II

(Nicht veröffentlichungsbedürftige Rechtsakte)

KOMMISSION

ENTSCHEIDUNG DER KOMMISSION

vom 17. Juli 1996

über eine staatliche Beihilfe der Stadt Mainz, einer Gebietskörperschaft der Bundesrepublik Deutschland, an die Grundstücksverwaltungsgesellschaft Fort Malakoff Mainz mbH & Co. KG, einer Tochtergesellschaft der Siemens AG / Siemens Nixdorf Informationssysteme AG

(Nur der deutsche Text ist verbindlich)

(Text von Bedeutung für den EWR)

(96/631/EG)

DIE KOMMISSION DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN —

gestützt auf den Vertrag zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft, insbesondere auf die Artikel 92 und 93,

nach Setzung einer Frist zur Äußerung gegenüber den übrigen Mitgliedstaaten und anderen Beteiligten zur Stellungnahme gemäß Artikel 93 Absatz 2 EG-Vertrag,

in Erwägung nachstehender Gründe:

I

Am 21. Dezember 1994 beschloß die Kommission, nachdem ihr detaillierte Beschwerden von Dritten zugegangen waren, das Verfahren nach Artikel 93 Absatz 2 EG-Vertrag im Hinblick auf einen Grundstückskaufvertrag zwischen der Stadt Mainz und der Grundstücksverwaltungsgesellschaft Fort Malakoff Mainz mbH & Co. KG, einer Immobilienholding der Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG, zu eröffnen. Sie war zu der Auffassung gelangt, daß der Kaufvertrag Elemente staatlicher Beihilfe enthalten könnte, die mit dem Gemeinsamen Markt unvereinbar sind. Die deutsche Regierung wurde von dem Beschluß der Kommission mit Schreiben vom 23. Januar 1995 in Kenntnis gesetzt und aufgefordert, weitere Einzelheiten zu der Angelegenheit mitzuteilen und ein Sachverständigengutachten über den Wert des fraglichen Geländes zum Zeitpunkt des Verkaufs vorzulegen. Am 19. April 1995 teilte die deutsche Regierung der Kommission mit, daß ein Wertgutachten in Auftrag gegeben worden sei und sie sich zur Sache äußern werde, sobald das Gutachten vorliegt.

Am 5. Mai 1995 veröffentlichte die Kommission eine Mitteilung über die Einleitung des Verfahrens im *Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften* [1] und forderte die übrigen Mitgliedstaaten und andere Beteiligte auf, zu der Angelegenheit Stellung zu nehmen. Es sind keine diesbezüglichen Stellungnahmen eingegangen.

Am 10. Juli 1995 übersandte die deutsche Regierung das Wertgutachten mit weiteren Bemerkungen. Am 9. Oktober 1995 kam die Angelegenheit unter anderen auf einer Zusammenkunft von Vertretern der Kommission und der deutschen Regierung zur Sprache. Am 17. Januar 1996 richtete die Kommission an die deutsche Regierung einige Fragen zu Einzelheiten des Wertgutachtens und insbesondere zur Ermittlung des wirtschaftlichen Werts einiger Bestimmungen des Kaufvertrages. Mit Schreiben vom 18. März 1996 schlugen die deutschen Behörden vor, die Fragen bei einem Treffen mit Vertretern der Mainzer Stadtverwaltung, des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und der Kommission zu erörtern. Dieses Treffen fand am 26. März 1996 in Bonn statt. Es wurde vereinbart, daß die deutschen Behörden weitere Kommentare und Einzelheiten zu Fragen, die während des Treffens nicht geklärt werden könnten, schriftlich nachreichen. Mit Schreiben vom 23. Mai 1996 übermittelte die deutsche Regierung die entsprechenden Kommentare und Informationen.

[1] ABl. Nr. C 113 vom 5. 5. 1995, S. 17.

II

Durch Vertrag vom 24. Februar 1992 erwarb die Stadt Mainz vom Land Rheinland-Pfalz ein in der Nähe des Rheins gelegenes innerstädtisches Grundstück von 24 212 m², das das Land als Kasernengelände für eine Staffel der Bereitschaftspolizei genutzt hatte. Um die Attraktivität der Innenstadt zu erhöhen, wollten die Mainzer Behörden die Polizeikaserne in ein anderes Gebiet verlagern.

Die Stadt erwarb das Gelände für 33 950 000,- DM (1 402,20 DM/m²). Dieser Preis basierte auf einer Bewertung, die vom Staatsbauamt Mainz-Süd am 8. Juli 1980, das heißt zwölf Jahre vor Unterzeichnung des Kaufvertrags, vorgenommen worden war. Er setzt sich zusammen aus 10 895 400,- DM (450,00 DM/m²) für das Grundstück und 23 054 600,- DM für die Gebäude. Laut Kaufvertrag sollte das Gelände Mitte 1994 in das Eigentum der Stadt übergehen.

Nach dem Vertrag zwischen der Stadt Mainz und dem Land Rheinland-Pfalz soll die Stadt durch die Übereignung des Grundstücks in die Lage versetzt werden, das Grundstück nach Abriß der vorhandenen Gebäude an die Siemens AG, die Siemens Nixdorf Informationssysteme AG oder an verbundene Unternehmen zu folgenden Bedingungen weiterzuverkaufen:

— Der Endkäufer verpflichtet sich, einen Büro- und Geschäftshauskomplex für ein Vertriebs- und Ausbildungszentrum der Siemens AG und/oder Siemens Nixdorf Informationssysteme AG zu errichten und im Falle der Nichterfüllung dieser Verpflichtung eine Konventionalstrafe in Höhe von 7 Millionen DM zu zahlen;

— Der Endkäufer muß die bebaute Fläche für mindestens 15 Jahre an die Siemens AG, die Siemens Nixdorf Informationssysteme AG oder an verbundene Unternehmen vermieten, die eine Geschäftstätigkeit ausüben müssen, für die sie Gewerbesteuern zugunsten der Stadt Mainz zu entrichten haben;

— Wird die letztgenannte Bedingung nicht oder nur teilweise erfüllt, ist der Endkäufer verpflichtet, einen erhöhten Kaufpreis, der dem tatsächlichen Marktwert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses entspricht, mindestens jedoch 40 Millionen DM, zu entrichten; von dieser Summe muß die Stadt Mainz die Hälfte an das Land Rheinland-Pfalz abführen.

