akteurs lastet, sobald die Bedingungen von Artikel 4.1.8 des Grundstücks- und Immobiliendekrets erfüllt sind.

In seiner Stellungnahme hat der Strategische Beirat für Raumordnung diesbezüglich angemerkt:

« Es erscheint [...] wünschenswert zu verdeutlichen, dass privaten Initiatoren keine sozialen Verpflichtungen auferlegt werden können, wenn es noch ausreichend und gut gelegene erschließbare Grundstücke des öffentlichen Sektors in der betreffenden Gemeinde gibt, um den Bedarf an Sozialwohnungen zu decken.

Soziale Verpflichtungen von privaten Akteuren müssten nach Auffassung gewisser Personen auch zeitlich begrenzt werden, damit die Verpflichtung entfällt, wenn die sozialen Wohnungsbaugesellschaften nicht an der Übernahme von gegebenenfalls bereits erschlossenen Grundstücken und/oder Wohnungen innerhalb einer angemessenen Frist und zu einem marktgerechten Preis interessiert sind oder wenn keine Subventionen für das direkte Anbieten von Sozialwohnungen an die Zielgruppe gewährt werden. [...]

Andererseits müssten private Akteure [...] auf freiwilliger Basis immer die Möglichkeit haben, ein Angebot an Sozialwohnungen innerhalb eines größeren Privatprojektes anzubieten und müsste die Behörde den Unterschied zwischen einem marktgerechten Preis und einem sozialen Preis anpassen, beispielsweise durch Mietsubventionen » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2008-2009, Nr. 2012/1, S. 283).

In derselben Stellungnahme spricht man sich dafür aus, « dies alles gründlich zu prüfen anhand von möglichen Alternativen, mit denen die gleichen sozialen Zielsetzungen auf effizientere Weise erreicht werden können mit möglicherweise weniger negativen oder nachteiligen Folgen für das normale Funktionieren des Marktes » (ebenda, S. 278).

In der Stellungnahme des « Vlaamse Woonraad » wurde diesbezüglich Folgendes bemerkt:

« Wenn der private Sektor verpflichtet wird, einen bestimmten Prozentsatz des Wohnangebots unter dem Marktpreis anzubieten, wird der Mehrpreis schließlich dem durchschnittlichen Verbraucher auf dem Wohnmarkt angerechnet werden. Somit wird dem Verbraucher auf dem Wohnmarkt schließlich zusätzlich die Finanzierung des sozialen Wohnungswesens aufgebürdet, was nicht das Ziel sein kann. Alternativen, mit denen die gleichen sozialen Zielsetzungen auf effizientere Weise erreicht werden können mit möglicherweise weniger negativen oder nachteiligen Folgen für das normale Funktionieren des Marktes, müssen gründlich geprüft werden, wie u.a. strukturelle Mietsubventionen für die wirklich unterstützungsbedürftige Zielgruppe und die weitere Förderung des CBO-Systems (« Konstruktiver Umgang mit öffentlichen Aufträgen »). Die freiwillige Einbringung von Grundstücken durch private Initiatoren über die CBO-Möglichkeit muss außerdem von den sozialen Verpflichtungen, die den Parzellierern/Projekträgern auferlegt werden, abgezogen werden.

Es ist im übrigen eigenartig, festzustellen, dass private Akteure verpflichtet sind, soziale Mietwohnungen zu Höchstpreisen zu verwirklichen, die den Höchstbeträgen entsprechen, zu

denen die sozialen Wohnungsbaugesellschaften zinslose Darlehen im sozialen Mietsektor aufnehmen können. Die sozialen Wohnungsbaugesellschaften sind jedoch selbst nicht gesetzlich an diese Höchstbeträge für den eigentlichen Bau von sozialen Mietwohnungen gebunden. Für sie gelten nur Richtpreise aus dem ABC-Lastenheft, von denen in der Alltagspraxis abgewichen wird, weil die von den ausgewählten anerkannten Unternehmern eingereichten Angebote in vielen Fällen höher sind als diese Richtpreise. Diese ungleiche Behandlung ist nicht gerechtfertigt » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2008-2009, Nr. 2012/1, S. 322/9).

Im gleichen Rahmen bemerkte der Wirtschafts- und Sozialrat Flanderns:

« Der Rat drängt auf angemessene maximale Prozentsätze für die soziale Verpflichtung bei Parzellierungen und Projektentwicklungen. In diesem Kontext ist es wichtig, dass die Gemeinden die Grundstücke, die im Besitz von Verwaltungen und halböffentlichen juristischen Personen sind, aktiv mobilisieren und dass, wie bereits gesagt, die Norm von 25 % erhöht und dem realen Bedarf der Gemeinde angepasst wird. Die unbebauten Grundstücke der öffentlichen Hand müssen mindestens gleichzeitig eingesetzt werden zur Deckung des Bedarfs an Sozialwohnungen, dies zusammen mit der Entwicklung der privaten Grundstücke » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2008-2009, Nr. 2012/1, S. 443).

B.40.3. In Bezug auf die Verhältnismäßigkeit der angefochtenen Bestimmungen führt die Flämische Regierung an, dass der nach oben begrenzte Übernahmepreis gerechtfertigt sei angesichts der Beteiligung der öffentlichen Hand im Sinne von Artikel 4.1.20 § 3 und Artikel 4.1.23 des Grundstücks- und Immobiliendekrets und angesichts der Übernahmegarantie nach Artikel 4.1.21 des Grundstücks- und Immobiliendekrets, die das Unternehmerrisiko ausschließe.

Die Beurteilung der Verhältnismäßigkeit der beanstandeten Maßnahme hängt unter anderem von der etwaigen Folge ab, die der Hof der Antwort des Gerichtshofes der Europäischen Union auf die Vorabentscheidungsfrage im Zusammenhang mit den staatlichen Beihilfen leisten muss.

Der Teil bezüglich der Eigentumseinschränkung ist folglich vorzubehalten.

E. In Bezug auf den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung

B.41. Im zweiten Teil des ersten Klagegrunds werden zwei Vergleiche angeführt. Erstens liege ein Verstoß gegen den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung zwischen privaten Akteuren und sozialen Wohnungsbaugesellschaften vor und zweitens bestünden vier

unterschiedliche Verstöße gegen den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung zwischen privaten Akteuren untereinander.

B.42.1. In Bezug auf den Unterschied zwischen sozialen Wohnungsbaugesellschaften und privaten Akteuren ist festzustellen, dass sie im vorliegenden Fall hinlänglich miteinander vergleichbar sind, da beiden Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem sozialen Wohnungswesen auferlegt werden. Außerdem müssen die privaten Akteure die Verordnungsbestimmungen, die auf soziale Wohnungsbaugesellschaften Anwendung finden, einhalten (Artikel 4.1.20 § 1 Absatz 1 Nr. 1). Die aufgrund von Artikel 4.1.20 § 3 erteilte Teilbescheinigung Nr. 1 beinhaltet im Übrigen, dass davon ausgegangen wird, dass der Sozialteil des Projekts « durch eine soziale Wohnungsbaugesellschaft verwirklicht » wurde.

B.42.2. Private Akteure sind aufgrund von Artikel 4.1.21 § 1 des Grundstücks- und Immobiliendekrets verpflichtet, die von ihnen erstellten sozialen Mietwohnungen an soziale Wohnungsbaugesellschaften zu übertragen zu Höchstpreisen, die « höchstens den bezuschussungsfähigen Preisobergrenzen [entsprechen], die in der Regelung über die Finanzierung der sozialen Wohnungsbaugesellschaften für die Verwirklichung von sozialen Mietwohnungen gemäß Artikel 38 des Flämischen Wohngesetzbuches festgelegt wurden ».

Zur Ausführung von Artikel 38 des Flämischen Wohngesetzbuches bestimmen die Artikel 6 und 9 des Erlasses vom 12. Oktober 2007 über die Finanzierung der sozialen Wohnungsbaugesellschaften im Hinblick auf die Erstellung von sozialen Mietwohnungen und die damit verbundenen Funktionskosten:

« Art. 6. § 1. Für die Baumaßnahme im Sinne von Artikel 3 Absatz 1 Nr. 3 entspricht der bezuschussungsfähige Betrag der Summe:

1. der in § 2 erwähnten Baukosten;
2. der in § 3 erwähnten Planungskosten;
3. der Mehrwertsteuer auf die Baukosten und die Planungskosten.

§ 2. Die Baukosten sind die realen Kosten des Gebäudes, begrenzt auf eine Preisobergrenze in Höhe der Summe folgender Beträge pro zu erstellende soziale Mietwohnung:

1. 55 000 Euro für ein Studio;

2. 75 000 Euro für eine Wohnung mit einem Schlafzimmer;
3. 85 000 Euro für eine Wohnung mit zwei Schlafzimmern, die für drei Personen bestimmt ist;
4. 90 000 Euro für eine Wohnung mit zwei Schlafzimmern, die für vier Personen bestimmt ist;
5. 100 000 Euro für eine Wohnung mit drei Schlafzimmern;
6. 110 000 Euro für eine Wohnung mit vier Schlafzimmern;
7. 120 000 Euro für eine Wohnung mit fünf oder mehr Schlafzimmern.

Die in Absatz 1 erwähnte Preisobergrenze wird um die Summe folgender Beträge erhöht:

1. 11 000 Euro für eine Garage;
2. 5 000 Euro für ein Carport;
3. 2 000 Euro für einen oberirdischen Stellplatz;
4. 18 000 Euro für einen unterirdischen Stellplatz;
5. 40 000 Euro für einen Aufzug.

Die in Absatz 1 Nrn. 1 bis 6 erwähnten Beträge werden um 10 % erhöht, wenn es sich um anpassbare Wohnungen handelt, mit Ausnahme von ADL-Wohnungen im Sinne von Artikel 1 Nr. 8 des Erlasses der Flämischen Regierung vom 16. Juni 1998 zur Förderung von Projekten für das selbständige Wohnen von Personen mit einer körperlichen Behinderung in sozialen Wohnvierteln.

Die durch die gemeinsame Anwendung der Absätze 1, 2 und 3 ermittelten Beträge werden in folgenden Fällen um 10 % erhöht:

1. Bauprojekte von höchstens acht Wohnungen;
2. Bauprojekte mit mindestens zwei gemeinschaftlichen Mauern mit anderen Eigentümern;
3. Bauprojekte in Städten in einem großstädtischen oder regionalstädtischen Gebiet, die gemäß dem Strukturplan für die Raumordnung Flanderns anerkannt sind.

Wenn verschiedene Erhöhungen im Sinne von Absatz 4 Nrn. 1, 2 und 3 anwendbar sind, wird die Gesamterhöhung auf 15 % begrenzt.

Die Preisobergrenze wird zum Zeitpunkt der Genehmigung der Arbeiten festgesetzt. Während der Ausführung der Arbeiten werden die vertraglich vereinbarten Preisrevisionen anteilmäßig auf die Preisobergrenze angewandt, ausgehend von der prozentualen Steigerung des gesamten Ausschreibungsbetrags.

§ 3. Die Planungskosten bei einer Baumaßnahme betreffen die realen Ausgaben ohne Mehrwertsteuer für:

1. das Honorar für die Planung und Leitung der Arbeiten;
2. das Honorar des Sicherheits- und Gesundheitskoordinators;
3. die Aufsicht über die Ausführung des Auftrags;
4. die Kosten von Untersuchungen und Proben;
5. die Kosten für die Durchführung des Vergabeverfahrens;

6. die Kosten im Zusammenhang mit dem Asbestinventar aufgrund des königlichen Erlasses vom 16. März 2006 über den Schutz der Arbeitnehmer vor der Gefährdung durch Asbest und der EPB-Erklärung infolge des Dekrets vom 22. Dezember 2006 zur Festlegung von Anforderungen und Durchsetzungsmaßnahmen auf der Ebene von Energieleistungen und des Innenklimas von Gebäuden und zur Einführung eines Energieleistungszertifikats und zur Abänderung von Artikel 22 des REG-Dekrets.

Die Planungskosten werden auf 10 % der Kosten der in § 2 angeführten Baumaßnahme begrenzt ».

« Art. 9. § 1. Für den Kauf einer guten Wohnung im Sinne von Artikel 3 Absatz 1 Nr. 6 entspricht der bezuschussungsfähige Betrag der Summe:

1. der Kosten für den Kauf im Sinne von § 2;

2. der etwaigen Registrierungsgebühren, der gegebenenfalls bei dem Kauf geschuldeten Mehrwertsteuer und der Mehrwertsteuer bei Investitionen, die notwendig sind, um die Wohnung als soziale Mietwohnung zur Verfügung stellen zu können.

§ 2. Die Kosten für den Kauf sind die realen Kosten für den Kauf, begrenzt auf den Schätzpreis, zuzüglich der etwaigen Investitionen ohne Mehrwertsteuer, die notwendig sind, um die Wohnung als soziale Mietwohnung zur Verfügung stellen zu können.

Die Kosten werden außerdem auf eine Preisobergrenze begrenzt, die zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Verkaufsvertrags festgesetzt wird und die der Summe folgender Beträge entspricht:

1. eine Pauschale von 25 000 Euro für den Grundstücksanteil;
2. die anwendbare Preisobergrenze für eine Baumaßnahme im Sinne von Artikel 6 § 2;

3. ein Pauschalbetrag in Höhe von 10 % des in Nr. 2 erwähnten Betrags für die Planungskosten.

Die Preisobergrenze im Sinne von Absatz 2 wird um 10 % erhöht im Falle eines Kaufs in einem Vlabinvest-Gebiet im Sinne von Artikel 1 § 1 Nr. 5 des Erlasses der Flämischen Regierung vom 20. Juli 1994 zur Regelung der Verwaltung des ‘Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant’ und zur Regelung der Bedingungen für Wohnprojekte sozialer Art.

Die Preisobergrenze wird festgesetzt zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Kaufvertrags ».

Die in diesen Bestimmungen vorgesehenen Beträge sind gemäß Artikel 2 des vorerwähnten Erlasses vom 12. Oktober 2007 die Subventionen, die der zuständige Minister jährlich den sozialen Wohnungsbaugesellschaften zur Verfügung stellen kann, damit soziale Mietwohnungen angeboten werden können, die durch die sozialen Wohnungsbaugesellschaften auf eine der in Artikel 3 dieses Erlasses vorgesehenen Weisen erworben wurden.

Eine durch die soziale Wohnungsbaugesellschaft erworbene Wohnung kann unter den in Artikel 43 § 1 des Flämischen Wohngesetzbuches festgelegten Bedingungen an den bestehenden Mieter verkauft werden. Aufgrund von Artikel 43 § 5 des Flämischen Wohngesetzbuches entspricht der Preis der Wohnung, für die der Mieter das Kaufrecht ausüben kann, dem Verkaufswert, der durch einen Einnehmer des Registrierungs- und Domänenamtes oder einen Kommissars des Erwerbskomitees veranschlagt wird. Der Verkaufswert ist « der Preis, den der meistbietende Kaufinteressent zu zahlen bereit wäre, wenn die Immobilie unter den günstigsten Bedingungen und nach einer sorgfältigen Vorbereitung zum Kauf angeboten worden wäre ».

B.42.3. Im Rahmen der Ausführung der sozialen Auflage decken diese bezuschungsfähigen Preisobergrenzen nicht notwendigerweise die tatsächlich durch den privaten Akteur getätigten Kosten, dies unter Berücksichtigung der Regelungen, die er aufgrund von Artikel 4.1.20 § 1 Absatz 1 Nr. 1 des Grundstücks- und Immobiliendekrets einhalten muss. Folglich ist es keineswegs ausgeschlossen, dass der private Akteur die im Rahmen der sozialen Auflage verwirklichten Wohnungen mit Verlust verkaufen muss.

Hingegen begrenzt nichts die Möglichkeit der sozialen Wohnungsbaugesellschaften, diese Wohnungen anschließend zum Verkaufswert an den bestehenden Mieter zu verkaufen (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2008-2009, Nr. 2011/4, SS. 32 und 62).

Außerdem sind die sozialen Wohnungsbaugesellschaften, wenn sie selbst für den Bau der sozialen Mietwohnungen aufkommen, nicht verpflichtet, sich an Maximalausgaben zu halten, die

mit den vorerwähnten bezuschussungsfähigen Preisobergrenzen zusammenhängen. « Für sie gelten nur Richtpreise aus dem ABC-Lastenheft, von denen in der Alltagspraxis abgewichen wird, weil die von den ausgewählten anerkannten Unternehmern eingereichten Angebote in vielen Fällen höher sind als diese Richtpreise » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2008-2009, Nr. 2012/1, S. 322/9).

B.42.4. Neben der garantierten Übernahme kann der private Akteur die Steuerstimuli und Ausgleichmechanismen in Anspruch nehmen, die in Artikel 4.1.20 § 3 und Artikel 4.1.23 des Grundstücks- und Immobiliendekrets vorgesehen sind.

Diese Beurteilung der Verhältnismäßigkeit der beanstandeten Maßnahme hängt unter anderem von der Antwort des Gerichtshofes der Europäischen Union auf die Frage im Zusammenhang mit den staatlichen Beihilfen ab.

Insofern in diesem Teil Beschwerdegründe in Bezug auf den Vergleich zwischen sozialen Wohnungsbaugesellschaften und privaten Akteuren angeführt werden, ist er folglich vorzubehalten.

B.43.1. In Bezug auf den Verstoß gegen den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung zwischen verschiedenen Kategorien von privaten Akteuren führen die klagenden Parteien zunächst an, dass keine vernünftige Rechtfertigung geboten werde für den in Artikel 4.1.8 des Grundstücks- und Immobiliendekrets enthaltenen Behandlungsunterschied zwischen einerseits Parzellierern und Bauherren von Wohnprojekten, denen bereits eine soziale Auflage obliege ab zehn Parzellen oder Wohneinheiten, und andererseits Bauherren von Appartementgebäuden, denen erst eine soziale Auflage ab fünfzig Appartements obliege.

Nach Darlegung der klagenden Parteien sei die Schwelle von fünfzig Appartements willkürlich und habe sie zur Folge, dass Projektträger von Appartementgebäuden selten oder nie mit einer sozialen Auflage konfrontiert würden, während Erbauer von Gruppenwohnungen fast immer eine soziale Auflage erhielten.

B.43.2. In den Vorarbeiten wurde bezüglich der in Artikel 4.1.8 des Grundstücks- und Immobiliendekrets erwähnten Schwellen folgende Überlegung angestellt:

«*In globo* kann davon ausgegangen werden, dass diese Maße und Normen darauf ausgerichtet sind, ausreichend große Projekte zu erfassen, in denen die Schaffung eines Sozialmix, der insbesondere verschiedene Bautypologien und -volumen beinhaltet, möglich und verantwortlich ist. Die Projekte müssen ausreichend modulierbar sein, um auch aus bautechnischer Sicht eine Mischung von gewöhnlichen und sozialen Wohneinheiten zu erlauben » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2008-2009, Nr. 2012/1, S. 49).

Der Dekretgeber konnte, ausgehend von dieser Zielsetzung, für Appartementgebäude eine wesentlich höhere Schwelle auferlegen als für Projekte für gruppierten Wohnungsbau. Außerdem geht aus Zahlen, die durch die klagenden Parteien vorgelegt wurden, hervor, dass ein durchschnittliches Appartementgebäude in Flandern acht Appartements umfasst. Angesichts der benötigten Bodenfläche erweist sich eine Norm, die ab sieben Appartementgebäuden von mittlerer Größe anwendbar ist, nicht als unverhältnismäßig im Vergleich zu einer Norm, die ab zehn Wohnungen anwendbar ist.

