ARREST VAN HET HOF (Eerste kamer)

16 juli 2015 *

„Prejudiciële verwijzing — Staatssteun — Artikel 107, lid 1, VWEU — Verkoop van percelen landbouwgrond door de overheid — Nationale bepaling op grond waarvan de bevoegde autoriteiten zich kunnen verzetten tegen de verkoop van een perceel landbouwgrond wanneer de geboden prijs wordt beschouwd als ‚ernstig onevenredig' ten opzichte van de marktwaarde — Aan bepaalde ondernemingen of producties toegekend voordeel — Criterium van de particuliere investeerder — Vaststelling van de ‚marktwaarde'"

In zaak C-39/14,

betreffende een verzoek om een prejudiciële beslissing krachtens artikel 267 VWEU, ingediend door het Bundesgerichtshof (Duitsland) bij beslissing van 29 november 2013, ingekomen bij het Hof op 27 januari 2014, in de procedure, ingeleid door

BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH

in tegenwoordigheid van:

Thomas Erbs,

Ursula Erbs,

Landkreis Jerichower Land,

wijst

HET HOF (Eerste kamer),

samengesteld als volgt: A. Tizzano (rapporteur), kamerpresident, A. Borg Barthet, E. Levits, M. Berger en F. Biltgen, rechters,

advocaat-generaal: P. Cruz Villalón,

griffier: M. Aleksejev, administrateur,

gezien de stukken en na de terechtzitting op 11 december 2014,

gelet op de opmerkingen van:

— BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, vertegenwoordigd door C. von Donat, Rechtsanwalt,

* Procestaal: Duits.

— Erbs en Erbs, vertegenwoordigd door T. Rehmann, Rechtsanwalt,

— Landkreis Jerichower Land, vertegenwoordigd door W. Sonderhoff als gemachtigde,

— de Duitse regering, vertegenwoordigd door T. Henze en B. Beutler als gemachtigden,

— de Europese Commissie, vertegenwoordigd door P.-J. Loewenthal en R. Sauer als gemachtigden,

gehoord de conclusie van de advocaat-generaal ter terechtzitting van 17 maart 2015,

het navolgende

Arrest

1 Het verzoek om een prejudiciële beslissing betreft de uitlegging van artikel 107, lid 1, VWEU.

2 Dit verzoek is ingediend in het kader van een geding tussen BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (hierna: „BVVG") en de Landkreis Jerichower Land (arrondissement Jerichower Land, Duitsland) inzake de weigering van de Landkreis om toestemming te geven voor de verkoop van een perceel landbouwgrond aan Erbs en Erbs (hierna: „echtpaar Erbs").

Toepasselijke bepalingen

Unierecht

3 Titel II, punt 1, eerste alinea, van de mededeling van de Commissie van 10 juli 1997 betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties (PB C 209, blz. 3; hierna: „mededeling") luidt als volgt:

„De verkoop van grond via een open en onvoorwaardelijke biedprocedure die voldoende openbaar is gemaakt, is vergelijkbaar met een veiling, waarbij het beste of enige bod per definitie met de marktwaarde overeenstemt en bijgevolg geen staatssteun inhoudt. [...]"

4 Titel II, punt 2, onder a), van de mededeling, luidt als volgt:

„Indien openbare instanties geen gebruik maken van de onder punt 1 beschreven procedure, moet vóór de verkooponderhandelingen een taxatie door een of meer onafhankelijke taxateurs van onroerend goed worden verricht om de marktwaarde vast te stellen op grond van algemeen aanvaarde marktindicaties en taxatiecriteria. [...]

[...]

Onder ‚marktwaarde' wordt verstaan, de prijs waartegen de gronden en gebouwen op de datum van waardering bij onderhandse overeenkomst tussen een willige verkoper en een van de verkoper onafhankelijke koper zouden kunnen worden verkocht, waarbij wordt aangenomen dat de betrokken gronden en gebouwen openlijk op de markt worden aangeboden, dat de marktvoorwaarden een regelmatige transactie mogelijk maken en dat, de aard van de gronden en gebouwen in aanmerking genomen, een normaal tijdsbestek beschikbaar is om over de verkoop te onderhandelen [...]"