— Diese letzte Bedingung ist durch eine Höchstbetragssicherungshypothek dinglich zu sichern.

Die Stadt Mainz verkaufte den größten Teil des fraglichen Geländes zusammen mit anderen Grundstücken, die sich bereits in ihrem Eigentum befanden, am 24. Februar 1992 an die Grundstücksverwaltungsgesellschaft Fort Malakoff Mainz mbH & Co. KG (im folgenden „Fort Malakoff"), eine Immobilienholding der Siemens AG / Siemens Nixdorf Informationssysteme AG. Der Kaufpreis des insgesamt 22 010 m² großen Grundstücks betrug 13 528 650,- DM (614,66 DM/m²).

Der zwischen Fort Malakoff und der Stadt Mainz geschlossene Kaufvertrag erfüllt die Bedingungen, die die Stadt ihrerseits gegenüber dem Land Rheinland-Pfalz eingegangen war:

— Fort Malakoff ist verpflichtet, einen Büro- und Geschäftshauskomplex mit 25 000 m² Nutzfläche und einer Tiefgarage mit 800 Stellplätzen für ein Vertriebs- und Schulungszentrum der Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG zu errichten. Der Bau muß spätestens fünf Jahre nach Abschluß des Kaufvertrags, also im Februar 1997, fertiggestellt sein.

— Werden die Bauarbeiten nicht fristgerecht beendet oder schließt Fort Malakoff einen Kaufvertrag über das Grundstück mit einer dritten Partei, hat die Stadt Mainz einen durch eine Vormerkung im Grundbuch gesicherten Anspruch auf Rückübertragung des Eigentums und Anspruch auf einen pauschalierten Schadenersatz in Höhe von 7 Millionen DM.

— Fort Malakoff ist verpflichtet, die bebaute Fläche spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude für mindestens 15 Jahre an die Siemens AG, die Siemens Nixdorf Informationssysteme AG oder an verbundene Unternehmen zu vermieten, die dort eine gewerbesteuerpflichtige Geschäftstätigkeit ausüben müssen.

— Wird die letztgenannte Bedingung nicht oder nicht vollständig erfüllt, muß Fort Malakoff die Differenz zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem tatsächlichen Marktwert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Verkaufs, mindestens jedoch 40 Millionen DM, einschließlich dem vorerwähnten Schadenersatz von 7 Millionen DM, nachzahlen.

— Dieser Eventualanspruch der Stadt Mainz wurde durch eine im Grundbuch einzutragende erstrangige Höchstbetragssicherungshypothek in Höhe von 40 Millionen DM dinglich besichert, wobei dieser Sicherungshypothek jedoch Finanzierungsgrundschulden bis zur Höhe von 50 % der Baukosten zuzüglich des Kaufpreises für das Grundstück im Range vorgehen dürfen.

Der Kaufpreis für das Grundstück war fällig und zahlbar am Tag der Eigentumsübertragung, die für den 1. Januar 1995 vorgesehen war. Zinsen für die Zeit von der Unterzeichnung des Vertrags bis zur Übergabe wurden nicht vereinbart.

III

Die deutsche Regierung ist der Auffassung, daß der Grundstückskaufvertrag zwischen der Stadt Mainz und Fort Malakoff keine Elemente staatlicher Beihilfe enthält.

Sie steht auf dem Standpunkt, daß der Preis, den die Stadt Mainz für den Erwerb des Geländes entrichtet hat (1 402,20 DM/m²), für den Wert des an Fort Malakoff veräußerten Grundstücks ohne Bedeutung ist, weil die Stadt ein bebautes Gelände gekauft habe, um es nach Abriß der Polizeikasernen, für den sie aus städtebaulichen Gründen im Dienste des Gemeinwohls die Kosten übernommen hat, als unbebautes Gelände weiterzuverkaufen.

Der unabhängige Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Mainz, dem die Stadt am 14. Februar 1995 den Auftrag erteilt hatte, zu prüfen, „ob in dem Verkaufspreis für das Bewertungsobjekt unzulässige beihilfeähnliche Elemente enthalten sind", erstellte ein Gutachten über den Verkehrswert des fraglichen Grundstücks zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Kaufvertrags (Beurkundungstag) und gab eine Stellungnahme zur wirtschaftlichen Bedeutung der besonderen Bestimmungen des Kaufvertrags ab. Die deutsche Regierung übermittelte der Kommission das Gutachten und betonte, daß sie die Ansicht der Sachverständigen in bezug auf die wirtschaftliche Bedeutung dieser Vertragsbestimmungen teile.

Die Gutachter sind zu folgenden Ergebnissen gekommen:

— Der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks lag, gemessen an den Preisen für vergleichbare Lagen im Mainzer Stadtgebiet, am Beurkundungstag bei 969,- DM/m².

— Die Gutachter stellten fest, daß das fragliche Gelände gegenüber anderen Standorten einige Nachteile aufwies. So müßte der Käufer anders als bei den zum Vergleich herangezogenen Grundstücken wegen der Nähe zum Rhein Grundwasserabsenkungen vornehmen. Diese Belastungen wurden mit 58,- DM/m² veranschlagt, ein Betrag, der nach der Besprechung vom 26. März 1996 auf 59,- DM/m² berichtigt wurde.

