URTEIL DES GERICHTSHOFS (Zweite Kammer)

17. April 2008 *

In der Rechtssache C-197/06

betreffend ein Vorabentscheidungsersuchen nach Art. 234 EG, eingereicht vom Voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt (Belgien) mit Entscheidung vom 28. April 2006, beim Gerichtshof eingegangen am 3. Mai 2006, in dem Verfahren

Confederatie van Immobiliën-Beroepen van België VZW,

Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars

gegen

Willem van Leuken

erlässt

DER GERICHTSHOF (Zweite Kammer)

unter Mitwirkung des Kammerpräsidenten C. W. A. Timmermans sowie der Richter K. Schiemann (Berichterstatter), J. Makarczyk, P. Kūris und J.-C. Bonichot,

* Verfahrenssprache: Niederländisch.

Generalanwalt: P. Mengozzi,
Kanzler: M.-A. Gaudissart, Referatsleiter,

aufgrund des schriftlichen Verfahrens und auf die mündliche Verhandlung vom 6. September 2007,

unter Berücksichtigung der Erklärungen

— der Confederatie van Immobiliën-Beroepen van België VZW und des Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, vertreten durch S. Beer, advocaat,

— von Herrn Van Leuken, vertreten durch P. Berben und H. Lamon, advocaten,

— der niederländischen Regierung, vertreten durch C. Wissels als Bevollmächtigte,

— des Rates der Europäischen Union, vertreten durch F. Florindo Gijón, K. Michoel und A.-M. Colaert als Bevollmächtigte,

— der Kommission der Europäischen Gemeinschaften, vertreten durch H. Støvlbæk und W. Wils als Bevollmächtigte,

aufgrund des nach Anhörung des Generalanwalts ergangenen Beschlusses, ohne Schlussanträge über die Rechtssache zu entscheiden,

folgendes

Urteil

1 Das Vorabentscheidungsersuchen betrifft die Auslegung der Richtlinie 89/48/EWG des Rates vom 21. Dezember 1988 über eine allgemeine Regelung zur Anerkennung der Hochschuldiplome, die eine mindestens dreijährige Berufsausbildung abschließen (ABl. 1989, L 19, S. 16), in der durch die Richtlinie 2001/19/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Mai 2001 (ABl. L 206, S. 1) geänderten Fassung (im Folgenden: Richtlinie 89/48) und des Art. 49 EG.

2 Dieses Ersuchen ergeht im Rahmen eines Verfahrens zur Feststellung eines Verstoßes gegen eine Unterlassungsverfügung, die der Voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt zetelend zoals in kortgeding (Präsident des Handelsgerichts Hasselt als Richter im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes) mit Entscheidung vom 10. Januar 2003 auf Antrag der Confederatie van Immobiliën-Beroepen van België VZW (Konföderation der Immobilienberufe Vereinigung ohne Gewinnerzielungsabsicht, im Folgenden: CIB) und des Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (Berufsinstitut für Immobilienmakler, im Folgenden: BIV) gegen Herrn Van Leuken erlassen hat und in der es um die Ausübung bestimmter Tätigkeiten durch Herrn Van Leuken in Belgien geht, die zum reglementierten Beruf des Immobilienmaklers gehören.

Rechtlicher Rahmen

Richtlinie 89/48

3 Nach der dritten und der vierten Begründungserwägung der Richtlinie 89/48 führt diese eine allgemeine Regelung zur Anerkennung der Diplome ein, die den europäischen Bürgern die Ausübung aller beruflichen Tätigkeiten, die in einem Aufnahmestaat von einer weiterführenden Bildung im Anschluss an den Sekundärabschnitt abhängig sind, erleichtern soll.

4 Nach ihrem Art. 2 gilt die Richtlinie 89/48 für alle Angehörigen eines Mitgliedstaats, die als Selbständige oder abhängig Beschäftigte einen reglementierten Beruf in einem anderen Mitgliedstaat ausüben wollen.

