BESCHLUSS DER KOMMISSION

vom 27. Juni 2012

über die staatliche Beihilfe SA.28356 (C 37/09) (ex N 226/09) — Habidite Alonsotegi

(Bekanntgegeben unter Aktenzeichen C(2012) 4194)

(Nur der spanische Text ist verbindlich)

(Text von Bedeutung für den EWR)

(2013/198/EU)

DIE EUROPÄISCHE KOMMISSION —

gestützt auf den Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union, insbesondere auf Artikel 108 Absatz 2 Unterabsatz 1 ([1]),

gestützt auf das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum, insbesondere auf Artikel 62 Absatz 1 Buchstabe a,

gestützt auf den Beschluss der Kommission, das Verfahren nach Artikel 108 Absatz 2 AEUV in Zusammenhang mit der Beihilfe C 37/09 (ex N 226/09) zu eröffnen ([2]),

nach Aufforderung der Beteiligten zur Äußerung gemäß den vorgenannten Artikeln und unter Berücksichtigung ihrer Stellungnahmen,

in Erwägung nachstehender Gründe:

I. VERFAHREN

(1) Am 15. April 2009 hat Spanien aus Gründen der Rechtssicherheit zwei Vereinbarungen angemeldet, die am 15. Dezember 2006 zwischen der Bizkailur S.A. (nachstehend „Bizkailur" genannt) und der Diputación Foral de Bizkaia (nachstehend „Diputación" genannt) einerseits und den privaten Unternehmen Habidite Technologies País Vasco S.A. (nachstehend „Habidite" genannt), Grupo Empresarial Afer S.L. (nachstehend „Grupo Afer" genannt) und Grupo Habidite andererseits geschlossen wurden.

(2) Am 2. Dezember 2009 eröffnete die Kommission ein förmliches Prüfverfahren nach Artikel 108 Absatz 2 AEUV in Bezug auf die angemeldeten Vereinbarungen (nachstehend „Eröffnungsbeschluss" genannt) ([3]). Der Eröffnungsbeschluss wurde am 12. März 2010 im *Amtsblatt der Europäischen Union* veröffentlicht ([4]).

(3) Spanien übermittelte keine Stellungnahme zum Eröffnungsbeschluss. Habidite übermittelte seine Stellungnahme zum Eröffnungsbeschluss mit Schreiben vom 9. April 2010. Diese Stellungnahme wurde mit Schreiben vom 15. April 2010 an Spanien weitergeleitet und von Spanien mit Schreiben vom 12. Mai 2010 beantwortet. Stellungsnahmen anderer Beteiligter zum Eröffnungsbeschluss sind nicht eingegangen.

(4) Am 6. September 2010 beantragte Habidite Zugang zu den von Spanien übermittelten Dokumenten des Vorgangs im Einklang mit der Verordnung (EG) Nr. 1049/2001 ([5]). Die Kommission konsultierte Spanien am 10. September 2010 zu diesem Antrag. Am 13. September 2010 teilte Spanien mit, dass von seiner Seite keine Einwände dagegen bestehen, die betreffenden Dokumente Habidite zugänglich zu machen, woraufhin die Übersendung am 7. Oktober 2010 erfolgte.

(5) Die Kommission forderte mit Schreiben vom 28. Juni 2010 und vom 8. Dezember 2010 von Spanien zusätzliche Auskünfte an. Spanien antwortete mit Schreiben vom 26. Juli 2010 bzw. 14. Januar 2011.

(6) Habidite übermittelte am 27. Juli 2010, am 6. April 2011 (eingegangen am 13. April 2011) und am 7. Juli 2011 zusätzliche Stellungnahmen und Auskünfte; Spanien antwortete darauf am 3. November 2011 bzw. am 30. Mai 2011 (eingegangen am 6. Juni 2011). Am 3. Februar 2011 fand in Brüssel auf Wunsch von Habidite ein Treffen der Dienststellen der Kommission mit Vertretern von Habidite statt.

([1]) Mit Wirkung vom 1. Dezember 2009 sind an die Stelle der Artikel 87 und 88 EG-Vertrag die Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) getreten. Die Artikel 87 und 88 EG-Vertrag und die Artikel 107 und 108 AEUV sind im Wesentlichen identisch. Im Rahmen dieses Beschlusses sind Bezugnahmen auf die Artikel 107 und 108 AEUV als Bezugnahmen auf die Artikel 87 und 88 EG-Vertrag zu verstehen, wo dies angebracht ist.

([2]) Beschluss der Kommission K(2009) 9310 endgültig vom 2. Dezember 2009 (ABl. C 61 vom 12.3.2010, S. 6).

([3]) Vgl. Fußnote 2.

([4]) Vgl. Fußnote 2.

([5]) Verordnung (EG) Nr. 1049/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2001 über den Zugang der Öffentlichkeit zu Dokumenten des Europäischen Parlaments, des Rates und der Kommission (ABl. L 145 vom 31.5.2001, S. 43).

II. **SACHVERHALT**

Vertragsparteien

(7) Die beiden Vereinbarungen, die Gegenstand dieses Beschlusses sind, wurden am 15. Dezember 2006 zwischen Bizkailur und der Diputación einerseits und Habidite, Grupo Afer und Grupo Habidite andererseits geschlossen.

(8) Bizkailur war ein zu 100 % im Eigentum der Diputación stehendes Unternehmen, dessen Gesellschaftszweck der Erwerb und die Erschließung von Grundstücken zur Förderung von Gewerbeprojekten und Projekten des sozialen Wohnbaus in der Provinz Bizkaia bildete. Im Juni 2010 erfolgte die Verschmelzung von Bizkailur und anderen öffentlichen Unternehmen mit ähnlichem Geschäftsfeld zur nunmehrigen Azpiegiturak S.A.U., die zu 100 % der Diputación gehört und weiterhin auf demselben Gebiet tätig ist ([6]).

(9) Habidite bildet, zusammen mit anderen mit Grupo Habidite verbundenen Unternehmen, die private Unternehmensgruppe Grupo Afer, mit Sitz in Ortuella, Bizkaia ([7]). Zum Zeitpunkt der Anmeldung bestand Grupo Afer aus insgesamt dreizehn Unternehmen der Baubranche und verwandter Sektoren ([8]). Zum damaligen Zeitpunkt standen alle Unternehmen von Grupo Afer mehrheitlich im Eigentum von […] (*). Als die angemeldeten Vereinbarungen unterzeichnet wurden, waren nach Angaben der Diputación und von Habidite weder Habidite noch Grupo Afer Unternehmen in Schwierigkeiten im Sinne der Randnummern 9, 10 und 11 der Leitlinien der Gemeinschaft für staatliche Beihilfen zur Rettung und Umstrukturierung von Unternehmen in Schwierigkeiten (nachstehend „Rettungs- und Umstrukturierungsleitlinien“ genannt) ([9]).

Das Habidite-Projekt

(10) Die angemeldeten Vereinbarungen wurden zur Unterstützung eines neuen Investitionsvorhabens, das Habidite umzusetzen sollte, geschlossen: der Gründung eines Werks für Fertigbaumodule (nachstehend „das Habidite-Werk“ genannt) in Alonsotegi, einer Gemeinde im Kreis Großraum Bilbao, die zum Zeitpunkt des Abschlusses der angemeldeten Vereinbarungen ein Fördergebiet im Sinne von Artikel 107 Absatz 3 Buchstabe c AEUV ([10]) war. Das Habidite-Werk sollte 1 100 neue Arbeitsplätze in diesem Fördergebiet schaffen.

(11) Die neue Fabrik sollte die so genannten „Habidite-Module“ erzeugen, d. h. Fertigbaumodule, die bei der Errichtung von Wohn- und sonstigen Gebäuden in Systembauweise verwendet werden. Die Habidite-Module werden ähnlich wie in der Autoindustrie am Montageband gefertigt und anschließend direkt an ihren Bestimmungsort transportiert und dort montiert. Nicht nur wegen der besonderen Herstellungstechnik galt das Erzeugnis als innovativ, sondern auch wegen der damit verbundenen Zeit- und Ressourcenersparnis bei der Errichtung des Enderzeugnisses (Wohn- und sonstige Gebäude) und wegen der Verwendung energiesparender Materialien. Das Unternehmen hatte für dieses Erzeugnis mehrere Patente angemeldet ([11]).