— Für den Abriß noch bestehender Gebäude (das Gelände wurde unbebaut verkauft, wobei die Kosten für die Sanierung die Stadt Mainz übernahm) wurden 44,- DM/m² angesetzt.

— Die Verpflichtung des Käufers, innerhalb einer festgelegten Frist einen bestimmten Gebäudetyp zu errichten, wurde mit 158,50 DM/m² bewertet.

— Die Vertragsbestimmung, wonach der Käufer den Kaufpreis erst nach der Übertragung des Eigentums zu entrichten hat, wurde als Vorteil zugunsten des Käufers mit 131,- DM/m² bewertet.

— Die Verpflichtung Fort Malakoffs, das bebaute Grundstück mindestens 15 Jahre lang an die Siemens AG und/oder Siemens Nixdorf Informationssysteme AG zu vermieten, die dort ein Schulungszentrum betreiben soll, wurde als wertneutral für den Käufer eingestuft. Die Gutachter vertraten die Auffassung, daß derartige Bestimmungen in der Regel durch einen Mietvertrag abgedeckt werden, den der Käufer bereits geschlossen hat, bevor er eine solche Auflage akzeptiert, so daß die fragliche Bestimmung keinen wirtschaftlichen Nachteil für den Käufer mit sich bringt. Dieselbe Meinung vertraten die Gutachter auch im Hinblick auf die Bestimmung, wonach der Käufer im Falle der Nichterfüllung die Differenz zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem Verkehrswert am Beurkundungstag, mindestens jedoch 40 Millionen DM, nachzuzahlen hat, weil auch diese Verpflichtung normalerweise durch einen zuvor geschlossenen Mietvertrag abgedeckt sei.

— Die Stadt Mainz und Fort Malakoff haben vertraglich vereinbart, daß der Käufer gegebenenfalls die Differenz zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem Verkehrswert bei Vertragsunterzeichnung nachzahlen muß, und den Eventualanspruch auf pauschal mindestens 40 Millionen DM festgesetzt. Sollten die von den Parteien beauftragten Gutachter das Grundstück mit mehr als 53 528 000,- DM bewerten, so kann der nachzuzahlende Betrag auch noch höher festgesetzt werden. Ferner ist der Käufer aufgrund des Vertrages verpflichtet, den Eventualanspruch durch eine im Grundbuch einzutragende Höchstbetragssicherungshypothek im ersten Rang in Höhe von 40 Millionen DM zu sichern. Obwohl die Hypothek an erster Rangstelle eingetragen werden sollte, wurde vereinbart, daß Finanzierungsgrundschulden bis zu 50 % der Kosten für den Bau der geplanten Gebäude zuzüglich des Kaufpreises im Rang vorgehen können. Diese Verpflichtung, dingliche Sicherheit in Form einer Hypothek zu stellen, wurde als besonderer wirtschaftlicher Nachteil für den Käufer angesehen. Die Gutachter vertreten die Auffassung, daß dieser Nachteil nach marktüblichen Gepflogenheiten durch einen niedrigeren Kaufpreis ausgeglichen werden muß. Sie argumentieren, daß die Höchstbetragssicherungshypothek höhere Kosten für die Finanzierung des Immobilienprojekts zur Folge hätte, weil es nicht möglich wäre, den Gläubigern eine Hypothek im ersten Rang anzubieten, die mehr als 50 % der Baukosten plus des Kaufpreises deckt. Der Käufer müßte deshalb entweder höhere Darlehenszinsen in Kauf nehmen oder mehr Eigenkapital aufbringen. Der Nachteil dieser Vertragsbestimmung wurde, ausgehend von einer marktüblichen Prämie für eine Ausfallbürgschaft (1,2 %), mit der die erstrangige Hypothek ersetzt würde, mit 5 416 792,- DM bzw. 246,- DM/m² veranschlagt.

Der Verkehrswert des fraglichen Grundstücks wurde danach wie folgt ermittelt:

— „normaler" Verkehrswert	968,00	DM/m²
— minus Kosten für Maßnahmen zur Grundwasserabsenkung und für Lagenachteile	− 59,00	DM/m²
— minus Kosten für Abbrucharbeiten	− 44,00	DM/m²
— minus Verpflichtung zur Errichtung von Gebäuden	− 158,50	DM/m²
— plus Vorteil aus später Fälligkeit des Kaufpreises	+ 131,00	DM/m²
— minus Nachteil aus der Auflage, die Verpflichtung zur Nachzahlung der Differenz zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem Marktwert durch eine Hypothek zu sichern	− 246,00	DM/m²
„Spezieller" Verkehrswert	= 591,50	DM/m²

Die Gutachter gelangten danach zu dem Schluß, daß der vereinbarte Kaufpreis (13 528 650 DM bzw. 614,66 DM/m²) den „speziellen" Verkehrswert des Grundstücks nicht unterschreitet.

Die deutsche Regierung vertritt die Ansicht, daß der „normale" Verkehrswert des Grundstücks, den die Gutachter auf der Grundlage von Grundstücksverkäufen in Vergleichsgebieten im Raum Mainz ohne Berücksichtigung der zwischen der Stadt und Fort Malakoff vereinbarten besonderen Vertragsbedingungen ermittelt haben, in Anbetracht des Status und der Kompetenz der unabhängigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte grundsätzlich nicht angezweifelt werden sollte. Ferner macht sich die deutsche Regierung die Berechnungen und die Argumentation der Gutachter in bezug auf die besonderen Bedingungen der Kaufvertrages ausdrücklich zu eigen.