Duits recht

5 § 1, lid 1, van het Grundstückverkehrsgesetz [Duitse wet op het agrarische grondverkeer] van 28 juli 1961 (BGBl. I, blz. 1091) (hierna: „GrdstVG") luidt als volgt:

„De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op landbouw- en bosbouwgrond [...]."

6 § 2, lid 1, GrdstVG bepaalt het volgende:

„Voor de verbintenisrechtelijke vervreemding van een perceel en de daarover te sluiten overeenkomst moet goedkeuring worden verleend. [...]"

7 § 4 GrdstVG bepaalt het volgende:

„Er is geen goedkeuring vereist wanneer:

1. de federale staat of een deelstaat als partij bij de vervreemding is betrokken;

[...]"

8 § 9 GrdstVG luidt:

„(1) Goedkeuring kan slechts worden geweigerd of met oplegging van verplichtingen (§ 10) of voorwaarden (§ 11) worden verleend, wanneer zich omstandigheden voordoen waaruit blijkt dat:

1. de vervreemding een ongeschikte verdeling van de grond tot gevolg heeft,

2. de vervreemding tot een onrendabele verkleining of verkaveling leidt van het perceel of een aantal percelen van de verkoper die een ruimtelijke of economische eenheid vormen, of

3. de tegenprestatie in geen verhouding tot de waarde van het perceel staat.

[...]

(4) Indien het perceel met het oog op andere dan landbouw of bosbouwdoeleinden wordt verkocht, mag de goedkeuring overeenkomstig lid 1, punt 3, niet worden geweigerd.

[...]"

Hoofdgeding en prejudiciële vraag

9 Uit de verwijzingsbeslissing blijkt dat de BVVG een privaatrechtelijke rechtspersoon is, waarvan de aandelen in handen zijn van de Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (een overheidsinstelling met specifieke taken ten gevolge van de Duitse hereniging). De BVVG heeft onder andere tot wettelijke taak om de privatisering van voor land- en bosbouwdoeleinden gebruikte percelen en gebouwen van de staat tot uitvoer te brengen. Daarbij handelt de BVVG als civielrechtelijke eigenaar in eigen naam, maar voor rekening van de Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben.

10 Na een openbare inschrijving waarbij het het hoogste bod had uitgebracht, heeft het echtpaar Erbs op 31 maart 2008 bij de notaris een „verkoop- en overdrachtovereenkomst" gesloten met betrekking tot de aankoop van de BVVG van een perceel landbouwgrond van ongeveer 2,6 hectare voor de prijs van 29 000 EUR (hierna: „betrokken perceel").

11 Bij besluit van 5 juni 2008 heeft de Landkreis Jerichower Land, als plaatselijke overheid bevoegd voor het afgeven van een vergunning voor een dergelijke verkoop en de daarvan opgemaakte akte, overeenkomstig § 9, lid 1, punt 3, GrdstVG, geweigerd die transactie goed te keuren, omdat de overeengekomen prijs in geen verhouding tot de verkeerswaarde als landbouwgrond van het betrokken perceel zou staan.

12 Uit de nationale rechtspraak ter zake volgt immers dat sprake is van een dergelijke wanverhouding wanneer de verkoopprijs vijftig procent hoger is dan de „verkeerswaarde van het [betrokken] perceel als landbouwgrond". Deze waarde komt overeen met de prijs die is betaald voor soortgelijke percelen en onder dezelfde omstandigheden ten tijde van het sluiten van de overeenkomst in het kader van een grondtransactie tussen twee landbouwers. Met overdrachten aan niet-landbouwers wordt eveneens rekening gehouden bij het bepalen van bovengenoemde waarde, voor zover zij plaatshadden met als doel een ander agrarisch gebruik van het perceel.

13 De BVVG en het echtpaar Erbs hebben bij het Amtsgericht – Landwirtschaftsgericht (rechtbank van eerste aanleg – landbouwkamer) een beroep ingesteld tegen de beslissing van de Landkreis Jerichower Land, waarbij, op basis van een taxatie door een groep deskundigen van de verkeerswaarde van het betrokken perceel, hun verzoek werd verworpen.