(12) Nach Auskunft der Diputación wurden zum Zeitpunkt der Unterzeichnung der Vereinbarung die Kosten dieses Investitionsvorhaben in Alonsotegi mit 55 Mio. EUR veranschlagt; dieser Betrag schlüsselte sich auf wie folgt:

Grundstücke	4,8 Mio. EUR
Werksbauten	22,5 Mio. EUR
Erschließung	4,04 Mio. EUR
Anlagen	24,0 Mio. EUR
Insgesamt	**55,34 Mio. EUR**

(13) Man schätzte, dass die Jahresproduktion des künftigen Habidite-Werks in den ersten Jahren nach seiner Inbetriebnahme 3 500 Wohneinheiten und nach Erreichen der vollen Produktionskapazität 4 500 Wohneinheiten betragen würde.

Rechtlicher Rahmen des sozialen Wohnungsbaus im Baskenland

(14) Zum besseren Verständnis des Kontexts, in dem die angemeldeten Vereinbarungen am 15. Dezember 2006 unterzeichnet wurden, muss kurz der rechtliche Rahmen beschrieben werden, der den sozialen Wohnungsbau im Baskenland regelt.

([6]) http://www.azpiegiturak.bizkaia.net/index.php?option=com_content&task=view&id=140&Itemid=185.
([7]) Vgl. http://www.grupoafer.com/.
([8]) Ausgenommen ist hier die neu gegründete Habidite Technologies Alonsotegi S.A., in Bezug auf welche die angemeldeten Vereinbarungen geschlossen wurden.
(*) Geschäftsgeheimnis.
([9]) ABl. C 244 vom 1.10.2004, S. 2.
([10]) Vgl. die Entscheidung der Kommission vom 17.5.2000 in der Beihilfesache N 773/99, *Genehmigung der nationalen Fördergebietskarte 2000-2006: Spanien*. Diese Entscheidung kann konsultiert werden auf: http://ec.europa.eu/eu_law/state_aids/comp-1999/n773-99.pdf.
([11]) Laut dem (nicht datierten) Geschäftsplan von Habidite, der zum Zeitpunkt des Abschlusses der angemeldeten Vereinbarungen zur Verfügung stand, wurden insgesamt 56 Patente in Zusammenhang mit diesem Erzeugnis angemeldet. Die Beteiligten haben nicht angegeben, ob diese auch eingetragen wurden. Für weitere Informationen zu den Merkmalen der Habidite-Module vgl. die Website von Habidite: http://www.habidite.com/descripcion.html.

(15) Die Durchschnittspreise auf dem Immobilienmarkt im Baskenland waren vor Beginn der Krise im Jahr 2008 höher als im übrigen Spanien und sie sind es zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch immer. Die Behörden des Baskenlandes versuchen den Zugang der am meisten benachteiligten Bürger zu Wohnraum zu gewährleisten, indem sie Sozialwohnungen im engeren Sinne (*viviendas protegidas*) und preisgeregelte Wohnungen (*viviendas tasadas*) anbieten. In den Erwägungsgründen (16) bis (19) werden die Merkmale der beiden Kategorien von sozialem Wohnungsbau näher erläutert.

(16) Das baskische Baugesetz *Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo* ([12]) (nachstehend „Landesgesetz Nr. 2/2006" genannt) sieht vor:

a) 40 % des für Wohnzwecke vorgesehenen städtischen Baulands sind den *viviendas protegidas* und *viviendas tasadas* vorzubehalten, und zwar für jede der beiden Kategorien je 20 % (Artikel 80 Absatz 2 des Landesgesetzes Nr. 2/2006);

b) in jedem vorwiegend für Wohnzwecke vorgesehenen Abschnitt Bauerwartungsland sind 55 % der Flächen den *viviendas protegidas* und 20 % den *viviendas tasadas* vorzubehalten (Artikel 80 Absatz 3 des Landesgesetzes Nr. 2/2006).

(17) Die öffentlich geförderten preisgeregelten Wohnungen (*viviendas tasadas*) stellen eine Kategorie zwischen den Sozialwohnungen im engeren Sinne und den frei am Markt verkäuflichen Wohnungen dar. Die Preise der *viviendas tasadas* sind durch das Landesgesetz Nr. 2/2006 geregelt und dürfen höchstens 170 % der Höchstpreise von *viviendas protegidas* betragen. Die Höchstpreise letzterer werden in der Provinz Bizkaia nach einer Verordnung der Wohnbau- und Sozialbehörde vom 1.8.2004 ([13]) fixiert; diese legte einen geregelten Ausgangspreis fest, der seither jährlich im Einklang mit dem vom spanischen statischen Amt ermittelten Verbraucherpreisindex (IPC) angepasst wird.

(18) Nach Angaben der Diputación ergaben sich daraus im Jahr 2006, als die angemeldeten Vereinbarungen unterzeichnet wurden, für *viviendas protegidas* folgende Höchstpreise:

— 1 351,86 EUR/m^2 in den in Anhang I der Verordnung vom 1.8.2004 aufgezählten Gemeinden;

— 1 307,94 EUR/m^2 in den in Anhang II der Verordnung vom 1.8.2004 aufgezählten Gemeinden;

— 1 181,54 EUR/m^2 in den übrigen Gemeinden;

— 472,40 EUR/m^2 für Nebenbauten (Garagen/Speicher usw.).

Die Preise der *viviendas tasadas* durften höchstens 170 % der zuvor genannten Preise betragen.

(19) Als Bizkailur mit Habidite die angemeldeten Vereinbarungen unterzeichnete, handelte die Diputación nach eigenen Angaben aufgrund des Gebietskörperschaftsgesetzes *Ley 7/1985, de 2 de abril de 1985, reguladora de las Bases del Regímen Local* (nachstehend „Gesetz Nr. 7/1985" genannt) ([14]), welches den Gemeinden die Zuständigkeit für die Regelung der Angelegenheiten von lokalem Interesse, einschließlich des sozialen Wohnungsbaus (Artikel 25), zuspricht. Gestützt auf Artikel 109 Absatz 2 der Gesetzesverordnung Nr. 1372/1986 und Artikel 79 des Gesetzes Nr. 7/1985 (konsolidierte Fassung) übertrugen die Gemeinden Bizkailur entweder entgeltlich oder unentgeltlich die Vermögenswerte, die zur Erfüllung der Zielsetzungen in Sachen sozialer Wohnungsbau erforderlich waren. Zum Zeitpunkt der Unterzeichnung der angemeldeten Vereinbarungen (15. Dezember 2006) waren diese Zielsetzungen in einem von der Diputación im Jahr 2004 angenommenen Plan für den sozialen Wohnungsbau in Bizkaia im Zeitraum 2004-2007 definiert: dem *Plan Foral de actuación en materia de vivienda 2004-2007* (nachstehend „Regionaler Aktionsplan" genannt). Nach Angaben der Diputación sah der Regionale Aktionsplan die Errichtung von insgesamt 3 000 Sozialwohnungen im engeren Sinne durch Bizkailur im Zeitraum 2004-2007 vor.

Die angemeldeten Vereinbarungen

(20) Aufgrund der ersten Vereinbarung, die im Eröffnungsbeschluss als „Maßnahme 1" bezeichnet und nachstehend „die Grundstücksvereinbarung" genannt wird, verpflichteten sich die Diputación und Bizkailur dazu (Teil II Artikel 1 Absatz ii der Vereinbarung), dass Bizkailur innerhalb einer Frist von 24 Monaten ab der Unterzeichnung im Industriegebiet von Montalegre in der Gemeinde Alonsotegi eine Fläche von 101 430 m^2 erwirbt und für eine gewerbliche Nutzung erschließt (81 600 m^2 für das Werk, 5 300 m^2 für Büros und 14 300 m^2 für sonstige gewerbliche Zwecke). Bizkailur sollte das Eigentum an dem erschlossenen Baugrund innerhalb einer Frist von 12 Monaten ab Unterzeichnung der Vereinbarung (Teil II Artikel 1 Ziffer iii der Vereinbarung) an Habidite „lasten-, spesen- und abgabenfrei" zu einem Preis übertragen, der

([12]) Amtsblatt des Baskenlandes BOPV Nr. 2006/138, S. 15396.
([13]) BOPV Nr. 2004/160, S. 15872
([14]) Amts- und Gesetzblatt Spaniens BOE (*Boletín Oficial del Estado*) Nr. 80 vom 3.4.1985, S. 8945.