Die Verpflichtung, auf dem fraglichen Grundstück innerhalb eines bestimmten Zeitraumes einen bestimmten Gebäudetyp zu errichten, ist nach Auffassung der deutschen Regierung unüblich, da unter normalen Marktbedingungen kein Verkäufer daran interessiert ist, daß das verkaufte Grundstück einem bestimmten Zweck zugeführt wird. Im vorliegenden Fall habe die Stadt Mainz aufgrund einschlägiger Erfahrungen mit anderen Innenstadtgrundstücken, die über längere Zeit hinweg brach lagen, diese Verpflichtung vorsehen wollen, um zu vermeiden, daß das Gelände längere Zeit unbebaut bleibt und so ihren Absichten bezüglich der innerstädtischen Entwicklung entgegenläuft. Der aus dieser Vertragsbestimmung resultierende wirtschaftliche Nachteil sollte nach Ansicht der deutschen Behörden durch einen niedrigeren Kaufpreis aufgewogen werden.

Die Auflage, die Verpflichtung zur Nachzahlung der Differenz zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem Marktwert durch eine Hypothek zu sichern, und der dadurch bedingte Nachteil ist nach Auffassung der deutschen Regierung im Zusammenhang mit der beschränkten Bonität der Grundstücksverwaltungsgesellschaft Fort Malakoff mbH & Co. KG zu sehen, einer Kommanditgesellschaft, deren Komplementär eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) mit einem Stammkapital von lediglich 50 000,- DM ist.

IV

Nach Artikel 92 Absatz 1 EG-Vertrag sind staatliche Beihilfen 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 Gemeinsamen Markt unvereinbar, soweit sie den Handel zwischen Mitgliedstaaten beeinträchtigen.

Im vorliegenden Fall richtet sich die Frage, ob eine staatliche Beihilfe im Sinne von Artikel 92 Absatz 1 EG-Vertrag vorliegt, in erster Linie danach, ob die Bedingungen für den Verkauf des fraglichen Grundstücks durch die Stadt Mainz an Fort Malakoff von den im Geschäftsverkehr üblichen Gepflogenheiten und Kriterien in einem Maße abweichen, daß sie eine staatliche Beihilfe darstellen (siehe Entscheidung 92/11/EWG der Kommission [1] und Entscheidung 92/465/EWG der Kommission [2]).

Die Kommission steht grundsätzlich auf dem Standpunkt, daß sich der Marktwert eines Grundstücks, das die öffentliche Hand zu verkaufen beabsichtigt, am besten dadurch ermitteln läßt, daß entweder ein offenes und bedingungsfreies Bietverfahren durchgeführt wird, bei dem jeder interessierte Käufer ein Angebot abgeben kann und das höchste oder einzige Angebot den Zuschlag erhält, oder daß dem Bietverfahren vergleichbare Anstrengungen unternommen werden, das Grundstück zu bestmöglichen Marktbedingungen zu verkaufen (siehe Mitteilung der Kommission in der Sache „Fresenius" [3]).

Beschließt die öffentliche Hand dagegen, kein entsprechendes Verfahren durchzuführen, sondern das Grundstück an einen bestimmten Investor zu verkaufen und den Preis nach der Auswahl des Käufers festzusetzen, sollte der Marktwert des Grundstücks nach Ansicht der Kommission von unabhängigen Bodenwert-Gutachtern festgestellt werden, die mittels allgemein anerkannter Methoden den Marktwert/Kaufpreis des zu verkaufenden Grundstücks anhand vergleichbarer Grundstücksverkäufe aus jüngerer Zeit und aufgrund sonstiger allgemein anerkannter Marktindikatoren ermitteln.

Bei Abschluß des Kaufvertrages der Stadt Mainz mit Fort Malakoff ist keine der vorerwähnten Vorgehensweisen zum Tragen gekommen. Bei Einleitung des Verfahrens nach Artikel 93 Absatz 2 EG-Vertrag forderte die Kommission die deutsche Regierung daher auf, ein Verkehrswertgutachten, bezogen auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses, für das fragliche Gelände zu übermitteln.

Die Kommission pflichtet der deutschen Regierung darin bei, daß der Preis, zu dem die Stadt Mainz das Grundstück vom Land Rheinland-Pfalz erworben hat, nicht unbedingt dem Marktwert des Grundstücks entspricht, das an Fort Malakoff verkauft wurde. Das Grundstück wurde bebaut gekauft und unbebaut weiterverkauft. Die Stadt hat also ein anderes als das zuvor erworbene Wirtschaftsgut verkauft, weshalb eine unterschiedliche Bewertung nicht auf einen Verkauf unter Marktwert hindeutet. Die Stadt als Eigentümerin des vom Land erworbenen Geländes hat das Recht (§ 903 BGB), die Gebäude abzureißen, um ein unbebautes Grundstück verkaufen zu können, und zwar auch dann, wenn sich der Wert des Grundstücks dadurch verringert. Die öffentliche Hand kann solche Entscheidungen, die von der Kommission grundsätzlich nicht angefochten werden können (Artikel 222 EG-Vertrag), z. B. aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Planung treffen.

(1) ABl. Nr. L 6 vom 11. 1. 1992, S. 36.
(2) ABl. Nr. L 263 vom 9. 9. 1992, S. 15.
(3) ABl. Nr. C 21 vom 25. 1. 1994, S. 4.

