II

(Rättsakter vilkas publicering inte är obligatorisk)

KOMMISSIONEN

KOMMISSIONENS BESLUT

av den 17 juli 1996

om statligt stöd från staden Mainz, en lokal myndighet i förbundsrepubliken Tyskland, till Grundstücksverwaltungsgesellschaft Fort Malakoff mbH & Co. KG, ett dotterbolag till Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG

(Endast den tyska texten är giltig)

(Text av betydelse för EES)

(96/631/EG)

EUROPEISKA GEMENSKAPERNAS KOMMISSION HAR FATTAT DETTA BESLUT

med beaktande av Fördraget om upprättandet av Europeiska gemenskapen, särskilt artiklarna 92 och 93 i detta,

efter att ha gett övriga medlemsstater och berörda parter tillfälle att yttra sig enligt artikel 93.2 i EG-fördraget, och

med beaktande av följande:

I

Den 21 december 1994 beslöt kommissionen, efter att ha mottagit detaljerade klagomål från tredje part, att inleda ett förfarande enligt artikel 93.2 i EG-fördraget med avseende på ett fastighetsförsäljningsavtal mellan staden Mainz och Grundstücksverwaltungs-gesellschaft Fort Malakoff mbH & Co. KG, ett fastighetsholdingbolag som tillhör Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG. Kommissionen hade kommit fram till att vissa inslag i köpekontraktet kunde utgöra statligt stöd och vara oförenliga med den gemensamma marknaden. Den tyska regeringen underrättades genom en skrivelse av den 23 januari 1995 om kommissionens beslut och uppmanades att lämna fler uppgifter i ärendet och att framlägga ett expertutlåtande om den ifrågavarande tomtens värde vid försäljningen. Den 19 april 1995 informerade den tyska regeringen kommissionen om att ett expertutlåtande var under förberedande och att regeringen skulle yttra sig så snart utlåtandet var klart.

Den 5 maj 1995 offentliggjorde kommissionen ett meddelande om att ett förfarande skulle inledas [1] och uppmanade de övriga medlemsstaterna och andra berörda parter att lämna synpunkter. Inga synpunkter i denna fråga har inkommit.

Den 10 juli 1995 skickade den tyska regeringen värderingsutlåtandet med ytterligare kommentarer. Den 9 oktober 1995 togs ärendet upp bland andra frågor på ett möte mellan företrädare för kommissionen och den tyska regeringen. Den 17 januari 1996 ställde kommissionen ett antal frågor till den tyska regeringen om vissa detaljer i värderingsutlåtandet och i synnerhet om fastställandet av det ekonomiska värdet för vissa bestämmelser i köpekontraktet. I en skrivelse av den 18 mars 1996 föreslog de tyska myndigheterna att frågorna skulle diskuteras på ett möte med företrädare för stadsförvaltningen i Mainz, expertgruppen för fastighetsvärdering samt kommissionen. Detta möte ägde rum den 26 mars i Bonn. Man kom överens om att de tyska myndigheterna senare skriftligt skulle överlämna ytterligare kommentarer och detaljer i frågor som inte kunde klargöras under mötet. Genom en skrivelse av den 23 maj 1996 överlämnade den tyska regeringen motsvarande kommentarer och information.

[1] EGT nr C 113, 5.5.1995, s. 17.

II

Genom avtalet av den 24 februari 1992 förvärvade staden Mainz från delstaten Rheinland-Pfalz en fastighet på 24 212 m², i innerstaden i närheten av Rhen. Delstaten hade använt fastigheten som kasernområde för en division av specialpolisen. För att göra innerstaden attraktivare ville myndigheterna i Mainz förflytta poliskasernen till ett annat område.

Staden fick området för 33 950 000 tyska mark (1 402,20 mark/m²). Detta pris grundade sig på en värdering som utfördes av Staatsbauamt Mainz-Süd den 8 juli 1980, det vill säga tolv år före undertecknandet av köpeavtalet. Priset består av två delar: 10 895 400 mark (450,00 mark/m²) för tomten och 23 054 600 mark för byggnaderna. Enligt köpeavtalet skulle området övergå i stadens ägo i mitten av 1994.

Enligt avtalet mellan staden Mainz och delstaten Rheinland-Pfalz skall staden efter förvärvandet av fastigheten kunna sälja vidare fastigheten till Siemens AG, Siemens Nixdorf Informationssysteme AG eller till anslutna företag efter det att byggnaderna rivits. Detta skall ske enligt följande villkor:

— Den slutlige köparen är förpliktigad att bygga ett kontors- och affärskomplex för ett distributions- och utbildningscentrum till Siemens AG och/eller Siemens Nixdorf Informationssysteme AG. Om denna förpliktelse inte uppfylls måste ett avtalsvite på 7 miljoner mark betalas.