5 Art. 3 Abs. 1 Buchst. b der Richtlinie 89/48 bestimmt, dass, wenn der Zugang zu einem reglementierten Beruf oder dessen Ausübung in einem Aufnahmestaat vom Besitz eines Diploms abhängig gemacht wird, die zuständige Stelle dieses Mitgliedstaats einem Angehörigen eines Mitgliedstaats (im Folgenden: Antragsteller) den Zugang zu diesem Beruf oder dessen Ausübung unter denselben Voraussetzungen wie bei Inländern nicht wegen mangelnder Qualifikation verweigern kann, wenn er diesen Beruf vollzeitlich zwei Jahre lang in den vorhergehenden zehn Jahren in einem anderen Mitgliedstaat ausgeübt hat, der diesen Beruf nicht reglementiert, und im Besitz von Ausbildungsnachweisen ist, die bestimmte Anforderungen erfüllen.

6 Unbeschadet des Art. 3 der Richtlinie 89/48 ermächtigt deren Art. 4 den Aufnahmestaat, vom Antragsteller unter bestimmten dort geregelten Voraussetzungen zu verlangen, dass er Berufserfahrung von einer bestimmten Dauer nachweist, einen

höchstens dreijährigen Anpassungslehrgang absolviert oder eine Eignungsprüfung ablegt (im Folgenden: Ausgleichsmaßnahmen). Im selben Artikel sind einige Regeln und Voraussetzungen für diese Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

7 So muss nach Art. 4 Abs. 1 Buchst. b Unterabs. 3 der Richtlinie 89/48 der Aufnahmestaat, der Ausgleichsmaßnahmen vorsieht, dem Antragsteller grundsätzlich die Wahl zwischen dem Anpassungslehrgang und der Eignungsprüfung lassen. Wenn es sich jedoch um Berufe handelt, „deren Ausübung eine genaue Kenntnis des nationalen Rechts erfordert und bei denen die Beratung und/oder der Beistand in Fragen des innerstaatlichen Rechts ein wesentlicher und ständiger Bestandteil der beruflichen Tätigkeit ist", kann der Aufnahmestaat abweichend von diesem Grundsatz einen Anpassungslehrgang oder eine Eignungsprüfung vorschreiben.

Belgisches Recht

8 Art. 3 des Rahmengesetzes vom 1. März 1976 zur Regelung des Schutzes der Berufsbezeichnung und der Ausübung der geistigen Berufe im Dienstleistungsbereich (*Belgisch Staatsblad* vom 27. März 1976, S. 3604) in der durch das Programmgesetz vom 10. Februar 1998 (*Belgisch Staatsblad* vom 21. Februar 1998, S. 4889) geänderten Fassung (im Folgenden: Rahmengesetz) bestimmt:

„Niemand darf einen in Ausführung des vorliegenden Gesetzes reglementierten Beruf als Selbständiger, ob haupt- oder nebenberuflich, ausüben oder die Berufsbezeichnung führen, wenn er nicht im Verzeichnis der Berufsinhaber oder in der Praktikantenliste eingetragen ist oder, wenn er im Ausland ansässig ist, keine Ermächtigung erhalten hat, den Beruf gelegentlich auszuüben.

Wird der reglementierte Beruf im Rahmen einer juristischen Person ausgeübt, ist der vorhergehende Absatz nur auf Verwalter, Geschäftsführer oder aktive Gesellschafter anwendbar, die persönlich eine reglementierte Tätigkeit ausüben oder die die Dienste, in denen der Beruf ausgeübt wird, tatsächlich leiten. In Ermangelung dieser Personen ist die Bestimmung von Absatz 1 auf einen zu diesem Zweck bestimmten Verwalter, Geschäftsführer oder aktiven Gesellschafter der juristischen Person anwendbar.

…“

9 Für Immobilienmakler wurde das Rahmengesetz mit Königlichem Erlass vom 6. September 1993 zum Schutz der Berufsbezeichnung und der Ausübung des Berufes des Immobilienmaklers (*Belgisch Staatsblad* vom 13. Oktober 1993, S. 22447) in der durch den Königlichen Erlass vom 2. Mai 1996 geänderten Fassung (*Belgisch Staatsblad* vom 8. Juni 1996, S. 15773) umgesetzt. In Art. 2 dieses Königlichen Erlasses in der geänderten Fassung heißt es:

„Niemand darf den Beruf eines Immobilienmaklers als Selbständiger, ob haupt- oder nebenberuflich, ausüben oder die Berufsbezeichnung ‚zugelassener Immobilienmakler, [BIV]‘ oder ‚Immobilienmakler im Praktikum‘ führen, wenn er nicht im Verzeichnis der Berufsinhaber oder in der Liste der Praktikanten, die vom [BIV] geführt werden, eingetragen ist oder, wenn er im Ausland ansässig ist, keine Ermächtigung erhalten hat, den Beruf gelegentlich auszuüben …“

10 Art. 6 des Königlichen Erlasses in der geänderten Fassung sieht vor:

„Die Eintragung im Verzeichnis der Berufsinhaber hängt von der zufrieden stellenden Ausführung eines einjährigen Praktikums ab.