Insofern sich der Teil des Klagegrunds auf den in Artikel 4.1.8 des Grundstücks- und Immobiliendekrets enthaltenen Unterschied zwischen Parzellen und Wohnungen einerseits und Appartementgebäuden andererseits bezieht, ist er unbegründet.

B.44.1. Zweitens führen die klagenden Parteien an, dass Artikel 4.1.8 Absatz 3 des Grundstücks- und Immobiliendekrets eine Behandlungsungleichheit zwischen Parzellierern und Bauherren untereinander enthalte in den Gemeinden, in denen das in Artikel 4.1.2 vorgesehene Sozialziel erreicht worden sei, indem es dem Gemeinderat freistehe, in der in Artikel 4.1.9 vorgesehenen Gemeindeverordnung über soziales Wohnen gegebenenfalls vom Auferlegen eines Prozentsatzes an Wohnangeboten abzusehen oder ein prozentuales Angebot an Sozialwohnungen zu handhaben, das niedriger sei als die in Artikel 4.1.8 Absatz 2 des Grundstücks- und Immobiliendekrets angegebenen Normen.

B.44.2. Auf die zur Ausführung der in Artikel 4.1.8 Absatz 3 und Artikel 4.1.9 des Grundstücks- und Immobiliendekrets vorgesehenen Gemeindeverordnung über soziales Wohnen findet der Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung Anwendung. In den angefochtenen Bestimmungen ist nicht angegeben, dass davon abgewichen werden soll. Artikel 4.1.9 bestimmt hingegen, dass sie die objektiven und relevanten Gründe enthalten muss, aus denen das Verwaltungsorgan, das die Genehmigung erteilt, bei der Erteilung einer Genehmigung

Abweichungen nach unten von der Norm erlauben kann, ohne dass diese Abweichungen zur Folge haben können, dass ein Prozentsatz verwirklicht werden muss, der niedriger ist als die Hälfte des aufgrund der Gemeindeverordnung geltenden Prozentsatzes. Ein Verstoß gegen den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung innerhalb derselben Gemeinde nach Erreichen des Sozialziels liegt folglich nicht vor.

B.44.3. Der Umstand, dass infolge der etwaigen Annahme einer Gemeindeverordnung über soziales Wohnen die anzuwendenden Prozentsätze pro Gemeinde unterschiedlich sein können, ergibt sich aus der Gemeindeautonomie. Die Gemeinderäte verfügen diesbezüglich über eine gewisse Ermessensbefugnis, da das durch den Dekretgeber auferlegte Sozialziel bereits erreicht wurde.

B.44.4. Der Behandlungsunterschied zwischen privaten Akteuren, die eine Genehmigung beantragen, bevor das Sozialziel erreicht wurde, und privaten Akteuren, die eine Genehmigung beantragen, nachdem das Sozialziel erreicht wurde und in der Gemeindeverordnung über soziales Wohnen eine geringere soziale Auflage vorgesehen ist, hängt direkt mit dem angestrebten Sozialziel zusammen. Wenn dieses erreicht ist, bedeutet dies eine veränderte sozialwirtschaftliche Realität, die eine geringere soziale Auflage rechtfertigt.

B.44.5. Insofern der Teil des Klagegrunds gegen Artikel 4.1.8 Absatz 3 des Grundstücks- und Immobiliendekrets gerichtet ist, ist er unbegründet.

B.45.1. Drittens führen die klagenden Parteien an, dass die Übergangsbestimmung von Artikel 7.3.12 des Grundstücks- und Immobiliendekrets Erbauer von Gruppenwohnungen diskriminiere im Vergleich zu anderen privaten Akteuren, indem nur bestimmte Grundstücke, die in einem Wohngebiet lägen, von einer sozialen Auflage ausgeschlossen würden, während Grundstücke in einem Wohnerverweiterungsgebiet, die die übrigen in dieser Bestimmung vorgesehenen Bedingungen erfüllten, nicht in den Genuss derselben Übergangsbestimmung gelangten.

B.45.2. Aufgrund von Artikel 7.3.12 des Grundstücks- und Immobiliendekrets wird keine soziale Auflage erteilt, wenn das Grundstück in einem Wohngebiet liegt, sofern die privatschriftliche Urkunde über den Kauf der Grundstücke ein festes Datum erhalten hat

zwischen dem 1. Januar 2003 und dem Tag vor dem Einreichen des Entwurfs des Grundstücks- und Immobiliendekrets im Flämischen Parlament und sofern vor dem letztgenannten Datum eine finanzielle Transaktion zwischen dem Käufer und dem Verkäufer stattgefunden hat.

Diese Übergangsbestimmung wurde in den Entwurf eingefügt durch einen Abänderungsantrag, der wie folgt begründet wurde:

«Die vorgeschlagene Bestimmung enthält eine vernünftige Übergangsmaßnahme hinsichtlich der sozialen Auflagen beziehungsweise der Auflagen in Bezug auf ein bescheidenes Wohnangebot.

Grundstücke werden nicht berücksichtigt bei der Bestimmung des Umfangs einer Auflage und sind nicht Gegenstand einer Auflage, wenn folgende Bedingungen allesamt erfüllt sind:

- sie liegen in einem Wohngebiet (also beispielsweise nicht in einem Wohnerverweiterungsgebiet; somit wird das Anlegen einer Grundstücksreserve aus spekulativen Gründen nicht gedeckt);

[...]

Juristisch kann Folgendes angemerkt werden.

Erstens: Ziel der Maßnahme ist es, die Personen, die am schwersten durch die neuen Verpflichtungen betroffen sind und die deren Auferlegung nicht vorhersehen konnten oder nicht vorhersehen mussten bei dem Kauf der Grundstücke, davon zu befreien» (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2008-2009, Nr. 2012/2, SS. 18-19).

B.45.3. Angesichts dieser Zielsetzung ist es nicht unvernünftig, dass der Dekretgeber den Anwendungsbereich der Übergangsmaßnahme auf die in einem Wohngebiet gelegenen Grundstücke begrenzen wollte.

B.45.4. Insofern der Teil des Klagegrunds gegen Artikel 7.3.12 des Grundstücks- und Immobiliendekret gerichtet ist, ist er unbegründet.

B.46.1. Viertens führen die klagenden Parteien an, dass Artikel 112 § 2 des Raumordnungsdekrets, eingefügt durch Artikel 34 des Anpassungsdekrets, die Bauherren und Parzellierer, denen eine soziale Auflage aufgrund von Titel 1 von Buch 4 «Maßnahmen in Bezug auf bezahlbare Wohnungen» des Grundstücks- und Immobiliendekrets obliege, gegenüber Bauherren und Parzellierern diskriminiere, deren Genehmigung durch das Verwaltungsorgan, das

die Genehmigung erteile, mit einer Auflage im Sinne von Artikel 112 § 1 des Raumordnungsdekrets verbunden werde.

Diese Diskriminierung bestehe darin, dass, obwohl Artikel 112 § 2 des Raumordnungsdekrets es erfordere, dass die erteilten Auflagen in einem vernünftigen Verhältnis zu den genehmigten Handlungen stünden und durch gleich welches Zutun des Antragstellers verwirklicht werden könnten, die soziale Auflage unverhältnismäßig sei und nicht durch Zutun des Antragstellers verwirklicht werden könne, da er hierfür zusätzliche Genehmigungen erhalten müsse.

B.46.2. Der angebliche Behandlungsunterschied ergibt sich nicht aus Artikel 112 § 2 des Raumordnungsdekrets, der die allgemeine Regel bezüglich der mit Genehmigungen verbundenen Auflagen enthält, sondern aus den Artikeln 4.1.16 ff. des Grundstücks- und Immobiliendekrets.

Insofern in dem Teil des Klagegrunds Beschwerdegründe gegen Artikel 112 § 2 des Raumordnungsdekrets angeführt werden, ist er folglich unbegründet.

F. In Bezug auf die Niederlassungsfreiheit, die Dienstleistungsfreiheit und den freien Kapitalverkehr sowie die Dienstleistungsrichtlinie

B.47.1. Im dritten Teil des ersten Klagegrunds führen die klagenden Parteien an, dass die Bestimmungen in Bezug auf die soziale Auflage in Titel 1 von Buch 4 « Maßnahmen in Bezug auf bezahlbare Wohnungen » des Grundstücks- und Immobiliendekrets gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung in Verbindung mit den Artikeln 49 (Niederlassungsfreiheit), 56 (Dienstleistungsfreiheit) und 63 (freier Kapitalverkehr) des AEUV verstießen.

Im vierten Teil des ersten Klagegrunds führen die klagenden Parteien an, dass dieselben Bestimmungen gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung in Verbindung mit den Artikeln 9, 14 und 15 der Dienstleistungsrichtlinie verstießen.

B.47.2. Die angefochtene Regelung über die soziale Auflage wirkt sich in dem Maße auf die Dienstleistungsfreiheit aus, dass für die Immobilientätigkeiten der klagenden Parteien

Bedingungen auferlegt werden. Sie wirkt sich ebenfalls auf die Niederlassungsfreiheit aus, zu der « das Recht, im Hoheitsgebiet eines anderen Mitgliedstaats Immobilien zu erwerben, zu nutzen und darüber zu verfügen » die notwendige Ergänzung darstellt (EuGH, 30. Mai 1989, 305/87, *Kommission gegen Griechenland*, Randnr. 22; EuGH, 1. Juni 1999, C-302/97, *Konle*, Randnr. 22).

Die angefochtene Regelung wirkt sich ebenfalls auf den freien Kapitalverkehr aus, da sie Bürger eines Mitgliedstaats davon abhalten kann, in einem anderen Mitgliedstaat zu investieren (EuGH, 6. Juni 2000, C-35/98, *Verkooijen*, Randnrn. 34-35), und da sie, wenn die soziale Auflage *in natura* ausgeführt wird, eine direkte ausländische Investition von einer vorherigen Genehmigung abhängig macht (EuGH, 1. Juni 1999, C-302/97, *Konle*, Randnrn. 23 und 38-39; EuGH, 14. März 2000, C-54/99, *Eglise de scientologie*, Randnr. 14).

Somit muss zunächst ermittelt werden, ob die beanstandete Regelung anhand der Niederlassungsfreiheit, der Dienstleistungsfreiheit oder des freien Kapitalverkehrs geprüft werden muss oder als eine komplexe Regelung zu betrachten ist, die anhand jeder dieser Freiheiten geprüft werden muss.

Hierzu ist dem Gerichtshof der Europäischen Union die im Urteilstenor formulierte zweite Vorabentscheidungsfrage zu stellen.

B.47.3. In der Hypothese, dass die angefochtene Regelung anhand der Dienstleistungsfreiheit geprüft werden muss, ist die Prüfung anhand der Dienstleistungsrichtlinie vor der Prüfung anhand von Artikel 56 des AEUV vorzunehmen.

B.48.1. Die relevanten Bestimmungen der Dienstleistungsrichtlinie lauten wie folgt:

« Artikel 1 - Gegenstand

(1) Diese Richtlinie enthält allgemeine Bestimmungen, die bei gleichzeitiger Gewährleistung einer hohen Qualität der Dienstleistungen die Wahrnehmung der Niederlassungsfreiheit durch Dienstleistungserbringer sowie den freien Dienstleistungsverkehr erleichtern sollen.

(2) Diese Richtlinie betrifft weder die Liberalisierung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse, die öffentlichen oder privaten Einrichtungen vorbehalten sind, noch die Privatisierung öffentlicher Einrichtungen, die Dienstleistungen erbringen.

(3) Diese Richtlinie betrifft weder die Abschaffung von Dienstleistungsmonopolen noch von den Mitgliedstaaten gewährte Beihilfen, die unter die gemeinschaftlichen Wettbewerbsvorschriften fallen.

Diese Richtlinie berührt nicht das Recht der Mitgliedstaaten, im Einklang mit dem Gemeinschaftsrecht festzulegen, welche Leistungen sie als von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse erachten, wie diese Dienstleistungen unter Beachtung der Vorschriften über staatliche Beihilfen organisiert und finanziert werden sollten und welchen spezifischen Verpflichtungen sie unterliegen sollten.

[...]

Artikel 2 - Anwendungsbereich

(1) Diese Richtlinie gilt für Dienstleistungen, die von einem in einem Mitgliedstaat niedergelassenen Dienstleistungserbringer angeboten werden.

(2) Diese Richtlinie findet auf folgende Tätigkeiten keine Anwendung:

- a) nicht-wirtschaftliche Dienstleistungen von allgemeinem Interesse;
- b) Finanzdienstleistungen wie Bankdienstleistungen und Dienstleistungen im Zusammenhang mit einer Kreditgewährung, Versicherung und Rückversicherung, betrieblicher oder individueller Altersversorgung, Wertpapieren, Geldanlagen, Zahlungen, Anlageberatung, einschließlich der in Anhang I der Richtlinie 2006/48/EG aufgeführten Dienstleistungen;
- c) Dienstleistungen und Netze der elektronischen Kommunikation sowie zugehörige Einrichtungen und Dienste in den Bereichen, die in den Richtlinien 2002/19/EG, 2002/20/EG, 2002/21/EG, 2002/22/EG und 2002/58/EG geregelt sind;
- d) Verkehrsdienstleistungen einschließlich Hafendienste, die in den Anwendungsbereich von Titel V des Vertrags fallen;
- e) Dienstleistungen von Leiharbeitsagenturen;
- f) Gesundheitsdienstleistungen, unabhängig davon, ob sie durch Einrichtungen der Gesundheitsversorgung erbracht werden, und unabhängig davon, wie sie auf nationaler Ebene organisiert und finanziert sind, und ob es sich um öffentliche oder private Dienstleistungen handelt;
- g) audiovisuelle Dienste, auch im Kino- und Filmbereich, ungeachtet der Art ihrer Herstellung, Verbreitung und Ausstrahlung, und Rundfunk;
- h) Glücksspiele, die einen geldwerten Einsatz verlangen, einschließlich Lotterien, Glücksspiele in Spielkasinos und Wetten;

i) Tätigkeiten, die im Sinne des Artikels 45 des Vertrags mit der Ausübung öffentlicher Gewalt verbunden sind;

j) soziale Dienstleistungen im Zusammenhang mit Sozialwohnungen, der Kinderbetreuung und der Unterstützung von Familien und dauerhaft oder vorübergehend hilfsbedürftigen Personen, die vom Staat, durch von ihm beauftragte Dienstleistungserbringer oder durch von ihm als gemeinnützig anerkannte Einrichtungen erbracht werden;

k) private Sicherheitsdienste;

l) Tätigkeiten von Notaren und Gerichtsvollziehern, die durch staatliche Stellen bestellt werden.

(3) Die Richtlinie gilt nicht für den Bereich der Steuern.

[...]

Artikel 9 - Genehmigungsregelungen

(1) Die Mitgliedstaaten dürfen die Aufnahme und die Ausübung einer Dienstleistungstätigkeit nur dann Genehmigungsregelungen unterwerfen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

a) die Genehmigungsregelungen sind für den betreffenden Dienstleistungserbringer nicht diskriminierend;

b) die Genehmigungsregelungen sind durch zwingende Gründe des Allgemeininteresses gerechtfertigt;

c) das angestrebte Ziel kann nicht durch ein milderes Mittel erreicht werden, insbesondere weil eine nachträgliche Kontrolle zu spät erfolgen würde, um wirksam zu sein.

(2) Die Mitgliedstaaten nennen in dem in Artikel 39 Absatz 1 genannten Bericht die in ihrer jeweiligen Rechtsordnung vorgesehenen Genehmigungsregelungen und begründen deren Vereinbarkeit mit Absatz 1 des vorliegenden Artikels.

(3) Dieser Abschnitt gilt nicht für diejenigen Aspekte der Genehmigungsregelungen, die direkt oder indirekt durch andere Gemeinschaftsrechtsakte geregelt sind.

[...]

Artikel 14 - Unzulässige Anforderungen

Die Mitgliedstaaten dürfen die Aufnahme oder Ausübung einer Dienstleistungstätigkeit in ihrem Hoheitsgebiet nicht von einer der folgenden Anforderungen abhängig machen:

1. diskriminierenden Anforderungen, die direkt oder indirekt auf der Staatsangehörigkeit oder – für Unternehmen – dem satzungsmäßigen Sitz beruhen, insbesondere:

a) einem Staatsangehörigkeitserfordernis für den Dienstleistungserbringer, seine Beschäftigten, seine Gesellschafter oder die Mitglieder der Geschäftsführung oder Kontrollorgane;

b) einer Residenzpflicht des Dienstleistungserbringers, seiner Beschäftigten, der Gesellschafter oder der Mitglieder der Geschäftsführung oder Kontrollorgane im betreffenden Hoheitsgebiet;

2. einem Verbot der Errichtung von Niederlassungen in mehr als einem Mitgliedstaat oder der Eintragung in Register oder der Registrierung bei Berufsverbänden oder -vereinigungen in mehr als einem Mitgliedstaat;

3. Beschränkungen der Wahlfreiheit des Dienstleistungserbringers zwischen einer Hauptniederlassung und einer Zweitniederlassung, insbesondere der Verpflichtung für den Dienstleistungserbringer, seine Hauptniederlassung in ihrem Hoheitsgebiet zu unterhalten, oder Beschränkungen der Wahlfreiheit für eine Niederlassung in Form einer Agentur, einer Zweigstelle oder einer Tochtergesellschaft;

4. Bedingungen der Gegenseitigkeit in Bezug auf den Mitgliedstaat, in dem der Dienstleistungserbringer bereits eine Niederlassung unterhält, mit Ausnahme solcher, die durch Gemeinschaftsrechtsakte im Bereich der Energie vorgesehen sind;

5. einer wirtschaftlichen Überprüfung im Einzelfall, bei der die Erteilung der Genehmigung vom Nachweis eines wirtschaftlichen Bedarfs oder einer Marktnachfrage abhängig gemacht wird, oder der Beurteilung der tatsächlichen oder möglichen wirtschaftlichen Auswirkungen der Tätigkeit oder der Bewertung ihrer Eignung für die Verwirklichung wirtschaftlicher, von der zuständigen Behörde festgelegter Programmziele; dieses Verbot betrifft nicht Planungserfordernisse, die keine wirtschaftlichen Ziele verfolgen, sondern zwingenden Gründen des Allgemeininteresses dienen;

6. der direkten oder indirekten Beteiligung von konkurrierenden Marktteilnehmern, einschließlich in Beratungsgremien, an der Erteilung von Genehmigungen oder dem Erlass anderer Entscheidungen der zuständigen Behörden, mit Ausnahme der Berufsverbände und -vereinigungen oder anderen Berufsorganisationen, die als zuständige Behörde fungieren; dieses Verbot gilt weder für die Anhörung von Organisationen wie Handelskammern oder Sozialpartnern zu Fragen, die nicht einzelne Genehmigungsanträge betreffen, noch für die Anhörung der Öffentlichkeit;

7. der Pflicht, eine finanzielle Sicherheit zu stellen oder sich daran zu beteiligen, oder eine Versicherung bei einem Dienstleistungserbringer oder einer Einrichtung, die in ihrem Hoheitsgebiet niedergelassen sind, abzuschließen. Dies berührt weder die Möglichkeit der Mitgliedstaaten, Versicherungen oder finanzielle Sicherheiten als solche zu verlangen, noch Anforderungen, die sich auf die Beteiligung an einem kollektiven Ausgleichsfonds, z.B. für Mitglieder von Berufsverbänden oder -organisationen, beziehen;

8. der Pflicht, bereits vorher während eines bestimmten Zeitraums in den in ihrem Hoheitsgebiet geführten Registern eingetragen gewesen zu sein oder die Tätigkeit vorher während eines bestimmten Zeitraums in ihrem Hoheitsgebiet ausgeübt zu haben.