„den von Bizkailur bei seinem Erwerb getragenen tatsächlichen Kosten“ (Teil II Artikel 1 Ziffer vi der Vereinbarung) entspricht ist. Habidite sollte diesen Preis in vier Teilzahlungen in Höhe von jeweils 25 % am Ende des vierten, fünften, sechsten und siebenten Jahres nach Errichtung der Übertragungsurkunde bezahlen.

(21) Aufgrund der zweiten Vereinbarung, die im Eröffnungsbeschluss als “Maßnahme 2” bezeichnet und nachstehend „die Wohnungsvereinbarung“ genannt wird, sollte die Diputación entweder direkt oder über Bizkailur, insgesamt 1 500 Wohnungen von Habidite kaufen, darunter 750 Wohnungen mit einer Fläche von weniger als 75 m^2. Zwischen Mai 2007 und Ende Juni 2010 hätte die Diputación 1 500 Wohnungen in Auftrag gegeben, um im Mai 2011 insgesamt 1 500 Wohnungen übergeben zu können.

(22) Die in Auftrag gegebenen Wohnungen wären auf Habidite von Bizkailur zur Verfügung gestellten Grundstücken errichtet und anschließend als *viviendas tasadas* entweder direkt von der Diputación bzw. Bizkailur oder von Habidite selbst unter Einhaltung der geltenden Höchstpreisbestimmungen (vgl. Erwägungsgründe (14) bis (19)) verkauft worden. Sollte die Diputación oder Bizkailur den Verkauf der betreffenden Wohnungen durchführen, hätte Habidite das Eigentum an den Grundstücken für die Wohnungen nicht erworben. In diesem Fall hätte sich die Rolle von Habidite ausschließlich auf die Errichtung der Wohnungen beschränkt.

(23) In Form einer Ausnahmeregelung sah die Vereinbarung auch die Möglichkeit vor, dass Habidite oder Grupo Afer bei einigen der in der Vereinbarung vorgesehenen Wohnungen als Bauträger agieren könnte (Artikel A Buchstabe f der Wohnungsvereinbarung). In diesen Ausnahmefällen sollten Habidite oder Afer zunächst das Eigentum an den erforderlichen Grundstücken erwerben, danach die Bauarbeiten ausführen und schließlich den Verkauf der Wohnungen als *viviendas tasadas* abwickeln. In diesen Fällen hätte Habidite oder Afer nur den für die Wohnungen vereinbarten Preis (siehe Erwägungsgrund (24)) einbehalten, den auf das Grundstück entfallenden Teil des Preises jedoch an die Diputación bzw. Bizkailur weitergeleitet.

(24) Nach Artikel A Buchstabe e der Wohnungsvereinbarung sollte Habidite für die 1 500 Wohnungen folgenden Preis erhalten:

a) Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 75 m^2: 83 % des von Bizkailur verlangten Preises sowie 100 % des Preises der Nebenbauten (Garagen, Speicher);

b) Wohnungen mit einer Nutzfläche von weniger als 75 m^2: 83,30 % des von Bizkailur verlangten Preises sowie 100 % des Preises der Nebenbauten (Garagen, Speicher).

(25) Somit wären Bizkailur die restlichen 17 % bzw. 16,70 % des für die Wohnungen erzielten Preises verblieben (außer im Fall der Nebenbauten, wie Garage, Speicher usw., deren Preis zur Gänze Habidite zugute gekommen wäre).

(26) Im von der Diputación beschriebenen hypothetischen Fall einer 75-m^2-Wohnung, die Bizkailur im Jahr 2006 als *vivienda tasada* zu einem Gesamtpreis von 200 459,50 EUR verkauft hätte, wäre auf Habidite Folgendes entfallen: 143 060,58 EUR (83 % von 75 m^2 × 1351 EUR × 1,7) sowie 28 107,6 EUR für die Nebenbauten (100 % von 35 m^2 × 472,4 EUR).

(27) Nach Artikel A Buchstabe g der Wohnungsvereinbarung konnten die Diputación oder Bizkailur einen Teil der 1 500 bei Habidite in Auftrag gegebenen Wohnungen ausnahmsweise zum Marktpreis verkaufen; in diesem Fall hätte Habidite dieselben prozentmäßigen Anteile am Kaufpreis erhalten, wie in Artikel A Absatz e vereinbart und oben in Erwägungsgrund (24) angegeben.

(28) Die Diputación und Bizkailur haben vor dem Abschluss der Vereinbarung mit Habidite keine öffentliche Ausschreibung durchgeführt.

Einstellung des Habidite-Projekts

(29) Das Habidite-Projekt wurde schließlich *de facto* aufgegeben. Nach Angaben der Diputación war dies hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass Bizkailur für den Erwerb und die gewerbliche Erschließung der Grundstücke, auf denen das Habidite-Werk errichtet werden sollte, höhere Kosten als ursprünglich vorgesehen entstanden sind.

(30) Die Diputación teilte mit ([15]), Bizkailur habe zwischen Mai 2007 und April 2008 für dieses Vorhaben 205 487,73 m^2 Baugrund erworben und dafür insgesamt 4,7 Mio. EUR bezahlt. Nach Angaben der Diputación wäre der Erwerb von weiteren 95 000 m^2 mit voraussichtlichen zusätzlichen Kosten von ca. 2,6 Mio. EUR erforderlich gewesen. Die Kosten der gewerblichen Erschließung der Grundstücke wurden im März 2009 auf 28,5 Mio. EUR geschätzt.

([15]) Nach Angaben, welche die Diputación am 23. September 2009, also vor Eröffnung des förmlichen Prüfverfahrens, übermittelte.

(31) Das Eigentum an den von Bizkailur bereits für dieses Projekt erworbenen Grundstücken wurde nicht an Habidite übertragen.

III. **DER ERÖFFNUNGSBESCHLUSS**

(32) Im Eröffnungsbeschluss vom 2. Dezember 2009 ([16]) stellte die Kommission fest, dass die Grundstücksvereinbarung und die Wohnungsvereinbarung allem Anschein nach Beihilfen im Sinne von Artikel 107 Absatz 1 AEUV beinhalten. Auch schienen die Beihilfen nicht aufgrund irgendeiner einschlägigen Bestimmung über staatliche Beihilfen mit dem Binnenmarkt vereinbar zu sein.

Vorliegen einer Beihilfe

(33) In Bezug auf die Grundstücksvereinbarung gelangte die Kommission zu der vorläufigen Schlussfolgerung, dass die Bedingungen für die Rückzahlung der für den Erwerb und die Erschließung ausgelegten Beträge durch den Begünstigten mit einem zinslosen Darlehen vergleichbar waren und dies Habidite einen Vorteil verschaffte, den das Unternehmen auf dem Markt nicht erhalten konnte.

(34) In Bezug auf die Wohnungsvereinbarung stellte der Eröffnungsbeschluss fest, dass der von Bizkailur für die 1 500 Wohnungen zu zahlende Kaufpreis nicht marktkonform zu sein schien, da der Begünstigte in seinem eigenen Geschäftsplan davon ausgegangen war, von Bizkailur einen Durchschnittspreis von 2 012,19 EUR/m^2 erzielen zu können, während der am Markt zu erzielende Durchschnittspreis mit 1 762,6 EUR/m^2 angesetzt wurde.