Inhaber eines [Diploms, das in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Gemeinschaft oder einem anderen Staat, der beim Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum vom 2. Mai 1992 (ABl. 1994, L 1, S. 3) Vertragspartei ist, erforderlich ist, um Zugang zum Beruf eines Immobilienmaklers in seinem Hoheitsgebiet zu erhalten oder dort den Beruf eines Immobilienmaklers auszuüben] sind vom Praktikum befreit. In den Fällen, die in Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe b) der Richtlinie [89/48] erwähnt sind, kann die ausführende Kammer des [BIV] ihnen jedoch auferlegen, je nach Wahl entweder einen einjährigen Anpassungslehrgang zu absolvieren oder eine Eignungsprüfung abzulegen, um ins Verzeichnis der Berufsinhaber eingetragen zu werden.

…“

11 Das Gesetz vom 14. Juli 1991 über die Handelspraktiken sowie die Unterrichtung und den Schutz des Verbrauchers (*Belgisch Staatsblad* vom 29. August 1991, S. 18712) sieht in seinem Art. 93 vor:

„Jede Handlung, die ehrlichen Handelsbräuchen zuwiderläuft und durch die ein Verkäufer den beruflichen Belangen eines oder mehrerer anderer Verkäufer schadet oder schaden kann, ist untersagt.“

12 Art. 95 Abs. 1 dieses Gesetzes bestimmt:

„Der Präsident des Handelsgerichtes stellt das Bestehen einer selbst strafrechtlich geahndeten Handlung fest und ordnet ihre Unterlassung an, wenn sie gegen die Bestimmungen des vorliegenden Gesetzes verstößt.“

Niederländisches Recht

13 Den Ausführungen der niederländischen Regierung und der Kommission der Europäischen Gemeinschaften in der mündlichen Verhandlung ist zu entnehmen, dass in den Niederlanden der Beruf des Immobilienmaklers seit dem 1. März 2001 nicht mehr reglementiert ist.

Ausgangsverfahren und Vorlagefragen

Die Parteien des Ausgangsverfahrens

14 Die CIB ist eine gemeinnützige Vereinigung belgischen Rechts, deren satzungsmäßiger Zweck die Vertretung der Interessen der in Belgien zugelassenen Immobilienmakler ist. Das BIV ist eine belgische juristische Person des öffentlichen Rechts, in der die in Belgien ansässigen zugelassenen Immobilienmakler zusammengeschlossen sind.

15 Herr Van Leuken ist ein in den Niederlanden ansässiger Immobilienmakler. Er übt seine Tätigkeit unter der Firma „Grensland Makelaars — onderdeel van Van Leuken vastgoed" (im Folgenden: Grensland) aus. Nach seinen eigenen Angaben, deren Überprüfung Sache des vorlegenden Gerichts ist, hat er sich auf den Verkauf von in Belgien belegenen Immobilien an niederländische Kunden spezialisiert. Seine Geschäftsräume befinden sich in einem ehemaligen Zollamt an der Grenze zwischen den Niederlanden und Belgien.

Das Unterlassungsverfahren

16 Am 11. März 2002 wurde Herr Van Leuken im Rahmen einer Unterlassungsklage von der CIB und dem BIV vor das vorlegende Gericht geladen, die ihm vorwarfen, dass er entgegen Art. 3 des Rahmengesetzes die berufliche Tätigkeit eines Immobilienmaklers in Belgien ausübe und damit gegen Art. 93 des Gesetzes vom 14. Juli 1991 verstoße.