— Den slutlige köparen måste hyra ut det bebyggda området till Siemens AG, Siemens Nixdorf Informationssysteme AG eller ett anslutet företag i minst 15 år. Dessa företag måste utöva en affärsverksamhet för vilken skatt betalas till staden Mainz (Gewerbesteuer).

— Om det senast nämnda villkoret bara delvis eller inte alls uppfylls är den slutlige köparen förpliktigad att betala en högre köpesumma som motsvarar fastighetens faktiska marknadsvärde då avtalet slöts, dock minst 40 miljoner mark. Av denna summa måste staden Mainz betala hälften till delstaten Rheinland-Pfalz.

— Detta sista villkor skall säkras i egendom genom en panträtt till högsta möjliga belopp.

Staden Mainz sålde den 24 februari 1992 den största delen av området i fråga tillsammans med andra fastigheter som staden redan ägde till Grundstücksverwaltungsgesellschaft Fort Malakoff Mainz mbH & Co. KG (i det följande kallad "Fort Malakoff"), ett fastighetsholdingbolag som ägs av Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG. Köpesumman för den inalles 22 010 m² stora fastigheten uppgick till 13 528 650 mark (614,66 mark/m²).

Köpeavtalet som slöts mellan Fort Malakoff och staden Mainz uppfyller de villkor som staden avtalade med delstaten Rheinland-Pfalz.

— Fort Malakoff måste bygga ett kontors- och affärskomplex med en användningsyta på 25 000 m² och ett garage för 800 bilar. Komplexet skall användas som ett distributions- och utbildningscentrum för Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG. Byggnaden måste stå färdig senast fem år efter det att köpeavtalet slutits, det vill säga i februari 1997.

— Om inte byggarbetet avslutas i tid eller om Fort Malakoff sluter ett köpeavtal om fastigheten med en tredje part, så har staden Mainz genom en anmärkning i fastighetsboken rätt att begära dels en överföring av egendomen och dels ett schablonmässigt skadestånd på 7 miljoner mark.

— Fort Malakoff måste hyra ut den bebyggda ytan senast ett år efter det att byggnaderna står färdiga. Den skall hyras ut i minst 15 år till Siemens AG, Siemens Nixdorf Informationssysteme AG eller ett anslutet företag som måste utöva en skattepliktig affärsverksamhet där.

— Om det sista villkoret bara delvis eller inte alls uppfylls måste Fort Malakoff betala mellanskillnaden mellan den avtalade köpesumman och fastighetens faktiska marknadsvärde vid tidpunkten för köpet, dock minst 40 miljoner mark, inklusive det tidigare nämnda skadeståndet på 7 miljoner mark.

— Detta eventuella anspråk från staden Mainz säkrades i egendom genom en prioriterad panträtt till högsta möjliga belopp på 40 miljoner mark och som skulle inskrivas i fastighetsboken. Finansieringsinteckningar på upp till 50 % av byggkostnaderna plus köpesumman för fastigheten har dock företrädesrätt framför denna panträtt.

Fastighetens köpesumma skulle betalas den dag då fastigheten bytte ägare. Detta datum var satt till den 1 januari 1995. Räntorna för tiden mellan kontraktets undertecknande och ägarbytet togs inte upp i avtalet.

III

Den tyska regeringen anser att avtalet om fastighetsförsäljningen mellan staden Mainz och Fort Malakoff inte innehåller några inslag av statligt stöd.

Regeringen intar ståndpunkten att det pris som staden Mainz betalade för området (1 402,20 mark/m²) är utan betydelse för värdet på fastigheten som avyttrats till Fort Malakoff. Detta eftersom staden köpte ett bebyggt område, som skulle säljas vidare som obebyggt område efter det att poliskasernerna rivits. Kostnaderna för rivningen har övertagits av staden av stadsbyggnadsskäl i allmännyttans tjänst.

Den oberoende expertgruppen för fastighetsvärdering i staden Mainz, som den 14 februari 1995 hade fått i uppdrag av staden att pröva "om det i köpesumman för fastigheten som skulle värderas fanns otillåtna inslag av statligt stöd" gav ett utlåtande om den ifrågavarande fastighetens värde då köpeavtalet slöts. Gruppen tog också ställning till den ekonomiska betydelsen av vissa bestämmelser i köpeavtalet. Den tyska regeringen skickade utlåtandet till kommissionen och betonade att den delade experternas åsikt om den ekonomiska betydelsen av avtalsbestämmelserna.

Experterna kom till följande slutsatser:

— Marknadsvärdet för den obebyggda fastigheten låg på 969 mark/m² då avtalet slöts, mätt efter priser på jämförbara fastigheter i staden Mainz område.