14 Nadat bij hem tegen die beslissing beroep was ingesteld, heeft de appelrechter opdracht gegeven tot een tweede deskundigenonderzoek, waarvan de conclusie luidde dat de verkeerswaarde van het betrokken perceel als landbouwgrond hetzij 14 168,61 EUR bedroeg, waarbij in de vergelijking andere door de BVVG in de omgeving verkochte percelen werden meegenomen, hetzij 13 648,19 EUR, waarbij die verkopen niet in de vergelijking werden meegenomen. Bijgevolg heeft hij bevestigd dat de door het echtpaar Erbs geboden prijs van 29 000 EUR vijftig procent hoger lag dan de verkeerswaarde van het betrokken perceel en derhalve „in geen verhouding" stond tot de waarde van het perceel, in de zin van artikel 9, lid 1, punt 3, GrdstVG.

15 Die rechter heeft daarnaast opgemerkt dat het toestaan van een verkoop voor een dergelijke prijs aan niet-professionele landbouwers als het echtpaar Erbs, ongunstige gevolgen zou hebben voor de landbouwbedrijven, omdat als de prijzen van nog beschikbare percelen extreem zouden stijgen, landbouwers die ter uitbreiding van hun bedrijf een perceel nodig hebben, dit hierdoor niet langer konden verwerven. Volgens de appelrechter kan de toestemming voor de verkoop van een perceel landbouwgrond echter slechts worden geweigerd, wanneer er een landbouwer is die bereid is dat perceel te verwerven. Omdat hij heeft vastgesteld dat ten minste één professionele landbouwer, hoewel hij niet had deelgenomen aan de openbare verkoop, bereid zou zijn geweest het betrokken perceel te verwerven voor een prijs van maximaal vijftig procent boven de verkeerswaarde van het perceel als landbouwgrond, heeft die rechter het beroep van de BVVG en het echtpaar Erbs verworpen.

16 De BVVG heeft bij het Bundesgerichtshof cassatieberoep ingesteld. De verwijzende rechter wenst te vernemen of de koper door de verkoop van overheidsgrond door dat bedrijf tegen een prijs die onder de bij een openbare inschrijving geboden prijs ligt, een voordeel wordt verschaft en, zo ja, of een dergelijk voordeel kan worden gerechtvaardigd door het doel van § 9, lid 1, punt 3, GrdstVG, namelijk het beschermen van de belangen van de agrarische bedrijven. De verwijzende rechter vraagt zich daarnaast af of de weigering om tegen de bij een openbare inschrijving geboden prijs te verkopen in strijd is met artikel 107, lid 1, VWEU, rekening houdende met het feit dat wanneer een dergelijke weigering plaatsvindt, nog niet is besloten aan wie het betrokken perceel zal worden verkocht.

17 Daarop heeft het Bundesgerichtshof de behandeling van de zaak geschorst en het Hof verzocht om een prejudiciële beslissing over de volgende vraag:

„Verzet artikel 107, lid 1, VWEU zich tegen een nationale regeling zoals die van § 9, lid 1, punt 3, GrdstVG, op grond waarvan het, met het oog op de verbetering van de landbouwstructuur, een tot de overheid te rekenen instelling als de BVVG verboden is om een perceel landbouwgrond in het kader van een openbare inschrijving tegen het beste bod te verkopen als het hoogste bod in geen verhouding staat tot de waarde van het perceel?"

Beantwoording van de prejudiciële vraag

18 Met zijn prejudiciële vraag wenst de verwijzende rechter in wezen te vernemen of een nationale rechtsregel, zoals die in het hoofdgeding, een steunmaatregel vormt die onverenigbaar is met de interne markt in de zin van artikel 107, lid 1, VWEU.

19 Gezien de formulering van de vraag moet om te beginnen in herinnering worden gebracht dat het Hof niet bevoegd is om uitspraak te doen over de verenigbaarheid van een nationale maatregel met het Unierecht. Het kan zich evenmin uitspreken over de verenigbaarheid met de interne markt van een staatssteunmaatregel of een steunregeling, aangezien de beoordeling van deze verenigbaarheid onder de exclusieve bevoegdheid van de Europese Commissie valt, die daarbij onder toezicht van de Unierechter staat (arrest Fallimento Traghetti del Mediterraneo, C-140/09, EU:C:2010:335, punt 22 en aldaar aangehaalde rechtspraak).

