



Verfassungsgerichtshof

**Entscheidung Nr. 5/2025
vom 16. Januar 2025
Geschäftsverzeichnissrn. 8156 und 8157**

In Sachen: Klagen auf völlige oder teilweise Nichtigerklärung des Dekrets der Flämischen Region vom 23. Juni 2023 « über ‘ wonen in eigen streek ’ (Wohnen in der eigenen Region) », erhoben von der « Fremoluc » AG und von der VoG « Association de Promotion des Droits Humains et des Minorités ».

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Präsidenten Luc Lavrysen und Pierre Nihoul, und den Richtern Thierry Giet, Joséphine Moerman, Michel Pâques, Yasmine Kherbache, Danny Pieters, Sabine de Bethune, Emmanuelle Bribosia, Willem Verrijdt, Katrin Jadin und Magali Plovie, unter Assistenz des Kanzlers Nicolas Dupont, unter dem Vorsitz des Präsidenten Luc Lavrysen,

erlässt nach Beratung folgenden Entscheid:

I. Gegenstand der Klagen und Verfahren

Mit zwei Klageschriften, die dem Gerichtshof mit am 31. Januar und 1. Februar 2024 bei der Post aufgegebenen Einschreibebriefen zugesandt wurden und am 1. und 2. Februar 2024 in der Kanzlei eingegangen sind, erhoben jeweils Klage auf völlige oder teilweise Nichtigerklärung des Dekrets der Flämischen Region vom 23. Juni 2023 « über ‘ wonen in eigen streek ’ (Wohnen in der eigenen Region) » (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 4. August 2023): die « Fremoluc » AG, unterstützt und vertreten durch RA Pierre de Bandt, RA Jeroen Dewispelaere und RA Rasmus Van Heddeghem, in Brüssel zugelassen, und die VoG « Association de Promotion des Droits Humains et des Minorités », unterstützt und vertreten durch RA Marc Verdussen, in Brüssel zugelassen.

Diese unter den Nummern 8156 und 8157 ins Geschäftsverzeichnis des Gerichtshofes eingetragenen Rechtssachen wurden verbunden.

Die Flämische Regierung, unterstützt und vertreten durch RÄin Elke Cloots, RA Stefan Sottiaux und RA Timothy Roes, in Antwerpen zugelassen, hat einen Schriftsatz eingereicht, die klagenden Parteien haben Erwidierungsschriftsätze eingereicht, und die Flämische Regierung hat auch einen Gegenerwidierungsschriftsatz eingereicht.

Durch Anordnung vom 23. Oktober 2024 hat der Gerichtshof nach Anhörung der referierenden Richter Willem Verrijdt und Magali Plovie beschlossen,

- dass die Rechtssachen verhandlungsreif sind,

- die Flämische Regierung aufzufordern, in einem mit spätestens am 13. November 2024 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief einzureichenden Ergänzungsschriftsatz, wovon sie innerhalb derselben Frist eine Abschrift an die anderen Parteien sowie über E-Mail an die E-Mail-Adresse griffie@const-court.be übermittelt, mitzuteilen, welche WIES-Gemeinden bereits eine Gemeinderegelung nach Artikel 3 Absatz 2 des Dekrets vom 23. Juni 2023 angenommen haben, und gegebenenfalls dem Gerichtshof diese Gemeinderegelungen zuzusenden, sowie mitzuteilen, ob in den betreffenden Gemeinden bereits Grundstücke oder Wohnungen in Anwendung der angefochtenen Regelung übertragen worden sind,

- den Sitzungstermin auf 20. November 2024 anzuberaumen.

Auf der öffentlichen Sitzung vom 20. November 2024

- erschienen

- . RA Jeroen Dewispelaere und RA Rasmus Van Heddeghem, für die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 8156,

- . RA Pierre Bellemans, in Brüssel zugelassen, ebenfalls *loco* RA Marc Verdussen, für die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 8157,

- . RÄin Elke Cloots, ebenfalls *loco* RA Stefan Sottiaux und RA Timothy Roes, für die Flämische Regierung,

- haben die referierenden Richter Willem Verrijdt und Magali Plovie Bericht erstattet,

- wurden die vorgenannten Rechtsanwälte angehört,

- wurden die Rechtssachen zur Beratung gestellt.

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

II. *Rechtliche Würdigung*

(...)

In Bezug auf das angefochtene Dekret und dessen Kontext

B.1. Die klagenden Parteien beantragen die völlige oder teilweise Nichtigklärung des Dekrets der Flämischen Region vom 23. Juni 2023 « über ‘ wonen in eigen streek ’ (Wohnen in der eigenen Region) » (nachstehend: Dekret vom 23. Juni 2023).

B.2.1. Laut der Begründung ermöglicht das Dekret vom 23. Juni 2023 es bestimmten Gemeinden, « falls gewünscht, einen spezifischen Anteil von Parzellen oder Wohnungen ausschließlich weniger begüterten Einwohnern vorzubehalten, die eine starke Bindung zur Gemeinde oder zur Region nachweisen können. Eine solche Regelung ist notwendig, um gegen ungewünschte Wirkungen der Verdrängung vorzugehen, und soll es der weniger begüterten örtlichen Bevölkerung ermöglichen, in einer bestimmten Gemeinde eine Immobilie kaufen zu können. Mittels der vorliegenden Regelung wird deshalb dem weniger begüterten örtlichen Käufer einer Wohnung ein Vorteil gewährt, indem ihm bestimmte Parzellen oder Wohnungen vorbehalten werden. Ergänzend sieht die Gemeinde auch eine finanzielle Beteiligung vor, die jedoch an verschiedene Bedingungen geknüpft ist » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2022-2023, Nr. 1682/1, S. 4).

Eine solche Regelung hat als Hintergrund insbesondere die Feststellung, dass es in « den letzten Jahrzehnten [...] für viele Flamen immer schwieriger [wurde], eine eigene Immobilie in der Gemeinde oder der Region, in der sie aufgewachsen sind, zu kaufen. Vor allem in bestimmten Regionen - die beispielsweise ein stärkeres Bevölkerungswachstum, viel Einwanderung oder einen großen Wohlstand verzeichnen - können junge Menschen oder weniger begüterte Menschen keine Wohnung mehr finden in der Gemeinde, zu der sie eine starke Bindung haben. Sie müssen dann gezwungenermaßen auf Gemeinden ausweichen, zu denen sie keine oder kaum eine Bindung haben, weder in beruflicher noch in familiärer Hinsicht. Das hat erhebliche Folgen: für die Menschen, die ihrer vertraute Region verlassen müssen, aber auch für die Gemeinden, bei denen eine Zerrüttung der sozialen Struktur durch eine zu große Abwanderung von Menschen mit Wurzeln in der Gemeinde und den großen Zuzug von Menschen mit einer viel geringeren Bindung zur lokalen Bevölkerung droht. Diese soziale Verdrängung manifestiert sich in nicht wenigen flämischen Gemeinden, jedoch gibt es Regionen und Gemeinden, in denen der Anstieg der Immobilienpreise noch wesentlich höher war. Etwa in verschiedenen Städten, deren Beliebtheit in den letzten Jahren zugenommen hat, aber auch in Randgebieten wie dem Flämischem Rand » (ebenda, S. 3).

B.2.2. Mit dem Dekret vom 23. Juni 2023 soll der Nichtigerklärung von Buch 5 (« Wohnen in der eigenen Region ») des Dekrets der Flämischen Region vom 27. März 2009 « über die Grundstücks- und Immobilienpolitik ») (nachstehend: Dekret vom 27. März 2009) durch den Entscheid des Gerichtshofes Nr. 144/2013 vom 7. November 2013 (ECLI:BE:GHCC:2013:ARR.144) entsprochen werden. Vor diesem Entscheid hatte der Gerichtshof der Europäischen Union als Antwort auf eine vom Gerichtshof gestellte Vorabentscheidungsfrage entschieden, dass die durch das Recht der Europäischen Union garantierten Grundfreiheiten einer Regelung wie der im vorerwähnten Buch 5 entgegenstehen, « die die Übertragung von Liegenschaften in den Zielgemeinden der Überprüfung des Bestehens einer ‘ ausreichenden Bindung ’ des potenziellen Erwerbers oder Mieters zu diesen Gemeinden durch eine provinziale Bewertungskommission unterwirft » (EuGH, 8. Mai 2013, C-197/11 und C-203/11, *Libert u.a.*, ECLI:EU:C:2013:288, Randnr. 60).

Mit dem Dekret vom 23. Juni 2023 « wird eine rechtliche Übersetzung geliefert hinsichtlich [des politischen Willens, eine Antwort auf die Bestrebungen der weniger begüterten örtlichen Bevölkerung in Flandern zu bieten], und zwar unter Beachtung des Urteils des Gerichtshofs der Europäischen Union und des Entscheids des Verfassungsgerichtshofs, die zur Nichtigerklärung der ursprünglichen Regelung geführt hatten » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2022-2023, Nr. 1682/1, S. 3).

B.3. Artikel 2 des Dekrets vom 23. Juni 2023 bildet Kapitel 2 (« Begriffsbestimmungen ») dieses Dekrets. Diese Bestimmung lautet:

« Dans le présent décret, on entend par :

1° géomètre-expert : le géomètre-expert inscrit au tableau des titulaires, visé à l'article 3 de la loi du 11 mai 2003 créant des conseils fédéraux des géomètres-experts, et soumis à l'application de l'arrêté royal du 15 décembre 2005 fixant les règles de déontologie du géomètre-expert;

2° cession : la vente ou location pour plus de neuf ans d'un bien immobilier, l'apport d'un bien immobilier dans une société, la constitution ou la cession d'un droit d'emphytéose ou de superficie, et tout autre transfert de propriété à titre onéreux, à l'exception des :

a) contrats de mariage et leurs modifications;

b) contrats de mitoyenneté;

c) actes afférents à la fusion de personnes morales, et des opérations assimilées à une fusion;

d) actes établis à l'occasion des transferts visés à l'article 4.38, § 4 et § 5, du Code flamand du Logement de 2021;

3° prix estimé : l'estimation de la valeur des parts de terrain sur la base de règles objectives, qui est arrêtée dans un rapport d'expertise;

4° rapport d'expertise : le rapport du géomètre-expert, de la commission foncière ou du Service flamand des Impôts déterminant le prix estimé;

5° WIES : ' Wonen in Eigen Streek ' (Habiter dans sa propre région);

6° commune WIES : une commune reprise dans la liste établie en vertu de l'article 3, alinéa 1er;

7° terrain WIES : la qualification particulière du terrain désigné en vertu de l'article 4, § 3, alinéa 3;

8° acquéreur WIES : une personne telle que visée à l'article 5;

9° logement WIES : la qualification particulière du logement désigné en vertu de l'article 4, § 3, alinéa 3 ».

B.4. Die Artikel 3 bis 6 des Dekrets vom 23. Juni 2023 bilden Kapitel 3 (« Anwendungsbereich ») dieses Dekrets.

B.5.1. Artikel 3 des Dekrets vom 23. Juni 2023 bestimmt:

« Le Gouvernement flamand établit par arrêté, tous les six ans et pour la première fois en 2023, une liste des communes relevant du champ d'application du présent décret. Le Gouvernement flamand établit cette liste sur la base du prix le plus élevé de l'immobilier.

Les communes reprises dans la liste, visée à l'alinéa 1er, peuvent arrêter par règlement communal que la cession des biens immobiliers, visée à l'article 4, § 1er, est soumise à des conditions particulières ».

B.5.2. In der Begründung zum Dekret vom 23. Juni 2023 wurde diesbezüglich angeführt:

« Le champ d'application géographique détermine les communes qui relèvent du régime ' WIES ' (Wonen in eigen streek – Habiter dans sa propre région), c'est-à-dire les communes dites ' WIES '.

Dans le régime ‘ WIES ’ annulé, la délimitation des communes qui étaient les plus touchées par la pression migratoire ou par la pression sur les prix déterminait le champ d’application du dispositif ‘ WIES ’.

[...]

La migration est l’une des causes du problème des prix élevés de l’immobilier qui entraîne la gentrification. Le problème n’est donc pas la migration en soi, mais les prix élevés de l’immobilier. Les communes où les prix de l’immobilier ont fortement augmenté, mais où la migration est à la baisse ou plus basse, sortent donc du champ d’application d’un régime ‘ WIES ’, alors que le problème de la ‘ population locale moins fortunée ’ demeure, pour autant que celle-ci n’ait pas déjà dû en grande partie céder la place.

En tout état de cause, c’est le prix de l’immobilier qui est l’élément le plus distinctif parce que la différence (en pourcentage) entre le revenu des habitants des communes les plus riches et le revenu moyen est beaucoup plus faible que la différence (en pourcentage) entre les prix de l’immobilier dans les communes les plus onéreuses et les prix moyens de l’immobilier.

C’est pourquoi il est préférable de déterminer le critère en fonction des communes où les prix de l’immobilier sont les plus élevés.

Pour déterminer le prix de l’immobilier, le critère du prix du terrain à bâtir est à écarter car il n’y a quasi plus de terrains à bâtir dans de nombreuses communes.

Seuls les chiffres disponibles relatifs aux maisons d’habitation sont complets et fiables : [...].

C’est pourquoi il est opté pour un critère général, à savoir celui du prix le plus élevé de l’immobilier, qui tiendra compte des prix médians de l’immobilier au cours des cinq dernières années (il s’agit de statistiques officielles; source : Statbel) et des coefficients de localisation sur la base desquels est déterminée la liste des communes dites du groupe 2 (à savoir les communes où les prix de l’immobilier sont nettement plus élevés), qui jouent un rôle dans divers instruments de la politique du logement. Cette liste doit être établie tous les six ans par un arrêté du Gouvernement flamand, chaque fois un an avant le début de la nouvelle législature communale et pour la première fois en 2023 » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2022-2023, Nr. 1682/1, SS. 10-11).

B.6.1. Artikel 4 des Dekrets vom 23. Juni 2023 bestimmt:

« § 1er. Dans les communes, visées à l’article 3, qui ont adopté un règlement en application de l’article 3, alinéa 2, des conditions particulières peuvent s’appliquer à la cession des terrains et logements faisant l’objet d’un des projets suivants :

1° un projet pour lequel un permis d’environnement de lotissement de terrains est demandé, créant au moins cinq lots destinés à la construction d’habitations;

2° un projet pour lequel un permis d’environnement pour des actes urbanistiques est demandé pour des projets d’habitations groupées et des immeubles à appartements qui comprennent au moins cinq logements;

3° un projet qui ne répond pas en soi aux conditions visées au point 1° ou 2°, mais qui, conjointement avec les permis d'environnement octroyés pendant les cinq dernières années avant la demande, visée au point 1° ou 2°, pour des lotissements, la construction d'habitations groupées ou d'immeubles à appartements concernant des parcelles adjacentes au terrain du projet, répond effectivement aux conditions visées au point 1° ou 2°. Pour ce projet, les pourcentages visés au paragraphe 3 sont calculés sur l'ensemble des parcelles prises en compte, et le projet comprend le nombre de terrains WIES ou de logements WIES à réaliser pour l'ensemble de ces parcelles, le cas échéant déduction faite des logements WIES ou des terrains WIES des autres permis d'environnement éligibles au calcul.

[...]

Les conditions particulières, visées à l'alinéa 1er, ne s'appliquent qu'aux projets visés aux alinéas 1er et 2, dans la mesure où le permis d'environnement de lotissement de terrains ou le permis d'environnement pour des actes urbanistiques est demandé après l'entrée en vigueur d'un règlement communal tel que visé à l'alinéa 1er.

§ 2. Par dérogation au paragraphe 1er, les projets suivants ne sont pas soumis aux conditions particulières visées au présent décret et à ses arrêtés d'exécution :

1° un projet commencé par une société de logement telle que visée à l'article 4.36 du Code flamand du Logement de 2021, dans le cadre de ses missions visées au livre 4, partie 1, titre 3, chapitre 5, du code précité, ou la Société flamande du Logement social, visée à l'article 4.7 du code précité, dans le cadre de ses missions visées au livre 4, partie 1, titre 2, chapitre 2, du code précité;

2° un projet tel que visé à l'article 5.99 du code précité.

§ 3. Le conseil communal de la commune WIES prévoit dans le règlement communal que le collège des bourgmestre et échevins peut imposer, aux projets visés au paragraphe 1er qui ne sont pas exclus en application du paragraphe 2, des conditions de cession telles que visées à l'article 5 du présent décret, pour :

1° au minimum 40 % du nombre de logements à réaliser ou de lots destinés à la construction d'habitations, diminué du pourcentage pour la réalisation d'une offre de logements sociaux ou de logements locatifs conventionnés, pour les terrains qui sont la propriété des entités visées à l'article I.3 du Décret de gouvernance du 7 décembre 2018;

2° au minimum 20 % et au maximum 40 % du nombre de logements à réaliser ou de lots destinés à la construction d'habitations, diminué du pourcentage pour la réalisation d'une offre de logements sociaux ou de logements locatifs conventionnés, pour les terrains qui sont la propriété de personnes physiques ou morales autres que celles visées à l'article I.3 du Décret de gouvernance du 7 décembre 2018.

Le conseil communal d'une commune WIES prévoit dans le règlement communal les critères sur la base desquels le collège des bourgmestre et échevins peut décider d'imposer des conditions de cession aux projets visés au présent article. Ces critères ont trait aux objectifs du présent décret et à la capacité financière de la commune.

Dans le règlement communal, le conseil communal de la commune WIES détermine le pourcentage définitif pour lequel les conditions de cession visées à l'article 5 sont appliquées. Le pourcentage repris au règlement constitue le pourcentage minimal utilisé par la commune WIES auquel les conditions de cession visées à l'article 5 s'appliquent.

Le demandeur du permis d'environnement, visé au paragraphe 1er, mentionne dans sa demande les terrains ou logements qui sont prévus afin de répondre au pourcentage définitif déterminé par le conseil communal de la commune WIES en vertu de l'alinéa 3. Les terrains et logements désignés sont les terrains WIES et les logements WIES.