Im vorliegenden Fall gingen jedoch offenbar sowohl das Land Rheinland-Pfalz als auch die Stadt Mainz bei Vertragsschluß davon aus, daß der vereinbarte Kaufpreis unter dem Marktwert des Grundstücks lag. Sowohl in dem Vertrag zwischen dem Land und der Stadt als auch in dem zwischen der Stadt und Fort Malakoff geschlossenen Vertrag ist festgelegt, daß der letztendliche Käufer, Fort Malakoff, die Differenz zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem tatsächlichen Marktwert bei Vertragsschluß gegebenenfalls nachzahlen müßte. Die Tatsache, daß dafür ungeachtet einer späteren Grundstücksbewertung ein pauschaler Betrag von 40 Millionen DM vereinbart wurde, weist darauf hin, daß die Parteien davon ausgingen, das Grundstück weit unter dem tatsächlichen Marktwert zu verkaufen. Der Grund für diese Einschätzung, die aufgrund des Sachverständigengutachtens inzwischen überholt ist, könnte darin gelegen haben, daß der Bodenrichtwertatlas für Mainz für Misch-/Kerngebiete (MI/MK, §§ 6 und 7 BauNVO) einen Richtwert von bis zu 3 000,- DM/m² angab. Auch wenn das fragliche Gelände nicht in einer formal als Misch-/Kerngebiet ausgewiesenen Zone lag, kam es aufgrund seiner Merkmale und der Umgebung der gesetzlichen Definition eines Misch-/Kerngebiets sehr nahe. Der genannte Betrag vermittelt ein Bild von der Größenordnungen, die man in bezug auf den wirklichen Marktwert des fraglichen Grundstücks in die Überlegungen eingestellt haben mag.

Die Gutachter wurden von der Stadt Mainz beauftragt, zu überprüfen, „ob in dem Verkaufspreis für das Bewertungsobjekt unzulässige beihilfeähnliche Elemente enthalten sind". Nach Ansicht der Kommission sind unabhängige Sachverständigengutachter kompetent, den allgemeinen Verkehrswert des fraglichen Grundstücks zu ermitteln. Sie sind jedoch nicht zuständig für die Klärung der Frage, ob bestimmte Vereinbarung im Zusammenhang mit dem Verkauf eines Grundstücks eine staatliche Beihilfe darstellen oder nicht. Da die Argumente und Berechnungen der Sachverständigen in bezug auf den „speziellen" Marktwert des Grundstücks, d. h. den wirtschaftlichen Wert einiger Sonderbestimmungen des zwischen der Stadt und Fort Malakoff geschlossenen Kaufvertrages, jedoch ausdrücklich von der deutschen Regierung geteilt wurden, können sie als eigener Standpunkt der deutschen Regierung betrachtet werden.

Die Gutachter haben den „allgemeinen" Marktwert des Grundstücks grundsätzlich mit 968,- DM/m² veranschlagt. Die Beträge von 59,- DM/m² für bestimmte Lagenachteile des fraglichen Grundstücks und für notwendige Trockenlegungsarbeiten sowie 44,- DM/m² für die Kosten im Zusammenhang mit dem Abriß bestehender Gebäude, die die Gutachter von diesem „allgemeinen" Marktwert abgezogen haben, sind als Teil der grundlegenden Bewertung des fraglichen Geländes durch die Gutachter anzusehen, so daß sich für das Grundstück ein „normaler" Marktwert von 865,- DM/m² ergibt. Dieser Betrag entspricht dem Kaufpreis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter normalen Umständen zu erwarten wäre.

Der Kaufvertrag, den die Stadt Mainz mit Fort Malakoff geschlossen hat, weicht jedoch in einigen Punkten von den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Gebräuchen und Kriterien ab. Die Kommission ist unter Berücksichtigung der vorerwähnten Argumente und Berechnungen der deutschen Regierung der Auffassung, daß gewisse Vertragspflichten und -bestimmungen unter normalen marktwirtschaftlichen Bedingungen tatsächlich einen gewissen Einfluß auf den Kaufpreis haben können.

Erstens ist Fort Malakoff vertraglich verpflichtet, auf dem Grundstück innerhalb einer vorgegebenen Frist einen bestimmten Gebäudetyp zu errichten. Eine solche Verpflichtung ist insofern unüblich, als unter normalen Marktbedingungen dem Verkäufer nicht daran gelegen ist, daß das verkaufte Gelände einem bestimmten Zweck zugeführt wird. Im vorliegenden Fall wollte die Stadt Mainz aufgrund einschlägiger Erfahrungen mit anderen, über längere Zeit hinweg brachliegenden Innenstadtflächen den Käufer jedoch zur Bebauung verpflichten, um zu vermeiden, daß das Grundstück entgegen ihren städtebaulichen Planungen länger ungenutzt bleibt. Der wirtschaftliche Nachteil dieser Vertragsbestimmung wurde von den unabhängigen Gutachtern mit 158,50 DM/m² angesetzt.

Zweitens sieht der Vertrag zwischen der Stadt und Fort Malakoff, nach Aussage der deutschen Regierung und der Gutachter, einen ungewöhnlich langen zeitlichen Abstand zwischen dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses und der geplanten Eigentumsübertragung vor. Dieser Vorteil zugunsten des Käufers sollte durch einen entsprechend höheren Kaufpreis aufgewogen werden. Der wirtschaftliche Vorteil dieser Vertragsbestimmung wurde von den unabhängigen Gutachtern mit 131,- DM/m² berechnet.

Berücksichtigt man diese beiden Faktoren auf der Grundlage der von den Gutachtern dafür errechneten Werte, dann ergibt sich für das zu den genannten Bedingungen verkaufte Grundstück ein „spezieller" Marktwert von 837,50 DM/m² (865,- DM/m² minus 158,50 DM/m² plus 131,- DM/m²).

Die Vertragsbestimmung, wonach Fort Malakoff die zu errichtenden Gebäude für mindestens 15 Jahre an die Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG vermieten muß, die sie ihrerseits für eine gewerbesteuerpflichtige Geschäftstätigkeit zu nutzen hat, würde nach Ansicht der deutschen Regierung, die sich auf das Sachverständigengutachten bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht durch einen niedrigeren Kaufpreis kompensiert werden, da jeder Käufer zunächst mit dem vorgesehenen späteren Nutzer der Gebäude einen Mietvertrag abgeschlossen hätte, bevor er auf eine solche Bedingung einginge. Sollte der Vertragspartner des Käufers gegen den Mietvertrag verstoßen, hätte dieser einen Anspruch auf Erstattung der Kosten, die ihm aus der Nichterfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Stadt entstehen würden. Dies gilt nach Aussage der deutschen Regierung auch für die Verpflichtung zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Form des erhöhten Kaufpreises.