20 Het Hof is echter wel bevoegd om de verwijzende rechter alle uitleggingsgegevens met betrekking tot het Unierecht te verschaffen die hem in staat stellen de verenigbaarheid van een nationale maatregel met dat recht te beoordelen met het oog op de beslechting van het bij hem aanhangige geding. Op het gebied van staatssteunmaatregelen kan het met name aan de verwijzende rechter de uitleggingsgegevens verstrekken die hem in staat stellen te bepalen of een nationale maatregel als „staatssteun" in de zin van het Unierecht kan worden aangemerkt (arrest Fallimento Traghetti del Mediterraneo, C-140/09, EU:C:2010:335, punt 24 en aldaar aangehaalde rechtspraak).

21 De gestelde vraag moet derhalve worden begrepen als ertoe strekkende te vernemen of artikel 107, lid 1, VWEU aldus moet worden uitgelegd, dat een nationale rechtsregel die, teneinde de belangen van de agrarische bedrijven te beschermen, een tot de overheid te rekenen instelling verbiedt om een perceel landbouwgrond in het kader van een openbare inschrijving tegen het beste bod te verkopen wanneer de bevoegde plaatselijke overheid van mening is dat het hoogste bod in geen verhouding tot de waarde van dat perceel staat, onder de kwalificatie „staatssteun" kan vallen.

22 Om deze vraag te beantwoorden, moet eraan worden herinnerd dat volgens artikel 107, lid 1, VWEU, behoudens de afwijkingen waarin de verdragen voorzien, steunmaatregelen van de staten of in welke vorm ook met staatsmiddelen bekostigd, die de mededinging door begunstiging van bepaalde ondernemingen of bepaalde producties vervalsen of dreigen te vervalsen, onverenigbaar zijn met de interne markt.

23 Volgens vaste rechtspraak van het Hof vereist de kwalificatie „steun" in de zin van artikel 107, lid 1, VWEU, dat alle voorwaarden van die bepaling zijn vervuld (arrest Banco Privado Português en Massa Insolvente do Banco Privado Português, C-667/13, EU:C:2015:151, punt 45 en aldaar aangehaalde rechtspraak).

24 Bijgevolg staat vast dat een nationale maatregel slechts als „staatssteun" in de zin van artikel 107, lid 1, VWEU kan worden aangemerkt indien hij ten eerste uitgaat van de staat of met staatsmiddelen is bekostigd, ten tweede het handelsverkeer tussen de lidstaten ongunstig kan beïnvloeden, ten derde de

begunstigde ervan een selectief voordeel verschaft en ten vierde de mededinging vervalst of dreigt te vervalsen (arrest Trapeza Eurobank Ergasias, C-690/13, EU:C:2015:235, punt 17 en aldaar aangehaalde rechtspraak).

25 Al is in het hoofdgeding de verwijzende rechter in wezen van oordeel, dat § 9, lid 1, punt 3, GrdstVG aan de in het vorige punt genoemde eerste, tweede en vierde voorwaarde voldoet, twijfelt hij toch aan de uitlegging en de toepassing van de derde voorwaarde, dat de betrokken maatregel de begunstigde ervan een selectief voordeel moet verschaffen.

26 In dit verband zij herinnerd aan de vaste rechtspraak van het Hof, dat het begrip steun niet alleen positieve prestaties zoals subsidies, leningen of deelnemingen in het kapitaal van ondernemingen kan omvatten, maar ook maatregelen die, in verschillende vormen, de lasten verlichten die normaliter op het budget van een onderneming drukken en daardoor, zonder subsidies in de strikte zin van het woord te zijn, van gelijke aard zijn en identieke gevolgen hebben (arrest Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09, EU:C:2010:778, punt 30 en aldaar aangehaalde rechtspraak). Daartoe moet voor de vaststelling dat sprake is van staatssteun een voldoende directe band worden aangetoond tussen enerzijds het aan de begunstigde verleende voordeel en anderzijds een vermindering van de staatsbegroting, of zelfs een voldoende concreet economisch risico dat die begroting zal worden belast (zie in die zin arrest Bouygues en Bouygues Télécom/Commissie e.a. en Commissie/Frankrijk e.a., C-399/10 P en C-401/10 P, EU:C:2013:175, punt 109).

27 Zoals het Hof al heeft geoordeeld, kan in beginsel derhalve niet worden uitgesloten dat een verkoop van overheidsgrond voor een lagere prijs dan de marktprijs staatssteun vormt (arrest Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09, EU:C:2010:778, punt 31).