(1) Die Mitgliedstaaten prüfen, ob ihre Rechtsordnungen die in Absatz 2 aufgeführten Anforderungen vorsehen, und stellen sicher, dass diese Anforderungen die Bedingungen des Absatzes 3 erfüllen. Die Mitgliedstaaten ändern ihre Rechts- und Verwaltungsvorschriften, um sie diesen Bedingungen anzupassen.

(2) Die Mitgliedstaaten prüfen, ob ihre Rechtsordnung die Aufnahme oder Ausübung einer Dienstleistungstätigkeit von folgenden nicht diskriminierenden Anforderungen abhängig macht:

a) mengenmäßigen oder territorialen Beschränkungen, insbesondere in Form von Beschränkungen aufgrund der Bevölkerungszahl oder bestimmter Mindestentfernungen zwischen Dienstleistungserbringern;

b) der Verpflichtung des Dienstleistungserbringers, eine bestimmte Rechtsform zu wählen;

c) Anforderungen im Hinblick auf die Beteiligungen am Gesellschaftsvermögen;

d) Anforderungen, die die Aufnahme der betreffenden Dienstleistungstätigkeit aufgrund ihrer Besonderheiten bestimmten Dienstleistungserbringern vorbehalten, mit Ausnahme von Anforderungen, die Bereiche betreffen, die von der Richtlinie 2005/36/EG erfasst werden, oder solchen, die in anderen Gemeinschaftsrechtsakten vorgesehen sind;

e) dem Verbot, in ein und demselben Hoheitsgebiet mehrere Niederlassungen zu unterhalten;

f) Anforderungen, die eine Mindestbeschäftigtenzahl verlangen;

g) der Beachtung von festgesetzten Mindest- und/oder Höchstpreisen durch den Dienstleistungserbringer;

h) der Verpflichtung des Dienstleistungserbringers, zusammen mit seiner Dienstleistung bestimmte andere Dienstleistungen zu erbringen.

(3) Die Mitgliedstaaten prüfen, ob die in Absatz 2 genannten Anforderungen folgende Bedingungen erfüllen:

a) Nicht-Diskriminierung: die Anforderungen dürfen weder eine direkte noch eine indirekte Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder – bei Gesellschaften – aufgrund des Orts des satzungsmäßigen Sitzes darstellen;

b) Erforderlichkeit: die Anforderungen müssen durch einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses gerechtfertigt sein;

c) Verhältnismäßigkeit: die Anforderungen müssen zur Verwirklichung des mit ihnen verfolgten Ziels geeignet sein; sie dürfen nicht über das hinausgehen, was zur Erreichung dieses Ziels erforderlich ist; diese Anforderungen können nicht durch andere weniger einschneidende Maßnahmen ersetzt werden, die zum selben Ergebnis führen.

(4) Die Absätze 1, 2 und 3 gelten für Rechtsvorschriften im Bereich der Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse nur insoweit, als die Anwendung dieser Absätze die Erfüllung der anvertrauten besonderen Aufgabe nicht rechtlich oder tatsächlich verhindert.

(5) In dem in Artikel 39 Absatz 1 genannten Bericht für die gegenseitige Evaluierung geben die Mitgliedstaaten an:

a) welche Anforderungen sie beabsichtigen beizubehalten und warum sie der Auffassung sind, dass diese die Bedingungen des Absatzes 3 erfüllen;

b) welche Anforderungen sie aufgehoben oder gelockert haben.

(6) Ab dem 28. Dezember 2006 dürfen die Mitgliedstaaten keine neuen Anforderungen der in Absatz 2 genannten Art einführen, es sei denn, diese neuen Anforderungen erfüllen die in Absatz 3 aufgeführten Bedingungen.

(7) Die Mitgliedstaaten teilen der Kommission alle neuen Rechts- und Verwaltungsvorschriften mit, die die in Absatz 6 genannten Anforderungen vorsehen, sowie deren Begründung. Die Kommission bringt den anderen Mitgliedstaaten diese Vorschriften zur Kenntnis. Die Mitteilung hindert die Mitgliedstaaten nicht daran, die betreffenden Vorschriften zu erlassen.

Binnen drei Monaten nach Erhalt der Mitteilung prüft die Kommission die Vereinbarkeit aller neuen Anforderungen mit dem Gemeinschaftsrecht und entscheidet gegebenenfalls, den betroffenen Mitgliedstaat aufzufordern, diese neuen Anforderungen nicht zu erlassen oder aufzuheben.

Die Mitteilung eines Entwurfs für einen nationalen Rechtsakt gemäß der Richtlinie 98/34/EG erfüllt gleichzeitig die in der vorliegenden Richtlinie vorgesehene Verpflichtung zur Mitteilung ».

B.48.2. Der Hof muss zunächst prüfen, ob die Dienstleistungsrichtlinie Anwendung findet. Die Dienstleistungsrichtlinie findet Anwendung auf den Immobiliensektor; es sind jedoch die in Artikel 2 Absatz 2 Buchstaben a und j der Richtlinie angeführten Ausnahmen zu beachten.

Ausnahmen zum Anwendungsbereich einer Richtlinie müssen jedoch restriktiv ausgelegt werden (EuGH, 18. Mai 1995, C-57/94, *Kommission gegen Italien*). Die in Artikel 2 der Dienstleistungsrichtlinie vorgesehenen Ausnahmen dienen außerdem nicht dazu, ganze Sektoren aus dem Anwendungsbereich der Richtlinie auszuschließen (vgl. *Handbuch zur Umsetzung der Dienstleistungsrichtlinie*, Punkt 2.1.1, S. 10).

B.48.3. Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe a schließt nichtwirtschaftliche Dienstleistungen von allgemeinem Interesse vom Anwendungsbereich der Richtlinie aus. Dienstleistungen von

allgemeinem wirtschaftlichem Interesse gehören hingegen zum Anwendungsbereich der Dienstleistungsrichtlinie (vgl. ebenda, Punkt 2.1.2, S. 11).

Im Gegensatz zu dem, was die Flämische Regierung anführt, hat die Einstufung einer Dienstleistung als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse nicht zur Folge, dass die Dienstleistungsrichtlinie nicht anwendbar wäre.

B.48.4. Kraft Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe j findet die Dienstleistungsrichtlinie keine Anwendung auf « soziale Dienstleistungen im Zusammenhang mit Sozialwohnungen, der Kinderbetreuung und der Unterstützung von Familien und dauerhaft oder vorübergehend hilfsbedürftigen Personen, die vom Staat, durch von ihm beauftragte Dienstleistungserbringer oder durch von ihm als gemeinnützig anerkannte Einrichtungen erbracht werden ».

Die klagenden Parteien führen an, dass die Ausnahme unter Berücksichtigung des Erwägungsgrunds 27 der Richtlinie sich nur auf Dienstleistungen an Personen, « die aufgrund ihres unzureichenden Familieneinkommens oder des völligen oder teilweisen Verlustes ihrer Selbständigkeit dauerhaft oder vorübergehend besonders hilfsbedürftig sind oder Gefahr laufen, marginalisiert zu werden », bezieht. Sofern die Dienstleistungen im Rahmen des sozialen Wohnungswesens Personen angeboten werden, die nicht diese Eigenschaften aufweisen, sei jedoch die Dienstleistungsrichtlinie darauf anwendbar.

Im *Handbuch zur Umsetzung der Dienstleistungsrichtlinie* heißt es hierzu auf S. 14:

« Die sozialen Dienstleistungen in Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe j sind insoweit ausgenommen, als sie durch den Staat selbst, durch Dienstleistungserbringer, die vom Staat beauftragt wurden und somit einer Verpflichtung zur Erbringung derartiger Dienstleistungen unterliegen, oder durch vom Staat als gemeinnützig anerkannte Einrichtungen erbracht werden. Der Begriff von ‘ durch von ihm als gemeinnützig anerkannte Einrichtungen ’ umfasst Kirchen und kirchliche Organisationen, die wohltätigen und gemeinnützigen Zwecken dienen. Auf der Grundlage der Formulierung dieser Ausnahme und der in Erwägungsgrund 27 gegebenen Erklärungen ist klar, dass solche Dienstleistungen nicht ausgenommen sind, wenn sie von anderen Dienstleistungserbringern, wie beispielsweise privaten Unternehmen, die ohne einen entsprechenden Auftrag des Staates handeln, erbracht werden. So sind beispielsweise Kinderbetreuung, die durch private Kindermädchen erbracht wird, oder sonstige Kinderbetreuungsdienste (wie beispielsweise Sommerferienlager), die von privaten Unternehmen erbracht werden, nicht vom Anwendungsbereich der Dienstleistungsrichtlinie ausgenommen. Desgleichen sind soziale Dienstleistungen zur Unterstützung von Familien und Personen, die aufgrund des unzureichenden Familieneinkommens oder eines völligen oder teilweisen Verlustes

ihrer Selbstständigkeit dauerhaft oder vorübergehend besonders hilfsbedürftig sind, beziehungsweise von Personen, die Gefahr laufen, marginalisiert zu werden, wie beispielsweise Dienstleistungen der Pflege älterer Menschen oder Dienstleistungen für Arbeitslose, nur insoweit von der Anwendung der Dienstleistungsrichtlinie ausgenommen, als diese durch oben aufgeführten Dienstleistungserbringer erbracht werden (d.h. durch den Staat selbst, durch vom Staat beauftragte Dienstleistungserbringer beziehungsweise durch vom Staat als gemeinnützig anerkannte Einrichtungen). Daher sind beispielsweise private Unterstützungsleistungen im Haushalt nicht von der Dienstleistungsrichtlinie ausgenommen und müssen durch die Umsetzungsmaßnahmen erfasst werden ».

In Erwägungsgrund 16 der Entscheidung 2005/842/EG der Kommission vom 28. November 2005 « über die Anwendung von Artikel 86 Absatz 2 EG-Vertrag auf staatliche Beihilfen, die bestimmten mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betrauten Unternehmen als Ausgleich gewährt werden » wird der Begriff des sozialen Wohnungsbaus wie folgt definiert:

« Wohnraum für benachteiligte Bürger oder sozial schwache Bevölkerungsgruppen bereitstellen, die nicht die Mittel haben, sich auf dem freien Wohnungsmarkt eine Unterkunft zu beschaffen ».

B.48.5. Angesichts dieser Erwägungen ist zu prüfen, ob Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe a und/oder j der Dienstleistungsrichtlinie zur Folge hat, dass diese Richtlinie nicht auf einen Pflichtbeitrag zum sozialen Wohnungswesen anwendbar ist, der als soziale Auflage vorgeschrieben wird, die von Rechts wegen mit jeder Bau- oder Parzellierungsgenehmigung verbunden ist, die über einem im Dekret festgelegten Mindestwert liegt, wobei die erstellten Sozialwohnungen zu Höchstpreisen durch soziale Wohnungsbaugesellschaften gekauft werden, um mit Rechtsübertragung zugunsten der sozialen Wohnungsbaugesellschaften als Sozialwohnung an eine breite Kategorie von Privatpersonen vermietet zu werden, nämlich diejenigen, die den in B.21.2 erwähnten Bedingungen entsprechen.

Daher ist dem Gerichtshof der Europäischen Union die im Urteilstenor formulierte dritte Vorabentscheidungsfrage zu stellen.

B.49.1. In der Annahme, dass die Richtlinie Anwendung findet, ist der vierte Teil des ersten Klagegrunds zu prüfen.

Der erste Beschwerdegrund des vierten Teils des ersten Klagegrunds betrifft die Bewertungspflicht von Artikel 15 der Dienstleistungsrichtlinie. Aufgrund von Artikel 15 Absatz 1 der Dienstleistungsrichtlinie müssen die Mitgliedstaaten die in Absatz 2 vorgesehenen Anforderungen im Lichte der Voraussetzungen der Nichtdiskriminierung, der Erforderlichkeit und der Verhältnismäßigkeit bewerten. Solche Anforderungen müssen aufgrund von Artikel 15 Absatz 7 der Dienstleistungsrichtlinie der Europäischen Kommission gemeldet werden, die innerhalb von drei Monaten deren Vereinbarkeit mit dem EU-Recht prüft und gegebenenfalls entscheidet, den betroffenen Mitgliedstaat aufzufordern, diese Anforderungen nicht zu erlassen oder sie aufzuheben.

B.49.2. Die klagenden Parteien führen an, dass die angefochtenen Bestimmungen « zu prüfende Anforderungen » auf mindestens drei Weisen seien, nämlich als eine « Verpflichtung des Dienstleistungserbringers, zusammen mit seiner Dienstleistung bestimmte andere Dienstleistungen zu erbringen » im Sinne von Artikel 15 Absatz 2 Buchstabe h der Dienstleistungsrichtlinie, als « Anforderungen, die die Aufnahme der betreffenden Dienstleistungstätigkeit aufgrund ihrer Besonderheiten bestimmten Dienstleistungserbringern vorbehalten, mit Ausnahme von Anforderungen, die Bereiche betreffen, die von der Richtlinie 2005/36/EG erfasst werden, oder solchen, die in anderen Gemeinschaftsrechtsakten vorgesehen sind » in Sinne von Artikel 15 Absatz 2 Buchstabe d der Dienstleistungsrichtlinie und als « Beachtung von festgesetzten Mindest- und/oder Höchstpreisen durch den Dienstleistungserbringer » im Sinne von Artikel 15 Absatz 2 Buchstabe g der Dienstleistungsrichtlinie.

B.49.3. Die angefochtenen Bestimmungen haben zur Folge, dass auf dem Immobiliensektor tätige Akteure verpflichtet sind, zusätzlich oder als Teil ihrer üblichen Tätigkeit eine spezielle Dienstleistung zu erbringen, die in der Regel in der Errichtung von Sozialwohnungen besteht. Diese Verpflichtung wird angesichts der Anwendungsbedingungen in der Praxis vor allem für große Baufirmen bestehen; private Akteure, denen keine soziale Auflage obliegt, haben im Übrigen keinen Zugang zum Markt des sozialen Wohnungsbaus. Die erstellten Wohnungen werden verkauft an die im Dekret erwähnten Wohnorganisationen zu den Höchstpreisen im Sinne von Artikel 4.1.21 des Grundstücks- und Immobiliendekrets. Unter diesen Umständen stellt sich die Frage, ob Artikel 15 der Dienstleistungsrichtlinie auf die angefochtenen Bestimmungen Anwendung findet.

Daher ist dem Gerichtshof der Europäischen Union die im Urteilstenor formulierte vierte Vorabentscheidungsfrage zu stellen.

B.49.4. Aufgrund von Artikel 15 Absatz 4 der Dienstleistungsrichtlinie sind die Absätze 1, 2 und 3 von Artikel 15 nur insoweit auf Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse anwendbar, « als die Anwendung dieser Absätze die Erfüllung der anvertrauten besonderen Aufgabe nicht rechtlich oder tatsächlich verhindert ».

Nach Darlegung der Flämischen Regierung führe diese Bestimmung dazu, dass die Absätze 1, 2 und 3 von Artikel 15 der Dienstleistungsrichtlinie nicht auf die Artikel 4.1.16 bis 4.1.26 des Grundstücks- und Immobiliendekrets angewandt werden müssten, da diese Bestimmungen wesentlich seien für die Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse, die das soziale Wohnungswesen darstelle.

Der Erwägungsgrund 72 der Dienstleistungsrichtlinie lautet wie folgt:

« Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse sind mit wichtigen Aufgaben für den sozialen und territorialen Zusammenhalt verbunden. Die Durchführung dieser Aufgaben sollte durch den in dieser Richtlinie vorgesehenen Evaluierungsprozess nicht behindert werden. Zur Erfüllung dieser Aufgaben erforderliche Anforderungen sollten von diesem Prozess nicht berührt werden; zugleich sollte aber das Problem ungerechtfertigter Beschränkungen der Niederlassungsfreiheit behandelt werden ».

Aus diesem Erwägungsgrund geht hervor, dass Artikel 15 Absatz 4 der Dienstleistungsrichtlinie nur zur Nichtanwendung der Absätze 1, 2 und 3 führt, wenn der eigentliche Bewertungsprozess die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse verhindert. Die Flämische Regierung weist nicht nach, und dem Hof ist nicht ersichtlich, wie die bloße Bewertung der Bestimmungen über die soziale Auflage im Lichte der Voraussetzungen der Nichtdiskriminierung, der Erforderlichkeit und der Verhältnismäßigkeit die soziale Wohnpolitik gefährden könnte.

B.49.5. Sofern es sich um eine « zu prüfende Anforderung » handeln sollte, stellt sich die Frage, in welcher Form die in Artikel 15 Absatz 3 der Dienstleistungsrichtlinie vorgesehene Prüfung der darin angeführten Bedingungen, insbesondere unter Berücksichtigung von Artikel 15

Absatz 6 dieser Richtlinie, zu erfolgen hat, wenn es sich um eine Anforderung handelt, die durch einen Gesetzgeber festgelegt wird. Insbesondere stellt sich die Frage, ob die Beurteilung, dass eine bestimmte Anforderung nach Auffassung des Gesetzgebers mit dem Diskriminierungsverbot vereinbar, notwendig und verhältnismäßig ist, auf die eine oder andere Weise erläutert werden muss, oder ob dies implizit aus der Annahme einer Bestimmung durch diesen Gesetzgeber, in der eine solche Anforderung enthalten ist, hervorgehen kann.

B.49.6. Ferner ist zu prüfen, ob gegebenenfalls die Nichtberücksichtigung der vorerwähnten Bewertungspflicht und der in Artikel 15 Absatz 7 der Dienstleistungsrichtlinie enthaltenen Meldepflicht an sich die Unwirksamkeit neuer einzelstaatlicher Anforderungen zur Folge hat oder nicht und welche Folgen der einzelstaatliche Richter mit dieser Feststellung verbinden muss.

Daher ist dem Gerichtshof der Europäischen Union die im Urteilstenor formulierte fünfte Vorabentscheidungsfrage zu stellen.

B.50.1. Der zweite Beschwerdegrund, den die klagenden Parteien im vierten Teil des ersten Klagegrunds anführen, ist ein Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung in Verbindung mit Artikel 14 der Dienstleistungsrichtlinie, indem die zwingende Bescheinigung durch die « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » im Sinne von Artikel 4.1.20 des Grundstücks- und Immobiliendekrets eine « unzulässige Anforderung » im Sinne von Artikel 14 Nummer 6 der Dienstleistungsrichtlinie darstelle.

Die Artikel 10 und 11 der Verfassung in Verbindung mit Artikel 14 Nummer 6 der Dienstleistungsrichtlinie verbieten die direkte oder indirekte Beteiligung von konkurrierenden Marktteilnehmern, einschließlich in Beratungsgremien, an der Erteilung von Genehmigungen oder dem Erlass anderer Entscheidungen der zuständigen Behörden, mit Ausnahme der Berufsverbände und -vereinigungen oder anderen Berufsorganisationen, die als zuständige Behörde fungieren. Aufgrund derselben Bestimmung gilt dieses Verbot weder für die Anhörung von Organisationen wie Handelskammern oder Sozialpartnern zu Fragen, die nicht einzelne Genehmigungsanträge betreffen, noch für die Anhörung der Öffentlichkeit.