(35) Die Kommission verwies auch auf eine Reihe von Indizien für das Vorliegen eines Vorteils zugunsten von Habidite im Lichte des Urteils des Gerichtshofs in der Rechtssache *P&O Ferries* ([17]): a) die Wohnungsvereinbarung kam nicht auf dem Wege einer öffentlichen Ausschreibung zustande; b) die Diputación Foral de Bizkaia und Bizkailur haben weder vorgebracht noch nachgewiesen, dass ein dringender Bedarf nach Sozialwohnungen bestand; und c) die Wohnungsvereinbarung sah die Möglichkeit vor, einen Teil der 1 500 bei Habidite erworbenen Wohnungen auf dem Markt zu verkaufen. Des Weiteren stellte die Kommission fest, dass der Kauf eines beträchtlichen Teiles des Ausstoßes des neuen Werks in den ersten Jahren seines Betriebes die Risiken, die normalerweise mit einem neuen Investitionsvorhaben verbunden sind, verringerte. Was das Kriterium der Verwendung staatlicher oder dem Staat zurechenbarer Mittel betrifft, stellte der Beschluss in Bezug auf die möglicherweise in beiden Vereinbarungen enthaltene Beihilfe fest, dass es sich bei Bizkailur um ein zu 100 % im öffentlichen Eigentum stehendes und öffentlich kontrolliertes Unternehmen handelte, das vom Staat mit der Durchführung bestimmter Aufgaben betraut wurde. Zur Frage der Selektivität wurde festgestellt, dass die Vereinbarungen eindeutig und ausschließlich Habidite und Grupo Afer zugute kamen. Hinsichtlich des Wettbewerbs und der Beeinträchtigung des Handels wurde festgestellt, dass Habidite in der Baubranche tätig war, in der ein sehr intensiver Wettbewerb herrscht und eine Beihilfe für ein Unternehmen einen Nachteil für Unternehmen aus anderen Mitgliedstaaten nach sich ziehen kann.

Vereinbarkeit mit dem Binnenmarkt

(36) Im Eröffnungsbeschluss äußerte die Kommission Zweifel, ob die potentiell in den angemeldeten Vereinbarungen enthaltene Beihilfe aufgrund der Vereinbarkeitsvoraussetzungen, die in den Leitlinien für staatliche Beihilfen mit regionaler Zielsetzung 2007-2013 ([18]), in der Verordnung (EG) Nr. 800/2008 der Kommission vom 6. August 2008 zur Erklärung der Vereinbarkeit bestimmter Gruppen von Beihilfen mit dem Gemeinsamen Markt in Anwendung der Artikel 87 und 88 EG-Vertrag ([19]), und im Vorübergehenden Gemeinschaftsrahmen für staatliche Beihilfen zur Erleichterung des Zugangs zu Finanzierungsmitteln in der gegenwärtigen Finanz- und Wirtschaftskrise ([20]).geregelt sind, mit den EU-Beihilfenrecht vereinbar ist.

IV. **STELLUNGNAHMEN SPANIENS**

(37) Spanien übermittelte keine Stellungnahme zum Eröffnungsbeschluss (vgl. Erwägungsgrund (3)), jedoch nach Aufforderung durch die Kommission nach dem Eröffnungsbeschluss ergänzende Auskünfte, und es nahm zu einigen der Argumente von Habidite Stellung. Diese Antworten und ergänzenden Auskünfte werden in den Erwägungsgründen (48) bis (54) zusammengefasst.

V. **STELLUNGNAHMEN BETEILIGTER**

(38) Wie in den Erwägungsgründen (3) und (6) erwähnt, nahm Habidite am 9. April 2010 zum Eröffnungsbeschluss Stellung und übermittelte am 27. Juni 2010, am 6. April 2011 und am 7. Juli 2011 ergänzende Auskünfte und Stellungnahmen. Bei diesen Gelegenheiten teilte Habidite erstens einige Sachverhalte mit, die der Kommission nicht bekannt waren, als sie den Eröffnungsbeschluss erließ, und brachte zweitens Argumente vor, um das Vorliegen einer Beihilfe bei den angemeldeten Vereinbarungen zu bestreiten. Die von Habidite übermittelten Argumente und ergänzenden Sachverhalte werden in den Erwägungsgründen (39) bis (47) zusammengefasst.

Sachverhalt

(39) Erstens teilte Habidite mit, dass am selben Tag wie die Grundstücks- und die Wohnungsvereinbarung (15. Dezember 2006) noch eine dritte Vereinbarung unterzeichnet wurde. Mit dieser dritten Vereinbarung (nachstehend „die Ausbildungsbeihilfenvereinbarung" genannt) verpflichtete sich die Diputación, Habidite für die 1 100 neuen Beschäftigten im Habidite-Werk eine Ausbildungsbeihilfe bereitzustellen. Konkret verpflichtete sie sich

([16]) Vgl. Fußnote 2.
([17]) Vgl. die verbundenen Rechtssachen T-116/01 und T-118/01, *P&O European Ferries (Vizcaya) und Diputación Foral de Vizcaya/Kommission*, Slg. 2003, II-2957.
([18]) ABl. C 54 vom 4.3.2006, S. 13.
([19]) ABl. L 214 vom 9.8.2008, S. 3.
([20]) ABl. C 83 vom 7.4.2009, S. 1 (konsolidierte Fassung).

dazu, die Ausbildungskosten der 1 100 Arbeitnehmer abzudecken, während sich Habidite umgekehrt verpflichtete, die 1 100 neuen Arbeitsplätze mindestens 5 Jahre lang zu erhalten. Aufgrund des Scheiterns des Habidite-Projekts wurde die Ausbildungsbeihilfenvereinbarung *de facto* hinfällig (vgl. die Erwägungsgründe (29) bis (31)).

(40) Zweitens übermittelte Habidite Unterlagen, aus denen hervorging, dass dem Habidite-Projekt auf Beschluss der Regierung des Baskenlandes vom 30. Dezember 2008 eine Regionalbeihilfe nach der Regionalbeihilferegelung XR 175/2007, die unter eine Gruppenfreistellung fällt, in Höhe von insgesamt 6 Mio. EUR gewährt worden war ([21]).

(41) Drittens teilt Habidite mit, dass man nach der Einstellung des Habidite-Projekts mit Schreiben vom 6. Februar 2009 und vom 17. September 2009 das Verwaltungsgericht wegen Verletzung der Verpflichtungen aus den drei Vereinbarungen durch die Diputación und Bizkailur angerufen habe. Habidite teilte auch mit, das Unternehmen beabsichtigte, seine Forderungen bei den zuständigen spanischen Gerichten weiter zu betreiben.

Vorliegen einer Beihilfe und Vereinbarkeit mit dem Binnenmarkt

(42) Nach Ansicht von Habidite lässt sich nicht die Auffassung vertreten, dass die Grundstücks- und die Wohnungsvereinbarung eine staatliche Beihilfe im Sinne von Artikel 107 Absatz 1 AEUV beinhalten, da sie nicht die kumulativen Tatbestandsmerkmale erfüllen.