Pour l'application de l'alinéa 4, le conseil communal de la commune WIES peut arrêter des conditions supplémentaires dans le règlement communal.

Dans le présent paragraphe on entend par :

1° logement locatif conventionné : le logement visé à l'article 1.3, § 1er, alinéa 1er, 14°/1, du Code flamand du Logement de 2021;

2° offre de logements sociaux : l'offre, visée à l'article 1.3, § 1er, alinéa 1er, 46°, du Code flamand du Logement de 2021 ».

B.6.2. In der Begründung zum Dekret vom 23. Juni 2023 wurde diesbezüglich angeführt:

« Le champ d'application matériel détermine les terrains et les logements auxquels s'appliquerait le régime ' WIES '. Il est prévu un système qui qualifie le terrain et/ou le logement, selon le cas, de terrain ' WIES ' et/ou de logement ' WIES '.

Cette qualification a pour effet que, même dans le cas d'une cession qui ne serait pas réalisée au profit d'un acquéreur ' WIES ', d'éventuelles cessions ultérieures doivent toujours être réalisées en première instance au profit d'un tel acquéreur ' WIES ', et ce, toujours après notification à la commune ' WIES '.

[...]

Si le conseil communal choisit d'adopter un règlement ' WIES ', il indique également dans ce même règlement les critères et les conditions sur la base desquels le collège des bourgmestre et échevins pourra déterminer si un projet de construction, tel qu'il est prévu à l'article 4, § 1er, alinéa 1er, sera soumis aux conditions de cession spécifiques en application du présent projet de décret. Ces critères devront être en lien avec les objectifs du présent projet de décret et avec la capacité financière de la commune.

Sans qu'il puisse être dérogé aux dispositions ' WIES ' prévues par le décret, une commune pourrait donc prévoir dans son règlement ' WIES ' que seuls les projets de construction, pour lesquels, au moment de la demande de permis d'environnement, des moyens financiers suffisants sont encore disponibles sur le budget ' WIES ' prévu dans le plan pluriannuel, sont soumis aux conditions spécifiques de cession en application du présent décret » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2022-2023, Nr. 1682/1, SS. 11-12).

B.7.1. Artikel 5 des Dekrets vom 23. Juni 2023 bestimmt:

« Les terrains WIES et les logements WIES ne peuvent être cédés qu'aux personnes répondant à toutes les conditions suivantes :

1° pendant une période de dix ans avant la date de la cession, la personne est inscrite de manière ininterrompue pendant au moins cinq ans dans les registres de la population, visés à l'article 1er, § 1er, alinéa 1er, 1° de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population, aux cartes d'identité, aux cartes d'étranger et aux documents de séjour, de la commune WIES ou dans une commune limitrophe au sein de la Région flamande;

2° la personne répond aux conditions relatives à la propriété immobilière et au revenu qui font preuve d'une situation moins aisée, fixées par le Gouvernement flamand;

3° la personne est inscrite dans les registres de la population, visés à l'article 1er, § 1er, alinéa 1er, 1°, de la loi précitée.

Les conjoints, les cohabitants légaux ou de fait de la personne à laquelle un terrain WIES ou un logement WIES est cédé, et qui vont co-occuper le terrain WIES ou le logement WIES, répondent également aux conditions visées à l'alinéa 1er, 2° et 3°.

Pour l'application de l'alinéa 1er, le conseil communal de la commune WIES peut arrêter des conditions plus strictes dans le règlement communal. Le conseil communal de la commune WIES peut, par exemple, limiter l'application de l'alinéa 1er, 1°, aux personnes qui, pendant une période de dix ans avant la date de la cession, ont été inscrites de manière ininterrompue pendant au moins cinq ans dans le registre de la population de leur propre commune ».

B.7.2. In der Begründung zum Dekret vom 23. Juni 2023 heißt es diesbezüglich:

« Dans ce contexte, il est fondamental de garder à l'esprit l'objectif du dispositif ' Wonen in eigen streek ' (Habiter dans sa propre région), à savoir protéger, sur le marché de l'immobilier, la population locale moins fortunée, c'est-à-dire principalement les jeunes (des isolés ou des jeunes ménages). Le dispositif ' Wonen in eigen streek ' tend à donner aux personnes de ce groupe cible des opportunités de logement suffisantes dans leur propre commune ou dans les communes voisines pour éviter que ces personnes n'aient à partir, alors qu'elles ne le souhaitent pas. Un tel départ produit en effet plusieurs effets indésirables tant sur le plan social (communauté, soins aux personnes âgées, travail d'aidant proche, etc.) que financier (les soins aux personnes âgées qui sont à charge des pouvoirs publics).

En substance, il s'agit donc de deux conditions liées à la personne, qui découlent du public cible de la population locale moins fortunée:

- la population moins fortunée, dont il résulte une condition de revenu et de patrimoine. Pour répondre à la critique fondamentale émise par la Cour de justice de l'Union européenne selon laquelle des conditions de revenu et de patrimoine sont à prévoir, tout régime ' WIES ' doit, en tout état de cause, prévoir des conditions de revenu et de patrimoine;

- la population locale, dont il résulte des conditions relatives à l'ancrage local.

Cela se traduit concrètement par les critères suivants :

- ancrage local : ici aussi, on opte pour un critère simple, clair et probant, c'est-à-dire qu'un candidat acheteur remplit le critère de l'ancrage local si, au cours des dix années précédant la date de la cession, il a habité sans interruption pendant au moins cinq ans dans la commune ou dans une commune (flamande) voisine du projet en question;

- critères de revenu et de patrimoine : il est prévu de fixer des conditions de revenu par arrêté du Gouvernement flamand;

- conditions supplémentaires : l'acheteur ' WIES ' doit être inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2022-2023, Nr. 1682/1, S. 13).

« Les conjoints et les cohabitants légaux ou de fait de la personne à laquelle un terrain ou logement ' WIES ' est cédé, qui occuperont conjointement le logement ' WIES ' ou le logement situé sur le terrain ' WIES ', doivent remplir les mêmes conditions, à l'exception de la condition de l'ancrage local, à laquelle un seul d'entre eux doit satisfaire » (*ebenda*).

B.7.3. Artikel 6 des Dekrets vom 23. Juni 2023 bestimmt in welchen Fällen die in Artikel 5 dieses Dekrets genannten Übertragungsbedingungen keine Anwendung finden. Es geht unter anderem um « die Fälle, in denen die Übertragung des WIES-Grundstücks und/oder der WIES-Wohnung in Form eines Zwangsverkaufs, im Rahmen einer Zuweisungsregelung oder an einen Projektentwickler, dessen Projekt unter die WIES-Regelung fällt, erfolgt, Fälle der Übertragung an die Gemeinde, das ÖSHZ oder die soziale Wohnorganisation oder die Fälle, in denen von der Gemeinde keine finanzielle Beteiligung gewährt wird (falls die Gemeinde ihre WIES-Regelung aufhebt) » (*ebenda*).

B.8.1. Die Artikel 7 bis 9 des Dekrets vom 23. Juni 2023 bilden Kapitel 4 (« Anwendung der Übertragungsbedingung ») dieses Dekrets.

B.8.2. Artikel 7 des Dekrets vom 23. Juni 2023 bestimmt:

« § 1er. Dans le cas d'une notification à la commune telle que visée au paragraphe 9, alinéa 2, la commune établit une liste de candidats acquéreurs qui répondent aux conditions de cession, visées à l'article 5.

La commune détermine une procédure d'inscription transparente sur la base de laquelle un candidat acquéreur peut introduire un dossier d'inscription. Le Gouvernement flamand peut arrêter des modalités relatives à la procédure d'inscription précitée.

Seule une commune qui adopte un règlement tel que visé à l'article 4, § 1er, respecte les obligations visées aux alinéas 1er et 2. Les obligations précitées s'éteignent lorsqu'il n'y a plus de terrains ou de logements sur le territoire de la commune précitée qui sont qualifiés de terrain WIES ou de logement WIES.

[...]

§ 9. Dans le présent paragraphe on entend par envoi sécurisé : un des modes de notification suivants :

1° une lettre recommandée;

2° une remise contre récépissé;

3° tout mode de notification autre que les modes de notification visés aux points 1° et 2°, déterminé par le Gouvernement flamand. Ce mode de notification permet d'établir la date de notification avec certitude.

Une personne qui souhaite céder un terrain WIES ou un logement WIES, adresse un envoi sécurisé à la commune conformément aux conditions définies par le Gouvernement flamand et à la réglementation reprise au règlement communal.

En application de l'alinéa 2, la commune désigne un ou plusieurs candidats acquéreurs conformément aux règles fixées par le Gouvernement flamand. La désignation précitée se fait dans l'ordre de la date d'inscription à la liste visée au paragraphe 1er.

Si aucun contrat n'est conclu avec un acquéreur WIES après une période de neuf mois à compter de la date d'expédition de l'envoi sécurisé, visé à l'alinéa 1er, les conditions de cession visées à l'article 5 ne s'appliquent plus à la cession. L'article 12 reste intégralement d'application ».

B.8.3. Artikel 9 des Dekrets vom 23. Juni 2023 bestimmt, dass « jede Übertragung, die unter Verstoß gegen Artikel 5 erfolgt, [...] die absolute Nichtigkeit des Vertrags zur Folge [hat] », die « von jedem Interessehabenden geltend gemacht werden [kann] ».

B.9. Artikel 10 des Dekrets vom 23. Juni 2023 bildet Kapitel 5 (« Finanzierung ») dieses Dekrets. Diese Bestimmung lautet:

« § 1er. Si un acquéreur WIES achète un terrain WIES ou un logement WIES en application de l'article 5 et du règlement communal en vigueur, la commune WIES fournit une intervention financière au bénéfice de l'acquéreur WIES, basée sur le prix estimé des parts de terrain que l'acquéreur WIES acquiert en propriété. Cette intervention financière s'élève à au moins 50 % du prix estimé des parts de terrain.

La commune WIES verse le montant de l'intervention financière, visée à l'alinéa 1er, sur un compte bloqué auprès du fonctionnaire instrumentant, déterminé par l'acquéreur WIES. Le

montant est libéré au bénéfice du vendeur après la passation de l'acte et fait partie du prix d'achat payé par l'acquéreur WIES.

Le montant de l'intervention financière, visée à l'alinéa 1er, est repris par le fonctionnaire instrumentant dans l'acte à passer, ainsi que la mention que ce montant de l'intervention financière doit être remboursé conformément à l'article 11 au moment d'une mutation entre vifs ou par décès, à l'exception du cas visé à l'article 11, § 2.

§ 2. Dans le cas d'un projet tel que visé à l'article 4, § 1er, alinéa 1er, 2°, dont la commune WIES est le propriétaire, l'acquéreur WIES paie le prix d'achat diminué de l'intervention financière visée au paragraphe 1er, alinéa 1er, à la commune WIES.

Le fonctionnaire instrumentant reprend le montant de l'intervention financière, visée à l'alinéa 1er, dans l'acte à passer, ainsi que la mention que ce montant de l'intervention financière doit être remboursé conformément à l'article 11 au moment d'une mutation entre vifs ou par décès, à l'exception du cas visé à l'article 11, § 2.

§ 3. Le prix estimé des parts de terrain est déterminé sur la base d'un rapport d'expertise, établi au plus tôt six mois avant la signature de l'acte sous seing privé.

Le géomètre-expert, la commission foncière ou le Service flamand des Impôts est désigné(e) par la commune WIES. La commune WIES supporte les frais de l'établissement du rapport d'expertise ».

B.10. Artikel 11 des Dekrets vom 23. Juni 2023 bildet Kapitel 6 (« Rückzahlung der finanziellen Beteiligung ») dieses Dekrets. Diese Bestimmung lautet:

« § 1er. Dans tous les cas où le terrain WIES ou le logement WIES passe à un tiers, la commune qui a fourni l'intervention financière se voit rembourser un montant égal au pourcentage, appliqué en vertu de l'article 10 au moment de l'achat, sur le prix estimé des parts de terrain au moment du transfert.

Le prix estimé des parts de terrain est déterminé sur la base d'un rapport d'expertise qui, le cas échéant, est établi au plus tôt six mois avant la signature de l'acte sous seing privé.

Le géomètre-expert, la commission foncière ou le Service flamand des Impôts est désigné(e) par la commune WIES. La commune WIES supporte les frais de l'établissement du rapport d'expertise, visé à l'alinéa 2.

L'acquéreur WIES peut rembourser par anticipation l'intervention financière visée à l'article 10. L'acquéreur WIES rembourse par anticipation un montant égal au pourcentage, appliqué en vertu de l'article 10 au moment de l'achat, sur le prix estimé des parts de terrain. Le Gouvernement flamand détermine le moment où le prix estimé est déterminé, et arrête la procédure du remboursement anticipé.

Si l'acquéreur WIES n'a pas remboursé par anticipation l'intervention financière visée à l'article 10, le fonctionnaire instrumentant désigné par l'acquéreur WIES bloque le montant

visé à l'alinéa 1er, en cas d'une cession, sur un compte bloqué. Le montant précité est libéré à la commune dont l'acquéreur WIES a reçu l'intervention financière.

§ 2. Par dérogation au paragraphe 1er, alinéa 1er, l'obligation de remboursement est suspendue dans les cas suivants :

1° en cas d'une transmission d'héritage, si un héritier ou légataire particulier qui hérite les droits sur le terrain WIES ou le logement WIES, répond aux conditions de cession, visées à l'article 5. Cet héritier ou légataire particulier répond aux conditions d'occupation, visées à l'article 13;

2° en cas de transmission au conjoint survivant ou au partenaire cohabitant légal survivant, qui répond aux conditions de cession, visées à l'article 5. Ce conjoint survivant ou partenaire cohabitant légal survivant répond aux conditions d'occupation, visées à l'article 13 ».

B.11. Artikel 13 des Dekrets vom 23. Juni 2023 bildet Kapitel 8 (« Wohnbedingungen ») dieses Dekrets. Diese Bestimmung lautet:

« L'acquéreur WIES occupe le logement WIES acquis en application du présent décret, dans le délai d'un an à partir de la date de passation de l'acte. Le délai précité est suspendu si le logement doit encore être construit au moment de la réception définitive du logement.

Si l'acquéreur WIES a acquis un terrain WIES ou a acquis un autre droit réel sur le terrain WIES en application du présent décret, un logement est réalisé sur ce terrain, qui sera occupé par l'acquéreur WIES dans les cinq ans à partir de la date de passation de l'acte.

Si l'acquéreur WIES n'occupe pas lui-même le terrain WIES ou le logement WIES pendant vingt ans, ou ne respecte pas les conditions visées à l'alinéa 1er ou 2, l'acquéreur WIES paie à la commune WIES une indemnité fixée par le Gouvernement flamand et proportionnelle à l'intervention financière, visée à l'article 10.

Le Gouvernement flamand peut déterminer des exceptions aux conditions visées aux alinéas 1er, 2 et 3 ».

B.12. Durch den Erlass vom 8. Dezember 2023 « zur Ausführung des Dekrets vom 23. Juni 2023 über ' wonen in eigen streek ' (Wohnen in der eigenen Region) » (nachstehend: Erlass vom 8. Dezember 2023) hat die Flämische Regierung unter anderem die konkreten Einkommens- und Eigentumsbedingungen festgelegt, die WIES-Käufer entsprechend Artikel 5 Absatz 1 Nr. 2 des Dekrets vom 23. Juni 2023 (Artikel 3 und 4 des Erlasses vom 8. Dezember 2023) erfüllen müssen. Die Anlage zu diesem Erlass enthält die Liste mit den WIES-Gemeinden.

In Bezug auf die Zulässigkeit

B.13.1. Die Flämische Regierung stellt das Interesse der klagenden Partei in der Rechtssache Nr. 8156 in Abrede.

B.13.2. Die Verfassung und das Sondergesetz vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof erfordern, dass jede natürliche oder juristische Person, die eine Nichtigkeitsklage erhebt, ein Interesse nachweist. Das erforderliche Interesse liegt nur bei jenen Personen vor, deren Situation durch die angefochtene Rechtsnorm unmittelbar und ungünstig beeinflusst werden könnte.

B.13.3. Die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 8156 ist eine Aktiengesellschaft, deren satzungsmäßiger Zweck insbesondere in « dem Kaufen, [...], Valorisieren, [...] Verkaufen, Mieten und Untermieten, [...], von Häusern, Wohnungen, [...], Geländen, Grundstücken und Anwesen und allgemeiner allen möglichen Immobilien » besteht. Dazu kann sie « alle möglichen Konstruktionen für eigene Rechnung und für Rechnung Dritter als Auftraggeber oder als Generalunternehmer errichten und gegebenenfalls die Immobilien verändern und im Wert steigern » sowie « Parzellierungen untersuchen und einrichten ».

Folglich kann die klagenden Partei als in der Immobilienbranche tätiges Unternehmen unmittelbar und ungünstig vom Dekret vom 23. Juni 2023 betroffen sein, soweit dieses Dekret es den WIES-Gemeinden ermöglicht, die Übertragung von bestimmten für das Wohnen vorgesehenen Immobilien besonderen Bedingungen zu unterwerfen. Das Gleiche gilt, soweit Artikel 10 des Dekrets vom 23. Juni 2023 eine finanzielle Beteiligung durch die WIES-Gemeinde beim Kauf eines WIES-Grundstücks oder einer WIES-Wohnung vorsieht. Zwar wird der Betrag dieser Beteiligung « zugunsten des Verkäufers nach der Beurkundung freigegeben und ist [er] Bestandteil des Kaufpreises, den der WIES-Käufer bezahlt » (Artikel 10 § 1 Absatz 2 des Dekrets vom 23. Juni 2023). Wenn die finanzielle Beteiligung jedoch als rechtswidrige staatliche Beihilfe einzustufen ist, wie die klagende Partei in ihrem zweiten Klagegrund anführt, könnten die betreffenden Verkäufer mit einer diesbezüglichen Rückforderung konfrontiert werden und müssten dann einen Teil des Kaufpreises zurückzahlen.