Die vertragliche Verpflichtung, den Eventualanspruch auf Zahlung der Differenz zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem Marktwert durch eine Hypothek zu sichern für den Fall, daß die Bestimmung in bezug auf die Verwendung des Gebäudes nicht erfüllt wird, ist nach Auffassung der deutschen Regierung dagegen eine finanzielle Belastung, die unter normalen Marktbedingungen durch einen niedrigeren Kaufpreis ausgeglichen würde.

Der Umstand, daß der Käufer das Grundstück nicht zum vollen Wert als erstrangige Sicherheit für Baudarlehen bieten kann, ist ein finanzieller Nachteil, der nach Aussage der deutschen Regierung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch eine Verrringerung des Kaufpreises aufgewogen würde und sich nach den normalen Kosten für eine Bankbürgschaft, die anstelle der Hypothek gewährt würde, bemißt.

Es trifft zu, daß ein Bauherr beim Abschluß eines Grundstückskaufvertrags die Verpflichtung, das erschlossene Grundstück an eine bestimmte Partei zu vermieten und für die Gebäude nur eine bestimmte Nutzung durch den Kunden zuzulassen, nur dann akzeptieren würde, wenn er eine vertragliche Vereinbarung mit dem vorgesehenen Mieter hat, die es ihm ermöglicht, eine solche Bedingung zu erfüllen. Auch die Verpflichtung, die Differenz zwischen dem Marktwert des fraglichen Grundstücks und dem vereinbarten Kaufpreis nachzuzahlen, wenn die Bedingung nicht erfüllt wird, stellt keine besondere Belastung dar, weil diese Eventualverbindlichkeit durch einen entsprechenden Anspruch gedeckt ist, den der Bauherr dann gegenüber seinem Mieter geltend machen kann. Die Kommission teilt daher die Auffassung der deutschen Regierung, daß diese Bedingung keine besondere finanzielle Last darstellt, die durch einen geringeren Kaufpreis kompensiert werden müßte.

Die Kommission stimmt jedoch nicht mit der deutschen Regierung überein, daß die Auflage, den Eventualanspruch durch eine Hypothek zu sichern, eine außergewöhnliche Belastung darstellt, die nach den im normalen Geschäftsverkehr üblichen Bedingungen und Gepflogenheiten einen niedrigeren Kaufpreis rechtfertigen würde. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird immer erwartet, daß ein Eventualanspruch auf einen im Verhältnis zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des potentiellen Schuldners nicht offensichtlich unbedeutenden Geldbetrag durch eine entsprechende Sicherheit wirksam gesichert wird. Zwar trifft es zu, daß die Bonität einer GmbH, die die Komplementärin in einer Kommanditgesellschaft ist, verhältnismäßig niedrig ist, wenn sich das Stammkapital auf die gesetzliche Mindesteinlage von 50 000,- DM beschränkt. Der wirtschaftliche Nachteil einer solchen Konstruktion im Verhältnis zu Dritten, die eine werthaltige Sicherheit zur Erfüllung etwaiger Ansprüche erwarten, wird nach den üblichen Geschäftsgepflogenheiten jedoch von der Partei getragen, die sie benutzt, nicht von ihren Vertragspartnern.

Wenn eine Kommanditgesellschaft ein unbelastetes Grundstück erwirbt und das neu erworbene Eigentum zur dinglichen Besicherung von Eventualverbindlichkeiten einsetzt, dann wird mit dieser möglichen Nutzung des Eigentums an dem Grundstück nach dessen Erwerb lediglich der volle wirtschaftliche Wert des erworbenen Wirtschaftsguts genutzt. Der Umstand, daß das Grundstück als Sicherheit für einen Eventualanspruch des ursprünglichen Verkäufers und vorherigen Eigentümers des Grundstücks eingesetzt wird, ist im Vergleich zur Besicherung von Ansprüchen einer anderen dritten Partei nichts besonderes. Die beabsichtigte oder vereinbarte Nutzung des Eigentums nach dem Verkauf als dingliche Sicherheit für Ansprüche beeinflußt im normalen Geschäftsverkehr nicht den für den Erwerb des Eigentums zu entrichtenden Preis. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr übernimmt kein potentieller Gläubiger die Kosten für die Absicherung seines Anspruchs.

Es erscheint widersprüchlich, wenn auf der einen Seite angenommen wird, daß die Verpflichtung, die Differenz zwischen dem Marktwert und dem Kaufpreis nachzuzahlen, wenn die zu errichtenden Gebäude nicht mindestens 15 Jahre lang von Siemens als Schulungszentrum genutzt werden, für den Käufer wertneutral ist und somit keinen Einfluß auf den „speziellen" Marktwert des Grundstücks hat, andererseits aber postuliert wird, daß die bloße Besicherung dieses bedingten Anspruchs durch eine Verringerung des Kaufpreises auf der Grundlage der Kosten für eine entsprechende Bankbürgschaft auszugleichen ist.

Die Bestimmung, wonach Fort Malakoff Sicherheit in Form einer Hypothek für den Eventualanspruch bieten muß, der davon abhängt, daß Siemens das bebaute Grundstück mindestens 15 Jahre lang für eine gewerbesteuerpflichtige Geschäftstätigkeit nutzt, soll der Stadt Mainz Steuereinnahmen sichern. Die wirksame Absicherung des bei Nichterfüllung dieser Auflage fälligen Anspruchs auf Entrichtung des Marktpreises hat den Zweck, den künftigen Steuerzahler für eine längere Zeit in der Stadt zu halten.