(43) In Bezug auf die Elemente, die zum Vorteil hinzukommen müssen, um von einer staatlichen Beihilfe sprechen zu können, brachte Habidite die folgenden, beide angemeldeten Vereinbarungen betreffenden Argumente vor:

a) Keine der beiden Vereinbarungen bewirkt eine Übertragung staatlicher Mittel, da die Transaktionen zu Marktbedingungen durchgeführt werden und daher keinen Verlust öffentlicher Mittel nach sich ziehen sollten (laut dem Urteil des Gerichtshofs in der Rechtssache *PreussenElektra* ([22])).

b) Die Tatsache, dass die Wohnungsvereinbarung ohne öffentliche Ausschreibung geschlossen wurde, bedeutet nicht, dass das Kriterium der Selektivität erfüllt ist. Nach der Neufassung des Gebietskörperschaftsgesetzes (*Real Decreto Legislativo nº 781/1986, de 18 de abril de 1986, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local* ([23])) und Artikel 31 der Richtlinie 2004/18/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 31. März 2004 über die Koordinierung der Verfahren zur Vergabe öffentlicher Bauaufträge, Lieferaufträge und Dienstleistungsaufträge ([24]), können solche Verträge auch direkt, d. h. ohne Ausschreibung, vergeben werden, wenn dies aufgrund der technischen Merkmale des Vorhabens oder des Schutzes von Ausschließlichkeitsrechten gerechtfertigt ist.

c) Die Einzigartigkeit der Fertigbaumodule von Habidite schließt vom Standpunkt der Produktmerkmale und der Montagetechnik her gesehen die Möglichkeit einer Wettbewerbsverfälschung oder Beeinträchtigung des Handels zwischen Mitgliedstaaten aus. In den Wettbewerbssachen N-09084 *Ristretto Group/Williams Scottsman* und N-04059 TDR *Capital/Agelco* definierte die spanische Wettbewerbsbehörde die Referenzmärkte als „Herstellung, Verkauf und Vermietung von Modularbauten". Nach dieser Definition ergibt sich aus der Einzigartigkeit der Module von Habidite, dass dieses Unternehmen keine direkten Wettbewerber hat, die durch die beiden Vereinbarung geschädigt werden könnten. Auch in der Entscheidung der Kommission im Fall M.2473 *Finnforest/Moelven Industrier* ([25]), wurde festgestellt, dass der Markt der Modularbauten ein lokaler oder regionaler Markt ist, da die Transportkosten einen Wettbewerb über größere Entfernungen unwirtschaftlich machen. Jedenfalls waren die Preise von Habidite in Anbetracht der technischen Merkmale des Erzeugnisses sehr wettbewerbsfähig.

(44) Habidite bestritt auch mit ausführlichen und konkreten Argumenten, dass dem Unternehmen durch eine der beiden angemeldeten Vereinbarungen ein Vorteil erwachsen sei.

(45) In Bezug auf den Wohnungsvertrag vertritt Habidite im Wesentlichen die Auffassung, dass das Unternehmen keinen Vorteil erzielen konnte, da die vereinbarten Verkaufspreise nicht über den Marktpreisen, sondern vielmehr darunter lagen. Im Einzelnen wird angeführt:

a) Die Preise, die Habidite aufgrund der Vereinbarung für die Wohnungen erzielt hätte, mussten in jedem Fall unter dem Marktniveau liegen, da Bizkailur die Wohnungen zu den von Gesetzes wegen für *viviendas tasadas* vorgesehen, geregelten Preisen verkaufen wollte, die niedriger als die Marktpreise sind (vgl. die Erwägungsgründe (14) bis (19)).

b) Der Durchschnittspreis von 2 010,19 EUR/m^2, den Bizkailur für die von Habidite errichteten Wohnungen bekommen hätte, war mit den durchschnittlichen Preisen vergleichbar, die Bizkailur zu diesem Zeitpunkt aufgrund ähnlicher Vereinbarungen für die Errichtung von *viviendas protegidas* und *viviendas tasadas* bezahlte. Zum Beispiel bezahlte Bizkailur nach Angaben von Habidite im Jahr 2007 für die Errichtung Sozialwohnungen in Lemoiz 2 277 EUR/m^2, in Ziérbana 1 964 EUR/m^2 und in Areatza 2 021 EUR/m^2. Im Jahr 2007 betrug der Preis von als *viviendas tasadas* (VPOT) verkauften 84-m^2-Wohnungen in vier Gemeinden Bizkaias im Durchschnitt 1 808,69 EUR/m^2 ([26]).

([21]) Bekannt gemacht im Amtsblatt des Baskenlandes Nr. 194 vom 8.10.2007.
([22]) Rechtsache C-379/98, *PreussenElektra*, Slg. 2001, I-02099.
([23]) BOE Nr. 96 vom 22.4.1986.
([24]) ABl. L 134 vom 30.4.2004, S. 114.
([25]) ABl. C 239 vom 25.8.2001, S. 9.
([26]) Vgl. www.behargintza.net/home2/Bizkaiamedia/Contenido_Noticia.asp?TNo_Codigo=0&Not-Codigo=1196&Tem_Codigo=7&Texto=plan%foral%20vivienda.

c) Nach der Wohnungsvereinbarung (vgl. die Erwägungsgründe (24) und (25)) hätte Habidite jedenfalls 83 % bzw. 83,30 % (je nachdem, ob die Fläche der Wohnungen größer oder kleiner als 75 m^2 war) des Durchschnittspreises von 2 010,19 EUR/m^2 erhalten. Hierzu ist festzuhalten, dass im Eröffnungsbeschluss der Betrag von 2 010,19 EUR/m^2 irrtümlich als der Preis genannt wurde, den Habidite selbst aufgrund dieser Vereinbarung erhalten sollte.

d) Der Durchschnittspreis, den Bizkailur für die von Habidite errichteten Wohnungen erhalten hätte, lag deutlich unter dem Preisniveau ähnlicher Wohnungen, die in der Provinz frei am Markt verkauft wurden. Im Jahr 2007 betrug der durchschnittliche Marktpreis in der Provinz Bizkaia 2 921,9 EUR/m^2 ([27]).

(46) In Bezug auf die Grundstücksvereinbarung vertritt Habidite die Auffassung, das Unternehmen habe keinen Vorteil erzielt, da es davon ausgegangen war, dass es Bizkailur nicht nur die beim Erwerb und der Erschließung des Grundstücks tatsächlich entstandenen Kosten erstatten sollte – wie in der Vereinbarung vorgesehen -, sondern auch die damit verbundenen Finanzierungskosten.

(47) Außerdem bestreitet Habidite die von der Diputación für den Erwerb und die Erschließung der Grundstücke veranschlagten Kosten. Nach der Grundstücksvereinbarung hätte Bizkailur für das Projekt nur 101 403 m^2 erwerben müssen und nicht 205 000 m^2, wie von der Diputación angegeben. Außerdem seien die Kosten der gewerblichen Erschließung von 254 785 m^2 Baugrund, die sich nach Angaben der Diputación auf 28,5 Mio. EUR belaufen, nicht richtig angesetzt. Diese scheinen eher den Kosten zu entsprechen, die der Diputación bei einem anderen Vorhaben entstanden sind, nämlich beim Bau des Abschnitts Kastrexana-Arbuio-Sodupe der Kadagua-Autobahn. Darüber hinaus behauptet Habidite, die für das Habidite-Projekt erworbenen Grundstücke seien auf rechtswidrige Weise für die Müllablagerung benutzt wurden, wie auch das Gericht erster Instanz von Barakaldo in seinem Urteil Nr. 148/2010 vom 1. September 2010 feststellte.

VI. **ERGÄNZENDE AUSKÜNFTE SPANIENS UND BEANTWORTUNG DER STELLUNGNAHMEN VON HABIDITE**

(48) Auf Anfrage der Kommission bestätigte die Diputación, dass das Habidite-Projekt eingestellt wurde und die gegenüber Habidite in der Grundstücks- und in der Wohnungsvereinbarung eingegangenen vertraglichen Pflichten nicht erfüllt wurden.

(49) In Bezug auf die Ausbildungsbeihilfenvereinbarung (vgl. Erwägungsgrund (39)) betont die Diputación, dass ihre Zusage, den 1 100 Arbeitnehmern des Habidite-Werks Ausbildungsbeihilfen zu gewähren, nach Artikel 10 der Vereinbarung an die Erfüllung der einschlägigen Vorschriften geknüpft war; dies beinhaltete somit implizit, dass sie ggf. bei der Kommission angemeldet oder eine beihilferechtliche Konformitätsbescheinigung eingeholt worden wäre. Die Diputación hat bestätigt, dass diese Ausbildungsbeihilfen nicht ausbezahlt wurden.

(50) Auf die Frage, ob eine Beziehung zwischen den angemeldeten Vereinbarungen und den im Jahr 2008 von der Regierung des Baskenlandes gewährten Regionalförderungen bestehe, insbesondere ob beide Maßnahmenpakete sich auf dasselbe Investitionsvorhaben bezogen, schloss die Diputación nicht aus, dass es sich um dasselbe Investitionsvorhaben handeln könnte. Sie betonte jedoch, dies bedeute nicht notwendigerweise, dass es sich bei den beihilfefähigen Investitionskosten, die von der Regierung des Baskenlandes im Jahr 2008 für die Beihilfe von 6 Mio. EUR berücksichtigt wurden, um dieselben beihilfefähigen Kosten des Projekts handelt, so wie sich dieses im Jahr 2006 bei der Unterzeichnung der angemeldeten Vereinbarungen darstellte. Hierzu verweist die Diputación auf die von der Regierung des Baskenlandes und Habidite übermittelten Angaben.