B.13.4. Im Übrigen reicht es aus, daran zu erinnern, dass in dem Fall, dass die klagende Partei ein Interesse an der Nichtigerklärung der angefochtenen Bestimmungen hat, sie nicht außerdem in Bezug auf jeden der Klagegründe ein Interesse nachweisen muss.

B.13.5. Die Einrede der Unzulässigkeit wird abgewiesen.

Zur Hauptsache

In Bezug auf die Übertragungsbedingungen

Einzigter Klagegrund in der Rechtssache Nr. 8157

B.14.1. Der einzige Klagegrund in der Rechtssache Nr. 8157 ist abgeleitet aus einem Verstoß durch Artikel 5 des Dekrets vom 23. Juni 2023 gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung in Verbindung mit den Artikeln 21, 45, 49, 56 und 63 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (nachstehend: AEUV) und mit den Artikeln 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 » (nachstehend: Richtlinie 2004/38/EG) sowie mit Artikel 23 Absatz 3 Nr. 3 der Verfassung.

B.14.2. Die klagende Partei beanstandet, dass es für die Einstufung als WIES-Käufer nicht ausreicht, innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren vor dem Zeitpunkt der Übertragung mindestens fünf Jahre ohne Unterbrechungen in den Bevölkerungsregistern der WIES-Gemeinde oder einer angrenzenden Gemeinde eingetragen zu sein, sondern dass diese angrenzende Gemeinde darüber hinaus im Gebiet der Flämischen Region liegen müsse. Dadurch werde unter anderem ein ungerechtfertigter Behandlungsunterschied eingeführt zwischen Personen, die in den Bevölkerungsregistern einer Gemeinde eingetragen seien, die an die WIES-Gemeinde grenze, und zwar in Abhängigkeit davon, ob diese angrenzende Gemeinde in der Flämischen oder Wallonischen oder aber in der Region Brüssel-Hauptstadt liege.

B.14.3. Aus der Darlegung des Klagegrunds ergibt sich somit, dass sich die Kritik der klagenden Partei ausschließlich insoweit gegen Artikel 5 Absatz 1 Nr. 1 des Dekrets vom 23. Juni 2023 richtet, als diese Bestimmung voraussetzt, dass die angrenzende Gemeinde, in der der Betreffende in den Bevölkerungsregistern eingetragen war, « in der Flämischen Region » liegt.

Der Gerichtshof beschränkt seine Prüfung in diesem Sinne.

B.15.1. Die Artikel 10 und 11 der Verfassung gewährleisten den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung.

B.15.2. Der Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung schließt nicht aus, dass ein Behandlungsunterschied zwischen Kategorien von Personen eingeführt wird, soweit dieser Unterschied auf einem objektiven Kriterium beruht und in angemessener Weise gerechtfertigt ist.

Das Vorliegen einer solchen Rechtfertigung ist im Hinblick auf Zweck und Folgen der beanstandeten Maßnahme sowie auf die Art der einschlägigen Grundsätze zu beurteilen; es wird gegen den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung verstoßen, wenn feststeht, dass die eingesetzten Mittel in keinem angemessenen Verhältnis zum verfolgten Zweck stehen.

B.16. Der Dekretgeber verfügt über einen breiten Ermessensspielraum, um seine Politik im wirtschaftlich-sozialen Bereich - insbesondere im Bereich des Wohnungswesens - festzulegen. Der Gerichtshof darf die politischen Entscheidungen des Dekretgebers sowie die ihnen zugrunde liegenden Begründungen nur missbilligen, wenn sie auf einem offensichtlichen Irrtum beruhen oder wenn sie nicht vernünftig gerechtfertigt sind

B.17.1. Nach Ansicht der Flämischen Regierung ist die Flämische Region bei der Bestimmung, ob eine Person für die Übertragung eines WIES-Grundstücks oder einer WIES-Wohnung in Betracht komme, nicht befugt, die Zeiträume zu berücksichtigen, in denen diese Person in den Bevölkerungsregistern einer Gemeinde eingetragen gewesen sei, die in einer anderen Region liege.

B.17.2. Die Artikel 5, 39 und 134 der Verfassung in Verbindung mit den Artikeln 2 und 19 § 3 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen und mit den Artikeln 2 § 1 und 7 des Sondergesetzes vom 12. Januar 1989 über die Brüsseler Institutionen sehen eine ausschließliche Verteilung der territorialen Zuständigkeiten vor. Ein solches System setzt voraus, dass der Gegenstand einer jeden Norm, die ein Regionalgesetzgeber erlässt, innerhalb seines Zuständigkeitsgebietes eingegrenzt werden kann, sodass jedes konkrete Verhältnis oder jede konkrete Situation nur durch einen einzigen Gesetzgeber geregelt wird.

B.17.3. Der territoriale Anwendungsbereich der angefochtenen Regelung wird auf Grundlage des Ortes des zu übertragenden Grundstücks oder der zu übertragenden Wohnung bestimmt und insbesondere der Frage, ob dieses Grundstück oder diese Wohnung in einer Gemeinde liegt, die in die von der Flämischen Regierung festgelegte Liste mit WIES-Gemeinden aufgenommen worden ist (Artikel 3 des Dekrets vom 23. Juni 2023). Bei der Festlegung dieser Liste muss die Flämische Regierung die territoriale Zuständigkeitsverteilung beachten, was impliziert, dass ausschließlich Gemeinden, die im Gebiet der Flämischen Region liegen, zu WIES-Gemeinden bestimmt werden können.

Ein solches Anknüpfungskriterium erlaubt es, die Anwendung der angefochtenen Regelung, die in den materiellen Zuständigkeitsbereich der Regionen für das Wohnungswesen fällt (Artikel 6 § 1 IV Nr. 1 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen), ausschließlich auf den territorialen Zuständigkeitsbereich der Flämischen Region zu begrenzen. Die Regelung der ausschließlichen territorialen Zuständigkeitsverteilung steht dem nicht entgegen, dass der Dekretgeber anschließend, um zu bestimmen, an wen das Grundstück oder die Wohnung übertragen werden kann, ebenfalls die Zeiträume berücksichtigt, in denen der Betreffende in einer angrenzenden Gemeinde gewohnt hat, die in der Region Brüssel-Hauptstadt oder der Wallonischen Region liegt. Die Flämische Regierung weist nicht nach, in welcher Hinsicht eine solche Erweiterung der angefochtenen Übertragungsbedingung die WIES-Gemeinden dazu bringen würde, Kontroll- und Aufsichtsmaßnahmen durchzuführen, die mit den in B.17.2 erwähnten territorialen Zuständigkeitsregeln nicht vereinbar wären. Um überprüfen zu können, ob eine solche Bedingung erfüllt wird, reicht es grundsätzlich aus, dass der potenzielle WIES-Käufer seiner Anmeldeakte einen Auszug aus den Bevölkerungsregistern der angrenzenden Gemeinde beifügt.

B.17.4. Schließlich ist es nicht so, dass, wie die Flämische Regierung anführt, die Flämische Region, indem sie ebenso die Zeiträume berücksichtigt, in denen der potenzielle WIES-Käufer in den Bevölkerungsregistern einer angrenzenden Gemeinde, die in der Region Brüssel-Hauptstadt oder der Wallonischen Region liegt, eingetragen war, die Ausübung der Zuständigkeit für das Wohnungswesen durch diese Regionen unmöglich macht oder übermäßig erschwert. Eine solche Übertragungsbedingung verhindert auf keinerlei Weise, dass die anderen Regionen für ihr eigenes Gebiet Maßnahmen treffen, um die Wohnungssituation bestimmter Kategorien von Personen zu verbessern, und dabei selbst ein geeignetes ortsbezogenes Kriterium festlegen.

B.18.1. Wie sich aus den in B.1.1 und B.7.2 erwähnten Vorarbeiten ergibt, soll mit der in Artikel 5 Absatz 1 Nr. 1 des Dekrets vom 23. Juni 2023 genannten Übertragungsbedingung gewährleistet werden, dass die WIES-Grundstücke und die WIES-Wohnungen der weniger begüterten örtlichen Bevölkerung in den Gemeinden mit den höchsten Immobilienpreisen vorbehalten werden. Die Flämische Regierung führt an, dass der beanstandete Behandlungsunterschied angesichts dieser Zielsetzung in jedem Fall angemessen gerechtfertigt sei.

B.18.2. Eine solche Zielsetzung kann es jedoch nicht rechtfertigen, dass ausschließlich der Zeitraum berücksichtigt wird, in dem der potenzielle WIES-Käufer in den Bevölkerungsregistern einer angrenzenden Gemeinde eingetragen war, wenn diese Gemeinde in der Flämischen Region liegt. Der bloße Umstand, dass eine Person in einer angrenzenden Brüsseler oder wallonischen Gemeinde wohnt, erlaubt es nicht, davon auszugehen, dass bei ihr nicht eine genauso starke lokale Bindung zu der betreffenden WIES-Gemeinde vorliegt wie bei einer Person, die in einer angrenzenden flämischen Gemeinde wohnt.

B.19. In diesem Maße verstößt Artikel 5 Absatz 1 Nr. 1 des Dekrets vom 23. Juni 2023 gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung.

B.20. Der einzige Klagegrund in der Rechtssache Nr. 8157 ist begründet. Artikel 5 Absatz 1 Nr. 1 des Dekrets vom 23. Juni 2023 ist für nichtig zu erklären, soweit diese Bestimmung es einer WIES-Gemeinde erlaubt, den Zeitraum zu berücksichtigen, in dem der potenzielle WIES-Käufer in den Bevölkerungsregistern einer angrenzenden Gemeinde in der Flämischen Region eingetragen war, jedoch nicht den Zeitraum, in dem diese Eintragung in

einer angrenzenden Gemeinde in der Region Brüssel-Hauptstadt oder der Wallonischen Region bestand.

B.21. Da eine Prüfung der übrigen im Klagegrund angeführten Referenznormen nicht zu einer umfassenderen Nichtigerklärung führen kann, besteht kein Anlass dazu, den Klagegrund in dieser Hinsicht zu prüfen.

Erster Klagegrund in der Rechtssache Nr. 8156

B.22.1. Der erste Klagegrund in der Rechtssache Nr. 8156 ist abgeleitet aus einem Verstoß durch das Dekret vom 23. Juni 2023 gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, an sich oder in Verbindung mit den Artikeln 21, 45, 49, 56 und 63 des AEUV und mit den Artikeln 22 und 24 der Richtlinie 2004/38/EG.

B.22.2. Im ersten Teil des ersten Klagegrunds führt die klagende Partei an, dass Artikel 5 Absatz 1 Nrn. 1 und 3 des Dekrets vom 23. Juni 2023 eine mittelbare Diskriminierung auf Grundlage der Nationalität einführe, soweit diese Bestimmung die Eintragung in den Bevölkerungsregistern als Unterscheidungskriterium anwende. Eine solche mittelbare Diskriminierung könne nur aus Gründen der öffentlichen Ordnung, Sicherheit oder Gesundheit gerechtfertigt sein.

Im zweiten Teil des ersten Klagegrunds führt die klagende Partei an, dass das Dekret vom 23. Juni 2023 die Ausübung der durch die vorerwähnten Bestimmungen des AEUV und der Richtlinie 2004/38/EG garantierten Grundfreiheiten behindere oder weniger attraktiv mache, ohne dass dies gerechtfertigt sei.

In Anbetracht ihres gegenseitigen Zusammenhangs prüft der Gerichtshof beide Teile des Klagegrunds zusammen.

B.23.1. Artikel 21 des AEUV bestimmt:

« (1) Jeder Unionsbürger hat das Recht, sich im Hoheitsgebiet der Mitgliedstaaten vorbehaltlich der in den Verträgen und in den Durchführungsvorschriften vorgesehenen Beschränkungen und Bedingungen frei zu bewegen und aufzuhalten.

(2) Erscheint zur Erreichung dieses Ziels ein Tätigwerden der Union erforderlich und sehen die Verträge hierfür keine Befugnisse vor, so können das Europäische Parlament und der Rat gemäß dem ordentlichen Gesetzgebungsverfahren Vorschriften erlassen, mit denen die Ausübung der Rechte nach Absatz 1 erleichtert wird.

(3) Zu den gleichen wie den in Absatz 1 genannten Zwecken kann der Rat, sofern die Verträge hierfür keine Befugnisse vorsehen, gemäß einem besonderen Gesetzgebungsverfahren Maßnahmen erlassen, die die soziale Sicherheit oder den sozialen Schutz betreffen. Der Rat beschließt einstimmig nach Anhörung des Europäischen Parlaments ».

B.23.2. Artikel 45 des AEUV bestimmt:

« (1) Innerhalb der Union ist die Freizügigkeit der Arbeitnehmer gewährleistet.

(2) Sie umfasst die Abschaffung jeder auf der Staatsangehörigkeit beruhenden unterschiedlichen Behandlung der Arbeitnehmer der Mitgliedstaaten in Bezug auf Beschäftigung, Entlohnung und sonstige Arbeitsbedingungen.

(3) Sie gibt - vorbehaltlich der aus Gründen der öffentlichen Ordnung, Sicherheit und Gesundheit gerechtfertigten Beschränkungen - den Arbeitnehmern das Recht,

a) sich um tatsächlich angebotene Stellen zu bewerben;

b) sich zu diesem Zweck im Hoheitsgebiet der Mitgliedstaaten frei zu bewegen;

c) sich in einem Mitgliedstaat aufzuhalten, um dort nach den für die Arbeitnehmer dieses Staates geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften eine Beschäftigung auszuüben;

d) nach Beendigung einer Beschäftigung im Hoheitsgebiet eines Mitgliedstaats unter Bedingungen zu verbleiben, welche die Kommission durch Verordnungen festlegt.

(4) Dieser Artikel findet keine Anwendung auf die Beschäftigung in der öffentlichen Verwaltung ».

B.23.3. 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 ».

B.23.4. 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.23.5. Artikel 63 des AEUV 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.24.1. Die Richtlinie 2004/38/EG regelt die Bedingungen, (a) unter denen Unionsbürger und ihre Familienangehörigen das Recht auf Freizügigkeit und Aufenthalt innerhalb des Hoheitsgebiets der Mitgliedstaaten genießen, (b) für das Recht auf Daueraufenthalt der Unionsbürger und ihrer Familienangehörigen im Hoheitsgebiet der Mitgliedstaaten und (c) für die Beschränkungen der in den Buchstaben a und b genannten Rechte aus Gründen der öffentlichen Ordnung, Sicherheit oder Gesundheit (Artikel 1).

B.24.2. Artikel 22 der Richtlinie 2004/38/EG bestimmt:

« Räumlicher Geltungsbereich

Das Recht auf Aufenthalt und das Recht auf Daueraufenthalt erstrecken sich auf das gesamte Hoheitsgebiet des Aufnahmemitgliedstaats. Die Mitgliedstaaten können das Aufenthaltsrecht und das Recht auf Daueraufenthalt nur in den Fällen räumlich beschränken, in denen sie dieselben Beschränkungen auch für ihre eigenen Staatsangehörigen vorsehen ».

B.24.3. Artikel 24 der Richtlinie 2004/38/EG bestimmt:

« Gleichbehandlung

(1) Vorbehaltlich spezifischer und ausdrücklich im Vertrag und im abgeleiteten Recht vorgesehener Bestimmungen genießt jeder Unionsbürger, der sich aufgrund dieser Richtlinie im Hoheitsgebiet des Aufnahmemitgliedstaats aufhält, im Anwendungsbereich des Vertrags die gleiche Behandlung wie die Staatsangehörigen dieses Mitgliedstaats. Das Recht auf Gleichbehandlung erstreckt sich auch auf Familienangehörige, die nicht die Staatsangehörigkeit eines Mitgliedstaats besitzen und das Recht auf Aufenthalt oder das Recht auf Daueraufenthalt genießen.

(2) Abweichend von Absatz 1 ist der Aufnahmemitgliedstaat jedoch nicht verpflichtet, anderen Personen als Arbeitnehmern oder Selbstständigen, Personen, denen dieser Status erhalten bleibt, und ihren Familienangehörigen während der ersten drei Monate des Aufenthalts oder gegebenenfalls während des längeren Zeitraums nach Artikel 14 Absatz 4 Buchstabe b einen Anspruch auf Sozialhilfe oder vor Erwerb des Rechts auf Daueraufenthalt Studienbeihilfen, einschließlich Beihilfen zur Berufsausbildung, in Form eines Stipendiums oder Studiendarlehens, zu gewähren ».

B.25.1. Wie in B.2.2 erwähnt, soll mit dem Dekret vom 23. Juni 2023 der Nichtigerklärung von Buch 5 (« Wohnen in der eigenen Region ») des Dekrets vom 27. März 2009 durch den Entscheid des Gerichtshofs Nr. 144/2013 entsprochen werden.

B.25.2. Vor diesem Entscheid hat der Gerichtshof der Europäischen Union als Antwort auf eine vom Gerichtshof gestellte Vorabentscheidungsfrage entschieden:

« *Vorbemerkungen*

32. Die flämische Regierung macht geltend, dass diese Fragen nicht zu beantworten seien, weil sie nur einen rein innerstaatlichen Sachverhalt betreffen, der keinen Bezug zum Unionsrecht aufweise. Die Rechtsstreitigkeiten der Ausgangsverfahren, die entweder belgische Staatsbürger mit Wohnsitz in Belgien oder im belgischen Staatsgebiet niedergelassene Unternehmen betreffen, wiesen nämlich nicht über die Grenzen ein und desselben Mitgliedstaats hinaus, so dass die angeführten Bestimmungen des Unionsrechts keine Anwendung fänden.

33. Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass nach ständiger Rechtsprechung des Gerichtshofs die Vertragsbestimmungen über die Freizügigkeit und die zu ihrer Durchführung erlassenen Maßnahmen nicht auf Tätigkeiten anwendbar sind, die keine Berührung mit irgendeinem der Sachverhalte aufweisen, auf die das Unionsrecht abstellt, und die mit keinem relevanten

Element über die Grenzen eines Mitgliedstaats hinausweisen (vgl. Urteile vom 1. April 2008, *Gouvernement de la Communauté française und Gouvernement wallon*, C-212/06, *Slg.* 2008, I-1683, Randnr. 33, sowie vom 5. Mai 2011, *McCarthy*, C-434/09, *Slg.* 2011, I-3375, Randnr. 45).

34. Es steht zwar fest, dass die Kläger der Ausgangsverfahren belgische Staatsangehörige sind und dass sämtliche Elemente der Ausgangsrechtsstreitigkeiten innerhalb eines einzigen Mitgliedstaats liegen. Allerdings ist keineswegs auszuschließen, dass in anderen Mitgliedstaaten als im Königreich Belgien ansässige Privatpersonen oder Unternehmen etwa die Absicht haben, Liegenschaften in den Zielgemeinden zu erwerben oder zu mieten, und die in den Ausgangsverfahren in Rede stehenden Bestimmungen des flämischen Dekrets sie somit berühren würden (vgl. in diesem Sinne Urteil vom 19. Juli 2012, *Garkalns*, C-470/11, Randnr. 21 und die dort angeführte Rechtsprechung).

35. Außerdem hat das vorlegende Gericht, wie der Generalanwalt in Nr. 23 seiner Schlussanträge hervorgehoben hat, den Gerichtshof gerade im Rahmen eines Verfahrens zur Nichtigerklärung dieser Bestimmungen angerufen, die nicht nur für belgische Staatsbürger, sondern auch für die Angehörigen der übrigen Mitgliedstaaten Geltung haben. Die Entscheidung, die das vorlegende Gericht im Anschluss an das vorliegende Urteil treffen wird, wird folglich Wirkungen auch in Bezug auf die letztgenannten Staatsbürger entfalten.

36. Unter diesen Umständen hat sich der Gerichtshof zu den beiden genannten Fragen zu äußern.

Zum Vorliegen einer Beschränkung der vom AEU-Vertrag verbürgten Grundfreiheiten

37. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob und inwieweit die Art. 21 AEUV, 45 AEUV, 49 AEUV, 56 AEUV und 63 AEUV und die Art. 22 und 24 der Richtlinie 2004/38 Rechtsvorschriften wie den in den Ausgangsverfahren streitigen entgegenstehen.

38. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass Art. 21 AEUV und in ihrem jeweiligen Bereich die Art. 45 AEUV und 49 AEUV sowie die Art. 22 und 24 der Richtlinie 2004/38 nationale Maßnahmen verbieten, die die Angehörigen eines Mitgliedstaats daran hindern oder davon abhalten, diesen Staat zu verlassen, um ihr Recht auf Freizügigkeit in der Union wahrzunehmen. Solche Maßnahmen stellen, auch wenn sie unabhängig von der Staatsangehörigkeit der betroffenen Staatsbürger Anwendung finden, Beschränkungen der Grundfreiheiten dar, die mit diesen Artikeln gewährleistet werden (vgl. in diesem Sinne Urteile vom 17. Januar 2008, *Kommission/Deutschland*, C-152/05, *Slg.* 2008, I-39, Randnrn. 21 und 22, vom 1. Dezember 2011, *Kommission/Ungarn*, C-253/09, *Slg.* 2011, I-12391, Randnrn. 46, 47 und 86, und vom 21. Februar 2013, *N.*, C-46/12, Randnr. 28).

39. Hier hindern, wie vom Verfassungsgerichtshof in seinen Vorlageentscheidungen festgestellt, die Bestimmungen von Buch 5 des flämischen Dekrets Personen ohne ‘ausreichende Bindung‘ zu einer Zielgemeinde im Sinne von Art. 5.2.1 § 2 dieses Dekrets daran, Grundstücke oder darauf errichtete Bauten zu erwerben, für mehr als neun Jahre zu mieten oder ein Erbpacht- oder Erbbaurecht daran zu vereinbaren.

40. Außerdem halten diese Bestimmungen die Staatsbürger der Union, die in den Zielgemeinden eine Immobilie besitzen oder mieten, davon ab, diese Gemeinden zu verlassen, um sich im Hoheitsgebiet eines anderen Mitgliedstaats aufzuhalten oder dort einer

Berufstätigkeit nachzugehen. Nach einer bestimmten Aufenthaltsdauer außerhalb der Zielgemeinden hätten diese Staatsbürger nämlich nicht mehr unbedingt eine ‘ ausreichende Bindung ’ zu der betroffenen Gemeinde, die nach dem genannten Art. 5.2.1 § 2 erforderlich ist, um die in der vorstehenden Randnummer erwähnten Rechte auszuüben.

41. Daraus folgt, dass die Bestimmungen von Buch 5 des flämischen Dekrets sicher Beschränkungen der in den Art. 21 AEUV, 45 AEUV und 49 AEUV sowie 22 und 24 der Richtlinie 2004/38 verankerten Grundfreiheiten darstellen.

42. Was sodann den in Art. 56 AEUV verankerten freien Dienstleistungsverkehr anbelangt, könnten die in Rede stehenden Bestimmungen des flämischen Dekrets auch die Ausübung der Tätigkeiten der im Immobiliensektor aktiven Unternehmen beschränken, was sowohl für die Unternehmen gilt, die im belgischen Staatsgebiet niedergelassen sind und ihre Dienstleistungen u. a. Gebietsfremden anbieten, als auch für die Unternehmen, die in anderen Mitgliedstaaten niedergelassen sind.

43. In Anwendung dieser Bestimmungen können nämlich die Liegenschaften in einer Zielgemeinde nicht an jeden Staatsbürger der Union verkauft oder vermietet werden, sondern nur an diejenigen, die nachweisen können, dass sie eine „ausreichende Bindung“ zu der betreffenden Gemeinde haben, was offenkundig die Dienstleistungsfreiheit der fraglichen Immobilienunternehmen beschränkt.

44. In Bezug auf den freien Kapitalverkehr ist schließlich darauf hinzuweisen, dass die Maßnahmen, die durch Art. 63 Abs. 1 AEUV als Beschränkungen des Kapitalverkehrs verboten sind, solche umfassen, die geeignet sind, die Einwohner eines Mitgliedstaats von Investitionen in Immobilien in anderen Mitgliedstaaten abzuhalten (vgl. Urteil vom 1. Oktober 2009, *Woningstichting Sint Servatius*, C-567/07, *Slg.* 2009, I-9021, Randnr. 21).

45. Dies ist insbesondere bei nationalen Maßnahmen der Fall, die Investitionen in Immobilien einem Verfahren der vorherigen Genehmigung unterwerfen und somit bereits durch ihren Gegenstand den freien Kapitalverkehr beschränken (vgl. Urteil *Woningstichting Sint Servatius*, Randnr. 22 und die dort angeführte Rechtsprechung).

46. In den Ausgangsverfahren steht aber fest, dass Buch 5 des flämischen Dekrets ein solches Verfahren der vorherigen Genehmigung vorsieht, mit dem überprüft werden soll, ob eine ‘ ausreichende Bindung ’ des potenziellen Erwerbers oder Mieters einer Liegenschaft zu der betreffenden Zielgemeinde besteht.

47. Somit gebietet sich die Schlussfolgerung, dass die Obliegenheit, sich einem solchen Verfahren zu unterwerfen, Gebietsfremde davon abhalten kann, in einer der Zielgemeinden der Flämischen Region in Immobilien zu investieren, und dass eine solche Obliegenheit daher eine Beschränkung des freien Kapitalverkehrs im Sinne des Art. 63 AEUV darstellt.

48. Unter diesen Umständen ist festzustellen, dass die Bestimmungen von Buch 5 des flämischen Dekrets offenkundig Beschränkungen der Grundfreiheiten darstellen, die mit den Art. 21 AEUV, 45 AEUV, 49 AEUV, 56 AEUV und 63 AEUV sowie 22 und 24 der Richtlinie 2004/38 gewährleistet werden.

Zur Rechtfertigung der mit dem flämischen Dekret eingeführten Maßnahmen

49. Nach gefestigter Rechtsprechung des Gerichtshofs können nationale Maßnahmen, die geeignet sind, die Ausübung der durch den AEU-Vertrag garantierten Grundfreiheiten zu behindern oder weniger attraktiv zu machen, allerdings 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 (vgl. u. a. Urteile *Woningstichting Sint Servatius*, Randnr. 25, und *Kommission/Ungarn*, Randnr. 69).

50. Die flämische Regierung macht insoweit geltend, die Voraussetzung des Bestehens einer ‘ ausreichenden Bindung ’ des potenziellen Käufers oder Mieters zu der betreffenden Gemeinde sei insbesondere durch das Ziel gerechtfertigt, den Immobilienbedarf der am wenigsten begüterten einheimischen Bevölkerung zu befriedigen, insbesondere denjenigen sozial schwacher Personen und junger Haushalte sowie alleinstehender Personen, die nicht in der Lage seien, ausreichendes Kapital für den Kauf oder die Miete einer Liegenschaft in den Zielgemeinden aufzubauen. Dieser Teil der örtlichen Bevölkerung sei nämlich wegen der Ankunft von aus anderen Gemeinden zuziehenden Personengruppen mit größerem finanziellen Wohlstand, die den hohen Preis der Grundstücke und Bauten in den Zielgemeinden stemmen könnten, vom Immobilienmarkt ausgeschlossen.

51. Mit der durch Buch 5 des flämischen Dekrets eingeführten Regelung solle daher in raumplanerischer Absicht ein ausreichendes Wohnangebot für einkommensschwache Personen oder andere benachteiligte Gruppen der örtlichen Bevölkerung sichergestellt werden.

52. Solche Erfordernisse im Zusammenhang mit der Sozialwohnungspolitik eines Mitgliedstaats können zwingende Gründe des Allgemeininteresses darstellen und damit Beschränkungen wie die mit dem flämischen Dekret eingeführten rechtfertigen (vgl. Urteile *Woningstichting Sint Servatius*, Randnrn. 29 und 30, sowie vom 24. März 2011, *Kommission/Spanien*, C-400/08, Slg. 2011, I-1915, Randnr. 74).

53. Zu prüfen bleibt jedoch, ob die Voraussetzung des Bestehens einer ‘ ausreichenden Bindung ’ zu der betreffenden Zielgemeinde eine Maßnahme darstellt, die für die Erreichung des von der flämischen Regierung angeführten Ziels, wie es vorstehend in den Randnrn. 50 und 51 dargestellt worden ist, erforderlich und angemessen ist.

54. Dazu ist festzustellen, dass Art. 5.2.1 § 2 des flämischen Dekrets drei alternative Bedingungen vorsieht, deren Erfüllung von der provinziellen Bewertungskommission für die Feststellung, dass die Voraussetzung des Bestehens einer ‘ ausreichenden Bindung ’ des potenziellen Käufers oder Mieters zu der betreffenden Zielgemeinde vorliegt, systematisch zu überprüfen ist. Die erste Bedingung besteht darin, dass die Person, der die Liegenschaft übertragen werden soll, vor der beabsichtigten Übertragung mindestens sechs Jahre lang ununterbrochen in der Zielgemeinde oder in einer angrenzenden Gemeinde wohnhaft gewesen sein muss. Nach der zweiten Bedingung muss dieser Käufer oder Mieter zum Zeitpunkt der Übertragung Tätigkeiten in der betreffenden Gemeinde verrichten, die durchschnittlich mindestens eine halbe Arbeitswoche in Anspruch nehmen. Die dritte Bedingung verlangt, dass der Käufer oder Mieter aufgrund eines wichtigen und dauerhaften Umstands eine gesellschaftliche, familiäre, soziale oder wirtschaftliche Bindung zu dieser Gemeinde aufgebaut hat.

55. Wie aber der Generalanwalt in Nr. 37 seiner Schlussanträge ausgeführt hat, steht keine dieser Bedingungen in unmittelbarem Zusammenhang mit den sozioökonomischen Aspekten,

die dem von der flämischen Regierung geltend gemachten Ziel entsprechen, ausschließlich die am wenigsten begüterte einheimische Bevölkerung auf dem Immobilienmarkt zu schützen. Solche Bedingungen können nämlich nicht nur von dieser am wenigsten begüterten Bevölkerung erfüllt werden, sondern auch von anderen Personen, die über ausreichende Mittel verfügen und folglich keinen besonderen Bedarf an sozialem Schutz auf dem Immobilienmarkt haben. Daher gehen die betreffenden Maßnahmen über das hinaus, was zur Erreichung des angestrebten Ziels erforderlich ist.

56. Außerdem wären andere, weniger einschränkende Maßnahmen als die mit dem flämischen Dekret erlassenen geeignet, dem damit verfolgten Ziel zu entsprechen, ohne zwangsläufig zu einem faktischen Verbot des Erwerbs oder der Miete für jeden potenziellen Käufer oder Mieter, der die genannten Bedingungen nicht erfüllt, zu führen. Vorstellbar wären z. B. Kaufprämien oder sonstige speziell zugunsten der am wenigsten begüterten Personen konzipierte Arten von Beihilfen, um insbesondere denjenigen, die ein schwaches Einkommen nachweisen können, den Kauf oder die Miete von Liegenschaften in den Zielgemeinden zu ermöglichen.

57. Schließlich ist konkret zur dritten oben, in Randnr. 54 genannten Bedingung, nach der aufgrund eines wichtigen und dauerhaften Umstands eine gesellschaftliche, familiäre, soziale oder wirtschaftliche Bindung des potenziellen Käufers oder Mieters zu der betreffenden Gemeinde geknüpft worden sein muss, darauf hinzuweisen, dass ein System der vorherigen behördlichen Genehmigung keine Ermessensausübung der nationalen Behörden rechtfertigen kann, die geeignet ist, den Bestimmungen des Unionsrechts, insbesondere denjenigen, die eine Grundfreiheit betreffen, ihre praktische Wirksamkeit zu nehmen. Soll ein derartiges System trotz des Eingriffs in eine solche Grundfreiheit gerechtfertigt sein, muss es daher auf objektiven, nicht diskriminierenden im Voraus bekannten Kriterien beruhen, damit der Ermessensausübung durch die nationalen Behörden hinreichende Grenzen gesetzt werden (vgl. u. a. Urteil *Woningstichting Sint Servatius*, Randnr. 35 und die dort angeführte Rechtsprechung).

58. In Anbetracht des vagen Charakters dieser Bedingung und des Fehlens einer Beschreibung der Situationen, in denen sie im konkreten Fall als erfüllt anzusehen wäre, genügen aber die Bestimmungen von Art. 5.2.1 des flämischen Dekrets diesen Anforderungen nicht.

59. Folglich beruht ein System der vorherigen behördlichen Genehmigung wie das in den Ausgangsrechtsstreitigkeiten in Rede stehende nicht auf Bedingungen, die geeignet sind, der Ermessensausübung durch die provinzielle Bewertungskommission hinreichende Grenzen zu setzen, und kann daher einen Eingriff in eine vom Unionsrecht verbürgte Grundfreiheit nicht rechtfertigen.

60. Nach alledem ist auf die Frage in der Rechtssache C-197/11 und auf die zwölfte Frage in der Rechtssache C-203/11 zu antworten, dass die Art. 21 AEUV, 45 AEUV, 49 AEUV, 56 AEUV und 63 AEUV sowie die Art. 22 und 24 der Richtlinie 2004/38 einer Regelung wie der in Buch 5 des flämischen Dekrets vorgesehenen entgegenstehen, die die Übertragung von Liegenschaften in den Zielgemeinden der Überprüfung des Bestehens einer 'ausreichenden Bindung' des potenziellen Erwerbers oder Mieters zu diesen Gemeinden durch eine provinzielle Bewertungskommission unterwirft » (EuGH, 8. Mai 2013, C-197/11 und C-203/11, vorerwähnt).

B.26. Die jetzt angefochtene Regelung behält die Übertragung bestimmter Grundstücke und Wohnungen Personen vor, bei denen eine Bindung zur Gemeinde vorliegt und die die Bedingungen zu Immobilieneigentum und Einkommen erfüllen, woraus sich eine weniger begüterte Situation ergibt. Aus dem vorerwähnten Urteil des Gerichtshofs der Europäischen Union folgt, dass eine solche Regelung, die in Buch 5 des Dekrets vom 27. März 2009 enthalten war, verschiedene durch das Recht der Europäischen Union garantierte Freiheiten beschränkt, nämlich das Freizügigkeitsrecht und die Niederlassungsfreiheit, die Dienstleistungsfreiheit und die Kapitalverkehrsfreiheit (EuGH, 8. Mai 2013, C 197/11 und C-203/11, vorerwähnt, Randnrn. 37 bis 48).

B.27. Eine solche Regelung kann allerdings zugelassen werden, wenn sie durch einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses gerechtfertigt ist, wenn sie geeignet ist, die Erreichung des verfolgten Ziels sicherzustellen, und nicht über das hinausgeht, was zur Erreichung dieses Ziels erforderlich ist (ebenda, Randnr. 49).

Im Gegensatz zu dem, was die klagende Partei im ersten Teil des ersten Klagegrunds anführt, führt der Umstand, dass Artikel 5 Absatz 1 Nrn. 1 und 3 des Dekrets vom 23. Juni 2023 zu einer mittelbaren Diskriminierung aufgrund der Nationalität führen könnte, soweit diese Bestimmung die Eintragung in den Bevölkerungsregistern als Unterscheidungskriterium anwendet, zu keinem anderen Ergebnis. In dieser Hinsicht hat der Gerichtshof der Europäischen Union entschieden, dass eine mittelbare Diskriminierung, die die Folge einer nationalen Regelung ist, die eine bestimmte Vergütung von einer Wohnbedingung abhängig macht, « grundsätzlich verboten ist, sofern sie nicht objektiv gerechtfertigt ist. Dafür muss sie geeignet sein, die Verwirklichung eines legitimen Ziels zu gewährleisten, und darf nicht über das hinausgehen, was zu seiner Erreichung erforderlich ist » (EuGH, 2. April 2020, C-830/18, *Landkreis Südliche Weinstraße gegen PF u.a.*, ECLI:EU:C:2020:275, Randnr. 39).