B.50.2. Aufgrund von Artikel 4.1.20 §§ 3 bis 6 des Grundstücks- und Immobiliendekrets beurteilt die « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen », ob die durch die privaten Akteure *in*

natura ausgeführte soziale Auflage gemäß der geltenden Regelung erfolgt ist. Die erste Teilbescheinigung wird vor dem Beginn der Arbeiten ausgestellt und bescheinigt, dass die Pläne und Lastenhefte den Verordnungsnormen entsprechen, die für soziale Wohnungsbaugesellschaften gelten. Die zweite Teilbescheinigung wird nach der Fertigstellung der Arbeiten, aber vor der Übertragung der erstellten Sozialwohnungen ausgestellt und bescheinigt die Übereinstimmung der Preisberechnung und der Ausführung der Arbeiten mit den Verordnungsnormen, die für die sozialen Wohnungsbaugesellschaften gelten. Mit der dritten Teilbescheinigung wird die Ordnungsmäßigkeit der Übertragung bescheinigt. Die « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » verschickt die Bescheinigungen jeweils innerhalb einer Ausschlussfrist von fünfundvierzig Tagen nach Zustellung des Antrags auf Bescheinigung. Wenn die Entscheidung nicht rechtzeitig verschickt wird, wird davon ausgegangen, dass die betreffende Teilbescheinigung erteilt wurde. Wenn die drei Teilbescheinigungen nicht erzielt wurden, verfällt der Vorteil der Ermäßigung der Registrierungsgebühren und der Mehrwertsteuer.

B.50.3. Kraft Artikel 4 Nummer 7 der Dienstleistungsrichtlinie sind Anforderungen « alle Auflagen, Verbote, Bedingungen oder Beschränkungen, die in den Rechts- oder Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten festgelegt sind oder sich aus der Rechtsprechung, der Verwaltungspraxis, den Regeln von Berufsverbänden oder den kollektiven Regeln, die von Berufsvereinigungen oder sonstigen Berufsorganisationen in Ausübung ihrer Rechtsautonomie erlassen wurden, ergeben; Regeln, die in von den Sozialpartnern ausgehandelten Tarifverträgen festgelegt wurden, sind als solche keine Anforderungen im Sinne dieser Richtlinie ».

Diese Definition erfordert keinen Zusammenhang mit der Aufnahme oder Ausübung einer Dienstleistungstätigkeit. Im Gegensatz zu dem, was die Flämische Regierung anführt, ist die in Artikel 4.1.20 des Grundstücks- und Immobiliendekrets vorgesehene Bescheinigung als eine Anforderung im Sinne der Dienstleistungsrichtlinie einzustufen.

B.50.4. Von einer « unzulässigen Anforderung » ist hingegen aufgrund des einleitenden Satzes von Artikel 14 der Dienstleistungsrichtlinie nur die Rede, wenn die Aufnahme oder Ausübung der Dienstleistungstätigkeit von dieser Anforderung abhängig gemacht wird.

Der Umstand, dass die Teilbescheinigungen nicht erzielt wurden, hat aufgrund von Artikel 4.1.20 des Grundstücks- und Immobiliendekrets keine andere Folge als den Verlust der in

Artikel 4.1.20 § 3 vorgesehenen Vorteile und die Nichtrückzahlung der aufgrund von Artikel 4.1.20 § 1 Absatz 2 geleisteten finanziellen Garantie. Die Nichterteilung einer oder mehrerer Teilbescheinigungen hat somit keinen Einfluss auf die Möglichkeit, auf dem belgischen Markt die üblichen Dienstleistungen anzubieten.

Aus Punkt 2.3.2 des *Handbuchs zur Umsetzung der Dienstleistungsrichtlinie* geht jedoch hervor, dass diese Richtlinie dennoch auf « allgemeine Anforderungen, welche die Aufnahme und die Ausübung einer Dienstleistung nicht betreffen » anwendbar sein kann. In diesem Handbuch wird diesbezüglich Folgendes bemerkt:

« Allerdings ist klar, dass die alleinige Tatsache, dass Vorschriften in bestimmter Weise bezeichnet werden, beispielsweise als stadtplanerische Vorschriften, oder dass Anforderungen allgemein formuliert sind, d.h., dass sie nicht speziell an Dienstleistungserbringer gerichtet sind, nicht ausreicht, um festzustellen, dass sie nicht von der Dienstleistungsrichtlinie betroffen werden. Vielmehr müssen die tatsächlichen Auswirkungen der in Frage stehenden Anforderungen untersucht werden, um zu ermitteln, ob sie allgemeiner Natur sind oder nicht. Daher müssen die Mitgliedstaaten bei der Umsetzung der Richtlinie die Tatsache berücksichtigen, dass als ‘ Städteplanung ’ oder ‘ Baunormen ’ bezeichnete Rechtsvorschriften Anforderungen enthalten können, die Dienstleistungen spezifisch regeln und folglich unter die Dienstleistungsrichtlinie fallen. So würden beispielsweise Vorschriften zur maximalen Fläche bestimmter gewerblicher Betriebe unter die Dienstleistungsrichtlinie fallen, selbst wenn sie in allgemeinen stadtplanerischen Bestimmungen enthalten sind. Infolgedessen fallen sie unter die Verpflichtungen des Kapitels zu Niederlassungen der Richtlinie ».

Folglich stellt sich die Frage, ob auch von einer « unzulässigen Anforderung » die Rede ist, wenn die Aufnahme oder Ausübung der Dienstleistungstätigkeit nicht von der fraglichen Anforderung abhängig gemacht wird, diese Anforderung jedoch zur Folge hat, dass der finanzielle Ausgleich für die Erbringung einer durch das Gesetz vorgeschriebenen Dienstleistung verfällt und dass die geleistete finanzielle Garantie für die Ausübung dieser Dienstleistung nicht zurückgezahlt wird.

Daher ist dem Gerichtshof der Europäischen Union die im Urteilstenor formulierte sechste Vorabentscheidungsfrage zu stellen.

B.50.5. In Bezug auf Artikel 14 Nummer 6 der Dienstleistungsrichtlinie wird in Punkt 6.2.6 des *Handbuchs zur Umsetzung der Dienstleistungsrichtlinie* Folgendes erwähnt:

« Die Mitgliedstaaten müssen z.B. alle Vorschriften abschaffen, welche die Beteiligung von konkurrierenden Marktteilnehmern an Entscheidungen über individuelle Anträge auf eine Genehmigung vorsehen. Überdies müssen auch Bestimmungen abgeschafft werden, die die Beteiligung von Wettbewerbern an anderen, auf individuelle Fälle bezogenen Entscheidungen vorsehen. Das in Artikel 14 Ziffer 6 festgelegte Verbot umfasst Fälle, in denen Wettbewerber Mitglied einer Einrichtung (wie z.B. einer Handelskammer) sind, die zu einzelnen Anträgen auf Genehmigungen konsultiert wird ».

Artikel 14 Nummer 6 der Dienstleistungsrichtlinie findet folglich Anwendung auf die Entscheidung über die in Artikel 4.1.20 des Grundstücks- und Immobiliendekrets erwähnten Teilbescheinigungen, wobei der Beschluss durch die « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » gefasst wird.

B.50.6. Wenn die in B.50.3 erwähnte Vorabentscheidungsfrage bejahend beantwortet wird, muss der Hof auch prüfen, ob die « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » ebenfalls ein konkurrierender Marktteilnehmer ist.

Nach Auffassung der Flämischen Regierung schließe der Umstand, dass die « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » im vorliegenden Fall lediglich als Verwaltungsbehörde auftritt, die die Konformität und die Qualität der erbrachten Dienstleistungen überwacht, nicht aus, dass sie ein konkurrierender Marktteilnehmer sei. Auch der Umstand, dass die « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » verpflichtet sei, in letzter Instanz die sozialen Mietwohnungen oder sozialen Parzellen zu übernehmen, habe keinen Einfluss auf die Einstufung als konkurrierender Marktteilnehmer.

Nach Auffassung der klagenden Parteien decke sich die Zielgruppe des sozialen Wohnungswesens in der Flämischen Region angesichts der recht hohen Einkommensgrenzen mit einem erheblichen Teil der Zielgruppe des Privatsektors, und aus diesem Grund sei die « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » ein Konkurrent.

Unter diesen Umständen stellt sich die Frage, ob eine öffentliche Einrichtung, deren Aufgaben sich teilweise mit denjenigen von Dienstleistungserbringern überschneiden könnten, als ein « konkurrierender Marktteilnehmer » anzusehen ist, unter Berücksichtigung des Umstandes, dass sie die gleiche öffentliche Einrichtung ist, die die in Artikel 14 Nummer 6 der Dienstleistungsrichtlinie erwähnten Entscheidungen trifft, und des Umstandes, dass sie verpflichtet ist, als letzte Phase in einem Stufensystem die Sozialwohnungen zu kaufen, die von

einem Dienstleistungserbringer zur Ausführung der ihm obliegenden sozialen Auflage erstellt wurden.

Daher ist dem Gerichtshof der Europäischen Union die im Urteilstenor formulierte siebte Vorabentscheidungsfrage zu stellen.

B.51.1. Der dritte Beschwerdegrund, den die klagenden Parteien im vierten Teil des ersten Klagegrunds anführen, betrifft einen Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung in Verbindung mit Artikel 9 der Dienstleistungsrichtlinie, da die in Artikel 4.1.20 des Grundstücks- und Immobiliendekrets vorgesehene Bescheinigung und die in Artikel 4.1.22 Absatz 1 des Grundstücks- und Immobiliendekrets vorgesehene Verwaltungsvereinbarung Genehmigungsregelungen beinhalteten, die nicht die im vorerwähnten Artikel 9 dargelegten Bedingungen erfüllten.

B.51.2. Aufgrund von Artikel 4 Nummer 6 der Dienstleistungsrichtlinie ist eine Genehmigungsregelung « jedes Verfahren, das einen Dienstleistungserbringer oder -empfänger verpflichtet, bei einer zuständigen Behörde eine förmliche oder stillschweigende Entscheidung über die Aufnahme oder Ausübung einer Dienstleistungstätigkeit zu erwirken ».

Das in Artikel 4.1.20 des Grundstücks- und Immobiliendekrets vorgesehene Verfahren bezüglich der Erteilung von Teilbescheinigungen kommt zum Tragen, wenn die ursprüngliche Bau- oder Parzellierungsgenehmigung bereits erteilt wurde. Die Teilbescheinigungen müssen jedoch durch eine halböffentliche Behörde erteilt werden und sind notwendig, um Anrecht auf einige der Ausgleichszahlungen für die Ausführung einer sozialen Auflage zu haben, die von Rechts wegen mit dieser ursprünglichen Genehmigung verbunden war. Außerdem wird die geleistete finanzielle Garantie nicht zurückgezahlt, wenn die drei Teilbescheinigungen nicht erzielt wurden.

Die in Artikel 4.1.22 des Grundstücks- und Immobiliendekrets vorgesehene Verwaltungsvereinbarung passt in den Rahmen der Rechtsübertragung zugunsten der sozialen Wohnungsbaugesellschaften für den Verkauf der aufgrund der sozialen Auflage erstellten sozialen Kaufwohnungen und sozialen Parzellen. Gemäß den Vorarbeiten ist der Abschluss

dieser Verwaltungsvereinbarung eine Bedingung für die Ausführbarkeit der Genehmigung (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2008-2009, Nr. 2012/1, S. 60).

Es stellt sich die Frage, ob solche Verfahren eine « Genehmigungsregelung » im Rahmen von Artikel 4 Nummer 6 der Dienstleistungsrichtlinie darstellen.

Daher ist dem Gerichtshof der Europäischen Union die im Urteilstenor formulierte achte Vorabentscheidungsfrage zu stellen.

B.52.1. Wenn die zweite Vorabentscheidungsfrage in dem Sinne beantwortet wird, dass die beanstandete Regelung zum Anwendungsbereich der Niederlassungsfreiheit und der Dienstleistungsfreiheit gehört, ist sie hilfsweise anhand der Bestimmungen des AEUV zu prüfen.

Artikel 49 des AEUV bestimmt:

« Die Beschränkungen der freien Niederlassung von Staatsangehörigen eines Mitgliedstaats im Hoheitsgebiet eines anderen Mitgliedstaats sind nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen verboten. Das Gleiche gilt für Beschränkungen der Gründung von Agenturen, Zweigniederlassungen oder Tochtergesellschaften durch Angehörige eines Mitgliedstaats, die im Hoheitsgebiet eines Mitgliedstaats ansässig sind.

Vorbehaltlich des Kapitels über den Kapitalverkehr umfasst die Niederlassungsfreiheit die Aufnahme und Ausübung selbstständiger Erwerbstätigkeiten sowie die Gründung und Leitung von Unternehmen, insbesondere von Gesellschaften im Sinne des Artikels 54 Absatz 2, nach den Bestimmungen des Aufnahmestaats für seine eigenen Angehörigen ».

Artikel 56 des AEUV bestimmt:

« Die Beschränkungen des freien Dienstleistungsverkehrs innerhalb der Union für Angehörige der Mitgliedstaaten, die in einem anderen Mitgliedstaat als demjenigen des Leistungsempfängers ansässig sind, sind nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen verboten.

Das Europäische Parlament und der Rat können gemäß dem ordentlichen Gesetzgebungsverfahren beschließen, dass dieses Kapitel auch auf Erbringer von Dienstleistungen Anwendung findet, welche die Staatsangehörigkeit eines dritten Landes besitzen und innerhalb der Union ansässig sind ».

B.52.2. Unter dem Gesichtspunkt eines einheitlichen Marktes und im Hinblick auf die Verwirklichung seiner Ziele schließen diese Freiheiten auch die Anwendung einer nationalen Regelung aus, die ohne Unterscheidung nach der Staatsangehörigkeit des Dienstleistungserbringers Anwendung findet, aber « die Erbringung von Dienstleistungen zwischen Mitgliedstaaten gegenüber der Erbringung von Dienstleistungen allein innerhalb eines Mitgliedstaats erschwert » (EuGH, 5. Oktober 1994, C-381/93, *Kommission gegen Frankreich*, Randnr. 17).

Diese Freiheiten bezwecken « nicht nur die Beseitigung sämtlicher Diskriminierungen des Dienstleistungserbringers aufgrund seiner Staatsangehörigkeit, sondern auch die Aufhebung aller Beschränkungen - selbst wenn sie unterschiedslos für einheimische Dienstleistende wie für Dienstleistende anderer Mitgliedstaaten gelten - [...], wenn sie geeignet sind, die Tätigkeit des Dienstleistenden, der in einem anderen Mitgliedstaat ansässig ist und dort rechtmäßig ähnliche Dienstleistungen erbringt, zu unterbinden oder zu behindern » (EuGH, 25. Juli 1991, C-76/90, *Säger*, Randnr. 12).

Nationale Maßnahmen, die die Ausführung der durch den Vertrag garantierten grundlegenden Freiheiten behindern oder weniger attraktiv machen können, müssen vier Voraussetzungen erfüllen: Sie müssen in nichtdiskriminierender Weise angewandt werden, sie müssen aus zwingenden Gründen des Allgemeininteresses gerechtfertigt sein, sie müssen geeignet sein, die Verwirklichung des mit ihnen verfolgten Zieles zu gewährleisten, und sie dürfen nicht über das hinausgehen, was zur Erreichung dieses Zieles erforderlich ist (EuGH, 31. März 1993, C-19/92, *Kraus*, Randnr. 32; EuGH, 30. November 1995, C-55/94, *Gebhard*, Randnr. 37).

Die Bedingung, dass die Maßnahmen nicht über das hinausgehen dürfen, was zur Erreichung des Zieles erforderlich ist, wird nicht erfüllt, wenn das angestrebte Ziel durch weniger einschneidende Regelungen erreicht werden kann (EuGH, 26. Februar 1991, C-154/89, *Kommission gegen Frankreich*, Randnr. 15).

B.53.1. Die Artikel 4.1.16 bis 4.1.26 des Grundstücks- und Immobiliendekrets haben zur Folge, dass Parzellierer, Projektträger und Bauherren, ungeachtet ihrer Staatsangehörigkeit oder des Mitgliedstaats, in dem sie niedergelassen sind, verpflichtet sind, falls sie die Dienstleistungen anbieten möchten, die zu ihren normalen Tätigkeiten gehören, der Behörde eine zusätzliche Dienstleistung im Rahmen des sozialen Wohnungswesens zu liefern, sobald ihre Parzellierung oder ihr Bauprojekt den in Artikel 4.1.8 des Grundstücks- und Immobiliendekrets vorgesehenen Umfang erreicht.

Diese soziale Auflage wird in der Praxis immer einen gewissen finanziellen Nachteil zur Folge haben, angesichts der Preisobergrenzen für die Übertragung und angesichts des Umstandes, dass infolge der Artikel 4.1.20 bis 4.1.22 des Grundstücks- und Immobiliendekrets der freie Markt nicht zum Tragen kommen kann. Auch wenn die soziale Auflage nicht *in natura* ausgeführt wird, beinhaltet sie aufgrund dessen, was in B.39.3 dargelegt wurde, immer einen Nachteil für die klagenden Parteien.

B.53.2. Diese Maßnahme gilt ohne Unterschied je nach der Staatsangehörigkeit. Sie stellt keine direkte Behinderung für das Anbieten von Dienstleistungen auf dem flämischen Immobilienmarkt dar und erschwert an sich nicht die Erbringung von Dienstleistungen zwischen

Mitgliedstaaten im Vergleich zur Erbringung von Dienstleistungen innerhalb desselben Mitgliedstaates. Die Maßnahme kann jedoch einen Einfluss auf die Entscheidung von in einem anderen Mitgliedstaat niedergelassenen Immobiliengesellschaften haben, in der Flämischen Region die Dienstleistungen anzubieten, die zu ihren üblichen Tätigkeiten gehören, und kann auf diese Weise die Ziele des Binnenmarktes behindern.

B.53.3. Wenn von einer Einschränkung der Dienstleistungsfreiheit die Rede ist, muss geprüft werden, ob sie durch zwingende Gründe des Allgemeininteresses gerechtfertigt werden kann.

Gemäß den Vorarbeiten liegt der beanstandeten Regelung « die allgemeine Idee einer outputorientierten Kontrolle des Angebots an Sozialwohnungen zugrunde, wobei nicht die Art - (halb)öffentlich- oder privatrechtlich - des Akteurs im Vordergrund steht, sondern vielmehr die tatsächliche Erstellung von sozialen Parzellen beziehungsweise Wohnungen » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2008-2009, Nr. 2012/1, S. 57).

In den Vorarbeiten heißt es ferner:

« Ein effizientes und geeignetes Instrument zur Verwirklichung eines Angebots an Sozialwohnungen durch den Privatsektor fehlt derzeit in Flandern.