17 Mit Entscheidung vom 10. Januar 2003 wurde diese Klage für zulässig und größtenteils begründet erklärt. Herrn Van Leuken wurde verboten, „die Tätigkeit eines Immobilienmaklers auszuüben und sich mündlich, schriftlich oder in anderer Weise als die Tätigkeit eines Maklers in Bezug auf Verkauf, Ankauf, Tausch, Vermietung oder Überlassung von Grundstücken, dinglichen Rechten und Handelsfonds in Bezug auf Immobilien, die in Belgien gelegen sind, ausübend vorzustellen, wobei dieses Verbot nur so lange gilt, bis [Herr Van Leuken] der geltenden belgischen und europäischen Regelung genügt".

18 Herr Van Leuken wurde zudem zur Zahlung eines Zwangsgelds von 3 700 Euro je festgestelltem Verstoß nach Ablauf einer Frist von sechs Monaten nach Zustellung der Entscheidung verurteilt, wobei das verhängte Zwangsgeld den Höchstbetrag von 100 000 Euro nicht übersteigen durfte.

19 Im Rahmen dieses Unterlassungsverfahrens hatte Herr Van Leuken vorgetragen, im belgischen Hoheitsgebiet keine Immobilienmaklertätigkeit auszuüben, da sich seine Geschäftsräume in den Niederlanden befänden, und obwohl er als Vermittler für den Verkauf von in Belgien belegenen Immobilien tätig werde, werbe er dafür nur in den Niederlanden. Sein Vorbringen wurde mit den folgenden Worten zurückgewiesen:

„Es kann vernünftigerweise nicht bestritten werden, dass [Herr Van Leuken], hinsichtlich dessen nicht festgestellt ist, dass er sich bei der Ausübung seiner

Tätigkeit als Vermittler beim Verkauf von in Belgien belegenen Immobilien ortsansässiger Immobilienmakler bedient, bestimmte Tätigkeiten auch in Belgien ausübt wie z. B. die Begleitung potenzieller Käufer bei der Besichtigung des zum Verkauf stehenden Objekts. Diese [Begleitung] kann schwerlich als eine untergeordnete Tätigkeit angesehen werden. Angesichts der Art der [fraglichen] beruflichen Tätigkeit kann vernünftigerweise nicht bestritten werden, dass [Herr Van Leuken] zumindest einen wesentlichen Teil seiner Maklertätigkeit dort ausübt, wo sich die Immobilie befindet, unabhängig davon, wo er seine Geschäftsräume eingerichtet hat oder in welchen Medien er wirbt."

Der Antrag auf Ermächtigung, den Beruf des Immobilienmaklers gelegentlich in Belgien auszuüben

20 Während der Anhängigkeit des Unterlassungsverfahrens hatte Herr Van Leuken am 15. Mai 2002 beim BIV einen Antrag auf Ermächtigung gestellt, den Beruf des Immobilienmaklers gelegentlich im belgischen Hoheitsgebiet auszuüben.

21 Das BIV bewilligte den Antrag mit der Auflage, dass Herr Van Leuken vorher eine Eignungsprüfung in neun Rechtsgebieten abzulegen habe. Nach Ansicht des BIV erfordert die Ausübung des Berufs des Immobilienmaklers eine genaue Kenntnis des Immobilienrechts im weiten Sinne. Bei allen Dienstleistungsberufen könne die Informationspflicht als so wesentlich angesehen werden, dass der Antragsteller davon nicht freigestellt werden könne. Zudem sei die Beratung und/oder der Beistand im belgischen Recht wesentlicher und fester Bestandteil der Ausübung der beruflichen Tätigkeit des Immobilienmaklers. Daher sei es erforderlich, Herrn Van Leuken zu einer Eignungsprüfung zu verpflichten und ihn nicht zwischen einem Anpassungslehrgang und einer Eignungsprüfung wählen zu lassen.

22 Wegen der Vielzahl der von der Eignungsprüfung abgedeckten Rechtsgebiete sah Herr Van Leuken von einer Teilnahme daran ab.

Die Umstrukturierung der Tätigkeiten von Herrn Van Leuken

23 Herr Van Leuken trägt vor, dass er, um der Unterlassungsverfügung aus der Entscheidung vom 10. Januar 2003 nachzukommen, seine Tätigkeiten umstrukturiert habe. Dafür habe er am 30. September 2003 einen Kooperationsvertrag mit einer in Belgien ansässigen und vom BIV zugelassenen Immobilienmaklerin, Frau Van Asten, geschlossen (im Folgenden: Kooperationsvertrag).