B.28. Wie sich aus den in B.1.1 und B.7.2 erwähnten Vorarbeiten ergibt, soll mit der angefochtenen Regelung der Immobilienbedarf der weniger begüterten örtlichen Bevölkerung in den flämischen Gemeinden mit den höchsten Immobilienpreisen gedeckt werden. Der Dekretgeber möchte es den Personen, die zu dieser Bevölkerungsgruppe gehören, ermöglichen, eine Immobilie in ihrer Region zu erwerben, und so vermeiden, dass sie gezwungen werden, an einem anderen Ort ansässig zu werden.

Mit seinem vorerwähnten Urteil vom 8. Mai 2013 hat der Gerichtshof der Europäischen Union daran erinnert, dass Erfordernisse im Zusammenhang mit der Sozialwohnungspolitik eines Mitgliedstaats zwingende Gründe des Allgemeininteresses darstellen können, die eine Beschränkung des Freizügigkeitsrechts, der Niederlassungsfreiheit, der Dienstleistungsfreiheit und der Kapitalverkehrsfreiheit rechtfertigen können. Dem Gerichtshof der Europäischen Union zufolge ist dies insbesondere der Fall bei dem Ziel, « ein ausreichendes Wohnangebot für einkommensschwache Personen oder andere benachteiligte Gruppen der örtlichen Bevölkerung » sicherzustellen (EuGH, 8. Mai 2013, C-197/11 und C-203/11, vorerwähnt, Randnrn. 50 bis 52).

Daraus ergibt sich, dass auch die jetzt angefochtene Regelung auf einem zwingenden Grund des Allgemeininteresses beruht, der eine Beschränkung der vorerwähnten Grundfreiheiten rechtfertigen kann (siehe auch EuGH, 1. Oktober 2009, C-567/07, *Woningstichting Sint Servatius*, ECLI:EU:C:2009:593, Randnr. 30; Große Kammer, 22. September 2020, C-724/18 und C-727/18, *Cali Apartments SCI und HX*, ECLI:EU:C:2020:743, Randnr. 68; 12. Oktober 2023, C-670/21, *BA*, ECLI:EU:C:2023:763, Randnrn. 70 bis 73). Die Feststellung, dass Artikel 5 Absatz 1 Nr. 2 des Dekrets vom 23. Juni 2023 voraussetzt, dass bei den betreffenden Personen eine « weniger » begüterte Situation vorliegt, wodurch nicht nur Personen mit den niedrigsten Einkommen ein WIES-Grundstück oder eine WIES-Wohnung erwerben könnten, ändert daran nichts. Aus dem vorerwähnten Urteil vom 8. Mai 2013 kann nicht abgeleitet werden, dass nur ein zwingender Grund des Allgemeininteresses vorliegt, soweit die Bevölkerungsgruppe geschützt werden soll, die sich in einer prekären finanziellen Situation befindet oder die zu den niedrigsten Einkommenskategorien gehört. Wie die Flämische Regierung anführt, kann die angefochtene Regelung darüber hinaus nur in den Gemeinden mit den höchsten Immobilienpreisen angewandt werden (Artikel 3 Absatz 1 des Dekrets vom 23. Juni 2023). Es kann angenommen werden, dass in solchen Gemeinden nicht nur für Personen mit den niedrigsten Einkommen kein ausreichendes Wohnangebot besteht.

B.29.1. Es muss noch geprüft werden, ob die angefochtene Regelung geeignet und erforderlich ist, um das vom Dekretgeber verfolgte Ziel zu verwirklichen.

B.29.2. Gemäß Artikel 5 Absatz 1 des Dekrets vom 23. Juni 2023 muss der WIES-Käufer drei kumulative Bedingungen erfüllen. Diese Person muss innerhalb eines Zeitraums von zehn

Jahren vor dem Zeitpunkt der Übertragung mindestens fünf Jahre ohne Unterbrechungen in den Bevölkerungsregistern der WIES-Gemeinde oder, unter dem Vorbehalt der Ausführungen in B.19 bis B.21, in einer angrenzenden Gemeinde eingetragen gewesen sein (Nr. 1), muss die von der Flämischen Regierung festgelegten Bedingungen zu Immobilieneigentum und Einkommen erfüllen, woraus sich eine weniger begüterte Situation ergibt (Nr. 2), und muss in den Bevölkerungsregistern eingetragen sein (Nr. 3).

B.29.3. Die Bedingungen gemäß Artikel 5 Absatz 1 Nrn. 1 und 3 gewährleisten, dass die angefochtene Regelung der örtlichen Bevölkerung zugutekommt. Aufgrund von Artikel 1 § 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 19. Juli 1991 « über die Bevölkerungsregister, die Personalausweise, die Ausländerkarten und die Aufenthaltsdokumente » werden Personen nämlich in die Bevölkerungsregister « an ihrem Hauptwohntort » eingetragen. Der Umstand, dass eine Person während eines erheblichen Zeitraums ohne Unterbrechungen vor der Übertragung des WIES-Grundstücks oder der WIES-Wohnung ihren Hauptwohntort in der WIES-Gemeinde oder in Nähe dieser Gemeinde hatte, erlaubt es, davon auszugehen, dass bei dieser Person eine lokale Bindung zu dieser Gemeinde besteht. Wie auch die Gesetzgebungsabteilung des Staatsrats ausgeführt hat, darf der Betreffende zum Zeitpunkt der Übertragung außerdem in den Bevölkerungsregistern einer anderen Gemeinde als der WIES-Gemeinde oder einer angrenzenden Gemeinde eingetragen sein, sodass die angefochtene Regelung in dieser Hinsicht nicht über das hinausgeht, was erforderlich ist (StR, Gutachten Nr. 73.056/3 vom 20. März 2023, Punkt 7.3; *Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2022-2023, Nr. 1682/1, SS. 76-77).

Die klagende Partei beanstandet insbesondere, dass die lokale Bindung ausschließlich anhand der Eintragung in den Bevölkerungsregistern nachgewiesen werden könne und dadurch andere soziale oder wirtschaftliche Aspekte, aus denen hervorginge, dass der Betreffende eine Bindung zu der WIES-Gemeinde habe, nicht berücksichtigt würden. Wie die Flämische Regierung anführt, gewährleistet der Ausschluss von Personen, die nur eine soziale oder eine wirtschaftliche Bindung zu der Gemeinde haben, ohne dort gewohnt zu haben, jedoch, dass die angefochtene Regelung tatsächlich der örtlichen Bevölkerung zugutekommt, und passt dies folglich zum Ziel des Dekretgebers.

Im Übrigen erlaubte Buch 5 des Dekrets vom 27. März 2009 es dem Betreffenden, nachzuweisen, dass er « aufgrund eines wichtigen und dauerhaften Umstands eine gesellschaftliche, familiäre, soziale oder wirtschaftliche Bindung zur Gemeinde » aufgebaut

hatte (Artikel 5.2.1 § 2 Nr. 3 des vorerwähnten Dekrets). Der Gerichtshof der Europäischen Union hat diesbezüglich auf den « vagen Charakter [...] dieser Bedingung » und das « Fehlen [...] einer Beschreibung der Situationen, in denen sie im konkreten Fall als erfüllt anzusehen wäre », hingewiesen. Ein derartiges System erfüllt nicht die Voraussetzung, dass eine von einer Grundfreiheit abweichende Regelung « auf objektiven, nicht diskriminierenden im Voraus bekannten Kriterien beruhen [muss], damit der Ermessensausübung durch die nationalen Behörden hinreichende Grenzen gesetzt werden » (EuGH, 8. Mai 2013, C-197/11 en C-203/11, vorerwähnt, Randnrn. 57 und 58). Es kann dem Dekretgeber nicht vorgeworfen werden, dass er sich im Einklang mit dieser Rechtsprechung hinsichtlich der lokalen Bindung für ein objektives und transparentes Kriterium entschieden hat, dessen Einhaltung von der Gemeindeverwaltung einfach überprüft werden kann, wie die Eintragung in den Bevölkerungsregistern.

B.29.4. Die Bedingung gemäß Artikel 5 Absatz 1 Nr. 2 des Dekrets vom 23. Juni 2023 hängt mit sozioökonomischen Aspekten des vom Dekretgeber verfolgten Ziels zusammen, die Bevölkerung zu schützen, die nicht über ausreichende Mittel verfügt, um eine Immobilie in der eigenen Region zu erwerben. Diese Bedingung garantiert, dass die angefochtene Regelung spezifisch die weniger begüterten Einwohner schützt (siehe auch StR, Gutachten Nr. 73.056/3 vom 20. März 2023, Punkt 7.3; *Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2022-2023, Nr. 1682/1, SS. 76-77). In dieser Hinsicht unterscheidet sich die angefochtene Regelung folglich von der Regelung in Buch 5 des Dekrets vom 27. März 2009, die Bedingungen enthielt, die « nicht nur von dieser am wenigsten begüterten Bevölkerung erfüllt werden [konnten], sondern auch von anderen Personen, die über ausreichende Mittel verfügen und folglich keinen besonderen Bedarf an sozialem Schutz auf dem Immobilienmarkt haben » (EuGH, 8. Mai 2013, C-197/11 und C-203/11, vorerwähnt, Randnr. 55).

Im Gegensatz zu dem, was die klagende Partei anführt, durfte der Dekretgeber dabei nur das Immobilieneigentum und das Einkommen, und nicht die etwaigen anderen Vermögenswerte, über die der Betreffende verfügt, berücksichtigen. Es ist nicht unangemessen, dass der Dekretgeber den Gemeindeverwaltungen nicht auferlegen wollte, jeden potenziellen WIES-Käufer einer vollständigen Vermögensprüfung zu unterziehen. Darüber hinaus erlaubt es Immobilieneigentum grundsätzlich, das Recht auf Wohnen einfacher eigenständig zu verwirklichen, indem das betreffende unbewegliche Gut entweder selbst bewohnt wird oder die

Mittel aus einer Vermietung, einer Nutzung oder einem Verkauf des unbeweglichen Gutes oder des dinglichen Rechts für eine Wohnung auf dem Privatmarkt eingesetzt werden.

Im Übrigen ist es Aufgabe der Flämischen Regierung, wenn sie in Ausführung von Artikel 5 Absatz 1 Nr. 2 des Dekrets vom 23. Juni 2023 die konkreten Bedingungen zu Immobilieneigentum und Einkommen festlegt, sicherzustellen, dass diese Bedingungen tatsächlich dazu führen, dass nur die Personen, « bei denen eine weniger begüterte Situation vorliegt », die angefochtene Regelung in Anspruch nehmen können. Es ist Sache des zuständigen Richters, zu prüfen, ob die Flämische Regierung die ihr gewährte Ermächtigung überschritten hat oder nicht.

B.29.5. In Bezug auf die Erforderlichkeit der angefochtenen Regelung führt die klagende Partei an, dass mit weniger beschränkenden Maßnahmen, insbesondere einer Subventionsregelung, die vom Dekretgeber angestrebten Ziele erreicht werden könnten.

Nur Subventionen vorzusehen, würde es jedoch nicht in gleichem Maße erlauben, der weniger begüterten örtlichen Bevölkerung zu helfen, Zugang zu einer Immobilie in den WIES-Gemeinden zu erhalten. Wie die Gesetzgebungsabteilung des Staatsrats ausgeführt hat, « reicht die Gewährung einer Beihilfe oder eines Zuschusses nicht aus, um zu gewährleisten, dass die betreffenden Personen auch tatsächlich in die Lage versetzt werden, eine Wohnung oder ein Baugrundstück zu kaufen, da sich der Verkäufer - wenn es mehrere potenzielle Käufer gibt - dennoch dafür entscheiden könnte, das unbewegliche Gut an einen anderen potenziellen Käufer zu verkaufen » (StR, Gutachten Nr. 73.056/3 vom 20. März 2023, Punkt 7.4; *Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2022-2023, Nr. 1682/1, SS. 77-78).

Dabei muss ebenso berücksichtigt werden, dass das Verbot, das WIES-Grundstück oder die WIES-Wohnung auf dem freien Markt anzubieten, nicht absolut gilt. Wenn nach einer Frist von neun Monaten kein Vertrag mit einem WIES-Käufer geschlossen wurde, gelten die Übertragungsbedingungen nämlich nicht mehr (Artikel 7 § 9 Absatz 4 des Dekrets vom 23. Juni 2023). Außerdem ist die gebietsbezogene Tragweite der angefochtenen Regelung beschränkt, da diese Regelung ausschließlich in den WIES-Gemeinden angewandt werden kann, die auf Grundlage des höchsten Immobilienpreises festgelegt werden (Artikel 3 Absatz 1 des Dekrets vom 23. Juni 2023). Die Übertragungsbedingungen gelten außerdem nur für eine beschränkte Zahl der Grundstücke und Wohnungen, die in den WIES-Gemeinden angeboten

werden, wobei diese Zahl einem Prozentsatz der zu verwirklichenden Parzellen oder Wohnungen bei genehmigungspflichtigen Projekten mit wenigstens fünf Einheiten entspricht (Artikel 4 des Dekrets vom 23. Juni 2023). Die angefochtene Regelung verhindert deshalb nicht, dass die überwiegende Mehrheit der Übertragungen von unbeweglichen Gütern in den WIES-Gemeinden der Vertragsfreiheit unterworfen bleibt, und erschwert es Personen, die nicht die Eigenschaft eines WIES-Käufers haben, nicht übermäßig, dort ansässig zu werden.

B.30. Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass die angefochtene Regelung die in B.27 erwähnten Voraussetzungen erfüllt. Diese Regelung verstößt folglich nicht gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung in Verbindung mit den Artikeln 21, 45, 49, 56 und 63 des AEUV und mit den Artikeln 22 und 24 der Richtlinie 2004/38/EG.

B.31.1. Die klagende Partei beantragt, dem Gerichtshof der Europäischen Union zwei Vorabentscheidungsfragen zu der gebotenen Auslegung der Artikel 21, 45, 49, 56 und 63 des AEUV und der Artikel 22 und 24 der Richtlinie 2004/38/EG zu stellen.

B.31.2. Wenn eine Frage zur Auslegung des Unionsrechts in einem schwebenden Verfahren bei einem einzelstaatlichen Gericht gestellt wird, dessen Entscheidungen selbst nicht mehr mit Rechtsmitteln des innerstaatlichen Rechts angefochten werden können, so ist dieses Gericht nach Artikel 267 Absatz 3 des AEUV verpflichtet, bezüglich dieser Frage den Gerichtshof der Europäischen Union anzurufen.

Ein solches Vorabentscheidungsersuchen ist gleichwohl nicht erforderlich, wenn dieses Gericht festgestellt hat, dass die gestellte Frage nicht entscheidungserheblich ist, dass die betreffende unionsrechtliche Bestimmung bereits Gegenstand einer Auslegung durch den Gerichtshof der Europäischen Union war oder dass die richtige Auslegung des Unionsrechts derart offenkundig ist, dass für einen vernünftigen Zweifel keinerlei Raum bleibt (EuGH, 6. Oktober 1982, C-283/81, *CILFIT*, ECLI:EU:C:1982:335, Randnr. 21; Große Kammer, 6. Oktober 2021, C-561/19, *Conorzio Italian Management und Catania Multiservizi SpA*, ECLI:EU:C:2021:799, Randnr. 33). Diese Gründe muss im Lichte von Artikel 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union die Begründung der Entscheidung ausreichend erkennen lassen, in der das Gericht es ablehnt, die Vorabentscheidungsfrage zu stellen (EuGH, Große Kammer, 6. Oktober 2021, C-561/19, vorerwähnt, Randnr. 51).

Die Ausnahme der fehlenden Entscheidungserheblichkeit beinhaltet, dass das nationale Gericht von der Vorlagepflicht befreit ist, wenn « die Frage nicht entscheidungserheblich ist, d. h., wenn die Antwort auf diese Frage, wie auch immer sie ausfällt, keinerlei Einfluss auf die Entscheidung des Rechtsstreits haben kann » (EuGH, 15. März 2017, C-3/16, *Aquino*, ECLI:EU:C:2017:209, Randnr. 43; Große Kammer, 6. Oktober 2021, C-561/19, vorerwähnt, Randnr. 34).

Die Ausnahme, dass die richtige Auslegung des Unionsrechts offenkundig ist, beinhaltet, dass das einzelstaatliche Gericht davon überzeugt ist, dass auch für die übrigen letztinstanzlichen Gerichte der Mitgliedstaaten und den Gerichtshof der Europäischen Union die gleiche Gewissheit bestünde. Es muss in diesem Zusammenhang die Eigenheiten des Unionsrechts, die besonderen Schwierigkeiten seiner Auslegung und die Gefahr voneinander abweichender Gerichtsentscheidungen innerhalb der Union berücksichtigen. Ebenso muss es die Unterschiede zwischen den ihm bekannten Sprachfassungen der betreffenden Vorschrift berücksichtigen, insbesondere wenn diese Abweichungen von den Parteien vorgetragen werden und erwiesen sind. Schließlich muss es die eigene Terminologie und die autonomen Begriffe berücksichtigen, die das Unionsrecht verwendet, sowie den Zusammenhang der anzuwendenden Vorschrift im Lichte des gesamten Unionsrechts, seiner Ziele und seines Entwicklungsstands zur Zeit der Anwendung der betreffenden Vorschrift (EuGH, Große Kammer, 6. Oktober 2021, C-561/19, vorerwähnt, Randnrn. 40-46).