(51) In Bezug auf die Rückzahlung, die Habidite aufgrund der Grundstücksvereinbarung schuldete, und insbesondere zum Argument von Habidite, man sei davon ausgegangen, dass die Rückzahlungsverpflichtungen des Unternehmens auch die Finanzierungskosten im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Erschließung der Grundstücke umfassten, verweist die Diputación auf den Wortlaut der Grundstücksvereinbarung; Artikel 1 besagt: „der von [Habidite] zu zahlende Preis entspricht den von Bizkailur S.A. […] beim Erwerb der in […] beschriebenen Grundstücke getragenen tatsächlichen Kosten“.

(52) Schließlich waren nach Wissen der Diputación zum Zeitpunkt der Unterzeichnung der beiden Vereinbarungen weder Habidite noch Grupo Afer Unternehmen in Schwierigkeiten im Sinne der Randnummern 9, 10 und 11 der Rettungs- und Umstrukturierungsleitlinien.

(53) Die Regierung des Baskenlandes übermittelte ihrerseits Angaben über die Regionalbeihilfe in Höhe von 6 Mio. EUR, die Habidite am 30. September 2008 gewährt wurde, sowie zu den beihilfefähigen Ausgaben, die für die

([27]) Nach Angaben von Habidite, gestützt auf vom spanischen Infrastrukturministerium veröffentlichte Zahlen, siehe bei www.fomento.gob.es/BE2/sedal/35101000.XLS.

Gewährung dieser Beihilfe berücksichtigt wurden. Die beihilfefähigen Ausgabenkategorien sind in folgender Tabelle aufgeschlüsselt:

Gesamtinvestition (in Mio. EUR)	90,42
FuE-Aufwendungen	13,71
Beihilfefähige Ausgaben, davon	76,71
IT	2,85
Grundstücke	*5,5*
Gebäude	34,76
Technische Ausrüstung	19,14
Maschinen	11,94
Sonstige Betriebsmittel	0,737
IT-Geräte	0,965
Überschüssige Grundstücke und Gebäude	3,9
Beihilfefähige Ausgaben insgesamt	72,8
Gewährte Beihilfe	6

(54) Diese Beihilfe wurde nicht ausbezahlt. Im Einklang mit Randnummer 65 der Leitlinien für staatliche Beihilfen mit regionaler Zielsetzung 2007-2013 ([28]), übermittelte Spanien der Kommission am 19. Februar 2009 das Formblatt über gewährte Beihilfen für große Investitionsvorhaben, die gemäß einer genehmigten Regionalbeihilfenregelung nicht anmeldepflichtig sind ([29]).

VII. **WÜRDIGUNG**

Nicht in diesem Beschluss behandelte Maßnahmen

(55) Aus den in den Erwägungsgründen (56) bis (59) dargelegten Gründen werden in diesem Beschluss nicht behandelt: a) die von der Diputación und Habidite am 15. Dezember 2006 unterzeichnete Ausbildungsbeihilfenvereinbarung; und b) die Regionalbeihilfe von 6 Mio. EUR, welche die Regierung des Baskenlandes am 30. Dezember 2008 Grupo Habidite gewährte.

(56) In Bezug auf die Ausbildungsbeihilfenvereinbarung, welche die Diputación und Habidite am selben Tag wie die angemeldeten Vereinbarungen unterzeichneten (vgl. die Erwägungsgründe (39) und (49)), verweist die Kommission darauf, dass diese von Spanien nicht angemeldet und nicht im Eröffnungsbeschluss berücksichtigt wurde. Nach gängiger Auffassung gilt die staatliche Beihilfe zu dem Zeitpunkt als gewährt, wenn eine rechtlich verbindliche und unbedingte Verpflichtung zu ihrer Auszahlung entstanden ist ([30]). Artikel 10 der Ausbildungsbeihilfenvereinbarung (vgl. Erwägungsgrund (49)) knüpft die Verpflichtung zur Auszahlung der Ausbildungsbeihilfe an die Erfüllung der einschlägigen Vorschriften, einschließlich der EU-Regeln für staatliche Beihilfen. Daraus ergibt sich, dass zum Zeitpunkt der Unterzeichnung der Vereinbarung die darin enthaltene Verpflichtung zur Auszahlung der Beihilfe nicht als unbedingte ansehen war. Außerdem hat Spanien bestätigt, dass diese Ausbildungsbeihilfe nicht ausbezahlt wurde. Da das Habidite-Projekt in Alonsotegi nicht umgesetzt wurde, ist es auch unwahrscheinlich, dass diese Beihilfe in Zukunft noch ausbezahlt wird.

(57) Dieser Beschluss behandelt auch nicht die Habidite von der Regierung des Baskenlandes am 30. Dezember 2008 gewährte Regionalbeihilfe von 6 Mio. EUR (vgl. die Erwägungsgründe (40) und (50)). Es muss jedoch betont werden, dass sowohl die beiden in diesem Beschluss geprüften angemeldeten Vereinbarungen als auch die im Jahr 2008 gewährte Regionalbeihilfe sich auf dasselbe Investitionsvorhaben beziehen, nämlich die Schaffung eines Modulwerks von Habidite in Alonsotegi. Dies wurde weder von der Regierung des Baskenlandes noch von der Diputación konkret bestritten (vgl. hierzu Erwägungsgrund (50)).

(58) Nach Randnummer 66 der Leitlinien für staatliche Beihilfen mit regionaler Zielsetzung 2007-2013 ([31]) hat Spanien für die Einhaltung der auf die 2008 gewährte Regionalbeihilfe anwendbaren Bestimmungen über die Beihilfenkumulierung zu sorgen.

(59) Überdies ist zu berücksichtigen, dass nach Angaben der Diputación (vgl. Erwägungsgrund (30)) mit dem Kauf der für das Investitionsvorhaben erforderlichen Grundstücke im Mai 2007 begonnen wurde und bis zum April 2008 nach und nach Parzellen für diesen Zweck erworben wurden. Somit begann die Ausführung des Vorhabens bereits im Mai 2007. Nach Randnummer 38 der Leitlinien für staatliche Beihilfen mit regionaler Zielsetzung 2007-2013 ([32]), dürfen, um die Anreizwirkung der Regionalbeihilfe für die Investition zu gewährleisten, Beihilfen im Rahmen von Beihilferegelungen nur gewährt werden, wenn der Empfänger diese beantragt und die zuständige Behörde vor Beginn der Ausführung schriftlich bestätigt hat, dass das Vorhaben die Förderwürdigkeitsbedingungen grundsätzlich erfüllt.

Anwendbare Regelung

(60) Vor Prüfung der Frage, ob eine Beihilfe vorliegt und ob diese mit dem Binnenmarkt vereinbar ist, muss festgestellt werden, welche Regeln für staatliche Beihilfen *ratione temporis* anwendbar sind.

([28]) ABl. C 54 vom 4.3.2006, S. 13.
([29]) Sache MF 12/2009, *Habidite – Spanien,* zum Zeitpunkt dieses Beschlusses noch anhängig.
([30]) Vgl. z. B. die Entscheidung der Kommission in der Beihilfensache C 19/2006 *Javor Pivka Lesna Industrija d.d.*, (ABl. L 29 vom 2.2.2008, S. 16).
([31]) Vgl. Fußnote 18.
([32]) Vgl. Fußnote 18.