28 Een dergelijke verkoop kan de koper, in zijn hoedanigheid van begunstigde, immers een voordeel verschaffen dat in wezen leidt tot een vermindering van de staatsbegroting, die eruit bestaat dat de staat afziet van het verschil tussen de verkeerswaarde van het perceel en de lagere prijs die door die koper is betaald.

29 In het bijzonder heeft het Hof met betrekking tot de verkoop door de overheid van grond of gebouwen aan een onderneming of een particulier die een economische activiteit uitoefent zoals land- of bosbouw, gepreciseerd dat een dergelijke verkoop elementen van overheidssteun kan bevatten, met name wanneer niet wordt verkocht tegen de marktprijs, dat wil zeggen, tegen de prijs die een particuliere investeerder onder normale mededingingsomstandigheden had kunnen vaststellen (arrest Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09, EU:C:2010:778, punt 34 en aldaar aangehaalde rechtspraak).

30 Hieruit volgt dat wanneer het nationale recht rekenregels invoert om de marktwaarde van grond te taxeren met het oog op de verkoop daarvan door de overheid, de toepassing van die regels, om in overeenstemming te zijn met artikel 107 VWEU, in alle gevallen moet leiden tot een prijs die de marktwaarde zo dicht mogelijk nadert (zie in die zin arrest Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09, EU:C:2010:778, punt 35).

31 Er zijn echter meerdere methodes die prijzen kunnen opleveren die overeenstemmen met de marktwaarde. Hieronder zijn die van de verkoop tegen het beste bod en van de taxatie, zoals genoemd in titel II, punten 1 en 2, van de mededeling. Het is eveneens niet uitgesloten dat met andere methoden dat resultaat kan worden bereikt (zie in die zin arrest Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09, EU:C:2010:778, punten 35 en 39).

32 Juist met betrekking tot de methode van de verkoop tegen het beste bod, heeft het Hof reeds vastgesteld, in het kader van een zaak betreffende de verkoop door een overheidsinstantie van een haar toebehorende onderneming, dat wanneer een dergelijke instantie overgaat tot een open, transparante en onvoorwaardelijke aanbestedingsprocedure, kan worden vermoed dat de marktprijs

overeenkomt met het hoogste bod, waarbij in de eerste plaats moet worden nagegaan of het bod bindend en geloofwaardig is en in de tweede plaats of er geen gronden zijn om rekening te houden met andere economische factoren dan de prijs (arrest Land Burgenland e.a./Commissie, C-214/12 P, C-215/12 P en C-223/12 P, EU:C:2013:682, punt 94).

33 Het Hof heeft overigens gepreciseerd dat in dergelijke omstandigheden het voor de controle van de marktprijs niet nodig zou zijn gebruik te maken van andere methoden, zoals onafhankelijke deskundigenrapporten (zie in die zin arrest Land Burgenland e.a./Commissie, C-214/12 P, C-215/12 P en C-223/12 P, EU:C:2013:682, punt 95).

34 Opgemerkt moet evenwel worden, dat onder toepassing van de nationale regeling in het hoofdgeding de bevoegde plaatselijke overheid na een openbare aanbesteding kan weigeren een vergunning te verlenen voor de verkoop tegen het beste bod van een perceel landbouwgrond dat aan de staat toebehoort, wanneer het van mening is dat de voorgestelde prijs in geen verhouding staat tot de waarde van het perceel.

35 Zoals in punt 12 van dit arrest in herinnering is gebracht, is van een dergelijke wanverhouding sprake, wanneer de verkoopprijs vijftig procent hoger is dan de „verkeerswaarde van het betrokken perceel als landbouwgrond" die is vastgesteld in verhouding tot de prijs die is betaald voor soortgelijke percelen en onder dezelfde omstandigheden ten tijde van het sluiten van de overeenkomst in het kader van een grondtransactie binnen de agrarische sector. In het kader van deze vaststelling wordt met overdrachten aan niet-landbouwers eveneens rekening gehouden bij het bepalen van die waarde, voor zover zij plaatshadden met als doel een ander agrarisch gebruik van het perceel.

36 Dientengevolge kan toepassing van § 9, lid 1, punt 3, GrdstVG de verwezenlijking van de doelstellingen van een openbare aanbestedingsprocedure in gevaar brengen, aangezien zij ertoe leidt dat het hoogste bod, waarvan evenwel kan worden aangenomen dat het overeenstemt met de marktprijs voor het perceel in kwestie, terzijde wordt geschoven, zoals reeds is gezegd in punt 32 van dit arrest.