Darüber hinaus kann ein in letzter Instanz entscheidendes Gericht « aus Unzulässigkeitsgründen, die dem Verfahren vor diesem Gericht eigen sind », davon absehen, dem Gerichtshof eine Frage zur Vorabentscheidung vorzulegen, « sofern die Grundsätze der Äquivalenz und der Effektivität gewahrt bleiben » (EuGH, 14. Dezember 1995, C-430/93 und C-431/93, *Van Schijndel und Van Veen*, ECLI:EU:C:1995:441, Randnr. 17; 15. März 2017, C-3/16, vorerwähnt, Randnr. 56; Große Kammer, 6. Oktober 2021, C-561/19, vorerwähnt, Randnr. 61).

B.31.3. Angesichts des in B.27 bis B.31 Erwähnten und im Lichte des vorerwähnten Urteils des Gerichtshofs der Europäischen Union vom 8. Mai 2013 kann für einen vernünftigen Zweifel hinsichtlich der richtigen Auslegung des Unionsrechts keinerlei Raum bestehen. Es ist also nicht erforderlich, dem Gerichtshof der Europäischen Union die von der klagende Partei angeregten Vorabentscheidungsfragen zu stellen.

B.32. Der erste Klagegrund in der Rechtssache Nr. 8156 ist unbegründet.

In Bezug auf die finanzielle Beteiligung durch die WIES-Gemeinde

B.33. Der zweite Klagegrund in der Rechtssache Nr. 8156 ist aus einem Verstoß durch das Dekret vom 23. Juni 2023 gegen die Artikel 10, 11 und 16 der Verfassung in Verbindung mit den Artikeln 107 Absatz 1 und 108 Absatz 3 des AEUV abgeleitet.

B.34. Die klagende Partei führt zunächst an, dass die in Artikel 10 des Dekrets vom 23. Juni 2023 vorgesehene finanzielle Beteiligung eine staatliche Beihilfe darstelle, von der die Europäischen Kommission nicht vorher unterrichtet worden sei und die deshalb rechtswidrig sei.

B.35.1. Artikel 107 Absatz 1 des AEUV bestimmt:

« Soweit in den Verträgen nicht etwas anderes bestimmt ist, sind staatliche oder aus staatlichen Mitteln gewährte Beihilfen gleich welcher Art, die durch die Begünstigung bestimmter Unternehmen oder Produktionszweige den Wettbewerb verfälschen oder zu verfälschen drohen, mit dem Binnenmarkt unvereinbar, soweit sie den Handel zwischen Mitgliedstaaten beeinträchtigen ».

Artikel 108 Absatz 3 des AEUV bestimmt:

« Die Kommission wird von jeder beabsichtigten Einführung oder Umgestaltung von Beihilfen so rechtzeitig unterrichtet, dass sie sich dazu äußern kann. Ist sie der Auffassung, dass ein derartiges Vorhaben nach Artikel 107 mit dem Binnenmarkt unvereinbar ist, so leitet sie unverzüglich das in Absatz 2 vorgesehene Verfahren ein. Der betreffende Mitgliedstaat darf die beabsichtigte Maßnahme nicht durchführen, bevor die Kommission einen abschließenden Beschluss erlassen hat ».

B.35.2. Die vorerwähnten Artikel 107 und 108 des AEUV enthalten die Regeln, die bei der Gewährung von staatlichen Beihilfen zu beachten sind. Die Beachtung dieser Regeln gewährleistet, dass keinerlei staatliche Beihilfen den Wettbewerb durch die Begünstigung bestimmter Unternehmen oder Produktionszweige verfälschen oder zu verfälschen drohen. Bei seiner Prüfung auf die Vereinbarkeit der angefochtenen Bestimmungen mit den Artikeln 10 und

11 der Verfassung hin kann der Gerichtshof folglich veranlasst werden, zu prüfen, ob diese Garantie auf diskriminierende Weise verletzt wird.

Obwohl die Frage der Vereinbarkeit von Beihilfen mit dem Binnenmarkt in den der Europäischen Kommission zugewiesenen Aufgabenbereich fällt, wofür das Gericht der Europäischen Union und der Gerichtshof der Europäischen Union zuständig sind, sodass der Gerichtshof für eine diesbezügliche Entscheidung nicht zuständig ist, gilt dies nicht für die Frage, ob bei der angefochtenen Bestimmung davon auszugehen ist, dass sie mit Artikel 108 Absatz 3 des AEUV aus dem Grund unvereinbar ist, dass sie staatliche Beihilfemaßnahmen durchführt, die der Europäischen Kommission nicht zuvor gemeldet worden sind (siehe in diesem Zusammenhang EuGH, 18. Juli 2013, C-6/12, *P Oy*, ECLI:EU:C:2013:525, Randnr. 38).

B.35.3. Der Gerichtshof muss prüfen, ob die in Artikel 10 des Dekrets vom 23. Juni 2023 vorgesehene finanzielle Beteiligung als neue staatliche Beihilfe eingestuft werden muss und ob, falls dies der Fall sein sollte, diese der Kommission vor der Durchführung gemeldet werden musste.

B.36.1. Artikel 107 Absatz 1 des AEUV untersagt grundsätzlich staatliche Beihilfen zugunsten von Unternehmen, die durch die Begünstigung bestimmter Unternehmen oder Produktionszweige den Wettbewerb verfälschen oder zu verfälschen drohen, soweit sie den Handel zwischen Mitgliedstaaten beeinträchtigen.

B.36.2. Damit eine Maßnahme als staatliche Beihilfe eingestuft werden kann, sind vier kumulative Voraussetzungen zu erfüllen: « 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 SpA*, ECLI:EU:C:2010:335, Randnr. 31).

In diesem Zusammenhang ist nach ständiger Rechtsprechung des Gerichtshofes der Europäischen Union « der Begriff der Beihilfe weiter als der Begriff der Subvention, da er nicht nur positive Leistungen wie etwa die Subventionen selbst, sondern auch staatliche Maßnahmen

umfasst, die in verschiedener Form die Belastungen vermindern, die ein Unternehmen regelmäßig zu tragen hat, und die somit, obwohl sie keine Subventionen im strengen Sinne des Wortes darstellen, diesen nach Art und Wirkungen gleichstehen » (EuGH, 4. Juni 2015, C-5/14, *Kernkraftwerke Lippe-Ems GmbH gegen Hauptzollamt Osnabrück*, ECLI:EU:C:2015:354, Randnr. 71).

B.36.3. Aus der Rechtsprechung des Gerichtshofes der Europäischen Union geht ebenfalls hervor, dass « nach Art. 107 Abs. 1 AEUV [...] Beihilfen, die bestimmte Unternehmen oder bestimmte Produktionszweige begünstigen, d. h. selektive Beihilfen, unzulässig » sind und dass « was die Beurteilung der Voraussetzung der Selektivität betrifft, [...] nach ständiger Rechtsprechung gemäß Art. 107 Abs. 1 AEUV festgestellt werden [muss], ob eine nationale Maßnahme im Rahmen einer bestimmten rechtlichen Regelung geeignet ist, bestimmte Unternehmen oder Produktionszweige gegenüber anderen Unternehmen oder Produktionszweigen, die sich im Hinblick auf das mit der betreffenden Regelung verfolgte Ziel in einer vergleichbaren tatsächlichen und rechtlichen Situation befinden, zu begünstigen » (ebenda, Randnrn. 73-74).

B.36.4. Ferner hat dem Gerichtshof der Europäischen Union zufolge « der Begriff des ‘ Vorteils ’, der der Einstufung einer Maßnahme als staatliche Beihilfe innewohnt, unabhängig von den Beweggründen der Urheber der betreffenden Maßnahme objektiven Charakter [...]. Somit sind die Art der Ziele und die Gründe einer staatlichen Maßnahme als solche unerheblich für deren Einstufung als staatliche Beihilfe. Art. 107 Abs. 1 AEUV unterscheidet nämlich nicht nach den Gründen oder Zielen der staatlichen Maßnahmen, sondern beschreibt diese nach ihren Wirkungen » (EuGH, Große Kammer, 25. Januar 2022, C-638/19 P, *Europäische Kommission gegen European Food SA u.a.*, ECLI:EU:C:2022:50, Randnr. 122).

B.37.1. In ihrem Gutachten zu dem Entwurf, der zum Dekret vom 23. Juni 2023 geführt habe, hat die Gesetzgebungsabteilung des Staatsrates angemerkt:

« 3.1. Aux termes de l’article 10, § 1er, de l’avant-projet, si un acquéreur ‘ WIES ’ achète un terrain ‘ WIES ’ ou un logement ‘ WIES ’, la commune ‘ WIES ’ fournit une intervention financière, basée sur le prix estimé des parts de terrain que l’acquéreur ‘ WIES ’ acquiert en propriété.

[...]

3.2. Il est exact qu'aux termes de l'article 10, § 1er, alinéa 1er, de l'avant-projet, la commune ' WIES ' fournit une intervention financière *au bénéfice de l'acquéreur ' WIES '*. Toutefois, l'on ne peut pas ignorer qu'aux termes du deuxième alinéa de cette disposition, le montant de l'intervention financière est libéré *au bénéfice du vendeur* après la passation de l'acte. Le bénéficiaire final de cette intervention financière est dès lors bien le vendeur du terrain ' WIES ' ou du logement ' WIES '.

[...]

À cet égard, il importe de rappeler que, selon la Cour de justice, sont considérées comme des aides d'État les mesures qui, sous quelque forme que ce soit, sont susceptibles de favoriser directement *ou indirectement* des entreprises ou qui sont à considérer comme un avantage économique que l'entreprise bénéficiaire n'aurait pas obtenu dans des conditions normales de marché. Il peut être établi de l'exposé des motifs que l'intervention financière qui est prévue doit permettre aux candidats ' WIES ' qui remplissent les conditions de revenu limité et qui, de ce fait, disposent d'une capacité d'emprunt limitée de payer le prix fixé par le vendeur. On évite ainsi que ce vendeur, pendant la période de neuf mois d'application de la condition de cession, se voie contraint de fixer un prix inférieur pour vendre le terrain ' WIES ' ou le logement ' WIES ' à un acquéreur ' WIES '. En ce que l'intervention financière permet ainsi au vendeur de recevoir, pendant cette période de neuf mois, un prix de vente plus élevé pour le terrain ' WIES ' ou pour le logement ' WIES ' que ce qui serait le cas si l'aide financière prévue dans l'avant-projet n'était pas octroyée, il semble à tout le moins pouvoir être fait état d'un avantage indirect.

3.3. Toujours selon l'exposé des motifs, ' conformément à la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne (...) une telle moins-value ou " charge " doit, en principe, être compensée '. Par la moins-value est visé le prix inférieur que le vendeur obtiendrait du fait que l'acquéreur ' WIES ' ne dispose que d'un revenu limité et d'une capacité d'emprunt limitée.

Dans la mesure où le but serait ainsi de soutenir que le régime envisagé doit être considéré comme une compensation représentant la contrepartie des prestations effectuées par les entreprises bénéficiaires pour exécuter des obligations de service public, il convient de souligner que pour que, dans un cas concret, une telle compensation puisse ainsi échapper à la qualification d'aide d'État, un certain nombre de conditions énoncées dans l'arrêt *Altmark* de la Cour doivent être réunies. Or, à l'heure actuelle, ces conditions ne semblent pas réunies. Par exemple, l'aide financière s'élève à au moins 50 % du prix estimé des parts de terrain que l'acquéreur ' WIES ' acquiert en propriété (article 10, § 1er, alinéa 1er, de l'avant-projet). De cette manière, il n'est pas garanti que la compensation ne dépasse pas ce qui est nécessaire pour couvrir tout ou partie des coûts occasionnés par l'exécution des obligations de service public.

3.4. Par conséquent, il n'est pas à exclure que le régime en projet doive être considéré comme un régime d'aides d'État. Compte tenu également de la sanction draconienne qui risque d'être infligée en cas de non-notification injustifiée, il mérite recommandation de notifier préalablement la mesure en application de l'article 108, paragraphe 3, du TFUE. Une aide d'État non notifiée est en effet tout à fait illégale (même si elle pourrait être déclarée compatible si elle était correctement notifiée), et cette illégalité doit être soulevée, au besoin d'office, par chaque juge, sans que les bénéficiaires de l'aide puissent se prévaloir de la confiance suscitée pour empêcher son remboursement (avec intérêts). Le juge national - en Belgique également la Cour constitutionnelle - est compétent pour établir si une mesure doit être qualifiée d'aide d'État nouvelle et si, dans l'affirmative, celle-ci devait être notifiée à la Commission avant d'être mise

à exécution. Au demeurant, même si la Commission européenne devait encore conclure ultérieurement que le régime d'aides d'État est compatible avec le marché intérieur, les bénéficiaires de l'aide d'État seront obligés de payer des intérêts sur l'aide qu'ils ont reçue avant cette décision de la Commission » (StR, Gutachten Nr. 73.056/3 vom 20. März 2023; *Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2022-2023, Nr. 1682/1, SS. 70-73).

B.37.2. In der Begründung zum Dekret vom 23. Juni 2023 heißt es in Beantwortung dieses Gutachtens:

« Les auteurs du projet ne suivent absolument pas la position du Conseil d'État. Les conditions pour parler d'aide d'État au sens de l'article 107, paragraphe 1, du TFUE (Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne) ne sont pas réunies.

En effet, le système est conçu de telle sorte que la commune fournit une intervention financière au bénéfice de l'acquéreur 'WIES', afin que celui-ci puisse acquérir un logement aux conditions conformes au marché. Dès lors, c'est l'acquéreur 'WIES' et non l'entreprise qui reçoit l'« avantage », lequel n'est qu'une intervention dans le prix estimé, fixé en outre de manière indépendante en ce qui concerne les parts de terrain, et c'est l'acquéreur 'WIES' qui, dans tous les cas, doit rembourser cet avantage à la commune intervenante.

En outre, la thèse du Conseil d'État selon laquelle il s'agirait d'une aide indirecte parce que, pendant neuf mois, le vendeur pourrait vendre les parts de terrain à des conditions plus avantageuses, n'est pas fondée. Le Conseil d'État semble, à cet égard, perdre de vue que l'acquéreur est une partie qui, si aucune aide ne lui est octroyée, n'est tout simplement pas en mesure d'acquérir le bien. L'on n'aperçoit donc pas pourquoi il pourrait s'agir d'un « avantage » dans le chef du vendeur, puisque le régime a pour seul but de soutenir l'acquéreur dans son achat à un prix conforme au marché.

Le Conseil d'État compare la situation d'un acquéreur qui n'est pas en mesure de payer le prix, de sorte qu'il n'y aurait aucune transaction, avec une situation dans laquelle l'acquéreur, grâce à l'aide qu'il reçoit, est en mesure de payer le prix du marché, de sorte qu'il y aurait une transaction. Le vendeur ne reçoit donc aucun avantage par rapport à une situation conforme au marché.

L'hypothèse selon laquelle l'acquéreur serait éventuellement amené à payer plus, ce qui avantagerait le vendeur, est extrêmement hypothétique et ne tient pas compte du fait que l'acquéreur devra alors financer lui-même ce surplus et qu'il en supportera toutes les conséquences (négatives), étant donné que la contribution des pouvoirs publics est limitée à une contribution conforme au marché dans le prix du terrain et que l'acquéreur 'WIES' devra également rembourser celle-ci ultérieurement. En outre, l'acquéreur 'WIES' devra contracter un prêt pour l'achat et une banque ne sera souvent disposée à accorder un prêt que si le bâtiment a fait l'objet d'une estimation, laquelle aidera évidemment à déterminer notamment si l'acquéreur est en mesure de payer et est disposé à payer et limitera le montant du prêt à un montant conforme au marché.

Les auteurs du projet de décret soulignent que l'intervention financière de la commune concerne une obligation réglée et garantie par un décret, à savoir un prêt, sous la forme d'un crédit « bullet », sans durée déterminée, mais qui comporte également les éléments d'une

‘ action ’ ou de la ‘ propriété ’, puisque le remboursement ne consiste pas en le montant emprunté avec un intérêt préétabli à un moment prédéterminé, mais prévoit donc le remboursement au prix estimé après échéance, c’est-à-dire au moment de la vente ou du remboursement anticipé. C’est donc au niveau de la commune que réside le risque, bien que ceci soit plutôt théorique, puisque ce risque est lié à la part de terrain, une figure juridique *sui generis*. En d’autres termes, cette intervention financière ne peut pas être une aide d’État car il ne s’agit pas du paiement d’un avantage, mais de l’octroi d’un prêt qui doit être remboursé dans tous les cas » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2022-2023, Nr. 1682/1, SS. 18-19).

B.38.1. Die Flämische Regierung führt an, dass der Empfänger der finanziellen Beteiligung nicht der Verkäufer des WIES-Grundstücks oder der WIES-Wohnung sei, sondern der WIES-Käufer. Letzterer sei zwangsläufig eine Privatperson und kein Unternehmen, weshalb keine staatliche Beihilfe vorliege.

B.38.2. Artikel 10 § 1 Absatz 1 des Dekrets vom 23. Juni 2023 bestimmt, dass die finanzielle Beteiligung « zugunsten des WIES-Käufers » gewährt wird. Der zweite Absatz dieser Bestimmung sieht gleichwohl vor, dass der Betrag der finanziellen Beteiligung « zugunsten des Verkäufers nach der Beurkundung freigegeben wird und [...] Bestandteil des Kaufpreises [ist], den der WIES-Käufer bezahlt ». Außerdem gelten dem Gerichtshof der Europäischen Union zufolge als Beihilfen Maßnahmen gleich welcher Art, die « unmittelbar oder mittelbar » Unternehmen begünstigen (EuGH, 8. Mai 2013, C-197/11 und C-203/11, vorerwähnt, Randnr. 83). In dieser Hinsicht hat der Gerichtshof der Europäischen Union insbesondere entschieden, dass eine staatliche Beihilfe vorliegen kann, « wenn eine Maßnahme den Erwerb eines Produkts durch Verbraucher subventioniert, das durch ein Unternehmen verwendet wird, um eine Dienstleistung zu erbringen » (EuGH, 28. Juli 2011, C-403/10 P, *Mediaset SpA gegen Europäische Kommission*, ECLI:EU:C:2011:533, Randnr. 54).