Dieses Instrument soll im Idealfall folgende Aspekte unterstützen, erleichtern oder ermöglichen:

a) Der Privatsektor muss zum Markt der Sozialwohnungen zugelassen werden unter fairen Bedingungen, die denjenigen entsprechen, die auf Seiten der sozialen Wohnungsbaugesellschaften gelten.

b) Diese Öffnung des Marktes der Sozialwohnungen für den Privatsektor darf jedoch nicht die herkömmliche und gut funktionierende, planmäßige Vorgehensweise in der sozialen Wohnungsbaupolitik umgehen, da bei dieser Vorgehensweise auf wissenschaftliche Weise Wohnbedürfnisse berücksichtigt werden, eine geographisch ausgewogene Verteilung des Bestandes an Sozialwohnungen bewerkstelligt und eine Verzettelung der Mittel bekämpft wird.

c) Der Privatsektor kann einen fairen Ausgleich erhalten für die geleisteten Bemühungen, ohne dass dies zu unerlaubten staatlichen Beihilfen Anlass geben darf und ohne dass die Tatsache übergangen werden darf, dass die vom Privatsektor verlangten Leistungen eine bedeutende soziale Dimension im Rahmen des Grundrechtes auf Wohnen aufweisen und teils gerechtfertigt werden durch den Vorteil, der durch die Parzellierungsgenehmigung oder die Städtebaugenehmigung erzielt wird.

Ausgehend von diesen Überlegungen hat man sich dem Konzept der Auflagen angeschlossen, die mit einer Städtebau- oder Parzellierungsgenehmigung verbunden sind.

Dieses Konzept wird in der Literatur und in Streitsachen aus zwei Blickwinkeln untermauert.

Einerseits gibt es die zugrunde liegende Überlegung, dass eine Auflage nichts mehr ist als ein angemessener 'Preis', den der Eigentümer dafür zahlen muss, dass er die Genehmigung ausführen darf; die Auflage entsteht dabei aus den zusätzlichen politischen Aufgaben, die die Behörde, die die Genehmigung erteilt, für die Ausführung der Genehmigung auf sich nehmen muss oder aus der Einschränkung der raumordnungspolitischen Befugnisse (d.h. die Möglichkeiten, selbst Projekte zu verwirklichen) der Behörde, die die Genehmigung erteilt, infolge der Ausführung der Genehmigung.

Andererseits sind 'Städtebaugenehmigungen und Parzellierungsgenehmigungen nicht bloß eine Erlaubnis, etwas zu tun, was ohne Genehmigung verboten ist. Sie sind Instrumente, um Städte und Gemeinden weiter zu entwickeln. Mehr als irgendeine Genehmigung kann die Erteilung einer solchen Genehmigung neue Aufgaben und Aufträge für die Lokalbehörde hervorrufen (Parkprobleme, Verkehrsabwicklung, Entsorgung von Abwässern, Abwasserklärung, zusätzlicher Wohnungsbedarf, soziale Einrichtungen, und dergleichen). Dieses Element rechtfertigt die Erteilung von Auflagen'.

Auch im vorliegenden Fall besteht eine doppelte Sichtweise.

Zunächst lässt die Schaffung neuer 'gewöhnlicher' Wohnungen aufgrund einer Parzellierungsgenehmigung oder einer Städtebaugenehmigung in einem Versorgungsstaat unweigerlich den Bedarf für eine Erhöhung des Angebots an Sozialwohnungen entstehen, das mit dem zusätzlich geschaffenen gewöhnlichen Angebot Schritt hält.

Zweitens muss die Erschließung von Wohngebieten anhand von Genehmigungen sicherlich auch in eine allgemeine Entwicklungspolitik eingefügt werden, die unter anderem auf die Verwirklichung sozialer Zielsetzungen ausgerichtet ist gemäß den durch diesen Dekretsentwurf vorgeschlagenen Normen.

Daher ist es nicht unvernünftig, vom Projektträger eines Wohnprojektes zu verlangen, dass er innerhalb angemessener Grenzen am Zustandekommen eines Angebots an Sozialwohnungen mitarbeitet. Eine 'soziale Auflage' kann in diesem Lichte als die Forderung bezeichnet werden, innerhalb eines Wohnprojektes, für das eine Parzellierungs- oder Städtebaugenehmigung beantragt wird, einen Teil für die Entstehung eines Angebots an Sozialwohnungen vorzubehalten und diese Entstehung tatsächlich (auf verschiedenen möglichen Wegen) zu bewerkstelligen (vgl. Artikel 4.1.16) » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2008-2009, Nr. 2012/1, SS. 57-58).

B.53.4. Im Rahmen des freien Kapitalverkehrs hat der Gerichtshof der Europäischen Union bereits erkannt, dass « Erfordernisse im Zusammenhang mit der Sozialwohnungspolitik eines Mitgliedstaats und ihrer Finanzierbarkeit gleichfalls zwingende Gründe des Allgemeininteresses darstellen und daher Beschränkungen [...] rechtfertigen können » und dass « solche Erwägungen [...] durch bestimmte Besonderheiten, die die Lage auf dem [...] innerstaatlichen Markt kennzeichnen, wie ein struktureller Mangel an Wohnraum und eine besonders hohe

Bevölkerungsdichte, nur noch an Bedeutung gewinnen [können] » (EuGH, 1. Oktober 2009, C-567/07, *Minister voor Wonen, Wijken en Integratie*, Randnr. 30).

B.53.5. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungsfreiheit gegen eine Regelung sprechen, die private Akteure verpflichtet, zum Angebot an Sozialwohnungen beizutragen in Höhe eines bestimmten Prozentsatzes an Bau- oder Parzellierungsprojekten, die bestimmte Bedingungen hinsichtlich des Umfangs erfüllen.

Daher ist dem Gerichtshof der Europäischen Union die im Urteilstenor formulierte neunte Vorabentscheidungsfrage zu stellen.

B.54.1. Wenn die zweite Vorabentscheidungsfrage in dem Sinne beantwortet wird, dass die angefochtene Regelung auch anhand des freien Kapitalverkehrs geprüft werden muss, ist Artikel 63 des AEUV zu berücksichtigen, der bestimmt:

«(1) Im Rahmen der Bestimmungen dieses Kapitels sind alle Beschränkungen des Kapitalverkehrs zwischen den Mitgliedstaaten sowie zwischen den Mitgliedstaaten und dritten Ländern verboten.

(2) Im Rahmen der Bestimmungen dieses Kapitels sind alle Beschränkungen des Zahlungsverkehrs zwischen den Mitgliedstaaten sowie zwischen den Mitgliedstaaten und dritten Ländern verboten ».

B.54.2. Diese Bestimmung, die unmittelbare Wirkung hat (EuGH, 14. Dezember 1995, C-163/94, *Sanz de Lera u.a.*, Randnrn. 40-48), spricht gegen alle Regelungen, die den freien Kapitalverkehr illusorisch machen, indem sie Bürger eines Mitgliedstaats davon abhalten, in einem anderen Mitgliedstaat zu investieren, oder Unternehmen daran hindert, Kapital aus einem anderen Mitgliedstaat zusammenzubringen (EuGH, 6. Juni 2000, C-35/98, *Verkooijen*, Randnrn. 34-35). Eine Regelung, auch wenn sie keine ungleiche Behandlung herbeiführt, die Ansässige eines Mitgliedstaats davon abhält, in anderen Mitgliedstaaten Investitionen vorzunehmen (EuGH, 14. November 1995, C-484/93, *Svensson und Gustavsson*, Randnr. 12; EuGH, 16. März 1999, C-222/97, *Trummer und Mayer*, Randnr. 26; EuGH, 14. Oktober 1999, C-439/97, *Sandoz*, Randnr. 19; EuGH, 4. Juni 2002, C-367/98, *Kommission gegen Portugal*, Randnr. 45), darunter Investitionen in Immobilien (EuGH, 25. Januar 2007, C-370/05, *Festersen*, Randnr. 24; EuGH, 1. Oktober 2009, C-567/07, *Minister voor Wonen, Wijken en Integratie*,

Randnr. 21), oder die eine direkte ausländische Investition von einer vorherigen Genehmigung abhängig macht (EuGH, 1. Juni 1999, C-302/97, *Konle*, Randnrn. 23 und 38-39; EuGH, 14. März 2000, C-54/99, *Eglise de scientologie*, Randnr. 14), kann den freien Kapitalverkehr illusorisch machen. Unter diesen Umständen muss geprüft werden, ob und unter welchen Voraussetzungen eine solche Einschränkung gerechtfertigt sein kann (EuGH, 4. Juni 2002, C-367/98, *Kommission gegen Portugal*, Randnr. 46).

Eine Einschränkung des Kapital- und Zahlungsverkehrs kann aus anderen Gründen des Allgemeininteresses als den in Artikel 65 des AEUV genannten Gründen gerechtfertigt sein, wenn sie nicht weiter geht als zur Verwirklichung dieser Zielsetzung notwendig ist (EuGH, 1. Juni 1999, C-302/97, *Konle*, Randnrn. 36-49; EuGH, 6. Juni 2000, C-35/98, *Verkooijen*, Randnr. 43; EuGH, 25. Januar 2007, C-370/05, *Festersen*, Randnr. 28; EuGH, 17. Januar 2008, C-256/06, *Jäger*, Randnr. 50). Eine Einschränkung des Kapital- und Zahlungsverkehrs ist nicht verhältnismäßig, wenn das angestrebte Ziel durch eine weniger eingreifende Maßnahme erreicht werden kann (EuGH, 5. März 2002, C-515/99, *Reisch u.a.*, Randnrn. 35-39). Ein Genehmigungssystem muss auf objektiven und nichtdiskriminierenden Kriterien beruhen, die den betroffenen Unternehmen im Voraus bekannt sind, und jedem, der von einer derartigen einschränkenden Maßnahme betroffen ist, muss der Rechtsweg offen stehen (EuGH, 4. Juni 2002, C-367/98, *Kommission gegen Portugal*, Randnr. 50).

B.54.3. Es ist davon auszugehen, dass die privaten Akteure, denen die soziale Auflage obliegt, versuchen werden, deren Kosten auf die anderen, im Rahmen ihres Parzellierungs- oder Bauprojekts erstellten Wohneinheiten abzuwälzen. Diese anderen Wohneinheiten werden folglich teurer und weniger attraktiv werden.

Darüber hinaus kann die soziale Auflage einen Einfluss auf die Bereitschaft von Bürgern anderer Mitgliedstaaten und von in anderen Mitgliedstaaten niedergelassenen juristischen Personen, unbebaute Parzellen in der Flämischen Region zu kaufen, haben, und zwar angesichts der Feststellung, dass sie dieses Grundstück nicht vollständig für die Zwecke verwenden können, für die sie den Kauf tätigen möchten.

B.54.4. Folglich stellt sich die Frage, ob der freie Kapitalverkehr gegen eine Regelung spricht, die Grundstückseigentümern, deren Parzellierung einen bestimmten Umfang erreicht,

und privaten Akteuren, deren Bauprojekt einen bestimmten Umfang erreicht, die Verpflichtung auferlegt, Auflagen in der sozialen Wohnpolitik auf sich zu nehmen.

Daher ist dem Gerichtshof der Europäischen Union die im Urteilstenor formulierte zehnte Vorabentscheidungsfrage zu stellen.

G. In Bezug auf das Recht der öffentlichen Aufträge

B.55.1. In ihrem dritten Klagegrund führen die klagenden Parteien an, dass die Artikel 4.1.17 Nr. 1 und 4.1.20 bis 4.1.24 des Grundstücks- und Immobiliendekrets gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung in Verbindung mit den Artikeln 1, 2 und 3 der 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 (nachstehend: Vergabekoordinierungsrichtlinie) und mit den Artikeln 49 und 56 des AEUV verstießen, indem zu Unrecht die Regelung über öffentliche Aufträge nicht eingehalten werde.

B.55.2. Die Artikel 1, 2 und 3 der Vergabekoordinierungsrichtlinie bestimmen:

« Artikel 1 - Definitionen

(1) Für die Zwecke dieser Richtlinie gelten die Definitionen der Absätze 2 bis 15.

(2) a) ‘ Öffentliche Aufträge ’ sind zwischen einem oder mehreren Wirtschaftsteilnehmern und einem oder mehreren öffentlichen Auftraggebern geschlossene schriftliche entgeltliche Verträge über die Ausführung von Bauleistungen, die Lieferung von Waren oder die Erbringung von Dienstleistungen im Sinne dieser Richtlinie.

b) ‘ Öffentliche Bauaufträge ’ sind öffentliche Aufträge über entweder die Ausführung oder gleichzeitig die Planung und die Ausführung von Bauvorhaben im Zusammenhang mit einer der in Anhang I genannten Tätigkeiten oder eines Bauwerks oder die Erbringung einer Bauleistung durch Dritte, gleichgültig mit welchen Mitteln, gemäß den vom öffentlichen Auftraggeber genannten Erfordernissen. Ein ‘ Bauwerk ’ ist das Ergebnis einer Gesamtheit von Tief- oder Hochbauarbeiten, das seinem Wesen nach eine wirtschaftliche oder technische Funktion erfüllen soll.

c) ‘ Öffentliche Lieferaufträge ’ sind andere öffentliche Aufträge als die unter Buchstabe b genannten; sie betreffen den Kauf, das Leasing, die Miete, die Pacht oder den Ratenkauf, mit oder ohne Kaufoption, von Waren.

Ein öffentlicher Auftrag über die Lieferung von Waren, der das Verlegen und Anbringen lediglich als Nebenarbeiten umfasst, gilt als öffentlicher Lieferauftrag.

d) ‘ Öffentliche Dienstleistungsaufträge ’ sind öffentliche Aufträge über die Erbringung von Dienstleistungen im Sinne von Anhang II, die keine öffentlichen Bau- oder Lieferaufträge sind.

Ein öffentlicher Auftrag, der sowohl Waren als auch Dienstleistungen im Sinne von Anhang II umfasst, gilt als ‘ öffentlicher Dienstleistungsauftrag ’, wenn der Wert der betreffenden Dienstleistungen den Wert der in den Auftrag einbezogenen Waren übersteigt.

Ein öffentlicher Auftrag über die Erbringung von Dienstleistungen im Sinne von Anhang II, der Tätigkeiten im Sinne von Anhang I lediglich als Nebenarbeiten im Verhältnis zum Hauptauftragsgegenstand umfasst, gilt als öffentlicher Dienstleistungsauftrag.

[...]

(8) Die Begriffe ‘ Unternehmer ’, ‘ Lieferant ’ und ‘ Dienstleistungserbringer ’ bezeichnen natürliche oder juristische Personen, öffentliche Einrichtungen oder Gruppen dieser Personen und/oder Einrichtungen, die auf dem Markt die Ausführung von Bauleistungen, die Errichtung von Bauwerken, die Lieferung von Waren beziehungsweise die Erbringung von Dienstleistungen anbieten.

Der Begriff ‘ Wirtschaftsteilnehmer ’ umfasst sowohl Unternehmer als auch Lieferanten und Dienstleistungserbringer. Er dient ausschließlich der Vereinfachung des Textes.

Ein Wirtschaftsteilnehmer, der ein Angebot vorgelegt hat, wird als ‘ Bieter ’ bezeichnet. Derjenige, der sich um eine Aufforderung zur Teilnahme an einem nichtoffenen Verfahren, einem Verhandlungsverfahren oder einem wettbewerblichen Dialog beworben hat, wird als ‘ Bewerber ’ bezeichnet.

(9) ‘ Öffentliche Auftraggeber ’ sind der Staat, die Gebietskörperschaften, die Einrichtungen des öffentlichen Rechts und die Verbände, die aus einer oder mehreren dieser Körperschaften oder Einrichtungen des öffentlichen Rechts bestehen.

Als ‘ Einrichtung des öffentlichen Rechts ’ gilt jede Einrichtung, die

a) zu dem besonderen Zweck gegründet wurde, im Allgemeininteresse liegende Aufgaben nicht gewerblicher Art zu erfüllen,

b) Rechtspersönlichkeit besitzt und

c) überwiegend vom Staat, von Gebietskörperschaften oder von anderen Einrichtungen des öffentlichen Rechts finanziert wird, hinsichtlich ihrer Leitung der Aufsicht durch Letztere unterliegt oder deren Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgan mehrheitlich aus Mitgliedern besteht, die vom Staat, von den Gebietskörperschaften oder von anderen Einrichtungen des öffentlichen Rechts ernannt worden sind.

Die nicht erschöpfenden Verzeichnisse der Einrichtungen und Kategorien von Einrichtungen des öffentlichen Rechts, die die in Unterabsatz 2 Buchstaben a, b und c genannten Kriterien

erfüllen, sind in Anhang III enthalten. Die Mitgliedstaaten geben der Kommission regelmäßig die Änderungen ihrer Verzeichnisse bekannt.

[...]

(11) a) ‘ Offene Verfahren ’ sind Verfahren, bei denen alle interessierten Wirtschaftsteilnehmer ein Angebot abgeben können.

b) ‘ Nichtoffene Verfahren ’ sind Verfahren, bei denen sich alle Wirtschaftsteilnehmer um die Teilnahme bewerben können und bei denen nur die vom öffentlichen Auftraggeber aufgeförderten Wirtschaftsteilnehmer ein Angebot abgeben können.

[...]

(12) Der Begriff ‘ schriftlich ’ umfasst jede aus Wörtern oder Ziffern bestehende Darstellung, die gelesen, reproduziert und mitgeteilt werden kann. Darin können auch elektronisch übermittelte und gespeicherte Informationen enthalten sein.

[...]

Artikel 2 - Grundsätze für die Vergabe von Aufträgen

Die öffentlichen Auftraggeber behandeln alle Wirtschaftsteilnehmer gleich und nichtdiskriminierend und gehen in transparenter Weise vor.

Artikel 3 - Zuerkennung besonderer oder ausschließlicher Rechte: Nichtdiskriminierungsklausel

Wenn ein öffentlicher Auftraggeber einer Einrichtung, die kein öffentlicher Auftraggeber ist, besondere oder ausschließliche Rechte zur Ausführung einer Tätigkeit des öffentlichen Dienstleistungsbereichs zuerkennt, muss in dem Rechtsakt über die Zuerkennung dieses Rechts bestimmt sein, dass die betreffende Einrichtung bei der Vergabe von Lieferaufträgen an Dritte im Rahmen dieser Tätigkeit den Grundsatz der Nichtdiskriminierung aus Gründen der Staatsangehörigkeit beachten muss ».

B.55.3. Von einem öffentlichen Bauauftrag ist die Rede, wenn eine Vereinbarung gegen Entgelt zwischen einer ausschreibenden Behörde und einer anderen natürlichen oder juristischen Person zur Ausführung eines Bauwerks im Sinne von Artikel 1 Absatz 2 Buchstabe b der Vergabekoordinierungsrichtlinie besteht.

Die soziale Auflage wird aufgrund von Artikel 4.1.16 des Grundstücks- und Immobiliendekrets im Rahmen einer Parzellierungsgenehmigung oder einer Baugenehmigung erteilt, sobald das Projekt den in Artikel 4.1.8 des Grundstücks- und Immobiliendekrets vorgesehenen Umfang erreicht.

Man wendet sich außerdem nicht an den privaten Akteur; die soziale Auflage gilt für ihn, weil er Eigentümer der betreffenden Grundstücke ist (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2008-2009, Nr. 2012/1, S. 64).

B.55.4. Der Anwendungsbereich der Vergabekoordinierungsrichtlinie ist so auszulegen, dass « die faktische Wirksamkeit der Richtlinie nicht beeinträchtigt wird, und zwar insbesondere dann, wenn [Ausschreibungen] Besonderheiten aufweisen, die sich aus den auf sie anwendbaren nationalen Rechtsvorschriften ergeben » (EuGH, 12. Juli 2001, C-399/98, *Ordine degli Architetti delle Province di Milano e Lodi u.a.* gegen Comune di Milano (nachstehend: Urteil *Scala*), Randnr. 55; EuGH, 25. Februar 2008, C-412/04, *Kommission* gegen Italien, Randnrn. 70-71).