— Experterna fastställde att området i fråga uppvisade vissa nackdelar jämfört med andra platser. Köparen måste till exempel, i motsats till jämförbara fastigheter, utföra grundvattendräneringar på grund av det korta avståndet till Rhen. Dessa nackdelar värderades till 58 mark/m², men korrigerades till 59 mark/m² efter diskussioner den 26 mars 1996.

— För rivning av kvarvarande byggnader beräknades 44 mark/m² (området köptes obebyggt och saneringskostnaderna övertogs av staden Mainz).

— Köparens förpliktelse att bygga en bestämd byggnad inom en viss tid värderades till 158,50 mark/m².

— Den bestämmelse i avtalet som fastställer att köparen skall betala köpesumman först efter att egendomen överlåtits värderades som en fördel för köparen till 131 mark/m².

— Fort Malakoffs förpliktelse att hyra ut den bebyggda fastigheten i minst 15 år till Siemens AG och/eller Siemens Nixdorf Informationssysteme AG, som skall driva ett utbildningscentrum, ansågs varken som en fördel eller nackdel för köparen. Experterna var av den uppfattningen att sådana bestämmelser i regel täcks av ett hyresavtal som köparen redan har slutit innan han accepterar en sådan bestämmelse, på så sätt att bestämmelsen i fråga inte för med sig någon ekonomisk nackdel för köparen. Samma åsikt hade experterna om bestämmelsen enligt vilken köparen, i fall han inte uppfyller detta, måste betala mellanskillnaden mellan priset i avtalet och marknadsvärdet för den dag avtalet sluts, dock minst 40 miljoner mark, eftersom även denna förpliktelse vanligen täcks genom ett hyresavtal som redan tidigare slutits.

— Staden Mainz och Fort Malakoff har i avtal kommit överens om att köparen i förekommande fall måste betala mellanskillnaden mellan det avtalade priset och marknadsvärdet den dag avtalet skrivs under. Det avtalades också att det eventuella anspråket skulle fastställas till ett minimischablonbelopp på 40 miljoner mark. Summan som skall betalas i efterhand kan också fastställas till ett högre belopp om de experter som parterna givit uppdraget åt skulle värdera fastigheten till mer än 53 528 000 mark. Vidare är köparen genom avtalet förpliktigad att säkra det eventuella anspråket genom en prioriterad panträtt till högsta möjliga belopp på 40 miljoner mark, vilken skall inskrivas i fastighetsboken. Trots att panträtten skulle prioriteras, avtalades det att finansieringsinteckningar på upp till 50 % av kostnaderna för bygget av de planerade byggnaderna plus köpesumman skulle kunna ha företrädesrätt. Denna förpliktelse att tillhandahålla säkerhet i egendom i form av en inteckning ansågs som en särskild ekonomisk nackdel för köparen. Experterna var av den uppfattningen att denna nackdel enligt allmän marknadspraxis måste uppvägas genom en lägre köpesumma. Enligt experterna medför säkerhetsinteckningen till maximibelopp högre kostnader för finansieringen av fastighetsprojektet, eftersom det inte vore möjligt att erbjuda fordringsägarna en prioriterad inteckning som täcker mer än 50 % av byggkostnaderna plus köpesumman. Köparen skulle därför vara tvungen att antingen ta högre räntor eller använda mer eget kapital. Nackdelen med denna avtalsbestämmelse beräknades till 5 416 792 mark respektive 246 mark/m². Beräkningen utgick från en normal premie för en bankgaranti (1,2 %) som ersatte den prioriterade inteckningen.

Marknadsvärdet på fastigheten i fråga beräknades sedan enligt följande:

"Normalt" marknadsvärde	968,00 mark/m²
— minus kostnader för dränering och sämre läge	– 59,00 mark/m²
— minus kostnader för rivningsarbete	– 44,00 mark/m²
— minus förpliktelse att upprätta byggnader	– 158,50 mark/m²
— plus fördel att betala köpesumman senare	+ 131,00 mark/m²
— minus nackdel genom bestämmelse att köparen med en panträtt måste säkra förpliktelsen att betala mellanskillnaden mellan det avtalade priset och marknadsvärdet	– 246,00 mark/m²
"Speciellt" marknadsvärde	= 591,50 mark/m²

Experterna kom sedan fram till slutsatsen att den avtalade köpesumman (13 528 650 mark respektive 614,66 mark/m²) inte understiger fastighetens "speciella" marknadsvärde.

Den tyska regeringen företräder åsikten att experterna har beräknat det "normala" marknadsvärdet på grundval av fastighetsaffärer i jämförbara områden i Mainz omgivningar utan hänsyn till de särskilda villkor i avtalet mellan staden Mainz och Fort Malakoff och att, med tanke på vilken ställning och kompetens de oberoende experterna för fastighetsvärdering har, det "normala" marknadsvärdet i princip inte skall ifrågasättas. Vidare ansluter sig den tyska regeringen helt till experternas beräkningar och argumentation om de särskilda villkoren i köpeavtalet.