B.39.1. In Bezug auf den begünstigenden Charakter der Maßnahme stellt sich darüber hinaus die Frage, ob die finanzielle Beteiligung als Ausgleich für eine gemeinwirtschaftliche Verpflichtung anzusehen ist, die das Unternehmen übernimmt.

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 GmbH u.a.*, ECLI:EU:C:2003:415, Randnr. 87).

B.39.2. 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 »):

« Erstens muss das begünstigte Unternehmen tatsächlich mit der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen betraut sein, und diese Verpflichtungen müssen klar definiert sein » (EuGH, 24. Juli 2003, C-280/00, vorerwähnt, Randnr. 89).

« Zweitens sind die Parameter, anhand deren der Ausgleich berechnet wird, zuvor objektiv und transparent aufzustellen, um zu verhindern, dass der Ausgleich einen wirtschaftlichen Vorteil mit sich bringt, der das Unternehmen, dem er gewährt wird, gegenüber konkurrierenden Unternehmen begünstigt » (ebenda, Randnr. 90).

« Drittens darf der Ausgleich nicht über das hinausgehen, was 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. Nur bei Einhaltung dieser Voraussetzung ist gewährleistet, dass dem betreffenden Unternehmen kein Vorteil gewährt wird, der dadurch, dass er die Wettbewerbsstellung dieses Unternehmens stärkt, den Wettbewerb verfälscht oder zu verfälschen droht » (ebenda, Randnr. 92).

« Wenn viertens 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 mit Transportmitteln 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 » (ebenda, Randnr. 93).

B.39.3. Die klagende Partei und die Flämische Regierung sind insbesondere unterschiedlicher Meinung bezüglich der Frage, ob die erste Altmark-Voraussetzung erfüllt sei, insbesondere, ob eine gemeinwirtschaftliche Verpflichtung vorliege, soweit mit dem Dekret vom 23. Juni 2023 der Immobilienbedarf der « weniger begüterten » Bevölkerung in den

WIES-Gemeinden gedeckt werden solle und daher nicht bloß ein Ziel des Sozialwohnungswesens in strengem Sinne verfolgt werde, bei dem die Zielgruppe auf Personen mit den niedrigsten Einkommen begrenzt bleibe. Auch stehe nicht fest, dass die anderen Altmark-Voraussetzungen erfüllt seien, wie sich ebenso aus Nr. 3.3 des vorerwähnten Gutachtens der Gesetzgebungsabteilung des Staatsrats ergebe.

B.40.1. Hilfsweise bringt die Flämische Regierung vor, dass das Dekret vom 23. Juni 2023 nicht selbst eine Beihilfe gewähre, sondern nur die Möglichkeit für die WIES-Gemeinden vorsehe, eine finanzielle Beteiligung zu gewähren.

Damit eine WIES-Gemeinde von dieser Möglichkeit Gebrauch machen kann, muss der Gemeinderat eine Regelung annehmen. Diese Regelung muss, innerhalb der dekretal bestimmten Grenzen, den Prozentsatz der zu verwirklichenden Wohnungen oder Parzellen, die einem WIES-Käufer vorbehalten werden, vorschreiben sowie die Kriterien bestimmen, auf deren Grundlage das Bürgermeister- und Schöffenkollegium beschließen kann, die Projekte Übertragungsbedingungen zu unterwerfen (Artikel 4 § 3 des Dekrets vom 23. Juni 2023). Diese Kriterien hängen mit den Zielen des Dekrets vom 23. Juni 2023 und der finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinde zusammen, sodass « eine Gemeinde daher in ihrer WIES-Regelung vorsehen [könnte], dass nur Bauprojekte, für die zum Zeitpunkt des Umgebungsgenehmigungsantrags noch ausreichende Mittel aus dem im Mehrjahresplan vorgesehenen WIES-Budget verfügbar sind, den spezifischen Übertragungsbedingungen in Anwendung dieses Dekrets unterworfen werden » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2022-2023, Nr. 1682/1, S. 12). Der Gemeinderat kann ebenso die dekretal vorgesehenen Übertragungsbedingungen verschärfen (Artikel 5 Absatz 3 desselben Dekrets) und in Bezug auf den Betrag der finanziellen Beteiligung einen Prozentsatz vorsehen, der über den dekretal bestimmten 50 % liegt (Artikel 10 § 1 desselben Dekrets). Folglich beschließt die WIES-Gemeinde, ob eine finanzielle Beteiligung gewährt wird oder nicht, und bestimmt in erheblichem Umfang die Bedingungen, unter denen dies geschieht, und den Betrag dieser Beteiligung.

Nach Ansicht der Flämischen Regierung ergibt sich daraus, dass jede WIES-Gemeinde selbst die Beihilferegulung, wie in der Gemeinderegulung festgelegt, der Europäischen Kommission melden müsse, bevor diese durchgeführt werde, und dass keine Verpflichtung

bestanden habe, bereits beim Zustandekommen des Dekrets vom 23. Juni 2023 eine solche Meldung vorzunehmen.

B.40.2. Insbesondere verweist die Flämische Regierung auf die Verordnung (EU) 2015/1589 des Rates vom 13. Juli 2015 « über besondere Vorschriften für die Anwendung von Artikel 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (kodifizierter Text) » (nachstehend: Verordnung (EU) 2015/1589). Artikel 2 Absatz 1 dieser Verordnung bestimmt, dass « die Mitgliedstaaten der Kommission ihre Vorhaben zur Gewährung neuer Beihilfen rechtzeitig [mitteilen] ». Artikel 2 Absatz 1 dieser Verordnung bestimmt, dass « die Mitgliedstaaten der Kommission ihre Vorhaben zur Gewährung neuer Beihilfen rechtzeitig [mitteilen] ». Unter « neue Beihilfen » werden verstanden « alle Beihilfen, also Beihilferegulungen und Einzelbeihilfen, die keine bestehenden Beihilfen sind, einschließlich Änderungen bestehender Beihilfen » (Artikel 1 Buchstabe c der Verordnung (EU) 2015/1589), wobei der Begriff « Beihilferegulung » definiert wird als « eine Regelung, wonach Unternehmen, die in der Regelung in einer allgemeinen und abstrakten Weise definiert werden, ohne nähere Durchführungsmaßnahmen Einzelbeihilfen gewährt werden können, beziehungsweise eine Regelung, wonach einem oder mehreren Unternehmen nicht an ein bestimmtes Vorhaben gebundene Beihilfen für unbestimmte Zeit und/oder in unbestimmter Höhe gewährt werden können » (Artikel 1 Buchstabe d derselben Verordnung; siehe auch EuGH, 4. März 2021, C-362/19 P, *Europäische Kommission gegen Fútbol Club Barcelona*, ECLI:EU:C:2021:169, Randnrn. 68-69).

B.40.3. Diesbezüglich ist der Gerichtshof der Europäischen Union der Ansicht, dass « [...] staatliche Beihilfen zu dem Zeitpunkt als ‘ gewährt ’ im Sinne von Art. 107 Abs. 1 AEUV [gelten], zu dem der Beihilfeempfänger nach dem geltenden nationalen Recht einen Rechtsanspruch auf die Beihilfe erwirbt (EuGH, 25. Januar 2022, C-638/19 P, vorerwähnt, Randnr. 115; 21. März 2013, C-129/12, *Magdeburger Mühlenwerke GmbH*, ECLI:EU:C:2013:200, Randnr. 40). In den Schlussanträgen bezüglich des vorerwähnten Urteils vom 25. Januar 2022 hat der Generalanwalt dazu ausgeführt:

« Meines Erachtens geht aus dem im Urteil *Magdeburger Mühlenwerke* aufgestellten Grundsatz eindeutig hervor, dass das entscheidende Kriterium für die Bestimmung des Zeitpunkts der Gewährung einer mutmaßlichen Beihilfe der Erwerb eines sicheren Rechtsanspruchs des Begünstigten auf diese Beihilfe und die daraus folgende entsprechende Verpflichtung des Staates zur Gewährung der Maßnahme ist. Im Hinblick auf das Ziel des

Beihilferechts, das darin besteht, staatliches Handeln zu erfassen, erscheint ein solches Kriterium folgerichtig, weil die bloße Verpflichtung des Staates, zur Unterstützung eines begünstigten Unternehmens tätig zu werden, bereits als solche eine Wettbewerbsverzerrung auf dem Markt mit sich bringen kann, noch bevor die Unterstützung tatsächlich geleistet wird » (Schlussanträge des Generalanwalts M. Szpunar vom 1. Juli 2021 in der Rechtssache C-638/19 P, ECLI:EU:C:2021:529, Randnr. 125).

Aus der Entscheidungspraxis der Europäischen Kommission ergibt sich außerdem, dass sie unter « Durchführung » der 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 Europäischen 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, S. 17).

Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung (EU) Nr. 1407/2013 der Europäischen Kommission vom 18. Dezember 2013 « über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen » (nachstehend: Verordnung (EU) Nr. 1407/2013) bestimmt ebenso:

« Als Bewilligungszeitpunkt einer De-minimis-Beihilfe gilt der Zeitpunkt, zu dem das Unternehmen nach dem geltenden nationalen Recht einen Rechtsanspruch auf die Beihilfe erwirbt, und zwar unabhängig davon, wann die De-minimis-Beihilfe tatsächlich an das Unternehmen ausgezahlt wird ».

Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung (EU) 2023/2831 der Europäischen Kommission vom 13. Dezember 2023 « über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen » (nachstehend: Verordnung (EU) 2023/2831), die die vorerwähnte Verordnung (EU) 1407/2013 mit Wirkung vom 1. Januar 2024 ersetzt hat, ist inhaltlich nahezu identisch.

Schließlich müssen nach Darlegung des Gerichts der Europäischen Union die allgemeinen Maßnahmen gemeldet werden, mit denen auf präzise Weise die Bedingungen für die Gewährung der strittigen Beihilfe festgelegt werden (Gericht, 9. September 2009, T-227/01

u.a., *Territorio Histórico de Álava - Diputación Foral de Álava u.a. gegen Kommission*, ECLI:EU:T:2009:315, Randnr. 172).

B.40.4. Es muss folglich geprüft werden, ob Unternehmen, die ein WIES-Grundstück oder eine WIES-Wohnung verkaufen, schon auf Grundlage des Dekrets vom 23. Juni 2023 einen Rechtsanspruch auf eine finanzielle Beteiligung im Sinne der vorerwähnten Rechtsprechung des Gerichtshofs der Europäischen Union erwerben, und ob die mutmaßliche staatliche Beihilfe schon durch Inkrafttreten dieses Dekrets vorbehaltlos eingeführt worden ist oder ob dieser Rechtsanspruch erst entsteht, nachdem die in B.40.1 genannte Gemeinderegelung angenommen worden ist.

B.41.1. Die Flämische Regierung ist auch der Ansicht, dass der Gesamtbetrag der einem Unternehmen gewährten finanziellen Beteiligungen in jedem Fall begrenzt sein werde, wodurch die einschlägigen De-minimis-Schwellenwerte nicht überschritten würden.

B.41.2. Artikel 3 der Verordnung (EU) Nr. 1407/2013 bestimmt:

«(1) Beihilfemaßnahmen, die die Voraussetzungen dieser Verordnung erfüllen, werden als Maßnahmen angesehen, die nicht alle Tatbestandsmerkmale des Artikels 107 Absatz 1 AEUV erfüllen, und sind daher von der Anmeldepflicht nach Artikel 108 Absatz 3 AEUV ausgenommen.

(2) Der Gesamtbetrag der einem einzigen Unternehmen von einem Mitgliedstaat gewährten De-minimis-Beihilfen darf in einem Zeitraum von drei Steuerjahren 200 000 EUR nicht übersteigen.

[...]

(5) Die in Absatz 2 genannten Höchstbeträge gelten für De-minimis-Beihilfen gleich welcher Art und Zielsetzung und unabhängig davon, ob die von dem Mitgliedstaat gewährte Beihilfe ganz oder teilweise aus Unionsmitteln finanziert wird. Der zugrunde zu legende Zeitraum von drei Steuerjahren bestimmt sich nach den Steuerjahren, die für das Unternehmen in dem betreffenden Mitgliedstaat maßgebend sind.

(6) Für die Zwecke der in Absatz 2 genannten Höchstbeträge wird die Beihilfe als Barzuschuss ausgedrückt. Bei den eingesetzten Beträgen sind Bruttobeträge, d. h. die Beträge vor Abzug von Steuern und sonstigen Abgaben, zugrunde zu legen. Bei Beihilfen, die nicht in Form von Zuschüssen gewährt werden, entspricht der Beihilfebetrug ihrem Bruttosubventionsäquivalent.

[...]

(7) Wenn der einschlägige Höchstbetrag nach Absatz 2 durch die Gewährung neuer De-minimis-Beihilfen überschritten würde, darf diese Verordnung für keine der neuen Beihilfen in Anspruch genommen werden.

[...] ».

Erwägungsgrund 14 dieser Verordnung lautet:

« Aus Gründen der Transparenz, Gleichbehandlung und wirksamen Überwachung sollte diese Verordnung nur für De-minimis-Beihilfen gelten, deren Bruttosubventionsäquivalent im Voraus genau berechnet werden kann, ohne dass eine Risikobewertung erforderlich ist (‘ transparente Beihilfen ’). Eine solche präzise Berechnung ist beispielsweise bei Zuschüssen, Zinszuschüssen und begrenzten Steuerbefreiungen oder bei sonstigen Beihilfeformen möglich, bei denen eine Obergrenze gewährleistet, dass der einschlägige Höchstbetrag nicht überschritten wird. Ist eine Obergrenze vorgesehen, so muss der Mitgliedstaat, solange der genaue Beihilfebetrug nicht bekannt ist, davon ausgehen, dass die Beihilfe der Obergrenze entspricht, um zu gewährleisten, dass mehrere Beihilfemaßnahmen zusammengenommen den Höchstbetrag nach dieser Verordnung nicht überschreiten und die Kumulierungsvorschriften eingehalten werden ».

Artikel 2 der Verordnung (EU) Nr. 360/2012 der Europäischen Kommission vom 25. April 2012 « über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen an Unternehmen, die Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse erbringen » (nachstehend: Verordnung (EU) Nr. 360/2012) bestimmt:

« (1) Beihilfen an Unternehmen für die Erbringung einer Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse gelten als Maßnahmen, die nicht alle Tatbestandsmerkmale von Artikel 107 Absatz 1 AEUV erfüllen, und sind daher von der Anmeldepflicht nach Artikel 108 Absatz 3 AEUV befreit, wenn sie die in den Absätzen 2 bis 8 dieses Artikels genannten Voraussetzungen erfüllen.

(2) Der Gesamtbetrag einer De-minimis-Beihilfe, die einem Unternehmen, das Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse erbringt, gewährt wird, darf in drei Steuerjahren 500 000 EUR nicht übersteigen.

[...] ».

Die vorerwähnten Verordnungen wurden mit Wirkung vom 1. Januar 2024 ersetzt durch die Verordnung (EU) Nr. 2023/2831 und die Verordnung (EU) 2023/2832 der Europäischen Kommission vom 13. Dezember 2023 « über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen an Unternehmen, die Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse erbringen ».

Sie fanden gleichwohl noch Anwendung bei der Annahme des Dekrets vom 23. Juni 2023 (siehe Artikel 8 der Verordnung (EU) Nr. 1407/2013 und Artikel 5 der Verordnung (EU) Nr. 360/2012), sodass der Gerichtshof die darin festgelegten Schwellenwerte berücksichtigt.

B.41.3. Unabhängig von der Frage, ob ein Unternehmen, das WIES-Grundstücke oder WIES-Wohnungen verkauft, eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse im Sinne der Verordnung (EU) Nr. 360/2012 erbringt, scheint es nicht ausgeschlossen, dass ein solches Unternehmen über einen Zeitraum von drei Steuerjahren finanzielle Beteiligungen in einem Gesamtbetrag erhält, der die durch die Verordnungen (EU) Nr. 1407/2013 und (EU) Nr. 360/2012 festgelegten Schwellenwerte von 200 000 beziehungsweise 500 000 Euro überschreitet. Es ist nämlich möglich, dass im Rahmen ein und desselben Projekts mehrere Wohnungen oder Parzellen den im Dekret vom 23. Juni 2023 vorgesehenen Übertragungsbedingungen unterworfen sind und deren Übertragung deshalb für eine finanzielle Beteiligung in Betracht kommt. Überdies verhindert das Dekret vom 23. Juni 2023 nicht, dass das gleiche Unternehmen, gegebenenfalls in verschiedenen Gemeinden, mehrere Projekte realisiert, die in den Anwendungsbereich dieses Dekrets fallen. Der Umstand, dass, wie die Flämische Regierung anführt, die finanzielle Beteiligung in den meisten Fällen nicht oder nur begrenzt von dem dekretalen Mindestprozentsatz von 50 % des Grundstückwertes abweiche sowie die Fläche der Grundstücke begrenzt sei, führt zu keinem anderen Ergebnis. Das gilt erst recht vor dem Hintergrund, dass die Liste mit den WIES-Gemeinden von der Flämischen Regierung « auf Grundlage des höchsten Immobilienpreises » festgelegt wird (Artikel 3 Absatz 1 des Dekrets vom 23. Juni 2023). Schließlich ist kein Höchstbetrag hinsichtlich des Gesamtbetrags der finanziellen Beteiligungen vorgesehen, die ein und dasselbe Unternehmen in Anwendung der angefochtenen Regelung erhalten kann.

B.42.1. Die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 8156 ersucht den Gerichtshof dem Gerichtshof der Europäischen Union eine Vorabentscheidungsfrage in Bezug auf die Auslegung der Artikel 107 Absatz 1 und 108 Absatz 3 des AEUV zu stellen.