(61) Die Grundstücks- und die Wohnungsvereinbarung wurden am 15. Dezember 2006 unterzeichnet, jedoch erst im April 2009 zur Prüfung durch die Kommission angemeldet. Wie bereits in Erwägungsgrund (56) erwähnt, gilt nach gängiger Praxis ([33]) die staatliche Beihilfe zu dem Zeitpunkt als gewährt, wenn eine rechtlich verbindliche und unbedingte Verpflichtung zu deren Auszahlung entstanden ist. Im Fall der beiden angemeldeten Vereinbarungen wurde diese rechtlich verbindliche und unbedingte Verpflichtung am 15. Dezember 2006 eingegangen, als sie die Diputación und Bizkailur unterzeichneten. Folglich ist jegliche in den beiden Vereinbarungen enthaltene Beihilfe rechtswidrig, da sie unter Verletzung der in Artikel 108 Absatz 3 AEUV enthaltenen Meldepflicht gewährt wurde.

(62) Nach der Entscheidung in der Rechtssache *CELF/SIDE* ([34]) bewirkt eine nachträgliche Anmeldung oder Vereinbarkeitserklärung keine Heilung der Unrechtmäßigkeit von unter Verletzung der Anmeldepflicht oder des Durchführungsverbots gewährten Beihilfen. Wie in der Bekanntmachung der Kommission über die zur Beurteilung unrechtmäßiger staatlicher Beihilfen anzuwendenden Regeln ([35]) festgestellt wird, sind solche Beihilfen anhand der zum Zeitpunkt der Beihilfegewährung, also im vorliegenden Fall am 15. Dezember 2006, geltenden Regeln zu beurteilen. Diese Grundsätze werden in den Randnummern 63 und 105 der Leitlinien für staatliche Beihilfen mit regionaler Zielsetzung 2007-2013 ([36]) bestätigt. Somit muss sich die Kommission, wenn sie das Vorliegen und die Vereinbarkeit einer Beihilfe würdigt, auf die am 15. Dezember 2006, dem Tag der Unterzeichnung der angemeldeten Vereinbarungen, geltenden Regeln für staatliche Beihilfen stützen.

VII.1 **Vorliegen einer Beihilfe**

(63) Um festzustellen, ob die betreffenden Maßnahmen eine staatliche Beihilfe darstellen, muss die Kommission prüfen, ob die in Artikel 107 Absatz 1 AEUV genannten kumulativen Tatbestandsmerkmale zutreffen. Diese Bestimmung besagt: „Soweit in diesen Verträgen nicht etwas anderes bestimmt ist, sind staatliche oder aus staatlichen Mitteln gewährte Beihilfen gleich welcher Art, die durch die Begünstigung bestimmter Unternehmen oder Produktionszweige den Wettbewerb verfälschen oder zu verfälschen drohen, mit dem Binnenmarkt unvereinbar, soweit sie den Handel zwischen Mitgliedstaaten beeinträchtigen." Diese kumulativen Tatbestandsmerkmale werden in den Erwägungsgründen (64) bis (107) für jede der beiden angemeldeten Vereinbarungen geprüft.

VII.1.1 *Maßnahme 1: Grundstücksvereinbarung*

Verwendung staatlicher Mittel und Zurechenbarkeit an den Staat

(64) Eines der Kriterien um festzustellen, ob eine Maßnahme eine staatliche Beihilfe im Sinne von Artikel 107 Absatz 1 AEUV darstellt, ist die Verwendung staatlicher Mittel, entweder in Form einer Auszahlung oder in Form eines Einnahmeverzichts durch den Staat. Des Weiteren sind nach ständiger Rechtsprechung die Mittel öffentlicher Unternehmen oder von Privatunternehmen, bei denen die Behörden direkt oder indirekt die Kontrolle ausüben können, als staatliche Mittel anzusehen, soweit diese Mittel ständig unter öffentlicher Kontrolle und somit zur Verfügung der zuständigen nationalen Behörden stehen ([37]). Hierzu stellt die Kommission in den Erwägungsgründen (65) und (66) Folgendes fest:

(65) Erstens wurde die Grundstücksvereinbarung von der Diputación und Bizkailur gemeinsam unterzeichnet. Die Vereinbarung enthält mehrere deutliche Indizien dafür, dass Bizkailur im Rahmen dieser Vereinbarung als „Arm" der Diputación handelte. Für die Diputación und für Bizkailur unterzeichnete die Grundstücksvereinbarung der Vorsitzende der Diputación. Absatz 2 der Präambel dieser Vereinbarung stellt fest, dass die Diputación als 100 %ige Eigentümerin von Bizkailur neben anderen politischen Zielen auch die Förderung neuer und innovativer Investitionsvorhaben, die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Bereitstellung von Sozialwohnungen für die Bürger von Bizkaia verfolgt. In Absatz 5 der Präambel wird festgestellt, dass die Vereinbarung zu dem Zweck geschlossen wird, die in Absatz 2 der Präambel genannten wirtschafts- und sozialpolitischen Zielsetzungen entweder direkt oder über öffentliche Unternehmen wie Bizkailur besser verwirklichen zu können.

(66) Zweitens standen die Mittel, die Bizkailur bei der Erfüllung seiner Verpflichtungen zum Erwerb und zur gewerblichen Erschließung des Grundstücks für die Ansiedelung des Habidite-Werks in Alonsotegi verwenden sollte, unter der Kontrolle der Diputación. Seit dem Jahr 1999 gehörte Bizkailur zu 100 % der Diputación und wurde von dieser kontrolliert ([38]). Es liegen die folgenden von der Rechtsprechung im Fall *Stardust Marine* definierten „organischen" und „strukturellen" Indizien vor, um die Handlungen von Bizkailur im Rahmen der Grundstücksvereinbarung dem Staat zuzurechen: ([39])

a) Die Diputación definierte den Umfang der Tätigkeiten von Bizkailur im Rahmen der Grundstücksvereinbarung;

b) für die Zwecke der Vereinbarung handelte Bizkailur ausdrücklich im Namen der Diputación;

([33]) Vgl. Fußnote 30.
([34]) Rechtssache C-199/06, CELF/SIDE, Slg. 2008, I-469.
([35]) ABl. C 119 vom 22.5.2002, S. 22.
([36]) Vgl. Fußnote 18.
([37]) Vgl. z. B. die Rechtsachen C-278/00 *Griechenland/Kommission*, Slg. 2004, I-3997, Randnr. 50; C-482/99 *Frankreich/Kommission*, Slg. 2002, I-4397; und die verbundenen Rechtsachen C-328/99 und C-399/00, *Italien/Kommission (SIM 2 Multimedia)*, Slg. 2003, I-4035, Randnr. 33.
([38]) Vgl. http://www.azpiegiturak.bizkaia.net/index.php?%20option%20=%20com_content%20&%20task%20=%20view%20&%20id%20=%20397%20&%20Itemid%20=%20492.
([39]) Rechtsache C-482/99, *Frankreich/Kommission*, Slg. 2002, I-4397.

c) der spezifische Charakter der Tätigkeiten von Bizkailur, die ausschließlich politische Ziele verfolgten, zeigt, dass dieses Unternehmen kein normaler Marktteilnehmer war, der zu Marktbedingungen in Wettbewerb tritt.

(67) Im Lichte der in den Erwägungsgründen (65) und (66) dargestellten Indizien ist die Schlussfolgerung zu ziehen, dass im Fall der Grundstücksvereinbarung das Tatbestandsmerkmal der Verwendung staatlicher Mittel und der Zurechenbarkeit an den Staat erfüllt ist.

Selektiver Vorteil

(68) Die Kommission hat die Rückzahlungsmodalitäten und –konditionen für die Grundstücke, welche die Diputación und Bizkailur für das Habidite-Projekt in Alonsotegi nach Teil II Artikel 1 Ziffer vi und Ziffer vii der Grundstücksvereinbarung bereitstellen sollten (vgl. auch Erwägungsgrund (20)), geprüft und stellt gestützt auf diese Prüfung in den Erwägungsgründen (69) bis (83) Folgendes fest:

(69) Nach Teil II Artikel 1 Ziffer vi der Grundstücksvereinbarung entsprach der Preis, den Habidite für den Erwerb und die gewerbliche Erschließung der Grundstücke durch Bizkailur bezahlen sollte, den „von Bizkailur S.A. […] beim Erwerb der in […] beschriebenen Grundstücke getragenen tatsächlichen Kosten". Habidite argumentierte (vgl. Erwägungsgrund (46), dass hier seinem Verständnis nach die Finanzierungskosten enthalten waren. Diese Auslegung kann nicht akzeptiert werden. Die Bezugnahme auf die „beim Erwerb der Grundstücke getragenen tatsächlichen Kosten" ist klar genug, so dass sich eine zusätzliche Auslegung erübrigt: Diese beinhalten nur den tatsächlich von Bizkailur für den Erwerb der Grundstücke bezahlten Preis.