Bei der Klärung der Frage, ob die öffentliche Hand sich im vorliegenden Fall wie ein unter normalen marktwirtschaftlichen Bedingungen handelnder Kapitalgeber verhalten hat, können etwaige künftige Steuereinnahmen nicht berücksichtigt werden. Auch dann, wenn die öffentliche Hand Grundeigentum verkauft, müssen die Bedingungen im Einklang mit dem normalen Verhalten eines privaten Kapitalgebers stehen, der sich nicht in der Lage des Staates befindet, welcher dem Gemeinwohl dienende Aufgaben wahrnimmt und dafür Steuern erheben kann (1). Einen privaten Investor interessiert nicht, wie der Käufer das betreffende Grundstück nutzt. Insbesondere interessiert ihn nicht, ob aus der letztlich vom Käufer gewählten Nutzung Steuereinnahmen der Stadt erwachsen, in der sich das fragliche Grundstück befindet. Ein privater Grundstücksverkäufer würde eine Verringerung des Kaufpreises als Ausgleich für eine Vertragsbestimmung, mit der ein Steuerzahler für eine bestimmte Stadt gewonnen und dort gebunden werden soll, nicht akzeptieren.

Die vorgeschlagene Reduzierung des „speziellen" Marktwerts im Zusammenhang mit der vereinbarten Hypothek kann daher nicht akzeptiert werden. Der „spezielle" Verkehrswert, den unabhängige Gutachter für Grundstückswerte im Vergleich zu den beim Verkauf ähnlicher Flächen in Mainz erzielten Preisen sowie unter besonderer Berücksichtigung der Verpflichtung, die vorgesehenen Gebäude innerhalb eines bestimmten Zeitraums zu errichten, und des unüblichen zeitlichen Abstands zwischen dem Beurkundungstag und der geplanten Übergabe ermittelt haben (für diese beiden Faktoren werden netto 27,50 DM/m² veranschlagt), ist deshalb mit 837,50 DM/m², also 18 433 375,- DM für das gesamte Gelände von 22 010 m², anzusetzen. Der Käufer, Fort Malakoff, hat dagegen nur 13 528 650,- DM bezahlt, d. h. 4 904 725,-

(1) Siehe Urteil des Gerichtshofs vom 14. September 1994 in den verbundenen Rechtssachen C-278/92, C-275/92 und C-280/92 (Spanien./.Kommission), Slg. 1994, S. I-4103, Randnummer 22.

DM weniger als der Marktwert, den das Grundstück bei Vertragsschluß hatte.

Danach ist festzustellen, daß die die Bedingungen des zwischen der Stadt Mainz und Fort Malakoff abgeschlossenen Grundstückskaufvertrages von den üblichen Geschäftsgepflogenheiten und Bedingungen in einem Maße abweichen, daß sie eine mit 4 904 725,- DM zu veranschlagende staatliche Beihilfe im Sinne von Artikel 92 Absatz 1 EG-Vertrag darstellen.

Staatliche Beihilfen, die durch die Begünstigung bestimmter Unternehmen den Wettbewerb verfälschen oder zu verfälschen drohen, sind mit dem Gemeinsamen Markt unvereinbar, soweit sie den Handel zwischen den Mitgliedstaaten beeinträchtigen, und folglich untersagt. Die fragliche Beihilfe droht durch die Begünstigung der Grundstücksverwaltungsgesellschaft Fort Malakoff mbH & Co. KG, einer hundertprozentigen Tochtergesellschaft der Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG, den innergemeinschaftlichen Wettbewerb bei Hardware- und Softwareprodukten für die kommerzielle Datenverarbeitung zu verfälschen. Auf diesem Markt herrscht aufgrund ständig sinkender Preise, rascher technologischer Fortschritte und des dadurch bedingten hohen Bedarfs an Investitionen in Forschung und Entwicklung sowie in neue Produktionsanlagen ein scharfer Wettbewerb. Die Beihilfe bedeutet für die Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG eine Entlastung bei den Kosten für das von ihrer Immobilienholding Fort Malakoff zu errichtende neue Schulungszentrum, in dem das Unternehmen Mitarbeiter seiner Kunden in DV-Programm- und anderen nutzerspezifischen Kursen auf den Einsatz seiner Datenverarbeitungsprodukte vorbereitet. Solche Schulungen sind normaler Bestandteil der effektiven Absatzförderung bei integrierten DV-Lösungen im gewerblichen Bereich und werden unter anderem Banken oder Versicherungsunternehmen angeboten. Der mögliche Einwand, Siemens habe ausschließlich in Deutschland ein Schulungszentrum für deutschsprachige Mitarbeiter von Firmenkunden geplant, greift nicht, da die europäischen Wettbewerber des Unternehmens ebenfalls ähnliche Kosten tragen oder spezifische Schulungsleistungen von anderen Anbietern zukaufen müßten, um auf dem relevanten Markt im deutschsprachigen Teil der Gemeinschaft wirkungsvoll konkurrieren oder in den Markt eindringen zu können.

Die Beihilfe ist als ad hoc-Investitionsbeihilfe einzustufen, die dazu dient, die Investitionskosten für die Errichtung des neuen Siemens-Schulungszentrums in Mainz zu verringern. Sie wurde nicht im Rahmen allgemeiner Investitionsbeihilfeprogramme gewährt. Unabhängig davon, ob diese ad hoc-Maßnahme überhaupt als Beitrag zur Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung der Region angesehen werden kann, liegt Mainz nicht in einem anerkannten Fördergebiet nach Artikel 92 Absatz 3 Buchstaben a) oder c) EG-Vertrag, weshalb die Beihilfe nicht als mit dem Gemeinsamen Markt vereinbare regionale Investitionsbeihilfe gelten kann.