Förpliktelsen att upprätta en bestämd byggnadstyp på den ifrågavarande fastigheten inom en bestämd tid, är enligt tyska regeringens uppfattning ovanlig, eftersom ingen säljare under normala marknadsomständigheter är intresserad av att den avyttrade fastigheten används för ett bestämt ändamål. Staden Mainz har vissa erfarenheter av andra tomter i staden som under en längre tid legat tomma och ville därför i föreliggande fall ta med denna förpliktelse för att undvika att området förblir obebyggt en längre tid och på så sätt motverkar staden Mainz planer för stadens utveckling. Den ekonomiska nackdel som uppstår genom denna avtalsbestämmelse bör enligt de tyska myndigheterna uppvägas genom en lägre köpesumma.

Bestämmelsen om att genom en panträtt säkra förpliktelsen om betalning av mellanskillnaden mellan den avtalade köpesumman och marknadsvärdet och den därav följande nackdel bör enligt den tyska regeringens uppfattning ses i sammanhang med den begränsade ekonomiska ställning som Grundstücksverwaltungsgesellschaft Fort Malakoff mbH & Co. KG har, ett kommanditbolag (KG) vars partner är ett bolag med begränsad ansvarighet (GmbH) med ett aktiekapital på endast 50 000 mark.

IV

Enligt artikel 92.1 i EG-fördraget är statligt stöd eller stöd genom statliga medel, av vilket slag det än är, som snedvrider eller hotar att snedvrida konkurrensen genom att gynna vissa företag eller viss produktion, oförenligt med den gemensamma marknaden, i den utsträckning det påverkar handeln mellan medlemsstaterna.

Frågan huruvida det föreligger statligt stöd enligt artikel 92.1 i EG-fördraget, beror på om avtalsvillkoren för försäljningen av fastigheten i fråga från staden Mainz till Fort Malakoff avviker från normal praxis och normala kriterier på så sätt att det utgör statlig hjälp (se kommissionens beslut 92/11/EEG [1] och kommissionens beslut 92/465/EEG [2]).

Kommissionens grundläggande åsikt är den att marknadsvärdet på en fastighet, som offentliga myndigheter ämnar sälja, på bästa sätt fastställs antingen genom att man genomför ett öppet och förutsättningslöst anbudsförfarande, där varje intresserad köpare kan komma med ett anbud och där det högsta eller enda anbudet får kontraktet, eller genom att man på jämförbart sätt anstränger sig för att sälja fastigheten på bästa möjliga marknadsvillkor (se kommissionens meddelande i ärendet "Fresenius" [3]).

Om däremot de offentliga myndigheterna beslutar att inte genomföra motsvarande förfarande, utan att i stället sälja fastigheten till en bestämd investerare och att fastställa priset efter detta val, bör fastighetens marknadsvärde enligt kommissionens åsikt fastställas av oberoende fastighetsvärderare. Dessa värderare skall beräkna fastighetens marknadsvärde/köpesumma med allmänt erkända metoder, med hjälp av jämförbara fastighetsförsäljningar från senare tid samt med hjälp av andra allmänt erkända marknadsindikatorer.

När köpeavtalet mellan staden Mainz och Fort Malakoff slöts användes inget av de förutnämnda förfarandena. Då förfarandet enligt artikel 93.2 i EG-fördraget inleddes uppmanade kommissionen den tyska regeringen att lämna in ett expertutlåtande för fastigheten i fråga avseende den tidpunkt då avtalet slöts.

Kommissionen håller med den tyska regeringen om att det pris som staden Mainz betalade delstaten Rheinland-Pfalz för fastigheten inte ovillkorligen motsvarar marknadsvärdet på den fastighet som såldes till Fort Malakoff. Fastigheten köptes bebyggd och såldes vidare obebyggd. Staden sålde alltså en annan egendom än den förvärvat, varför en annorlunda värdering inte tyder på en försäljning under marknadsvärde. Som ägare till den fastighet som förvärvades från delstaten har staden rätt (§ 903 BGB) att riva byggnaderna för att kunna sälja en obebyggd fastighet, även om fastighetens värde därigenom minskar. De offentliga myndigheterna kan ta sådana beslut, som principiellt inte kan bestridas av kommissionen (artikel 222 EG-fördraget), till exempel av skäl som gäller stadsplanering och utveckling.

(1) EGT nr L 6, 11.1.1992, s. 36.
(2) EGT nr L 263, 9.9.1992, s. 15.
(3) EGT nr C 21, 25.1.1994, s. 4.