24 Gemäß diesem Vertrag beruft sich Herr Van Leuken seither für das Auftreten als Vermittler beim Verkauf von in Belgien belegenen Immobilien auf Frau Van Asten, die als Geschäftsführerin von Grensland eingestellt und in dieser Eigenschaft bei der Handelskammer Eindhoven (Niederlande) eingetragen wurde. Alle Tätigkeiten von Grensland werden in Belgien entweder von Frau Van Asten oder von Herrn Van Leuken im Auftrag und unter der Verantwortung von Frau Van Asten ausgeübt.

Der Antrag auf Erlass einer Feststellungsentscheidung

25 Nach Zustellung der Entscheidung vom 10. Januar 2003 an Herrn Van Leuken stellten die CIB und das BIV am 27. Mai 2004 einen ersten Antrag auf Erlass einer Entscheidung über die Feststellung der fälligen Zwangsgelder. Mit Entscheidung vom 26. November 2004 wurde dieser Antrag in Höhe von 14 800 für begründet erklärt; Herr Van Leuken legte kein Rechtsmittel gegen diese Entscheidung ein, sondern beglich den Betrag.

26 Am 25. Oktober 2005 befassten die CIB und das BIV erneut den Voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt, und zwar mit dem Antrag, festzustellen, dass Herr Van Leuken der Unterlassungsverfügung aus der Entscheidung vom 10. Januar 2003 nicht nachgekommen sei, und daher für Recht zu erkennen, dass sich der endgültige Betrag des gemäß dieser Entscheidung fälligen Zwangsgelds auf 100 000 Euro belaufe.

27 Die CIB und das BIV verweisen hierfür auf die Werbung für den Verkauf von mehr als 50 in Belgien belegenen Wohnungen und anderen Immobilien auf der Internetseite www.grensland.nl.

28 Sie berufen sich zudem auf das Protokoll eines belgischen Gerichtsvollziehers, der festgestellt habe, dass Herr Van Leuken einen potenziellen Käufer einer in Belgien belegenen Immobilie vor Ort umhergeführt und technische Kommentare zur Konstruktion dieser Immobilie abgegeben habe. Bei dieser Besichtigung habe Herr Van Leuken den potenziellen Käufern eine Broschüre mit Informationen über diese Immobilie ausgehändigt, in der sich der Hinweis finde, dass die Tätigkeiten nach belgischem Recht unter Einschaltung der Geschäftsführerin Frau Van Asten ausgeübt würden, die vom BIV zugelassen sei. Dieser Hinweis sei auch auf der Internetseite von Grensland zu finden.

29 Das vorlegende Gericht möchte unter diesen Umständen wissen, ob ein in den Niederlanden ansässiger Immobilienmakler, der in Belgien belegene Immobilien zum Verkauf anbietet, der Unterlassungsverfügung aus der Entscheidung vom 10. Januar 2003 zuwiderhandelt, wenn er seine Tätigkeit in Form einer Zusammenarbeit mit einem belgischen Immobilienmakler organisiert, der vom BIV zugelassen ist.

30 Unter diesen Umständen hat der Voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt das Verfahren ausgesetzt und dem Gerichtshof folgende Fragen zur Vorabentscheidung vorgelegt:

1. Sind die Art. 3 und 4 der Richtlinie 89/48 dahin auszulegen, dass ein in den Niederlanden ansässiger Immobilienmakler, der in Belgien Vermittlungstätigkeiten für Immobilien ausübt, nicht mehr die vom belgischen Gesetzgeber in Umsetzung der erwähnten Richtlinie aufgestellten Voraussetzungen erfüllen muss, wenn er mit einem in Belgien ansässigen und vom BIV zugelassenen Immobilienmakler einen Kooperationsvertrag geschlossen hat und sich so organisiert, dass (i) der Verbraucher sich für die Tätigkeiten in Belgien stets an diesen in Belgien zugelassenen Immobilienmakler wenden kann und (ii) in der Werbung diese Zusammenarbeit insbesondere durch Verweisung auf die Einschaltung dieses in Belgien vom BIV zugelassenen Immobilienmaklers, wenn Tätigkeiten nach belgischem Recht ausgeführt werden, kenntlich gemacht wird,