37 Daarnaast kan de regel van § 9, lid 1, punt 3, GrdstVG onder het begrip „staatssteun", in de zin van artikel 107, lid 1, VWEU, vallen, aangezien een derde die, in voorkomend geval, niet eens heeft deelgenomen aan de aanbestedingsprocedure, na de weigering van de bevoegde plaatselijke overheid hetzelfde perceel kan verwerven tegen een lagere prijs dan die welke in het kader van die aanbestedingsprocedure was geboden.

38 Toepassing van een dergelijke maatregel leidt er immers toe, dat een derde-koper in zijn hoedanigheid van begunstigde een voordeel wordt verschaft ten gevolge van een vermindering van de staatsbegroting, die eruit bestaat dat de staat afziet van het verschil tussen de waarde van het perceel, zoals vastgesteld door de bevoegde lokale autoriteiten, en de hogere prijs die is geboden door de hoogste bieder in het kader van een openbare aanbesteding.

39 Derhalve kan niet worden uitgesloten dat onder bijzondere omstandigheden de methode van verkoop tegen het beste bod niet kan resulteren in een prijs die overeenkomt met de marktwaarde van het goed in kwestie, zodat het gerechtvaardigd is rekening te houden met andere factoren dan de prijs.

40 Dat zou met name het geval kunnen zijn wanneer, zoals de advocaat-generaal heeft opgemerkt in punt 71 van zijn conclusie, het hoogste bod wegens zijn kennelijk speculatieve aard duidelijk hoger blijkt te liggen dan zowel iedere andere in het kader van de openbare aanbesteding geboden prijs als de getaxeerde marktwaarde.

41 Onder dergelijke omstandigheden zou de methode van de verkoop tegen het beste bod niet geschikt zijn om de marktwaarde van het betrokken perceel weer te geven.

42 Bijgevolg kan een nationale rechtsregel op grond waarvan de bevoegde nationale overheid onder die omstandigheden een bod dat volgens haar disproportioneel is, terzijde kan schuiven en om die reden kan weigeren toestemming te geven voor de verkoop van een perceel landbouwgrond, niet worden aangemerkt als „staatssteun", mits toepassing ervan kan resulteren in een prijs die, in overeenstemming met de rechtspraak die in herinnering is gebracht in punt 30 van dit arrest, de marktwaarde van het betrokken perceel het dichtst mogelijk nadert.

43 Zoals de advocaat-generaal heeft opgemerkt in punt 65 van zijn conclusie, beschikt het Hof niet over alle gegevens met betrekking tot de methodiek die is gevolgd door de bevoegde plaatselijke overheid of door de door de nationale rechters aangewezen deskundigen voor het bepalen van de prijs van de percelen in het kader van de uitvoering van § 9, lid 1, punt 3, GrdstVG.

44 Met name kunnen met het aan het Hof voorgelegde dossier noch de marktindicatoren, noch de taxatiecriteria op basis waarvan de daadwerkelijke marktwaarde van een perceel landbouwgrond wordt berekend, worden geïdentificeerd.

45 Bijgevolg is het Hof niet in staat vast te stellen of toepassing van de nationale rechtsregel in het hoofdgeding daadwerkelijk kan leiden, zoals vereist in de rechtspraak die in herinnering is gebracht in punt 30 van dit arrest, tot een prijs die de marktwaarde van het betrokken perceel het dichtst mogelijk nadert.

46 Het staat derhalve aan de verwijzende rechter om dit in het hoofdgeding te beoordelen.

47 In het kader van die analyse zal hij zich met name ervan moeten vergewissen, dat aan de methode voor de taxatie van landbouwgrond een actualisatiemechanisme is verbonden dat rekening houdt met de ontwikkeling van de marktprijzen, opdat de gegeven taxatie de actuele marktwaarde van die percelen zo precies mogelijk nadert (zie in die zin arrest Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09, EU:C:2010:778, punt 43).