Då avtalet slöts utgick dock uppenbarligen såväl delstaten Rheinland-Pfalz som staden Mainz i detta fall från att den överenskomna köpesumman låg under fastighetens marknadsvärde. Både i det avtal som slöts mellan delstaten och staden och i avtalet mellan staden och Fort Malakoff fastslås att den slutlige köparen, Fort Malakoff, skulle vara tvungen att i förekommande fall betala mellanskillnaden mellan den avtalade köpesumman och det faktiska marknadsvärdet då avtalet slöts. Det faktum att de i detta kom överens om ett schablonbelopp på 40 miljoner mark oberoende av den senare fastighetsvärderingen, visar på att parterna utgick från att fastigheten skulle säljas till ett pris långt under marknadsvärdet. På grund av expertutlåtandet är det inte längre aktuellt med denna bedömning som möjligen gjordes på grundval av överblicken över markriktvärde (Bodenrichtwertatlas) för staden Mainz, i vilken det för områden med blandad bebyggelse och centrala områden (Misch/Kerngebiete MI/MK §§ 6 och 7 BauNVO) uppges ett riktvärde på upp till 3 000 mark/m² . Även om området i fråga inte formellt låg i en zon som definierades som sådant område, kom det på grund av sin karaktär och sin omgivning mycket nära definitionen för sådana områden. Det nämnda beloppet förmedlar en bild av de storleksordningar som man kan ha tagit med i beräkningen för fastighetens verkliga marknadsvärde.

Experterna fick i uppdrag av staden Mainz att bevisa "om det i försäljningspriset för värderingsobjektet fanns otillåtna inslag av statligt stöd". Enligt kommissionens åsikt är oberoende värderingsexperter kompetenta att beräkna det allmänna marknadsvärdet för fastigheten i fråga. De är dock inte ansvariga för att klargöra om ett bestämt avtal i samband med en fastighetsförsäljning utgör statligt stöd eller inte. Experternas beräkningar och argument vad gäller fastighetens "speciella" marknadsvärde kan betraktas som regeringens egna, eftersom regeringen uttryckligen delar experternas uppfattning när det gäller detta värde, det vill säga det ekonomiska värdet av vissa specialbestämmelser i köpeavtalet mellan staden och Fort Malakoff.

Experterna värderade i princip fastighetens "allmänna" marknadsvärde till 968 mark/m². Från detta "allmänna" marknadsvärde drog experterna av vissa belopp, nämligen för det första 59 mark/m² för vissa nackdelar med den ifrågavarande fastighetens läge och för nödvändigt dräneringsarbete och för det andra 44 mark/m² för kostnader i samband med rivning av byggnader. Detta belopp skall ses som en del av experternas grundläggande värdering av det ifrågavarande området, så att fastighetens "normala" marknadsvärde är 865 mark/m². Detta belopp motsvarar enligt experterna det marknadspris som man skulle kunna vänta sig i en vanlig fastighetsaffär under normala omständigheter.

Det avtal som staden Mainz och Fort Malakoff har ingått avviker dock på vissa punkter från vanliga fastighetsaffärer. Kommissionen anser, med hänsyn till den tyska regeringens tidigare nämnda argument och beräkningar, att vissa avtalsåtaganden och -bestämmelser faktiskt har ett visst inflytande på köpesumman under normala marknadsvillkor.

För det första måste Fort Malakoff enligt avtalet uppföra en bestämd byggnadstyp på fastigheten inom en viss tidsfrist. En sådan förpliktelse är ovanlig på så sätt att försäljaren under normala marknadsvillkor inte är intresserad av att det sålda området skall användas för ett bestämt syfte. I föreliggande fall ville dock staden Mainz ålägga köparen att bebygga fastigheten för att undvika att fastigheten i strid mot Mainz stadsplanering förblir oanvänd någon längre tid. Detta eftersom staden har tidigare erfarenheter med andra områden i staden som under längre tid legat tomma. Den ekonomiska nackdelen med denna avtalsbestämmelse värderades av de oberoende experterna till 158,50 mark/m².

För det andra föreskrivs i avtalet mellan staden och Fort Malakoff, enligt den tyska regeringen och experterna, en ovanligt lång tid mellan den tidpunkt avtalet undertecknas och den tidpunkt då egendomen byter ägare. Denna fördel för köparen uppvägs genom att köpesumman höjs med motsvarande belopp. Den ekonomiska fördelen av denna avtalsbestämmelse värderades till 131 mark/m².

Tar man hänsyn till dessa båda faktorer på grundval av det värde som experterna beräknat för dem, är det "speciella" marknadsvärdet för fastigheten som sålts under nämnda villkor 837,50 mark/m² (865 mark/m² minus 158,50 mark/m² plus 131 mark/m²).