B.42.2. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen, lässt die Klage Zweifel hinsichtlich der Frage aufkommen, ob die in Artikel 10 des Dekrets vom 23. Juni 2023 vorgesehene finanzielle Beteiligung als neue staatliche Beihilfe einzustufen ist und ob, falls dies zu bejahen ist, diese der Europäischen Kommission vor der Durchführung gemeldet werden musste.

Demzufolge ist vor der Urteilsfällung zur Sache dem Gerichtshof der Europäischen Union die im Tenor wiedergegebene erste Vorabentscheidungsfrage zu stellen.

B.43. Die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 8156 führt im zweiten Klagegrund ebenso an, dass, sofern Artikel 10 des Dekrets vom 23. Juni 2023 für nichtig zu erklären sei, die Anwendung der übrigen Bestimmungen dieses Dekrets dazu führen werde, dass die Verkäufer der WIES-Grundstücke und WIES-Wohnungen eine Last tragen müssten, für die sie keinen Ausgleich mehr erhielten. Nach Ansicht der klagenden Partei steht eine solche Last, die das Eigentumsrecht beeinträchtigt, nicht in einem angemessenen Verhältnis zu den vom Dekretgeber verfolgten Zielen.

B.44.1. Artikel 16 der Verfassung bestimmt:

«Niemandem darf sein Eigentum entzogen werden, es sei denn zum Nutzen der Allgemeinheit, in den Fällen und in der Weise, die das Gesetz bestimmt, und gegen gerechte und vorherige Entschädigung ».

Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention bestimmt:

«Jede natürliche oder juristische Person hat ein Recht auf Achtung ihres Eigentums. Niemandem darf sein Eigentum entzogen werden, es sei denn, dass das öffentliche Interesse es verlangt, und nur unter den durch Gesetz und durch die allgemeinen Grundsätze des Völkerrechts vorgesehenen Bedingungen.

Die vorstehenden Bestimmungen beeinträchtigen jedoch in keiner Weise das Recht des Staates, diejenigen Gesetze anzuwenden, die er für die Regelung der Benutzung des Eigentums im Einklang mit dem Allgemeininteresse oder zur Sicherung der Zahlung der Steuern oder sonstigen Abgaben oder von Geldstrafen für erforderlich hält ».

B.44.2. Da Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls eine analoge Tragweite hat wie diejenige von Artikel 16 der Verfassung, bilden die darin enthaltenen Garantien ein untrennbares Ganzes mit denjenigen, die in Artikel 16 der Verfassung festgelegt sind, weshalb der Gerichtshof bei der Prüfung der angefochtenen Bestimmung die erstgenannte Bestimmung berücksichtigt.

B.44.3. Artikel 1 des vorerwähnten Protokolls bietet nicht nur einen Schutz gegen eine Enteignung oder eine Eigentumsentziehung (Absatz 1 Satz 2), sondern auch gegen jeden Eingriff in das Recht auf Achtung des Eigentums (Absatz 1 Satz 1).

B.44.4. Jede Einmischung in das Eigentumsrecht muss ein billiges Gleichgewicht zwischen den Erfordernissen des Allgemeininteresses und denjenigen des Schutzes des Rechtes auf Achtung des Eigentums zustande bringen. Es muss ein vernünftiger Zusammenhang der Verhältnismäßigkeit zwischen den eingesetzten Mitteln und dem angestrebten Ziel bestehen.

B.45. Die angefochtene Regelung hat als Folge, dass die betreffenden Verkäufer ihr Eigentum in seiner Gesamtheit nicht nach ihren Vorstellungen auf dem freien Markt anbieten können. Während des in Artikel 7 § 9 Absatz 4 des Dekrets vom 23. Juni 2023 vorgesehenen Zeitraums von neun Monaten wird die Vertragsfreiheit des Verkäufers eines WIES-Grundstücks oder einer WIES-Wohnung nämlich insoweit eingeschränkt, als er sein Grundstück oder seine Wohnung nur an einen WIES-Käufer übertragen kann.

In der Annahme, dass WIES-Käufer, bei denen definitionsgemäß eine « weniger begüterte Situation » vorliegt (Artikel 5 Absatz 1 Nr. 2 des Dekrets vom 23. Juni 2023), nicht über ausreichende finanzielle Mittel verfügen, um einen marktkonformen Preis zu bezahlen, kann das Ausbleiben einer finanziellen Beteiligung durch die Gemeinde außerdem dazu führen, dass der Verkäufer das WIES-Grundstück oder die WIES-Wohnung während dieses Zeitraums nur unter dem Marktpreis verkaufen kann. Überdies würde, wenn entschieden wird, dass die finanzielle Beteiligung eine rechtswidrige staatliche Beihilfe darstellt, deren Rückforderung zur Folge haben, dass der Verkäufer einen Teil des empfangenen Kaufpreises erstatten muss.

B.46. Aus dem Vorstehenden geht hervor, dass das Dekret vom 23. Juni 2023 mit einem Eingriff in das Eigentumsrecht der betreffenden Verkäufer verbunden ist und die in Artikel 10 dieses Dekrets vorgesehene finanzielle Beteiligung ein Element bei der Beurteilung der Verhältnismäßigkeit dieses Eingriffs darstellt. Diese Beurteilung hängt folglich auch von der etwaigen an die Antwort des Gerichtshofs der Europäischen Union auf die Vorabentscheidungsfrage im Zusammenhang mit der staatlichen Beihilfe zu knüpfenden Folge ab.

In diesem Umfang muss die Beurteilung des Klagegrunds ausgesetzt werden.

In Bezug auf die Aufrechterhaltung der Folgen

B.47. Die Flämische Regierung ersucht den Gerichtshof, die Folgen der gegebenenfalls für nichtig zu erklärenden Bestimmungen hinsichtlich der bereits in Anwendung des Dekrets vom 23. Juni 2023 geschlossenen Kaufverträge aufrechtzuerhalten. Sie führt im Wesentlichen an, dass eine nicht modulierte Nichtigerklärung zu Rechtsunsicherheit bezüglich dieser Verträge führen werde und zur Folge haben könnte, dass ein WIES-Käufer sich gezwungen sehen werde, seine Wohnung an den ursprünglichen Verkäufer zurückzugeben oder zu verkaufen.

B.48. Nach Artikel 8 Absatz 3 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 gibt der Gerichtshof, « wenn [er] es für notwendig erachtet, [...] im Wege einer allgemeinen Verfügung die Folgen der für nichtig erklärten Bestimmungen an, die als endgültig zu betrachten sind oder für die von ihm festgelegte Frist vorläufig aufrechterhalten werden ».

B.49.1. In Bezug auf die Übertragungsbedingungen beschränkt sich die Nichtigerklärung auf Artikel 5 Absatz 1 Nr. 1 des Dekrets vom 23. Juni 2023, soweit diese Bestimmung es einer WIES-Gemeinde erlaubt, den Zeitraum zu berücksichtigen, in dem der potenzielle WIES-Käufer in den Bevölkerungsregistern einer angrenzenden Gemeinde in der Flämischen Region eingetragen war, jedoch nicht den Zeitraum, in dem diese Eintragung in einer angrenzenden Gemeinde in der Region Brüssel-Hauptstadt oder der Wallonischen Region bestand (B.20).

B.49.2. Aus den Informationen, die die Flämische Regierung auf Nachfrage des Gerichtshofs mitgeteilt hat, ergibt sich, dass sich bis jetzt nur eine WIES-Gemeinde dafür entschieden hat, die angefochtene Regelung anzuwenden. Es handelt sich dabei um die Gemeinde Malle, die dazu am 28. März 2024 eine Gemeinderegelung nach Artikel 3 Absatz 2 des Dekrets vom 23. Juni 2023 angenommen hat. Aus Artikel 3 § 1 Nr. 1 dieser Regelung geht hervor, dass der Gemeinderat beschlossen hat, gemäß Artikel 5 Absatz 3 des Dekrets vom 23. Juni 2023 die in Artikel 5 Absatz 1 Nr. 1 dieses Dekrets vorgesehene Übertragungsbedingung zu verschärfen und nur den Zeitraum zu berücksichtigen, in dem der potenzielle WIES-Käufer in den Bevölkerungsregistern der eigenen Gemeinde eingetragen

war. Die Gemeinde Malle grenzt im Übrigen weder an das Gebiet der Region Brüssel-Hauptstadt noch an das Gebiet der Wallonischen Region.

Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass die Rückwirkung der teilweisen Nichtigerklärung von Artikel 5 Absatz 1 Nr. 1 des Dekrets vom 23. Juni 2023 so oder so nicht zur Folge haben kann, dass die Wirksamkeit der bereits geschlossenen Verträge in Frage gestellt wird. Es gibt folglich keinen Grund, die Folgen dieser Bestimmung aufrechtzuerhalten.

B.50.1. Hinsichtlich der finanziellen Beteiligung muss der Gerichtshof seine Entscheidung bis zur Beantwortung der im Tenor formulierten ersten Vorabentscheidungsfrage in Bezug auf die Auslegung der Artikel 107 Absatz 1 und 108 Absatz 3 des AEUV durch den Gerichtshof der Europäischen Union aussetzen (B.42.2).

B.50.2. Der Gerichtshof muss in diesem Zusammenhang jedoch die Einschränkungen beachten, die sich aus dem Unionsrecht in Bezug auf die Aufrechterhaltung der Folgen nationaler Normen ergeben, die für nichtig zu erklären sind, weil sie damit unvereinbar sind (EuGH, Große Kammer, 8. September 2010, C-409/06, *Winner Wetten GmbH*, ECLI:EU:C:2010:503, Randnrn. 53-69; Große Kammer, 28. Februar 2012, C-41/11, *Inter-Environnement Wallonie ASBL und Terre wallonne ASBL*, ECLI:EU:C:2012:103, Randnrn. 56-63).

In der Regel kann diese Aufrechterhaltung der Folgen nur unter den Bedingungen geschehen, die durch den Gerichtshof der Europäischen Union in der Antwort auf eine Vorabentscheidungsfrage festgelegt werden.

B.50.3. In dieser Hinsicht müssen dem Gerichtshof der Europäischen Union zufolge « die nationalen Gerichte [...] zugunsten der Einzelnen nach ihrem nationalen Recht sämtliche Konsequenzen aus einer Verletzung des Art. 108 Abs. 3 Satz 3 AEUV sowohl hinsichtlich der Gültigkeit der Durchführungsakte als auch hinsichtlich der Beitreibung der unter Verletzung dieser Bestimmung gewährten finanziellen Unterstützungen oder eventueller vorläufiger Maßnahmen ziehen » (EuGH, 21. November 2013, C-284/12, *Deutsche Lufthansa AG*, ECLI:EU:C:2013:755, Randnr. 30). « Insbesondere muss die Feststellung, dass eine Beihilfe unter Verstoß gegen Artikel [108] Absatz 3 Satz 3 des Vertrages gewährt worden ist, grundsätzlich die Erstattung der Beihilfe unter Beachtung der innerstaatlichen

Verfahrensvorschriften zur Folge haben » (EuGH, 21. Juli 2005, C-71/04, *Xunta de Galicia*, ECLI:EU:C:2005:493, Randnr. 49). «Die Beseitigung einer rechtswidrigen Beihilfe durch Rückforderung [ist] die logische Folge der Feststellung ihrer Rechtswidrigkeit, so dass die Rückforderung dieser Beihilfe zwecks Wiederherstellung der früheren Lage grundsätzlich nicht als eine Maßnahme betrachtet werden kann, die außer Verhältnis zu den Zielen der Bestimmungen des AEU-Vertrags über staatliche Beihilfen steht » (EuGH, 21. Dezember 2016, C-164/15 P und C-165/15 P, *Europäische Kommission gegen Aer Lingus Ltd.*, ECLI:EU:C:2016:990, Randnr. 116).

Ein nationales Gericht kann eine Rückforderung der Beihilfe nur bei Vorliegen von außergewöhnlichen Umständen unterbinden, insbesondere wenn die Rückforderung gegen einen allgemeinen Grundsatz des Unionsrechts wie den Grundsatz des berechtigten Vertrauens verstoßen würde (EuGH, 11. Juli 1996, C-39/94, *SFEI u.a.*, ECLI:EU:C:1996:285, Randnrn. 70 und 71; siehe auch Artikel 16 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2015/1589). Hinsichtlich dieses Grundsatzes ist der Gerichtshof der Europäischen Union der Ansicht: « Da die Überwachung der staatlichen Beihilfen durch die Kommission in Art. 108 AEUV zwingend vorgeschrieben ist, dürfen [...] zum einen die von einer Beihilfe begünstigten Unternehmen auf die Ordnungsmäßigkeit der Beihilfe grundsätzlich nur dann vertrauen, wenn sie unter Einhaltung des in diesem Artikel vorgesehenen Verfahrens gewährt wurde; zum anderen ist es einem sorgfältigen Wirtschaftsteilnehmer regelmäßig möglich, sich zu vergewissern, dass dieses Verfahren eingehalten wurde. Insbesondere kann der Empfänger einer Beihilfe, wenn sie ohne vorherige Anmeldung bei der Kommission gewährt wurde, so dass sie gemäß Art. 108 Abs. 3 AEUV rechtswidrig ist, in diesem Moment kein berechtigtes Vertrauen in die Ordnungsmäßigkeit ihrer Gewährung haben » (EuGH, Große Kammer, 5. März 2019, C-349/17, *Eesti Pagar AS*, ECLI:EU:C:2019:172, Randnr. 98; Große Kammer, 24. November 2020, C-445/19, *Viasat Broadcasting UK Ltd*, ECLI:EU:C:2020:952, Randnr. 42). Ein Unternehmen, das eine rechtswidrige staatliche Beihilfe erhält, kann sich deshalb grundsätzlich nicht auf einen Verstoß gegen sein berechtigtes Vertrauen berufen, um die Rückforderung der Beihilfe zu verhindern.

B.50.4. Vorliegend muss berücksichtigt werden, dass die Rückforderung der bereits gewährten finanziellen Beteiligungen zu Rechtsunsicherheit bei den WIES-Käufern führen könnte, die bereits ein Grundstück oder eine Wohnung in Anwendung der angefochtenen Regelung erworben haben. Bei diesen Privatkäufern kann nicht ohne Weiteres angenommen

werden, dass sie in der Lage sind, sich zu vergewissern, ob die gewährte finanzielle Beteiligung eine staatliche Beihilfe darstellt beziehungsweise das in Artikel 108 Absatz 3 des AEUV vorgeschriebene Verfahren eingehalten worden ist. Wie die Flämische Regierung anführt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verkäufer, die die mutmaßliche staatliche Beihilfe erhalten haben, nach Rückforderung des verbliebenen Teils des Kaufpreises versuchen werden, die WIES-Käufer in Regress zu nehmen, womöglich durch die Einleitung eines Gerichtsverfahrens. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass dabei die Wirksamkeit der bereits geschlossenen Kaufverträge und daher auch die Wohnungssituation der WIES-Käufer gefährdet wird. Das gilt erst recht, wenn auch die anderen Bestimmungen des Dekrets vom 23. Juni 2023 für nichtig erklärt werden müssten, weil, wie die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 8156 in ihrem zweiten Klagegrund anführt, mangels einer finanziellen Beteiligung ein unverhältnismäßiger Eingriff in das Eigentumsrecht der betreffenden Verkäufer vorliegen würde.

B.50.5. Folglich ist dem Gerichtshof der Europäischen Union die im Tenor wiedergegebene zweite Vorabentscheidungsfrage zu stellen.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

- erklärt Artikel 5 Absatz 1 Nr. 1 des Dekrets der Flämischen Region vom 23. Juni 2023 « über ‘ wonen in eigen streek ’ (Wohnen in der eigenen Region) » insofern, als diese Bestimmung es einer WIES-Gemeinde erlaubt, den Zeitraum zu berücksichtigen, in dem der potenzielle WIES-Käufer in den Bevölkerungsregistern einer angrenzenden Gemeinde in der Flämischen Region eingetragen war, jedoch nicht den Zeitraum, in dem diese Eintragung in einer angrenzenden Gemeinde in der Region Brüssel-Hauptstadt oder der Wallonischen Region bestand, für nichtig;

- stellt vor der Urteilsfällung zur Sache über die in B.34 und B.43 erwähnten Beschwerdegründe dem Gerichtshof der Europäischen Union folgende Vorabentscheidungsfragen:

1. Sind Artikel 107 Absatz 1 und Artikel 108 Absatz 3 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union in dem Sinne auszulegen, dass eine Maßnahme wie die in Artikel 10 des Dekrets der Flämischen Region vom 23. Juni 2023 « über ‘ wonen in eigen streek ’ (Wohnen in der eigenen Region) » vorgesehene eine neue staatliche Beihilfe darstellt, die der Europäischen Kommission gemeldet werden musste?

2. Könnte der Verfassungsgerichtshof, wenn er auf Grundlage der Antwort auf die erste Vorabentscheidungsfrage zu dem Ergebnis gelangen sollte, dass das vorerwähnte Dekret der Flämischen Region vom 23. Juni 2023 gegen die Verpflichtungen verstößt, die sich aus den in dieser Frage erwähnten Bestimmungen ergeben, die Folgen des vorerwähnten Dekrets endgültig aufrechterhalten, um das berechtigte Vertrauen der Privatpersonen zu beachten, die in Anwendung dieses Dekrets ein Grundstück oder eine Wohnung erworben haben, sowie um die Rechtsunsicherheit zu vermeiden, die die Rückwirkung der Nichtigerklärung des Dekrets für diese Personen zur Folge haben könnte, wobei insbesondere deren Wohnungssituation gefährdet werden könnte?

Erlassen in niederländischer, französischer und deutscher Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, am 16. Januar 2025.

Der Kanzler,

Der Präsident,

Nicolas Dupont

Luc Lavrysen