Die fragliche Beihilfe erfüllt auch keine der Ausnahmen gemäß Artikel 92 Absatz 2 Buchstaben a) bis c) EG-Vertrag: Sie ist keine Beihilfe sozialer Art zugunsten einzelner Verbraucher, sondern eine Investitionsbeihilfe mit dem Ziel, einen Investoren an eine bestimmte Stadt zu binden. Sie hilft nicht bei der Beseitigung von Schäden, die durch Naturkatastrophen oder sonstige außergewöhnliche Ereignisse entstanden sind.

Die Beihilfe hat auch nicht die Förderung wichtiger Vorhaben von gemeinsamem europäischem Interesse zum Ziel. Die Ansiedlung des Schulungszentrums eines Anbieters integrierter DV-Lösungen in einer bestimmten Stadt liegt nicht im gemeinsamen europäischen Interesse. Ebensowenig soll die Beihilfe zur Behebung einer beträchtlichen Störung im Wirtschaftsleben eines Mitgliedstaats beitragen. Damit ist auch die Freistellungsvoraussetzung nach Artikel 92 Absatz 3 Buchstabe b) EG-Vertrag im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Auch die Förderung der Kultur und der Erhaltung des kulturellen Erbes (Artikel 92 Absatz 3 Buchstabe d) EG-Vertrag) ist nicht Zweck dieser Beihilfe.

V

Die Schlußfolgerungen, zu denen der Gutachterausschuß für Grundstückswerte gelangt ist, und die Argumente der deutschen Regierung können grundsätzlich akzeptiert werden mit Ausnahme der Auffassung, die Verpflichtung zur Besicherung des Eventualanspruchs auf Nachzahlung der Differenz zwischen dem Marktwert und dem Kaufpreis würde im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch einen niedrigeren Kaufpreis kompensiert werden.

— „normaler" Verkehrswert	968,00 DM/m²	akzeptiert
— minus Kosten für Maßnahmen zur Grundwasserabsenkung und für Lagenachteile	− 59,00 DM/m²	akzeptiert
— minus Kosten für Abbrucharbeiten	− 44,00 DM/m²	akzeptiert
— minus Verpflichtung zur Errichtung von Gebäuden	− 158,50 DM/m²	akzeptiert
— plus Vorteil aus später Fälligkeit des Kaufpreises	+ 131,00 DM/m²	akzeptiert
— [minus Nachteil aus der Auflage, die Verpflichtung zur Nachzahlung der Differenz zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem Marktwert durch eine Hypothek zu sichern	− 246,00 DM/m²]	nicht akzeptiert
„spezieller" Verkehrswert	= 837,50 DM/m²	

Der „spezielle" Marktwert des Grundstücks ist also mit 837,50 DM/m² bzw. 18 433 375,- DM für das gesamte Gelände von 22 010 m² anzusetzen. Die Siemens-Immobiliengesellschaft Fort Malakoff hat dagegen lediglich 13 528 650,- DM gezahlt, das heißt 4 904 725,- DM weniger als der Marktwert, den das Grundstück bei Vertragsschluß hatte.

Die Kommission stellt somit fest, daß der Verkauf des Grundstücks durch die Stadt Mainz an Fort Malakoff, einer Tochtergesellschaft der Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG, zu einem unter dem Marktwert liegenden Kaufpreis eine staatliche Beihilfe im Sinne von Artikel 92 Absatz 1 EG-Vertrag in Höhe von 4 904 725,- DM darstellt, die nicht als mit dem Gemeinsamen Markt vereinbar angesehen werden kann.

Die Beihilfe ist zurückzufordern. Die Rückzahlung erfolgt gemäß den Verfahren und Vorschriften des deutschen Rechts einschließlich Zinsen ab dem Zeitpunkt der Gewährung der Beihilfe, das heißt ab der Übertragung des Grundeigentums von der Stadt Mainz auf die Grundstücksverwaltungsgesellschaft Fort Malakoff mbH & Co. KG, einer Tochtergesellschaft der Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG, in Höhe des Zinssatzes, der bei der Beurteilung von Regionalbeihilferegelungen zugrunde gelegt wird —

HAT FOLGENDE ENTSCHEIDUNG ERLASSEN:

Artikel 1

Der Verkauf eines in der Stadt Mainz gelegenen Grundstücks an die Grundstücksverwaltungsgesellschaft Fort Malakoff mbH & Co. KG, einer Tochtergesellschaft der Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG, zu einem Preis, der unter dem Marktwert liegt, stellt eine staatliche Beihilfe im Sinne von Artikel 92 Absatz 1 EG-Vertrag in Höhe von 4 904 725,- DM dar. Die Beihilfe ist rechtswidrig, da sie unter Verstoß gegen Artikel 93 Absatz 3 EG-Vertrag gewährt worden ist. Darüber hinaus ist die Beihilfe mit dem Gemeinsamen Markt unvereinbar, weil sie die Voraussetzungen für die in Artikel 92 Absätze 2 und 3 vorgesehenen Ausnahmen und Freistellungen nicht erfüllt.

Artikel 2

Deutschland hat die Beihilfe von dem begünstigten Unternehmen zurückzufordern. Die Rückzahlung erfolgt gemäß den Verfahren und Vorschriften des deutschen Rechts einschließlich Zinsen ab dem Zeitpunkt der Gewährung der Beihilfe und in Höhe des Zinssatzes, der bei der Beurteilung von Regionalbeihilferegelungen zugrunde gelegt wird.

Artikel 3

Deutschland teilt der Kommission innerhalb von zwei Monaten nach Bekanntgabe dieser Entscheidung mit, welche Maßnahmen es getroffen hat, um dieser Entscheidung nachzukommen.

Artikel 4

Diese Entscheidung ist an die Bundesrepublik Deutschland gerichtet.

Brüssel, den 17. Juli 1996

Für die Kommission

Karel VAN MIERT

Mitglied der Kommission