I avtalet föreskrivs att Fort Malakoff måste hyra ut de byggnader som skall uppföras i minst 15 år till Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG, som skall använda dem för skattepliktig affärsverksamhet. Enligt den tyska regeringen, som stöder sig på experterna, skulle denna avtalsbestämmelse i en vanlig fastighetsaffär inte kompenseras genom ett lägre pris, eftersom varje köpare först skulle sluta ett hyresavtal med den påtänkta användaren av byggnaderna innan han/hon gick med på sådana villkor. Skulle köparens avtalspartner bryta hyreskontraktet, så skulle köparen ha rätt till ersättning för de kostnader som han/hon skulle få på grund av att avtalsenliga åtagandena mot staden inte uppfylls. Detta gäller enligt den tyska regeringen också förpliktelsen att betala ett avtalsvite i form av ett förhöjt pris.

Den avtalsenliga förpliktelsen att med en panträtt säkra det eventuella anspråket på utbetalning av mellanskillnaden mellan det avtalade priset och marknadsvärdet, i fall bestämmelsen om användning av byggnaderna inte uppfylls, anser den tyska regeringen däremot vara en finansiell belastning som under normala marknadsvillkor

skulle uppvägas genom ett lägre pris. Den omständighet att köparen inte kan inteckna hela fastighetsvärdet som prioriterad säkerhet för bygglån är en finansiell nackdel. Den tyska regeringen anser att denna omständighet i en vanlig fastighetsaffär uppvägs genom ett lägre pris som beräknas på grundval av de normala kostnaderna för den bankgaranti som ersätter inteckningen.

Det är sant att en byggherre som sluter ett fastighetsförsäljningskontrakt endast accepterar villkoret att hyra ut den bebyggda fastigheten till en bestämd part och endast låta hyresgästen använda byggnaderna för en bestämd verksamhet, om han har en avtalad överenskommelse med den avsedda hyresgästen som gör det möjligt att uppfylla detta villkor. Inte heller förpliktelsen att betala mellanskillnaden mellan den ifrågavarande fastighetens marknadsvärde och det avtalade priset, om villkoret inte uppfylls, utgör någon särskild belastning, eftersom denna eventuella skuld täcks genom en motsvarande fordran som byggherren kan göra gällande mot sin hyresgäst. Kommissionen delar den tyska regeringens åsikt att detta villkor inte utgör någon större ekonomisk belastning som skulle behöva kompenseras genom ett lägre pris.

När det gäller bestämmelsen att säkra det eventuella anspråket genom en inteckning, håller kommissionen däremot inte med den tyska regeringen om att det utgör en exceptionell belastning, som under normala affärsförhållanden skulle rättfärdiga ett lägre pris. Enligt vanlig handelspraxis förväntas det alltid att ett eventuellt anspråk säkras effektivt genom en motsvarande säkerhet om beloppet i fråga inte uppenbart saknar betydelse jämfört med den eventuelle gäldenärens ekonomiska ställning. Det är visserligen så att det ekonomiska ansvaret i ett GmbH, som är partner i ett kommanditbolag, är förhållandevis lågt om kapitalet inskränker sig till det lagenliga minimibeloppet på 50 000 mark. När det gäller en tredje part som förväntar sig ordentliga säkerheter för eventuella fordringar, bärs enligt normal handelspraxis den ekonomiska nackdelen med en sådan konstruktion av den part som använder den och inte av företagets avtalspartner.

När ett kommanditbolag förvärvar en fastighet som inte är intecknad och ställer den nyförvärvade egendomen som konkret säkerhet för eventuella skulder, så är detta endast ett sätt att utnyttja det fulla ekonomiska värdet på den köpta fastigheten. Det är ingen särskild omständighet att fastigheten ställs som säkerhet för eventuella anspråk av den ursprunglige försäljaren och fastighetens tidigare ägare, jämfört med säkrandet av tredje parts anspråk. Köpesumman för egendomen påverkas i normal affärsverksamhet inte av att man planerar eller avtalar att använda egendomen som säkerhet för anspråk. Ingen eventuell framtida fordringsägare skulle under vanliga marknadsförhållanden överta kostnaderna för säkrandet av sina anspråk.

Det verkar motsägelsefullt när det å ena sidan anses att förpliktelsen att betala mellanskillnaden mellan marknadsvärdet och priset (om de byggnader som skall byggas inte används av Siemens som utbildningscentrum i minst 15 år) är utan värde för köparen och därmed inte påverkar fastighetens "speciella" marknadsvärde, medan det å andra sidan fastslås att det blotta säkrandet av detta eventuella anspråk måste uppvägas av en minskning av priset på grundval av kostnaderna för en motsvarande bankgaranti.