   oder

   sind die Art. 3 und 4 der Richtlinie 89/48 so auszulegen, dass ein in den Niederlanden ansässiger Immobilienmakler, der in Belgien Vermittlungstätigkeiten für Immobilien ausübt, in jedem Fall die vom belgischen Gesetzgeber in Umsetzung der erwähnten Richtlinie aufgestellten Voraussetzungen erfüllen muss, ungeachtet eines etwaigen Kooperationsvertrags dieses Immobilienmaklers mit einem in Belgien zugelassenen Immobilienmakler, der bei Tätigkeiten nach belgischem Recht eingeschaltet wird?

2. Wenn der Gerichtshof die zweite Alternative bejaht, ergibt sich dann daraus nicht, dass diese Richtlinie und die in Umsetzung dieser Richtlinie erlassenen nationalen Bestimmungen gegen Art. 49 EG verstoßen, weil diese Richtlinie und die zu ihrer Umsetzung erlassenen nationalen Bestimmungen bei dieser

Auslegung den Markt für die Vermittlung von in Belgien belegenen Immobilien in zu beanstandender Weise künstlich und ohne objektive Rechtfertigung gegen Kooperationsverbindungen zwischen in verschiedenen Mitgliedstaaten (Königreich Belgien und Königreich der Niederlande) ansässigen selbständigen Immobilienmaklern abschirmen, von denen mindestens einer (der in Belgien ansässige Immobilienmakler) die von der Richtlinie und den genannten nationalen Bestimmungen aufgestellten Voraussetzungen erfüllt, so dass das Erfordernis, dass zusätzlich auch der in den Niederlanden ansässige Makler diese Voraussetzungen erfüllen muss, einer mittelbaren Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit gleich steht und zumindest eine verbotene nicht diskriminierende Beschränkung darstellt?

Zur ersten Frage

31 Aus den beim Gerichtshof eingereichten Unterlagen geht hervor, dass dem Beklagten des Ausgangsverfahrens selbst nach der Umstrukturierung seiner Tätigkeiten im Anschluss an den Abschluss des Kooperationsvertrags vorgeworfen wird, in Belgien bestimmte Tätigkeiten ausgeübt zu haben, die nach belgischem Recht zum reglementierten Beruf des Immobilienmaklers gehören, ohne vorher ermächtigt worden zu sein, diesen Beruf dort auszuüben. Die Tätigkeiten, die ihm im Ausgangsverfahren vorgeworfen werden, bestehen darin, auf einer Internetseite Werbung für in Belgien belegene Immobilien gemacht zu haben und außerdem potenzielle Käufer vor Ort bei der Besichtigung der Immobilien umhergeführt und dabei technische Kommentare zur Konstruktion dieser Immobilien abgegeben zu haben. Aus diesen Unterlagen und den Erklärungen der Parteien des Ausgangsverfahrens ergibt sich, dass es Sache des vorlegenden Gerichts ist, zu überprüfen, ob die anderen Tätigkeiten, insbesondere diejenigen, die sich auf die rechtlichen Aspekte des Verkaufs beziehen, gemäß dem Kooperationsvertrag unter Beteiligung eines in Belgien ordnungsgemäß zugelassenen Immobilienmaklers ausgeübt werden.

32 Es ist daher davon auszugehen, dass das vorlegende Gericht mit seiner ersten Frage im Wesentlichen wissen möchte, ob die Art. 3 und 4 der Richtlinie 89/48 der Regelung eines Mitgliedstaats entgegenstehen, die die Ausübung von Tätigkeiten wie den im Ausgangsverfahren fraglichen in seinem Hoheitsgebiet durch einen

Dienstleistungserbringer, der in einem anderen Mitgliedstaat ansässig ist und sich in der gleichen Lage wie der Beklagte des Ausgangsverfahrens befindet, von einer Genehmigung abhängig macht, deren Erteilung das Bestehen einer juristischen Eignungsprüfung voraussetzt.