Dass die öffentliche Verwaltung nicht die Möglichkeit hat, ihren Vertragspartner auszuwählen, kann deshalb allein nicht genügen, um die Nichtanwendung der Richtlinie zu rechtfertigen, denn dies entzöge die Errichtung eines Bauwerks, auf die die Richtlinie andernfalls anwendbar wäre, dem gemeinschaftlichen Wettbewerb (Urteil *Scala*, Randnr. 75).

Der Begriff « entgeltlich » ist im weiten Sinne auszulegen und beinhaltet nicht nur finanzielle Gegenleistungen, sondern ebenfalls die Zusage realer Beiträge zur Finanzierung eines Projekts oder zur Deckung etwaiger Verluste bei dessen Ausführung. Auch die Möglichkeit, von Dritten eine Gegenleistung für die Inanspruchnahme der Arbeiten zu verlangen, kann als Gegenleistung eingestuft werden (EuGH, 18. Januar 2007, C-220/05, *Auroux* gegen Roanne, Randnr. 45).

Es ist nicht erforderlich, dass die Bauleistung, die Gegenstand des Auftrags ist, in einem gegenständlichen oder körperlich zu verstehenden Sinn für den öffentlichen Auftraggeber beschafft wird, wenn sie diesem unmittelbar wirtschaftlich zugute kommt. Die Ausübung von städtebaulichen Regelungszuständigkeiten durch den öffentlichen Auftraggeber genügt nicht, um diese letztgenannte Voraussetzung zu erfüllen (EuGH, 25. März 2010, C-451/08, *Helmut Müller GmbH* gegen Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Randnr. 58).

B.56.1. Obwohl die soziale Auflage aufgrund einer Regel des zwingenden Rechts auferlegt werden kann, erfordert deren Ausführung *in natura* immer ein vertragliches Element. Die sozialen Mietwohnungen müssen aufgrund von Artikel 4.1.21 des Grundstücks- und

Immobilien dekrets nämlich an eine soziale Wohnungsbaugesellschaft oder an die « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » verkauft werden, während die Rechtsübertragung für die sozialen Kaufwohnungen aufgrund von Artikel 4.1.22 des Grundstücks- und Immobilien dekrets eine Verwaltungsvereinbarung erfordert.

Diese vertraglichen Elemente betreffen jedoch nur das Anbieten der errichteten Sozialwohnungen auf dem Markt und nicht deren Verwirklichung, die aufgrund von Artikel 4.1.20 des Grundstücks- und Immobilien dekrets den Verordnungsnormen entsprechen muss, die auf Seiten der sozialen Wohnungsbaugesellschaften gelten.

B.56.2. Nach Auffassung der Flämischen Regierung könne die soziale Auflage nicht als Vereinbarung gegen Entgelt angesehen werden, da der Betroffene aufgrund von Artikel 4.1.17 des Grundstücks- und Immobilien dekrets frei wählen könne, die soziale Auflage *in natura* auszuführen oder nicht. Die Flämische Regierung führt gleichzeitig an, dass die Ausführung einer Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse nicht als ein öffentlicher Auftrag eingestuft werden könne. Außerdem stelle die Ausführung einer Verpflichtung aufgrund einer Verordnungsbestimmung, und *a fortiori* einer Gesetzesbestimmung, nie einen öffentlichen Auftrag dar, außer wenn die Behörde den Auftrag ebenso gut vertraglich hätte vergeben können und es keine besonderen Umstände gebe, die ihre Entscheidung rechtfertigen könnten. Es sei nach Darlegung der Flämischen Regierung nicht möglich, eine funktionierende Wohnpolitik zu führen, wenn die kommunalen Behörden von Fall zu Fall über den Umfang und die Tragweite der sozialen Auflage verhandeln müssten.

Nach Darlegung der klagenden Parteien zeige die Anzahl der Wahlmöglichkeiten, über die private Akteure aufgrund von Artikel 4.1.17 verfügten, gerade, dass die Vereinbarung nicht notwendigerweise aufgrund einer Verordnungsbestimmung zustande kommen müsse.

Nach Darlegung der Flämischen Regierung unterschieden sich die Fakten in den Urteilen *Scala*, *Auroux* und *Helmut Müller* von der in den Artikeln 4.1.16, 4.1.17 Nr. 1 und 4.1.20 bis 4.1.21 des Grundstücks- und Immobilien dekrets festgelegten Regelung, insbesondere weil in den vorerwähnten Urteilen die Initiative immer von der Behörde ausgegangen sei.

B.56.3. Folglich stellt sich die Frage, ob die zwingende Ausführung einer sozialen Auflage durch den Antragsteller auf Parzellierungs- oder Baugenehmigung, die durch die Behörde, die die Genehmigung erteilt, aufgrund von zwingenden Gesetzesbestimmungen auferlegt wird, wonach die im Rahmen dieser sozialen Auflage verwirklichten Parzellen oder Wohnungen an oder durch Rechtsübertragung zugunsten einer öffentlichen Einrichtung verkauft werden müssen, einen öffentlichen Bauauftrag im Sinne von Artikel 1 Absatz 2 Buchstabe b der Vergabekoordinierungsrichtlinie darstellt.

Daher ist dem Gerichtshof der Europäischen Union die im Urteilstenor formulierte elfte Vorabentscheidungsfrage zu stellen.

II. Hinsichtlich der Beschwerdegründe gegen Artikel 34 des Anpassungsdekrets

B.57.1. Im ersten Teil des fünften Klagegrunds führen die klagenden Parteien einen Verstoß gegen Artikel 170 § 2 der Verfassung, gegen Artikel 11 Absatz 3 des Sondergesetzes vom 16. Januar 1989 bezüglich der Finanzierung der Gemeinschaften und Regionen und gegen Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Januar 1989 bezüglich der in Artikel 110 §§ 1 und 2 (nunmehr 170 § 1 und 2) der Verfassung erwähnten Steuerkompetenz an, da die durch Artikel 34 des Anpassungsdekrets in das Raumordnungsdekret eingefügten Artikel 87 bis 91/11 eine Steuer auf eine Angelegenheit erheben würden, die bereits Gegenstand einer föderalen Steuer sei.

B.57.2.1. Artikel 170 § 2 der Verfassung bestimmt:

« Eine Steuer zugunsten der Gemeinschaft oder der Region darf nur durch ein Dekret oder durch eine in Artikel 134 erwähnte Regel eingeführt werden.

Hinsichtlich der in Absatz 1 erwähnten Besteuerungen bestimmt das Gesetz die Ausnahmen, deren Notwendigkeit erwiesen ist ».

Aufgrund dieser Bestimmung verfügen die Gemeinschaften und Regionen über eine eigene Steuerkompetenz. Artikel 170 § 2 Absatz 2 der Verfassung räumt dem föderalen Gesetzgeber jedoch die Zuständigkeit ein, hinsichtlich der Steuerkompetenz der Gemeinschaften und Regionen die Ausnahmen zu bestimmen, « deren Notwendigkeit erwiesen ist ». Der föderale

Gesetzgeber kann demzufolge bestimmen, welche Steuern nicht von den Gemeinschaften und Regionen erhoben werden dürfen.

B.57.2.2. In Anwendung von Artikel 1 § 1 des Sondergesetzes vom 16. Januar 1989 bezüglich der Finanzierung der Gemeinschaften und Regionen verfügen die Flämische Region, die Wallonische Region und die Region Brüssel-Hauptstadt über folgende Finanzmittel:

- a) die Steuern, die aufgrund des durch Artikel 170 § 2 der Verfassung vorgesehenen eigenen Steuerwesens eingeführt worden sind;
- b) nichtsteuerliche Einnahmen;
- c) im vorerwähnten Sondergesetz vom 16. Januar 1989 erwähnte Steuereinnahmen;
- d) zugewiesene Teile des Ertrags aus Steuern und Erhebungen;
- e) eine nationale Solidaritätsbeteiligung;
- f) Anleihen.

B.57.2.3. Artikel 11 Absatz 3 desselben Sondergesetzes bestimmt:

« Vorbehaltlich der in vorliegendem Gesetz vorgesehenen Fälle sind die Gemeinschaften und Regionen nicht befugt, Steuern in Angelegenheiten zu erheben, die einer in vorliegendem Gesetz erwähnten Besteuerung unterliegen ».

B.57.2.4. Artikel 1 des vorerwähnten Gesetzes vom 23. Januar 1989 bezüglich der in Artikel 110 §§ 1 und 2 der Verfassung erwähnten Steuerkompetenz bestimmt:

« In den Fällen, die nicht in Artikel 11 des Sondergesetzes vom 16. Januar 1989 bezüglich der Finanzierung der Gemeinschaften und Regionen vorgesehen sind, sind die Gemeinschafts- und Regionalparlamente weder dazu ermächtigt, Steuern in Angelegenheiten, die Gegenstand einer Besteuerung durch den Staat sind, zu erheben, noch Zuschlaghundertstel auf Steuern und Erhebungen zugunsten des Staates zu erheben, noch Ermäßigungen derselben zu gewähren, außer auf Mineralöl, gemäß dem Zusammenarbeitsabkommen vom 13. Dezember 2002 über die Ausführung und die Finanzierung der Sanierung der Tankstellen ».

B.57.3. Aus dem Vorstehenden ergibt sich Folgendes:

a) Den Gemeinschaften und Regionen wird durch die Verfassung selbst eine eigene Steuerkompetenz eingeräumt, unter dem ausdrücklichen Vorbehalt, dass das Gesetz die Ausnahmen, deren Notwendigkeit erwiesen ist, nicht bestimmt hat beziehungsweise nicht nachträglich bestimmt.

b) Den Gemeinschaften und Regionen wird außerdem das Aufkommen bestimmter föderaler Steuern sowie eine zusätzliche und beschränkte Steuerkompetenz durch das Sondergesetz vom 16. Januar 1989 zugewiesen.

c) Die Gemeinschaften und Regionen dürfen allerdings keine Steuern in Angelegenheiten erheben, die den Gegenstand einer föderalen Steuer bilden. Sie « können in unberührten Angelegenheiten Steuern erheben » (*Parl. Dok.*, Senat, 1988-1989, Nr. 562-2, S. 160).

B.57.4. Die Abgabe auf Gewinne aus der Raumplanung ist eine Steuer. Eine Steuer auf Gewinne aus der Raumplanung kann nämlich durch die Behörde den Eigentümern auferlegt werden, wenn ihre Parzellen infolge eines in Kraft getretenen Zweckbestimmungsplans im Gegensatz zu vorher nunmehr in Frage kommen für die Erteilung einer Städtebaugenehmigung beziehungsweise einer Parzellierungsgenehmigung. Die Abgabe auf Gewinne aus der Raumplanung wurde durch den Dekretgeber als Gegenstück zur Regelung über Planschäden angesehen (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2008-2009, Nr. 2011/1, S. 53).

B.57.5. Der Steuergegenstand ist das Element, das Anlass zur Besteuerung gibt, die Lage oder das Faktum, die Anlass geben zu der Tatsache, dass die Steuer geschuldet ist. Der Steuergegenstand unterscheidet sich von der Bemessungsgrundlage, bei der es sich um den Betrag handelt, auf dem die Steuer berechnet wird. In Bezug auf die Gegenstände, die bereits föderal besteuert werden, dürfen die Gemeinschaften und die Regionen keine neue Besteuerung einführen.

B.57.6. Im vorliegenden Fall unterscheidet sich der Steuergegenstand von dem in den Artikeln 24 Nr. 2, 27 Absatz 2 Nr. 3 und 28 Nr. 1 des Einkommensteuergesetzbuches 1992 angeführten Gegenstand. Er unterscheidet sich ebenfalls von dem in Artikel 90 Nrn. 8 und 10

desselben Gesetzbuches angeführten Steuergegenstand. In beiden Fällen handelt es sich nämlich beim Steuergegenstand um einen « erzielten » Mehrwert, das heißt einen Wertzuwachs auf ein tatsächlich erhaltenes Einkommen, das versteuert werden muss. Bei dem Gegenstand, der durch die angefochtenen Artikel 87 bis 91/18 des Raumordnungsdekrets besteuert wird, handelt es sich hingegen, unabhängig von gleich welcher Transaktion, um einen Vermögensbestandteil, nämlich den Wertzuwachs einer Liegenschaft, bei dem davon ausgegangen wird, dass er sich aus dem Eingreifen der für die Raumplanung zuständigen regionalen Behörde ergibt. Er betrifft nur den « potentiellen » Mehrwert infolge der geänderten Planungspolitik.

B.57.7. Im Gegensatz zu dem, was die klagenden Parteien und der Ministerrat anführen, beeinträchtigt der Umstand, dass die Abgabe auf Gewinne aus der Raumplanung aufgrund von Artikel 91/6 des Raumordnungsdekrets nur bei Übertragung gegen Entgelt oder innerhalb von sechs Monaten nach Erhalt einer Bau- oder Parzellierungsgenehmigung gezahlt werden müsse, dies nicht. Die Zahlungsmodalitäten ändern nämlich keineswegs den Steuergegenstand. Außerdem geht aus Artikel 91/5 des Raumordnungsdekrets hervor, dass die Steuer bereits anlässlich der Änderung eines räumlichen Ausführungsplans erhoben wird, unabhängig von irgendeiner Übertragung oder Genehmigung.

B.58.1. Im zweiten Teil des fünften Klagegrunds führen die klagenden Parteien einen Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung an, da in dem Fall, wo die Änderung der Zweckbestimmung nur einen Teil der Parzelle - entweder einen Anteil von mehr als 25 Prozent des Gesamten und mehr als 200 m² - betreffe, dennoch eine Abgabe auf Gewinne aus der Raumplanung auf die gesamte Parzelle zu zahlen sei.

B.58.2. Wie die Flämische Regierung anmerkt, ist dies nicht die richtige Auslegung der angefochtenen Bestimmungen. Aufgrund von Artikel 91/2 § 1 des Raumordnungsdekrets wird die Abgabe auf Gewinne aus der Raumplanung « auf der Grundlage des vermuteten Mehrwertes einer Parzelle infolge der Änderung der Zweckbestimmung und auf der Grundlage der Fläche der Änderung der Zweckbestimmung an der Parzelle » berechnet. Bei der Erhebungsgrundlage wird folglich der Teil der Parzelle berücksichtigt, dessen Zweckbestimmung geändert wird (*Parl. Dok.*, Flämische Region, 2008-2009, Nr. 2011/1, S. 63).

In dieser Auslegung gibt es keinen Behandlungsunterschied.

B.59. Der erste und der zweite Teil des fünften Klagegrunds sind unbegründet.

III. Hinsichtlich des Beschwerdegrunds gegen Artikel 36 des Anpassungsdekrets

B.60. Der sechste Klagegrund ist abgeleitet aus einem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung in Verbindung mit dem Grundsatz der Rechtssicherheit, da der neue Artikel 117 § 2 des Raumordnungsdekrets, eingefügt durch Artikel 36 des Anpassungsdekrets, nicht ausschließt, dass Strukturpläne für die Raumordnung an sich einen Beurteilungsgrund für die Gewährung oder Verweigerung einer Genehmigung darstellen könnten.

B.61.1. Angesichts dessen, dass Strukturpläne für die Raumordnung für die Rechtsunterworfenen nicht verbindlich sind, bestimmt Artikel 19 § 6 des Raumordnungsdekrets, dass sie keinen Beurteilungsgrund für Genehmigungsanträge darstellen.

Artikel 117 § 1 Absatz 1 Nr. 1 Buchstabe b) des Raumordnungsdekrets, der bestimmt, dass ein Genehmigungsantrag abgelehnt wird, wenn er nicht mit der «ordnungsgemäßen Raumordnung» vereinbar ist, bezweckt nicht, Artikel 19 § 6 des Raumordnungsdekrets Abbruch zu leisten (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2008-2009, Nr. 2011/1, S. 125).

Artikel 117 § 2 Absatz 1 des Raumordnungsdekrets verdeutlicht den Begriff «ordnungsgemäße Raumordnung» wie folgt:

« 1. das Beantragte wird, sofern es notwendig oder relevant ist, anhand der Schwerpunkte und Kriterien beurteilt, die sich auf die funktionale Integrationsfähigkeit, die Auswirkungen auf die Mobilität, die Größenordnung, die Flächennutzung und die Baudichte, sichtbare und förmliche Elemente, kulturhistorische Aspekte und das Bodenrelief sowie auf Aspekte der Belästigung, die Gesundheit, die Nutzung und die Sicherheit im Allgemeinen beziehen, sowie insbesondere unter Berücksichtigung der Zielsetzungen von Artikel 4;

2. das Verwaltungsorgan, das die Genehmigung erteilt, berücksichtigt bei der Bewertung des Beantragten die bestehende Umgebungssituation, doch es kann auch politisch gewünschte Entwicklungen in Bezug auf die in Nr. 1 erwähnten Schwerpunkte in Erwägung ziehen;

3. wenn das Beantragte sich in einem Gebiet befindet, das durch einen räumlichen Ausführungsplans einen kommunalen Raumordnungsplan oder eine Parzellierungsgenehmigung geregelt wird, von denen nicht auf zulässige Weise abgewichen wird, und insofern dieser Plan

oder diese Genehmigung Vorschriften enthält, die die in Nr. 1 erwähnten Schwerpunkte behandeln und regeln, wird davon ausgegangen, dass diese Vorschriften die Kriterien einer ordnungsgemäßen Raumordnung wiedergeben ».

B.61.2. Der bloße Umstand, dass die in Artikel 117 § 2 Absatz 1 Nr. 2 des Raumordnungsdekrets erwähnten « politisch gewünschten Entwicklungen » ebenfalls in einem Strukturplan für die Raumordnung vorkommen, beinhaltet nicht, dass die beantragte Genehmigung anhand dieses Strukturplans für die Raumordnung geprüft wird. Es zu verbieten, dass die gleiche politische Beurteilung in einem Strukturplan für die Raumordnung und in der Sichtweise der Behörde, die die Genehmigung erteilt, vorkommt, würde bedeuten, dass die politischen Ziele dieses Strukturplans für die Raumordnung nicht durch die Genehmigungspolitik verfolgt werden dürften.

B.61.3. Dass der Begriff « politisch gewünschte Entwicklungen » ein dehnbarer Begriff ist, dessen Inhalt sich nicht nur aus den Strukturplänen für die Raumordnung, sondern auch aus anderen Verwaltungsdokumenten ergeben kann (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2008-2009, Nr. 2001/6, S. 31), entspricht der weitgehenden Beurteilungsfreiheit, die auf dem Gebiet der Raumordnung den zuständigen Verwaltungsbehörden gewährt werden muss.

Diese Beurteilungsfreiheit entbindet sie jedoch nicht von der Verpflichtung, in jeder einzelnen Entscheidung die Grundsätze der ordnungsgemäßen Verwaltung zu wahren.

B.61.4. Der sechste Klagegrund ist unbegründet.

IV. Hinsichtlich des Beschwerdegrunds gegen Artikel 145/7 des Raumordnungsdekrets

B.62. Im zweiten Teil des ersten Klagegrunds führen die klagenden Parteien ferner an, dass gegen den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung verstoßen werde, da private Akteure aufgrund des neuen Artikels 145/7 § 2 des Raumordnungsdekrets ein grundsätzliches Einverständnis des Ständigen Ausschusses erhalten müssten, bevor sie eine Parzellierungsgenehmigung oder eine Baugenehmigung in Bezug auf ein Wohnerverweiterungsgebiet beantragen könnten, während Organisationen für Sozialwohnungen

aufgrund von Artikel 145/7 § 1 des Raumordnungsdekrets dieses vorherige grundsätzliche Einverständnis nicht erhalten müssten.