48 Daarnaast is het, gemeten naar alle feitelijke omstandigheden van de zaak in het hoofdgeding, en met name de omstandigheden waaronder de aanbestedingsprocedure in het hoofdgeding is verlopen, aan de verwijzende rechter om vast te stellen of het hoogste bod overeenkomt met de marktwaarde van het betrokken perceel dan wel of rekening dient te worden gehouden met andere factoren dan de prijs en zo kan worden gerechtvaardigd dat de maatregel van § 9, lid 1, punt 3, GrdstVG wordt toegepast.

49 De Duitse regering voert aan dat deze maatregel is gerechtvaardigd, vanwege de vereisten die gepaard gaan met de bescherming van de belangen van de agrarische bedrijven.

50 Zij beoogt met name ervoor te zorgen dat professionele landbouwers voor de verwerving van nieuwe percelen geen kosten hoeven te maken die de levensvatbaarheid van hun bedrijf in gevaar kunnen brengen.

51 In dit verband moet echter in herinnering worden gebracht dat een dergelijke redenering alleen niet volstaat om een dergelijke maatregel bij voorbaat te doen ontsnappen aan de kwalificatie „staatssteun" in de zin van artikel 107, lid 1, VWEU.

52 Volgens vaste rechtspraak van het Hof maakt deze bepaling immers geen onderscheid tussen de maatregelen van de staten naar de redenen of de doelstellingen ervan, maar definieert zij ze aan de hand van hun gevolgen (zie arrest 3M Italia, C-417/10, EU:C:2012:184, punt 36 en aldaar aangehaalde rechtspraak).

53 Eveneens heeft de door de verwijzende rechter aangevoerde omstandigheid dat, onder toepassing van § 9, lid 1, punt 3, GrdstVG, sprake is van de weigering om tegen de bij een openbare inschrijving geboden prijs te verkopen wanneer nog geen beslissing is genomen waarbij wordt vastgesteld ten gunste van wie het betrokken perceel zal worden verkocht, geen invloed op de doelstellingen van het aanmerken van bovengenoemde maatregel als „staatssteun" in de zin van artikel 107, lid 1, VWEU.

54 Het zou immers ingaan tegen de logica van het systeem van permanent toezicht op staatssteunmaatregelen van artikel 107 VWEU en artikel 108 VWEU om het aanmerken als nationale „steunmaatregel" te laten afhangen van de controle of iedere begunstigde daadwerkelijk de voordelen geniet die met de betrokken maatregel zijn verbonden.

55 Gelet op een en ander moet op de gestelde vraag worden geantwoord dat artikel 107, lid 1, VWEU aldus moet worden uitgelegd dat een nationale rechtsregel, zoals die in het hoofdgeding die, ter bescherming van de belangen van de agrarische bedrijven, een tot de overheid te rekenen instelling verbiedt om een perceel landbouwgrond in het kader van een openbare inschrijving tegen het beste bod te verkopen wanneer de bevoegde plaatselijke overheid van mening is dat het hoogste bod in geen verhouding tot de waarde van dat perceel staat, niet onder de kwalificatie „staatssteun" kan vallen, mits toepassing van genoemde regel kan resulteren in een prijs die de marktwaarde van het betrokken perceel het dichtst mogelijk nadert, hetgeen moet worden nagegaan door de verwijzende rechter.

Kosten

56 Ten aanzien van de partijen in het hoofdgeding is de procedure als een aldaar gerezen incident te beschouwen, zodat de verwijzende rechterlijke instantie over de kosten heeft te beslissen. De door anderen wegens indiening van hun opmerkingen bij het Hof gemaakte kosten komen niet voor vergoeding in aanmerking.

Het Hof (Eerste kamer) verklaart voor recht:

Artikel 107, lid 1, VWEU moet aldus worden uitgelegd dat een nationale rechtsregel, zoals die in het hoofdgeding die, teneinde de belangen van de agrarische bedrijven te beschermen, een tot de overheid te rekenen instelling verbiedt om een perceel landbouwgrond in het kader van een openbare inschrijving tegen het beste bod te verkopen wanneer de bevoegde plaatselijke overheid van mening is dat het hoogste bod in geen verhouding tot de waarde van dat perceel staat, niet onder de kwalificatie „staatssteun" kan vallen, mits toepassing van genoemde regel kan resulteren in een prijs die de marktwaarde van het betrokken perceel het dichtst mogelijk nadert, hetgeen moet worden nagegaan door de verwijzende rechter.

ondertekeningen