33 Art. 3 Abs. 1 Buchst. b der Richtlinie 89/48 sieht vor, dass ein Mitgliedstaat einem Angehörigen eines Mitgliedstaats die Ausübung eines reglementierten Berufs in seinem Hoheitsgebiet nicht wegen mangelnder Qualifikation verweigern kann, wenn dieser bestimmte Anforderungen an seine berufliche Qualifikation erfüllt. Vor dem Gerichtshof wurde nicht bestritten, dass Herr Van Leuken die fraglichen Anforderungen erfüllt, doch ist es Sache des vorlegenden Gerichts, dies zu überprüfen.

34 Unbeschadet des Art. 3 der Richtlinie 89/48 ermächtigt deren Art. 4 den Aufnahmestaat, vom Antragsteller unter bestimmten dort geregelten Voraussetzungen zu verlangen, dass er Ausgleichsmaßnahmen absolviert.

Zur Wahl der Ausgleichsmaßnahme

35 Aus Art. 4 Abs. 1 Buchst. b Unterabs. 3 der Richtlinie 89/48 ergibt sich, dass der Aufnahmestaat, der Ausgleichsmaßnahmen vorsieht, dem Antragsteller grundsätzlich die Wahl zwischen dem Anpassungslehrgang und der Eignungsprüfung lassen muss.

36 Wenn es sich jedoch um Berufe handelt, „deren Ausübung eine genaue Kenntnis des nationalen Rechts erfordert und bei denen die Beratung und/oder der Beistand in Fragen des innerstaatlichen Rechts ein wesentlicher und ständiger Bestandteil der beruflichen Tätigkeit ist“, kann der Aufnahmemitgliedstaat abweichend vom Grundsatz des Art. 4 Abs. 1 Buchst. b Unterabs. 3 der Richtlinie 89/48 einen Anpassungslehrgang oder eine Eignungsprüfung vorschreiben.

37 Angesichts der Hinweise zur Ausbildung des Immobilienmaklers in Belgien, die der Gerichtshof in der mündlichen Verhandlung von der Kommission erhalten hat und die zu überprüfen Sache des vorlegenden Gerichts ist, zeigt sich jedoch nicht, dass es sich dabei um einen Beruf handelt, der in den Anwendungsbereich dieser Ausnahme fällt. Nach diesen Hinweisen soll es nämlich genügen, Inhaber eines belgischen Diploms eines Bauingenieurs, Agraringenieurs, technischen Ingenieurs oder Industrie-Ingenieurs zu sein, um den Beruf des Immobilienmaklers zu ergreifen, und die mit diesen Diplomen abgeschlossenen Ausbildungen sollen keine signifikante juristische Ausbildung umfassen.

38 Wie der Gerichtshof bereits entschieden hat, ist der Inhalt der Ausbildung, die ein Mitgliedstaat vorschreibt, der einen Beruf reglementiert, ein besonders wichtiges Kriterium, um die Anforderungen für die Ausübung dieses Berufs zu ermitteln (Urteil vom 7. September 2006, Price, C-149/05, Slg. 2006, I-7691, Randnr. 55). Es kann daher nicht angenommen werden, dass ein Beruf, der Personen eröffnet ist, die keine signifikante juristische Ausbildung genossen haben, ein Beruf ist, dessen „Ausübung eine genaue Kenntnis des nationalen Rechts erfordert".

Zur Verhältnismäßigkeit der Ausgleichsmaßnahmen

39 Jedenfalls muss der Anwendungsbereich von Art. 4 der Richtlinie 89/48, der Ausgleichsmaßnahmen ausdrücklich zulässt, auf den Fall beschränkt werden, dass diese Maßnahmen im Verhältnis zu dem angestrebten Zweck stehen (Urteil vom 19. Januar 2006, Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, C-330/03, Slg. 2006, I-801, Randnr. 24).

40 Wie in Randnr. 31 des vorliegenden Urteils ausgeführt, hat Herr Van Leuken nach seinem Vortrag zumindest im Anschluss an die Umstrukturierung seiner Tätigkeiten durch den Abschluss des Kooperationsvertrags in Belgien nicht mehr alle Aspekte

des reglementierten Berufs des Immobilienmaklers, wie er in Belgien definiert ist, ausgeübt, sondern nur bestimmte reglementierte berufliche Tätigkeiten, die diesen Beruf ausmachen. Seinen Angaben zufolge war er insbesondere nicht mehr an den rechtlichen Aspekten des Verkaufs beteiligt, da diese gemäß dem Kooperationsvertrag von Frau Van Asten übernommen worden seien, einer in Belgien ordnungsgemäß zugelassenen Immobilienmaklerin. Es ist Sache des vorlegenden Gerichts, die Richtigkeit dieser Äußerungen zu überprüfen.