B.63.1. Das Verfahren von Artikel 145/7 § 2 des Raumordnungsdekrets gilt « unbeschadet der durch Artikel 5.1.1 des königlichen Erlasses vom 28. Dezember 1972 über die Einrichtung und Anwendung der Sektorenplanentwürfe und Sektorenpläne erlaubten Fälle », der bestimmt:

« Die Wohnerweiterungsgebiete sind ausschließlich für den gruppierten Wohnungsbau bestimmt, solange die zuständige Behörde nicht über die Gestaltung des Gebietes entschieden hat und solange - je nach dem Fall - entweder diese Behörde keinen Beschluss zur Festlegung der Ausgaben für die Infrastruktur gefasst hat oder der Bauträger in Bezug auf diese Infrastruktur keine mit Garantien versehenen Verbindlichkeiten eingegangen ist ».

B.63.2. In den Vorarbeiten wurde der Unterschied zwischen privaten Akteuren und sozialen Wohnungsbaugesellschaften wie folgt gerechtfertigt:

« In Bezug auf Organisationen für Sozialwohnungen wird festgelegt, dass sie Wohnerweiterungsgebiete mit einer Genehmigung erschließen können, sofern die betreffenden Grundstücke an ein Wohngebiet grenzen (Gebiete, die auf einem Raumordnungsplan gemäß Artikel 5.1.0 des Einrichtungserlasses vom 28. Dezember 1972 ausgewiesen sind, beziehungsweise die Gebiete, die durch einen Ausführungsplan für das Wohnen sowie für damit verwandte Tätigkeiten und Einrichtungen bestimmt worden sind). [...]

Diese Regelung kann gerechtfertigt werden wegen des an anderer Stelle dargelegten dringenden Bedarfs an zusätzlichen Sozialwohnungen und -parzellen, wodurch es aus gesellschaftlich-sozialer Sicht kaum zu rechtfertigen ist, an einer strikten 'Reservierungspolitik' festzuhalten.

Ein solcher schwerwiegender sozialer Bedarf kann es rechtfertigen, dass eine Abweichung von der Regel gewährt wird, dass Projekte in einem Wohnerweiterungsgebiet im Lichte der Beschaffenheit des Gebiets als 'Reserve' geprüft werden müssen.

Weitergehende Abweichungen wären problematisch gegenüber den Grundsätzen einer nachhaltigen Raumordnung im Sinne von Artikel 4 des Raumordnungsdekrets.

Somit wird auch gerechtfertigt, warum die vorliegende Regelung Organisationen für Sozialwohnungen vorbehalten wird, deren Tätigkeit aufgrund des Flämischen Wohngesetzbuches vollständig oder fast ausschließlich auf die Schaffung eines Angebots an Sozialwohnungen ausgerichtet ist » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2008-2009, Nr. 2012/1, S. 79).

B.63.3. Angesichts dessen, dass private Akteure bei dem heutigen Stand der Gesetzgebung kein Initiativrecht haben, um Sozialwohnungen zu entwickeln, konnte der Dekretgeber die

Abweichung vom Verfahren des vorherigen grundsätzlichen Einverständnisses vernünftigerweise den Organisationen für Sozialwohnungen vorbehalten.

Der zweite Teil des ersten Klagegrunds ist unbegründet.

V. Hinsichtlich des Beschwerdegrunds gegen Buch 5 « Wohnen in der eigenen Region » des Grundstücks- und Immobiliendekrets

B.64. Die klagenden Parteien, die durch die intervenierenden Parteien « Immo Vilvo » AG und « PSR Brownfield Developers » AG unterstützt werden, fordern die Nichtigerklärung der Titel 2 bis 4 von Buch 5 des Grundstücks- und Immobiliendekrets.

B.65.1. Die « Grundstücks- und Immobilienpolitik lässt sich als eine behördlicherseits durchgeführte, gezielte Steuerung bestimmter Aspekte des Immobilienmarktes umschreiben » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2008-2009, Nr. 2012/1, S. 3). Die allgemeinen Zielsetzungen der Grundstücks- und Immobilienpolitik umfassen unter anderem « die Aktivierung von Grundstücken und Immobilien, die räumliche Förderung der sozialen Kohäsion sowie eine gerechte Verteilung der Folgen der Zweckbestimmungsvorschriften auf Behörden, Eigentümer und Benutzer » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2008-2009, Nr. 2012/5, S. 7).

Mit dem Dekret vom 27. März 2009 bezweckt die Flämische Region, auf effiziente und « fazilitierende » Weise auf dem Immobilienmarkt vorzugehen. Die « fazilitierende » Grundstücks- und Immobilienpolitik bezieht sich auf die Einflussnahme auf die Grundstücks- und Immobiliennutzung mittels Rechtsvorschriften, Genehmigungen oder konkreter Absprachen (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2008-2009, Nr. 2012/5, S. 6).

B.65.2. Buch 5 des Dekrets gewährleistet das Recht auf « Wohnen in der eigenen Region ».

Laut den Vorarbeiten führen die hohen Grundstückspreise in bestimmten flämischen Gemeinden zur sozialen Ausgrenzung. « Das heißt, dass weniger kapitalkräftige Bevölkerungsgruppen durch die Zuwanderung finanziell stärkerer Bevölkerungsgruppen aus anderen Gemeinden vom Markt verdrängt werden. Bei den weniger kapitalkräftigen

Bevölkerungsgruppen handelt es sich nicht nur um die sozial Schwächeren, sondern oft auch um junge Haushalte oder Alleinstehende, die hohe Ausgaben tätigen müssen und noch nicht in der Lage sind, sich ein ausreichendes Kapital zu bilden » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2008-2009, Nr. 2012/5, S. 13). Das angefochtene Dekret soll hauptsächlich « den endogenen Wohnbedürfnissen entgegenkommen » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2008-2009, Nr. 2012/1, S. 134).

In Buch 5 des Dekrets über die Grundstücks- und Immobilienpolitik sind demzufolge spezifische Rechtsvorschriften für jene Gemeinden vorgesehen, in denen einerseits der durchschnittliche Baugrundstückspreis pro Quadratmeter und andererseits die interne oder externe Migrationsintensität am höchsten sind (Artikel 5.1.1). Durch einen Erlass der Flämischen Regierung vom 19. Juni 2009 zur Festlegung der Liste der Gemeinden im Sinne von Artikel 5.1.1 Absatz 1 des Dekrets vom 27. März 2009 über die Grundstücks- und Immobilienpolitik (*Belgisches Staatsblatt* vom 22. September 2009) wurde die Liste der 69 Gemeinden der Flämischen Region, die in den Anwendungsbereich von Artikel 5.1.1 des Dekrets fallen, festgelegt.

B.66.1. Die erste Kategorie der in den fraglichen Bestimmungen erwähnten Immobilien, welche dem ursprünglichen Anwendungsbereich entspricht, umfasst die Grundstücke und die darauf errichteten Bauten, die im Sektorenplan in Wohnerweiterungsgebiete aufgenommen wurden (Artikel 5.2.1 § 1 Nr. 1). Diese Wohnerweiterungsgebiete werden in Artikel 5.1.1 des königlichen Erlasses vom 28. Dezember 1972 über die Einrichtung und Anwendung der Sektorenplanentwürfe und Sektorenpläne umschrieben als Gebiete, die « ausschließlich für den gruppierten Wohnungsbau bestimmt sind, solange die zuständige Behörde nicht über die Gestaltung des Gebiets entschieden hat und solange - je nach dem Fall - entweder diese Behörde keinen Beschluss zur Festlegung der Ausgaben für die Infrastruktur gefasst hat oder der Bauträger in Bezug auf diese Infrastruktur keine mit Garantien versehenen Verbindlichkeiten eingegangen ist ». Laut der Begründung zum Dekret sind die Wohnerweiterungsgebiete noch keine Wohngebiete und können ihre Eigentümer noch keine Bau- oder Immobilienentwicklungsansprüche geltend machen (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2008-2009, Nr. 2012/1, S. 82).

B.66.2. Die zweite Kategorie der ins Auge gefassten Immobilien, die dem erweiterten Anwendungsbereich der Maßnahmen entspricht, betrifft die Grundstücke und die darauf errichteten Bauten, die in den Anwendungsbereich des Sektorenplans Halle-Vilvoorde-Asse fallen und auf die sich eine Abweichung von Artikel 8 § 2 dieses Plans beziehungsweise eine Reform oder ein Ersatz desselben bezieht, insofern:

- diese Abweichung, diese Reform oder dieser Ersatz durch einen ab dem Datum des Inkrafttretens des Dekrets vorläufig festgelegten oder angenommenen Zweckbestimmungsplan gewährt beziehungsweise eingeführt worden ist;

- dieser Zweckbestimmungsplan mehr Wohnebenen zulässt als dies vor seinem Inkrafttreten der Fall war (Artikel 5.3.1).

Insofern die betreffenden Immobilien in einer Zielgemeinde gelegen sind, ist die besondere Übertragungsbedingung darauf anwendbar.

In den Vorarbeiten zum Dekret wird verdeutlicht, dass die Wohnungen, die außerhalb der Zentren von Halle, Vilvoorde und Asse gelegen sind, kraft Artikel 8 § 2 des Sektorenplans Halle-Vilvoorde-Asse höchstens zwei Wohnebenen umfassen dürfen. Von dieser Einschränkung darf jedoch nur unter bestimmten Bedingungen abgewichen werden, und in dem Fall, wo eine solche Abweichung angenommen wird, fällt das Grundstück in den erweiterten Anwendungsbereich der in Artikel 5.2.1 erwähnten Maßnahme (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2008-2009, Nr. 2012/1, S. 83). In der Begründung zum angefochtenen Dekret wird die Erweiterung des Anwendungsbereichs der angefochtenen Maßnahmen dadurch gerechtfertigt, dass die Gebietsumschreibung des Sektorenplans Halle-Vilvoorde-Asse zahlreiche Gemeinden umfasst, die ebenfalls mit der Problematik der sozialen Ausgrenzung zu kämpfen haben aber über fast keine Wohnenerweiterungsgebiete verfügen, und zwar in Anbetracht des außerordentlich hohen Verstärkungs- und Bebauungsgrades (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2008-2009, Nr. 2012/1, SS. 83 und 135).

B.66.3. Die dritte Kategorie der ins Auge gefassten Immobilien, die dem fakultativen Anwendungsbereich der Maßnahme entspricht, umfasst die Grundstücke und die darauf errichteten Bauten, bei denen in einem Zweckbestimmungsplan oder einer

Parzellierungsgenehmigung, der beziehungsweise die von einer kommunalen Behörde angenommen wurde, die Maßnahme für anwendbar erklärt wird, nachdem ihr Prinzip durch eine Gemeindeverordnung genehmigt wurde (Artikel 5.3.3 § 1). Diese zweite Erweiterung des Anwendungsbereichs der angefochtenen Maßnahme ergibt sich aus einem Abänderungsantrag Nr. 29, der durch den Willen gerechtfertigt wurde, allen Zielgemeinden die gleichen Möglichkeiten zu bieten, was das Führen einer Politik in Sachen « Wohnen in der eigenen Region » anbelangt. Aus einer Untersuchung des gesamten Gebiets der Region geht nämlich hervor, dass die Wohnerverweiterungsgebiete durchschnittlich zehn Prozent der Summe der Wohngebiete und Wohnerverweiterungsgebiete ausmachen. Artikel 5.3.3 ermöglicht es jenen Zielgemeinden, die unter diesem Durchschnitt liegen würden, den Anwendungsbereich der angefochtenen Maßnahme auf dieses Verhältnis von zehn Prozent zu erweitern, wobei den Gemeinden die nötige Freiheit gelassen wird, mittels ihrer Raumplanungs- und Genehmigungspolitik « Maßarbeit » zu leisten (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2008-2009, Nr. 2012/2, SS. 12 und 13).

B.66.4. In diesen Zielgemeinden können die vorerwähnten Grundstücke und Bauten nur auf Personen übertragen werden, die « nach dem Dafürhalten » der provinziellen Bewertungskommission über eine « ausreichende Bindung zur Gemeinde » verfügen (Artikel 5.2.1).

Unter « Übertragen » ist gemäß Artikel 5.2.1 § 1 Absatz 2 Folgendes zu verstehen: Verkauf, Vermietung für mehr als neun Jahre oder Belastung mit einem Erbpacht- oder Erbbaurecht.

Gemäß Artikel 5.2.1 § 2 des Dekrets verfügt eine Person über eine « ausreichende Bindung zur Gemeinde », wenn sie eine oder mehrere der nachstehenden Bedingungen erfüllt:

1) mindestens sechs Jahre lang ohne Unterbrechung wohnhaft gewesen sein in der Gemeinde oder in einer angrenzenden Gemeinde, vorausgesetzt, dass diese Gemeinde ebenfalls in der von der Flämischen Regierung genehmigten Liste aufgeführt ist;

2) am Datum der Übertragung Tätigkeiten in der Gemeinde verrichten, sofern diese Tätigkeiten durchschnittlich mindestens eine halbe Arbeitswoche in Anspruch nehmen;

3) aufgrund eines wichtigen und dauerhaften Umstands eine gesellschaftliche, familiäre, soziale oder wirtschaftliche Bindung zur Gemeinde aufgebaut haben.

B.66.5. Das Dekret sieht eine Sanktionsregelung bei Nichteinhaltung der Übertragungsbedingung vor. Die provinzielle Bewertungskommission und die Drittgeschädigten können beim Richter die Nichtigkeit einer für regelwidrig befundenen Übertragung beantragen (Artikel 5.2.3).

Diese Übertragungsbedingung hat eine nicht erneuerbare Dauer von 20 Jahren.

B.67. Der vierte Klagegrund ist in zwei Teile aufgegliedert. Im ersten Teil führen die klagenden Parteien an, dass die angefochtenen Bestimmungen gegen den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung verstießen. Im zweiten Teil des vierten Klagegrunds führen sie an, dass diese Bestimmungen ebenfalls gegen den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung in Verbindung mit den Artikeln 45, 49, 56 und 63 des AEUV und mit Artikel 24 der Richtlinie 2004/38/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29. April 2004 über das Recht der Unionsbürger und ihrer Familienangehörigen, sich im Hoheitsgebiet der Mitgliedstaaten frei zu bewegen und aufzuhalten, zur Änderung der Verordnung (EWG) Nr. 1612/68 und zur Aufhebung der Richtlinien 64/221/EWG, 68/360/EWG, 72/194/EWG, 73/148/EWG, 75/34/EWG, 75/35/EWG, 90/364/EWG, 90/365/EWG und 93/96/EWG verstießen.

B.68. Die vorerwähnte Richtlinie 2004/38/EG, die auf den Artikeln 12, 18, 40, 44 und 52 des Vertrags zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft (nunmehr die Artikel 18, 21, 46, 50 und 59 des AEUV) beruht, regelt (a) die Bedingungen, unter denen Unionsbürger und ihre Familienangehörigen das Recht auf Freizügigkeit und Aufenthalt innerhalb des Hoheitsgebiets der Mitgliedstaaten genießen, (b) das Recht auf Daueraufenthalt der Unionsbürger und ihrer Familienangehörigen im Hoheitsgebiet der Mitgliedstaaten und (c) die Beschränkungen der in den Buchstaben a und b genannten Rechte aus Gründen der öffentlichen Ordnung, Sicherheit oder Gesundheit (Artikel 1).

Diese Richtlinie enthält neben einer Reihe allgemeiner Bestimmungen (Artikel 1 bis 3) mehrere Vorschriften, die für die vorliegende Rechtssache nicht relevant sind. Dies gilt

insbesondere für die Vorschriften in Bezug auf das Recht auf Ausreise und Einreise (Artikel 4 und 5), das Recht auf Aufenthalt (Artikel 6 bis 15), das Recht auf Daueraufenthalt (Artikel 16 bis 21) und die damit zusammenhängenden Bestimmungen (Artikel 27 bis 33).

B.69.1. Dem Gerichtshof der Europäischen Union zufolge ist aufgrund von Artikel 20 Absatz 1 des AEUV Unionsbürger, wer die Staatsangehörigkeit eines Mitgliedstaats besitzt. Außerdem knüpft Absatz 2 desselben Artikels 20 an die Unionsbürgerschaft die im AEUV vorgesehenen Rechte und Pflichten, zu denen die in Artikel 21 Absatz 1 des AEUV genannten gehören (EuGH, 26. Oktober 2006, C-192/05, *Tas-Hagen und Tas*, Randnr. 18; EuGH, 22. Mai 2008, C-499/06, *Halina Nerkowska*, Randnr. 21).

Wie der Gerichtshof der Europäischen Union wiederholt hervorgehoben hat, ist der Unionsbürgerstatus dazu bestimmt, der grundlegende Status der Angehörigen der Mitgliedstaaten zu sein (siehe insbesondere EuGH, 20. September 2001, C-184/99, *Grzelczyk*, Randnr. 31; EuGH, 17. September 2002, C-413/99, *Baumbast und R*, Randnr. 82; EuGH, 2. März 2010, C-135/08, *Janko Rottmann*, Randnr. 43).

B.69.2. Dem Gerichtshof der Europäischen Union zufolge verleiht die Unionsbürgerschaft jedem Bürger der Union das elementare und persönliche Recht, sich im Hoheitsgebiet der Mitgliedstaaten vorbehaltlich der im AEUV und in den Durchführungsvorschriften vorgesehenen Beschränkungen und Bedingungen frei zu bewegen und aufzuhalten, wobei die Freizügigkeit von Personen im Übrigen eine der Grundfreiheiten des Binnenmarkts darstellt, die auch in Artikel 45 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union nochmals bekräftigt wurde (EuGH, 7. Oktober 2010, C-162/09, *Secretary of State for Work and Pensions*, Randnr. 29).

B.69.3. Bezüglich der Richtlinie 2004/38/EG hat der Gerichtshof der Europäischen Union bereits feststellen können, dass diese Richtlinie bezweckt, die Ausübung des elementaren und persönlichen Rechts, sich im Hoheitsgebiet der Mitgliedstaaten frei zu bewegen und aufzuhalten, das den Unionsbürgern unmittelbar aus dem Vertrag erwächst, zu erleichtern und zu verstärken, so dass es nicht in Betracht kommt, dass die Unionsbürger aus dieser Richtlinie weniger Rechte ableiten als aus den Sekundärrechtsakten, die sie ändert oder aufhebt (EuGH, 25. Juli 2008, C-127/08, *Metock u.a.*, Randnrn. 82 und 59; EuGH, 7. Oktober 2010, vorerwähnt, Randnr. 30).

Der Gerichtshof hat auch darauf hingewiesen, dass in Anbetracht des Kontexts und der Ziele der Richtlinie 2004/38/EG deren Bestimmungen nicht eng ausgelegt und keinesfalls ihrer praktischen Wirksamkeit beraubt werden dürfen (EuGH, 25. Juli 2008, vorerwähnt, Randnr. 84; EuGH, 7. Oktober 2010, vorerwähnt, Randnr. 31).