När det gäller Fort Malakoffs förpliktelse att genom en panträtt ställa en säkerhet för det eventuella anspråk som är avhängigt av att Siemens använder den bebyggda fastigheten i minst 15 år för skattepliktig verksamhet, så är syftet med denna bestämmelse att säkra skatteinkomster åt staden Mainz. Tanken är att hålla kvar den framtida skattebetalaren i staden genom att effektivt säkra ett eventuellt anspråk för att betala marknadsvärdet i fall denna bestämmelse inte följs.

Vid klarläggandet av frågan om de offentliga myndigheterna i detta fall har förhållit sig som en investerare under normala marknadsvillkor kan man inte ta hänsyn till några framtida skatteintäkter. Även när de offentliga myndigheterna säljer fastigheter, måste villkoren stå i samklang med en privat investerares normala förhållningssätt. Denne befinner sig inte i statens läge, vilken tjänar det allmänna bästa och som kan samla in skatter för detta [1]. En privat investerare intresserar sig inte för hur köparen använder fastigheten i fråga. I synnerhet intresserar det honom inte om den verksamhet som köparen väljer att bedriva genererar skatteintäkter för den stad där fastigheten ligger. En privat fastighetsförsäljare skulle inte acceptera en sänkning av priset som uppvägning för en avtalsbestämmelse, med vilken en skattebetalare skall förmås komma till en viss stad och stanna där.

Den föreslagna minskningen av det "speciella" marknadsvärdet i samband med den avtalade panträtten kan därför inte accepteras. Det "speciella" marknadsvärdet har upprättats av oberoende fastighetsvärderare i jämförelse med liknande områden i Mainz och med hänsyn till förpliktelsen att bygga de planerade byggnaderna inom en viss tid samt med tanke på den ovanligt långa tiden mellan det att avtalet slöts till den planerade överlåtelsen av egendomen (dessa båda faktorer värderas till 27,50 mark/m^2 netto). Det "speciella" marknadsvärdet har satts till 837,50 mark/m^2, det vill säga 18 433 375 mark för hela området på 22 010 m^2. Köparen, Fort Malakoff, har emel-

[1] Se domstolens dom av den 14 september 1994 i de förenade målen C-278/92, C 275/92 och C 280/92 (Spanien mot kommissionen), REG 1994, s. I-4103 punkt 22.

lertid bara betalat 13 528 650 mark, det vill säga 4 904 725 mark mindre än det marknadsvärde som fastigheten hade då avtalet slöts.

Följaktligen kan det fastställas att villkoren i det fastighetsförsäljningsavtal som slutits mellan staden Mainz och Fort Malakoff avviker från vanlig affärspraxis och normala förhållanden i så måtto att de utgör statligt stöd på 4 904 725 mark enligt artikel 92.1 i EG-fördraget.

Statligt stöd som snedvrider eller hotar att snedvrida konkurrensen genom att gynna vissa företag är oförenligt med den gemensamma marknaden, i den utsträckning det påverkar handeln mellan medlemsstater och det är följaktligen förbjudet. Stödet i fråga hotar konkurrensen inom gemenskapen på marknaden för hård- och mjukvaruprodukter för kommersiell databehandling genom att gynna Grundstücksverwaltungsgesellschaft Fort Malakoff mbH & Co. KG, ett hundraprocentigt dotterbolag till Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG. På marknaden för dessa produkter är konkurrensen hård på grund av ständigt sjunkande priser, snabba tekniska framsteg och de därigenom höga investeringsbeloppen i forskning och utveckling samt i nya produktionsanläggningar. För Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG innebär stödet en kostnadsminskning för det nya utbildningscentrum som fastighetsföretaget Fort Malakoff skall uppföra. I detta centrum skall företaget utbilda sina kunders medarbetare i databehandlingsprogram och andra användarspecifika kurser för att lära dem använda företagets databehandlingsprodukter. Sådan utbildning är normalt en del av effektiv marknadsföring av integrerade databehandlingslösningar som erbjuds den kommersiella sektorn, bland annat banker eller försäkringsbolag. Den möjliga invändningen att Siemens endast har planerat ett utbildningscentrum i Tyskland för firmakundernas tyskspråkiga medarbetare kan inte göras gällande, eftersom även företagets europeiska konkurrenter uppbär liknande kostnader eller måste köpa specifika utbildningsinsatser från annat håll för att kunna konkurrera eller tränga in på marknaden i den tyskspråkiga delen av gemenskapen.

Stödet är att beteckna som särskilt investeringsstöd som tjänar till att minska investeringskostnaderna för upprättandet av Siemens nya utbildningscentrum i Mainz. Det beviljades inte inom ramen för allmänna stödprogram för investeringar. Oberoende av om dessa särskilda åtgärder överhuvudtaget kan ses som ett bidrag för att främja den ekonomiska utvecklingen i regionen, ligger Mainz inte i ett område som omfattas av artikel 92.3 a eller 92.3 c i EG-fördraget, varför stödet inte kan gälla som ett regionalt investeringsstöd som är förenligt med den gemensamma marknaden.