41 Unter diesen Umständen geht die einem Dienstleistungserbringer auferlegte Verpflichtung, Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf seine Kenntnisse des Rechts des betreffenden Mitgliedstaats zu absolvieren, offensichtlich über das hinaus, was zum Schutz von Dienstleistungsempfängern wie den im Ausgangsverfahren fraglichen vor etwaigem inadäquatem Beistand hinsichtlich der rechtlichen Aspekte des Verkaufs notwendig ist. Angesichts der in der vorstehenden Randnummer beschriebenen Vorgehensweise werden nämlich die Interessen der Dienstleistungsempfänger durch die Einschaltung eines in diesem Mitgliedstaat ordnungsgemäß zugelassenen Immobilienmaklers bei jedem Verkauf einer dort belegenen Immobilie in der gleichen Weise gewahrt, wie sie es bei einem Verkauf wären, an dem für keinen seiner Aspekte ein in einem anderen Mitgliedstaat ansässiger Vermittler beteiligt wäre.

Zu den Auswirkungen eines Verstoßes gegen das Gemeinschaftsrecht

42 Hinsichtlich der Verurteilung zu einem Zwangsgeld unter Umständen wie denen des Ausgangsverfahrens ist daran zu erinnern, dass ein Mitgliedstaat keine Sanktionen wegen einer nicht erfüllten Verwaltungsformalität verhängen darf, wenn er die Erfüllung dieser Formalität unter Verstoß gegen das Gemeinschaftsrecht abgelehnt oder vereitelt hat (vgl. in diesem Sinne Urteil vom 6. März 2007, Placanica u. a., C-338/04, C-359/04 und C-360/04, Slg. 2007, I-1891, Randnr. 69). Das ist insbesondere der Fall, wenn die Erfüllung der betreffenden Formalität von gemeinschaftsrechtswidrigen Voraussetzungen abhängig gemacht wird.

43 Nach alledem ist auf die erste Frage zu antworten, dass die Art. 3 und 4 der Richtlinie 89/48 der Regelung eines Mitgliedstaats entgegenstehen, die die Ausübung von Tätigkeiten wie den im Ausgangsverfahren fraglichen in seinem Hoheitsgebiet durch einen Dienstleistungserbringer, der in einem anderen Mitgliedstaat ansässig ist und sich in der gleichen Lage wie der Beklagte des Ausgangsverfahrens befindet, von einer Genehmigung abhängig macht, deren Erteilung das Bestehen einer juristischen Eignungsprüfung voraussetzt.

Zur zweiten Frage

44 Angesichts der Antwort auf die erste Frage erübrigt sich die Beantwortung der zweiten Frage des vorlegenden Gerichts.

Kosten

45 Für die Parteien des Ausgangsverfahrens ist das Verfahren ein Zwischenstreit in dem bei dem vorlegenden Gericht anhängigen Rechtsstreit; die Kostenentscheidung ist daher Sache dieses Gerichts. Die Auslagen anderer Beteiligter für die Abgabe von Erklärungen vor dem Gerichtshof sind nicht erstattungsfähig.

Aus diesen Gründen hat der Gerichtshof (Zweite Kammer) für Recht erkannt:

Die Art. 3 und 4 der Richtlinie 89/48/EWG des Rates vom 21. Dezember 1988 über eine allgemeine Regelung zur Anerkennung der Hochschuldiplome, die

eine mindestens dreijährige Berufsausbildung abschließen, in der durch die Richtlinie 2001/19/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Mai 2001 geänderten Fassung stehen der Regelung eines Mitgliedstaats entgegen, die die Ausübung von Tätigkeiten wie den im Ausgangsverfahren fraglichen in seinem Hoheitsgebiet durch einen Dienstleistungserbringer, der in einem anderen Mitgliedstaat ansässig ist und sich in der gleichen Lage wie der Beklagte des Ausgangsverfahrens befindet, von einer Genehmigung abhängig macht, deren Erteilung das Bestehen einer juristischen Eignungsprüfung voraussetzt.

Unterschriften