B.70. Dem Gerichtshof der Europäischen Union zufolge hat Artikel 21 des AEUV in Artikel 45 des AEUV hinsichtlich der Freizügigkeit der Arbeitnehmer und in Artikel 49 des AEUV hinsichtlich der Niederlassungsfreiheit eine besondere Ausprägung erfahren. Jeder Angehörige eines Mitgliedstaats der Europäischen Union, der von dem Recht auf Arbeitnehmerfreizügigkeit oder von der Niederlassungsfreiheit Gebrauch gemacht und in einem anderen Mitgliedstaat als dem Wohnstaat eine Berufstätigkeit ausgeübt hat, fällt unabhängig von seinem Wohnort und seiner Staatsangehörigkeit in den Anwendungsbereich von Artikel 45 des AEUV beziehungsweise von Artikel 49 des AEUV (EuGH, 20. Januar 2011, C-155/09, *Kommission gegen Hellenische Republik*, Randnr. 41).

B.71. Die Vertragsbestimmungen über die Freizügigkeit sollen allen Unionsbürgern ohne Rücksicht darauf, ob sie erwerbstätig sind oder nicht, den Zugang zum gesamten Gebiet der Europäischen Union erleichtern und stehen Maßnahmen entgegen, die sie benachteiligen könnten, wenn sie sich in einem anderen Mitgliedstaat aufhalten wollen. Die vom Vertrag eröffneten Erleichterungen der Freizügigkeit der Unionsbürger könnten ihre volle Wirkung nicht entfalten, wenn ein Staatsangehöriger eines Mitgliedstaats von ihrer Wahrnehmung durch Hindernisse abgehalten werden könnte, die seinem Aufenthalt in einem anderen Mitgliedstaat entgegenstehen. Bestimmungen, die einen Angehörigen eines Mitgliedstaats daran hindern oder davon abhalten, seinen Herkunftsstaat zu verlassen, um von seinem Recht auf Freizügigkeit Gebrauch zu machen, stellen Beeinträchtigungen dieser Freiheit dar, auch wenn sie unabhängig von der Staatsangehörigkeit der betroffenen Arbeitnehmer Anwendung finden (EuGH, 17. Januar 2008, C-152/05, *Kommission gegen Bundesrepublik Deutschland*, Randnrn. 18-22; EuGH, 20. Januar 2011, vorerwähnt, Randnr. 43), mögen sie noch so unbedeutend sein (EuGH, 13. Dezember 1989, C-49/89, *Corsica Ferries France*, Randnr. 8, und EuGH, 15. Februar 2000, C-169/98, *Kommission gegen Frankreich*, Randnr. 46).

B.72. Im vorliegenden Fall beschränken die angefochtenen Bestimmungen die Möglichkeit für Personen, die nicht über eine ausreichende Bindung zur Gemeinde im Sinne von Artikel 5.2.1

§ 2 des Dekrets verfügen, in den von der Flämischen Regierung in Anwendung von Artikel 5.1.1 des Dekret bezeichneten Zielgemeinden Grundstücke oder darauf errichtete Bauten zu erwerben, für mehr als neun Jahre zu mieten oder ein Erbpacht- oder Erbbaurecht daran zu erwerben.

Außerdem könnten die angefochtenen Bestimmungen zur Folge haben, dass sie Bürger der Europäischen Union, die ein Gut in diesen Zielgemeinden besitzen oder mieten, davon abhalten, diese Gemeinden zu verlassen, um sich auf dem Gebiet eines anderen Mitgliedstaats aufzuhalten oder dort eine Berufstätigkeit auszuüben. Sobald eine bestimmte, in Artikel 5.2.1 § 2 des Dekrets festgelegte Frist abgelaufen ist, werden sie nämlich nicht mehr über eine ausreichende Bindung zur betreffenden Gemeinde verfügen, was sie daran hindern würde, zu ihrer ursprünglichen Gemeinde zurückzukehren.

Gleichzeitig könnten durch die angefochtenen Bestimmungen die Immobilienunternehmen, sowohl diejenigen, die auf dem belgischen Gebiet niedergelassen und ihre Dienstleistungen unter anderem Nichtansässigen anbieten, als auch diejenigen, die in anderen Mitgliedstaaten niedergelassen sind (EuGH, 29. April 1999, C-224/97, *Erich Ciola*, Randnr. 11), an der Ausübung ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit gehindert werden. Besonders die Kundschaft großer Unternehmen, die in der Flämischen Region niedergelassen sind, würde mit den Folgen der angefochtenen Bestimmungen für einen Großteil ihrer Kundschaft konfrontiert werden können.

Darüber hinaus würden die angefochtenen Bestimmungen Nichtansässige davon abhalten können, in Immobilien in der Flämischen Region zu investieren (EuGH, 1. Oktober 2009, C-567/07, *Minister voor Wonen, Wijken en Integratie*, Randnr. 20), zumindest in den Gebieten, die angesichts ihrer Lage in einer bestimmten Gemeinde und ihrer Beschaffenheit in den Sektorenplänen zum Anwendungsbereich der angefochtenen Bestimmung gehören. Der freie Kapitalverkehr könnte bereits durch das bloße Bestehen eines Verfahrens der vorherigen Zustimmung mit dieser Investition behindert werden (EuGH, 5. März 2002, C-515/99, *Reisch u.a.*, Randnr. 32; EuGH, 1. Juni 1999, C-302/97, *Konle*, Randnr. 39).

Schließlich könnten die angefochtenen Bestimmungen möglicherweise als indirekt diskriminierende Maßnahmen im Sinne von Artikel 24 der vorerwähnten Richtlinie 2004/38/EG angesehen werden, da das Erfordernis einer ausreichenden Bindung zur Gemeinde durch Nichtansässige vielleicht schwieriger zu erfüllen ist.

B.73. Maßnahmen, die geeignet sind, die Ausübung der durch den AEUV garantierten Grundfreiheiten zu behindern oder weniger attraktiv zu machen, können jedoch zugelassen werden, wenn mit ihnen ein im Allgemeininteresse liegendes Ziel verfolgt wird, wenn sie geeignet sind, dessen Erreichung zu gewährleisten, und wenn sie nicht über das hinausgehen, was zur Erreichung des verfolgten Ziels erforderlich ist (EuGH, 17. Januar 2008, C-152/05, *Kommission gegen Bundesrepublik Deutschland*, Randnr. 26; EuGH, 1. Oktober 2009, C-567/07, *Minister voor Wonen, Wijken en Integratie*, Randnr. 25).

B.74.1. Im vorliegenden Fall erhebt sich die Frage, ob die in B.2.2 erwähnte Zielsetzung als ein im Allgemeininteresse liegendes Ziel angesichts der Artikel 21, 45, 49, 56 und 63 des AEUV zu betrachten ist.

B.74.2. Außerdem stellt sich die Frage nach der Relevanz der in Artikel 5.2.1 § 2 des Dekrets berücksichtigten Kriterien zum Nachweis einer ausreichenden Bindung zur betreffenden Gemeinde. Bei keinem von diesen Kriterien werden nämlich sozialökonomische Elemente berücksichtigt, die den Zugang zu Wohnungen für eine Bevölkerung mit einem niedrigen oder durchschnittlichen Einkommen ermöglichen könnten.

B.74.3. Schließlich scheinen die angefochtenen Maßnahmen unverhältnismäßige Folgen zu haben für Bürger der Europäischen Union, die ihr Recht auf Freizügigkeit oder ihre Aufenthaltsfreiheit in diesen Gemeinden ausüben möchten oder sie verlassen möchten, um das gleiche Recht in einem anderen Mitgliedstaat auszuüben. Es würde ihnen dann nur in wenigen Ausnahmefällen gelingen, eine ausreichende Bindung zur betreffenden Gemeinde nachzuweisen oder beizubehalten.

Es zeigt sich jedoch, dass die einschränkenden und abschreckenden Maßnahmen nur in den Zielgemeinden, deren es zur Zeit 69 gibt, anwendbar sind und sich gemäß dem in B.66.1 bis B.66.3 beschriebenen Anwendungsbereich des Dekrets auf bestimmte Teile dieser Gemeinden beschränken. Daraus ergibt sich, dass europäische Bürger uneingeschränkter Zugang zum Bau- und Kaufmarkt im größten Teil des Gebietes der Zielgemeinden und selbstverständlich zum gesamten Markt in Nicht-Zielgemeinden, die die Mehrheit der Gemeinden in der Flämischen Region darstellen, haben.

B.74.4. Aus den beim Hof eingereichten Schriftsätzen geht hervor, dass die Parteien vor dem Hof unterschiedlicher Meinung darüber sind, wie die Bestimmungen des Rechtes der Europäischen Union im vorliegenden Fall auszulegen sind.

Vor der weiteren Prüfung des vierten Klagegrunds ist folglich dem Gerichtshof der Europäischen Union die im Urteilstenor formulierte zwölfte Vorabentscheidungsfrage zu stellen.

Aus diesen Gründen:

Der Hof

- stellt vor der Urteilsfällung zur Sache selbst über den ersten, zweiten, dritten und vierten Klagegrund dem Gerichtshof der Europäischen Union folgende Vorabentscheidungsfragen:

1. Sind die Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union, an sich oder in Verbindung mit der Entscheidung 2005/842/EG der Kommission vom 28. November 2005 über die Anwendung von Artikel 86 Absatz 2 EG-Vertrag auf staatliche Beihilfen, die bestimmten mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betrauten Unternehmen als Ausgleich gewährt werden, so auszulegen, dass sie es erfordern, dass die in den Artikeln 3.1.3, 3.1.10, 4.1.20 § 3 Absatz 2, 4.1.21 und 4.1.23 des Dekrets der Flämischen Region vom 27. März 2009 über die Grundstücks- und Immobilienpolitik enthaltenen Maßnahmen bei der Europäischen Kommission gemeldet werden müssen vor der Annahme oder dem Inkrafttreten dieser Bestimmungen?

2. Ist eine Regelung, die privaten Akteuren, deren Parzellierung oder Bauprojekt eine bestimmte Mindestgröße aufweist, von Rechts wegen eine soziale Auflage in Höhe eines Prozentsatzes von mindestens 10 Prozent und höchstens 20 Prozent dieser Parzellierung oder dieses Bauprojektes auferlegt, die *in natura* oder durch Zahlung einer Geldsumme von 50 000 Euro pro nicht verwirklichte soziale Parzelle oder Sozialwohnung ausgeführt werden kann, anhand der Niederlassungsfreiheit, der Dienstleistungsfreiheit oder des freien Kapitalverkehrs zu prüfen oder ist sie als eine komplexe Regelung einzustufen, die anhand jeder dieser Freiheiten zu prüfen ist?

3. Ist Artikel 2 Absatz 2 Buchstaben a und j der Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt anwendbar auf einen Pflichtbeitrag von privaten Akteuren zur Erstellung von Sozialwohnungen und Appartements, die von Rechts wegen auferlegt wird als soziale Auflage in Verbindung mit jeder Bau- oder Parzellierungsgenehmigung für ein Projekt, das einen gesetzlich festgelegten Mindestumfang aufweist, wobei die verwirklichten Sozialwohnungen zu vorher festgelegten Höchstpreisen durch soziale Wohnungsbaugesellschaften gekauft werden, um an eine breite

Kategorie von Privatpersonen vermietet zu werden, oder mit Rechtsübertragung zugunsten der sozialen Wohnungsbaugesellschaften an Privatpersonen verkauft werden, die derselben Kategorie angehören?

4. Ist, wenn die dritte Vorabentscheidungsfrage bejahend beantwortet wird, der Begriff « zu prüfende Anforderung » in Artikel 15 der Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt so auszulegen, dass er eine Verpflichtung für private Akteure, zusätzlich zu oder als Teil ihrer üblichen Tätigkeit zum sozialen Wohnungsbau beizutragen und die erstellten Wohnungen zu Höchstpreisen an halböffentliche Behörden oder mit deren Rechtsübertragung zu übertragen, obwohl diese privaten Akteure kein weiteres Initiativrecht auf dem Markt der Sozialwohnungen besitzen, erfasst?

5. Hat, wenn die dritte Vorabentscheidungsfrage bejahend beantwortet wird, der nationale Richter mit

a) der Feststellung, dass eine gemäß Artikel 15 der Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt neue zu prüfende Anforderung nicht auf spezifische Weise gemäß Artikel 15 Absatz 6 dieser Richtlinie geprüft worden wäre, und

b) der Feststellung, dass diese neue Anforderung nicht gemäß Artikel 15 Absatz 7 dieser Richtlinie mitgeteilt worden wäre,

eine Sanktion - und bejahendenfalls welche - zu verbinden?

6. Ist, wenn die dritte Vorabentscheidungsfrage bejahend beantwortet wird, der Begriff « unzulässige Anforderung » in Artikel 14 der Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt so auszulegen, dass er nicht nur unter den in diesem Artikel beschriebenen Hypothesen eine nationale Regelung verbietet, wenn diese die Aufnahme oder Ausübung der Dienstleistungstätigkeit von einer Anforderung abhängig macht, sondern auch, wenn diese Regelung lediglich vorsieht, dass die Nichterfüllung dieser Anforderung zur Folge hat, dass der finanzielle Ausgleich für die Erbringung einer gesetzlich vorgeschriebenen Dienstleistung verfällt

und dass die geleistete finanzielle Garantie für die Ausübung dieser Dienstleistung nicht zurückgezahlt wird?

7. Ist, wenn die dritte Vorabentscheidungsfrage bejahend beantwortet wird, der Begriff « konkurrierender Marktteilnehmer » in Artikel 14 Nummer 6 der Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt so auszulegen, dass er auch auf eine öffentliche Einrichtung anwendbar ist, deren Aufgaben sich teilweise mit denjenigen von Dienstleistungserbringern überschneiden können, wenn sie die in Artikel 14 Nummer 6 derselben Richtlinie erwähnten Entscheidungen trifft und gleichzeitig verpflichtet ist, als letzte Phase in einem Stufensystem die Sozialwohnungen zu kaufen, die von einem Dienstleistungserbringer zur Ausführung der ihm obliegenden sozialen Auflage erstellt wurden?

8. a) Ist, wenn die dritte Vorabentscheidungsfrage bejahend beantwortet wird, der Begriff « Genehmigungsregelung » in Artikel 4 Nummer 6 der Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt so auszulegen, dass er auf Bescheinigungen anwendbar ist, die durch eine öffentliche Einrichtung erteilt werden, nachdem die ursprüngliche Bau- oder Parzellierungsgenehmigung bereits erteilt wurde, und die notwendig sind, um Anspruch auf einige der Ausgleichszahlungen für die Ausführung einer sozialen Auflage zu haben, die von Rechts wegen mit dieser ursprünglichen Genehmigung verbunden war, und die gleichzeitig notwendig sind, um Anspruch auf die Rückgabe der durch den Dienstleistungserbringer verpflichtend zu leistenden finanziellen Garantie zugunsten dieser öffentlichen Einrichtung zu erheben?

b) Ist, wenn die dritte Vorabentscheidungsfrage bejahend beantwortet wird, der Begriff « Genehmigungsregelung » in Artikel 4 Nummer 6 der Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt so auszulegen, dass er auf eine Vereinbarung anwendbar ist, die ein privater Akteur aufgrund einer Gesetzesnorm mit einer öffentlichen Einrichtung im Rahmen der Rechtsübertragung zugunsten dieser öffentlichen Einrichtung für den Verkauf einer Sozialwohnung schließt, die durch diesen privaten Akteur erstellt wurde, und zwar zur Ausführung einer sozialen Auflage *in natura*, die von Rechts wegen mit einer Bau- oder Parzellierungsgenehmigung verbunden ist, unter

Berücksichtigung des Umstandes, dass der Abschluss dieser Vereinbarung eine Voraussetzung für die Ausführbarkeit dieser Genehmigung darstellt?

9. Sind die Artikel 49 und 56 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union so auszulegen, dass sie eine Regelung verbieten, die zur Folge hat, dass mit der Erteilung einer Bau- oder Parzellierungsgenehmigung bezüglich eines Projektes von einem bestimmten Mindestumfang von Rechts wegen eine soziale Auflage verbunden wird, die darin besteht, in Höhe eines bestimmten Prozentsatzes des Projektes Sozialwohnungen zu erstellen, die anschließend zu nach oben begrenzten Preisen an eine öffentliche Einrichtung oder mit deren Rechtsübertragung verkauft werden müssen?

10. Ist Artikel 63 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union so auszulegen, dass er eine Regelung verbietet, die zur Folge hat, dass mit der Erteilung einer Bau- oder Parzellierungsgenehmigung bezüglich eines Projektes von einem bestimmten Mindestumfang von Rechts wegen eine soziale Auflage verbunden wird, die darin besteht, in Höhe eines bestimmten Prozentsatzes des Projektes Sozialwohnungen zu erstellen, die anschließend zu nach oben begrenzten Preisen an eine öffentliche Einrichtung oder mit deren Rechtsübertragung verkauft werden müssen?

11. Ist der Begriff « öffentlicher Bauauftrag » in Artikel 1 Absatz 2 Buchstabe b der 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 so auszulegen, dass er auf eine Regelung Anwendung findet, die zur Folge hat, dass mit der Erteilung einer Bau- oder Parzellierungsgenehmigung bezüglich eines Projektes von einem bestimmten Mindestumfang von Rechts wegen eine soziale Auflage verbunden wird, die darin besteht, in Höhe eines bestimmten Prozentsatzes des Projektes Sozialwohnungen zu erstellen, die anschließend zu nach oben begrenzten Preisen an eine öffentliche Einrichtung oder mit deren Rechtsübertragung verkauft werden müssen?

12. Sind die Artikel 21, 45 und 49, 56 und 63 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union und die Artikel 22 und 24 der Richtlinie 2004/38/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29. April 2004 « über das Recht der Unionsbürger und ihrer Familienangehörigen, sich im Hoheitsgebiet der Mitgliedstaaten frei zu bewegen und

aufzuhalten, zur Änderung der Verordnung (EWG) Nr. 1612/68 und zur Aufhebung der Richtlinien 64/221/EWG, 68/360/EWG, 72/194/EWG, 73/148/EWG, 75/34/EWG, 75/35/EWG, 90/364/EWG, 90/365/EWG und 93/96/EWG » dahingehend auszulegen, dass sie der durch Buch 5 des Dekrets der Flämischen Region vom 27. März 2009 über die Grundstücks- und Immobilienpolitik mit der Überschrift « Wohnen in der eigenen Region » eingeführten Regelung entgegenstehen, durch welche die Übertragung von Grundstücken und darauf errichteten Bauten in bestimmten, so genannten Zielgemeinden davon abhängig gemacht wird, dass der Käufer oder Mieter eine ausreichende Bindung zu der betreffenden Gemeinde im Sinne von Artikel 5.2.1 § 2 des Dekrets nachweist?

- setzt die Entscheidung über den ersten Teil des ersten Klagegrunds, den zweiten Teil des ersten Klagegrunds insofern, als er sich auf den Vergleich zwischen privaten Akteuren und sozialen Wohnungsbaugesellschaften bezieht, und den ersten Teil des vierten Klagegrunds aus, bis der Gerichtshof der Europäischen Union über die vorstehenden Vorabentscheidungsfragen befunden hat;

- weist die Klagen vorbehaltlich der in B.58.2 erwähnten Auslegung im Übrigen zurück.

Verkündet in niederländischer, französischer und deutscher Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, in der öffentlichen Sitzung vom 6. April 2011.

Der Kanzler,

Der Vorsitzende,

P.-Y. Dutilleux

M. Bossuyt