Stödet i fråga kan inte heller gälla som ett undantag enligt artikel 92.2 a till 92.2 c i EG-fördraget, eftersom det inte är ett socialt stöd till förmån för enskilda konsumenter, utan ett investeringsstöd med syftet att binda vissa investerare till en viss stad. Stödet avser inte heller skador som uppstått genom naturkatastrofer eller andra exceptionella händelser.

Stödet syftar inte heller till att främja viktiga projekt av gemensamt europeiskt intresse. Att en producent av integrerade databehandlingslösningar flyttar sitt utbildningscentrum till en viss stad ligger inte i det gemensamma europeiska intresset. Lika lite skall stödet avhjälpa en allvarlig störning i en medlemsstats ekonomi. Därmed uppfylls inte heller undantaget enligt artikel 92.3 b i EG-fördraget. Stödets mål är inte heller att främja kultur och bevara kulturarvet (artikel 92.3 d i EG-fördraget).

V

De slutsatser som fastighetsvärderingsexperterna kommit fram till och den tyska regeringens argument kan accepteras, med undantag för uppfattningen att förpliktelsen att säkra det eventuella anspråket på betalning av mellanskillnaden mellan marknadsvärdet och priset skulle kompenseras genom ett lägre pris i vanlig kommersiell verksamhet.

"Normalt" marknadsvärde	968,00 mark/m²	accepteras
— minus kostnader för dränering och sämre läge	− 59,00 mark/m²	accepteras
— minus kostnader för rivningsarbete	− 44,00 mark/m²	accepteras
— minus förpliktelse att upprätta byggnader	− 158,50 mark/m²	accepteras
— plus fördel att betala köpesumman senare	+ 131,00 mark/m²	accepteras
— minus nackdel genom bestämmelse att köparen med en panträtt måste säkra förpliktelsen att betala mellanskillnaden mellan det avtalade priset och marknadsvärdet	− 246,00 mark/m²	accepteras inte
"Speciellt" marknadsvärde	= 837,50 mark/m²	

Fastighetens "speciella" marknadsvärde är alltså 837,50 mark/m² respektive 18 433 375 mark för hela området på 22 010 m². Siemens fastighetsföretag Fort Malakoff har dock endast betalat 13 528 650 mark, det vill säga 4 904 725 mark mindre än det marknadsvärde som fastigheten hade då avtalet slöts.

Kommissionen fastställer därför att staden Mainz fastighetsförsäljning till Fort Malakoff, ett dotterbolag till Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG, till ett pris under marknadsvärdet, utgör ett statligt stöd enligt artikel 92.1 i EG-fördraget. Detta statliga stöd uppgår till 4 904 724 mark och är inte förenligt med den gemensamma marknaden.

Stödet skall återkrävas. Återbetalningen skall ske enligt förfarandet och föreskrifterna i den tyska lagen med ränta från den tidpunkt då stödet betalades ut, det vill säga då egendomen överläts av staden Mainz till Grundstücksverwaltungsgesellschaft Fort Malakoff mbH & Co. KG, ett dotterbolag till Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG. Räntan skall grunda sig på den räntesats som ligger till grund för bedömningen av regionala stödordningar.

HÄRIGENOM FÖRESKRIVS FÖLJANDE.

Artikel 1

Försäljningen av en fastighet i staden Mainz till Grundstücksverwaltungsgesellschaft Fort Malakoff mbH & Co. KG, ett dotterbolag till Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG till ett pris under marknadsvärdet, utgör ett statligt stöd på 4 904 725 mark enligt artikel 92.1 i EG-fördraget. Stödet är lagstridigt eftersom utbetalningen strider mot artikel 93.3 i EG-fördraget. Dessutom är stödet oförenligt med den gemensamma marknaden, eftersom det inte uppfyller förutsättningarna för undantag i artikel 92.2 och 92.3.

Artikel 2

Tyskland skall kräva tillbaka stödet från det gynnade företaget. Återbetalningen skall ske enligt förfarandet och föreskrifterna i den tyska lagen med ränta från den tidpunkt då stödet betalades ut och räntan skall grunda sig på den räntesats som ligger till grund för bedömningen av regionala stödordningar.

Artikel 3

Tyskland skall inom två månader efter delgivningen av detta beslut underrätta kommissionen om de åtgärder som vidtagits för att följa beslutet.

Artikel 4

Detta beslut riktar sig till Förbundsrepubliken Tyskland.

Utfärdat i Bryssel den 17 juli 1996.

På kommissionens vägnar

Karel VAN MIERT

Ledamot av kommissionen