(70) Folglich muss erstens die Schlussfolgerung gezogen werden, dass dieser Wortlaut die von Bizkailur bei der gewerblichen Erschließung der Grundstücke getragenen Kosten ausschließt.

(71) Zweitens sind die in Teil II Artikel 1 Ziffer vi der Grundstücksvereinbarung vorgesehenen Rückzahlungsmodalitäten – nämlich eine „Karenzperiode" von vier Jahren und danach vier jährliche Teilzahlungen in Höhe von jeweils 25 % des tatsächlich von Bizkailur für die Grundstücke gezahlten Kaufpreises – in der Praxis einem zinslosen Darlehen gleichzusetzen. Eine Auslegung in dem Sinne, dass der Wortlaut von Artikel 1 Ziffer vii auch die Finanzierungskosten eines gleichwertigen Darlehens beinhaltet, also die Zinsen die ein marktüblicher Gläubiger von Habidite für ein ähnliches Darlehen verlangt hätte, ist nicht möglich. Vielmehr ist zu bezweifeln, dass ein privater Marktteilnehmer in einer ähnlichen Situation wie Bizkailur auf die Erstattung der Erschließungskosten des Grundstücks durch Habidite verzichtet und gleichzeitig eine rückzahlungsfreie Zeit von vier Jahren für die Erstattung des beim Kauf der Grundstücke bezahlten Preises sowie eine Frist von sieben Jahren ab dem Datum der Abtretung des Eigentums an den Grundstücken an Habidite für die gesamte Rückzahlung akzeptiert hätte, ohne irgendwelche Zinsen für diese Finanzierung zu verlangen.

(72) Im Lichte der Erkenntnisse der Erwägungsgründe (69) bis (71) muss die Schlussfolgerung gezogen werden, dass Habidite dank der Grundstücksvereinbarung einen Vorteil erzielte, den das Unternehmen unter normalen Marktbedingungen nicht hätte erzielen können. Dieser Vorteil besteht aus den folgenden zwei Elementen:

a) Den nicht erhobenen Zinsen für ein Darlehen in Höhe der gesamten von Bizkailur beim Erwerb des Grundstücks getragenen Kosten im Einklang mit der genannten Vereinbarung, d. h.: einem Darlehen mit einer Laufzeit von sieben Jahren, einer rückzahlungsfreien Zeit von vier Jahren und vier gleichen jährlichen Rückzahlungsraten (von jeweils 25 % des ausgelegten Betrages); sowie

b) den von Bizkailur nach Artikel 1 Ziffer ii der Grundstücksvereinbarung für die gewerbliche Erschließung der für das Vorhaben erforderlichen Bauparzelle mit einer Gesamtfläche von mindestens 101 403 m^2 (mindestens 81 600 m^2 für das Werk, 5 300 m^2 für Büros und Nebengebäude und 14 300 m^2 für sonstige gewerbliche Zwecke) getragenen Kosten.

(73) Das erste Element, d. h. die im Zusammenhang mit der Erstattung des Kaufpreises der Grundstücke nicht erhobenen Zinsen, entsprach nach Berechnung der Kommission einem Nettosubventionsäquivalent (NSÄ) von 13,21 % des von Bizkailur für den Erwerb der Grundstücke bezahlten Preises. Dieses NSÄ wurde nach dem in den Erwägungsgründen (74) bis (77) beschriebenen Verfahren berechnet.

(74) Zunächst wurde der auf ein vergleichbares Darlehen anwendbare Zinssatz auf der Basis des in Spanien im Dezember 2006 geltenden Referenzzinssatzes von 4,36 %, der aus der Referenzzinsmitteilung der Kommission ([40]) hervorgeht, ermittelt.

(75) Anschließend wurde gestützt auf die Mitteilung der Kommission über die Methode zur Festsetzung der Referenz- und Abzinsungssätze von 1997 ([41]) (nachstehend „die Mitteilung der Kommission von 1997"), die zum Zeitpunkt des Abschlusses der Grundstücksvereinbarung in Kraft war, festgestellt, dass kein Zuschlag erforderlich war, um dem Risikoprofil des Darlehens an Habidite gerecht zu werden. Aufgrund der Mitteilung der Kommission von 1997 galt, dass die Referenzsätze die Durchschnittshöhe der in den verschiedenen Mitgliedstaaten geltenden Zinssätze für mit den üblichen Sicherheiten versehene, mittel- und langfristige Darlehen (Laufzeit

([40]) http://ec.europa.eu/competition/state_aid/legislation/reference_rates.html.

([41]) ABl. C 273 vom 9.9.1997, S. 3.

5 bis 10 Jahre) widerspiegeln. Die Verordnung (EG) Nr. 794/2004 der Kommission änderte konkret nichts an diesem allgemeinen Grundsatz ([42]). In Ermangelung direkter Angaben über das Rating von Habidite bzw. Grupo Afer zum damaligen Zeitpunkt kann man nach Auffassung der Kommission davon ausgehen, dass Habidite ein normales Unternehmen und eine normale Besicherung gegeben war. Tatsächlich stimmen die Diputación und Habidite dahingehend überein, dass damals weder Habidite noch Grupo Afer Unternehmen in Schwierigkeiten im Sinne der Randnummern 9, 10 und 11 der Rettungs- und Umstrukturierungsleitlinien waren (vgl. Erwägungsgrund (52))

(76) Als dritter Schritt wurde das Bruttosubventionsäquivalent der in der Rückzahlungsvereinbarung enthaltenen Beihilfe unter Berücksichtigung der Körperschaftssteuer, die der Beihilfeempfänger hätte entrichten müssen und die damals in Spanien 35 % betrug, korrigiert.

(77) Im Einklang mit den in den Erwägungsgründen (74) bis (76) behandelten Elementen wird in der nachstehenden Tabelle das NSÄ dieses Darlehens mit Zinszuschuss dargestellt:

Darlehenssumme	100 %
Laufzeit	7 Jahre
Rückzahlungsfreie Zeit	4 Jahre
Referenzzinssatz	4,36 %
Marge/Zuschlag	
Anwendbarer Gesamtzinssatz	4,36 %
Bruttosubventionsäquivalent der Beihilfe	20,33 %
Körperschaftssteuer	35 %
Nettosubventionsäquivalent (nach Steuern)	**13,21 %**

(78) Des Weiteren stellt die Kommission fest, dass die tatsächlichen Kosten des Erwerbs der Grundstücke für dieses Vorhaben, die die Berechnungsgrundlage bilden, um durch Anwendung des NSÄ den Betrag der Beihilfe zu ermitteln, zwischen den Parteien umstritten sind. Wie in Erwägungsgrund (30) angegeben, ist die Diputación der Ansicht, dass Bizkailur bis September 2009 einen Betrag von 4,7 Mio. EUR für den Kauf von 205 000 m^2 Baugrund bezahlt hat und noch weitere 2,6 Mio. EUR notwendig gewesen wären, um die restlichen für das Projekt erforderlichen 95 000 m^2 zu kaufen. Habidite hingegen erklärt, Bizkailur hätte für das Vorhaben keine so große Fläche kaufen müssen, denn die Grundstücksvereinbarung sah nur eine Fläche von insgesamt 101 403 m^2 vor (vgl. Erwägungsgrund (47)).

(79) Zu dieser Meinungsverschiedenheit stellt die Kommission erstens fest, dass nach dem Wortlaut von Artikel 1 Ziffer ii der Grundstücksvereinbarung die Fläche für das Projekt insgesamt „mindestens“ 101 403 m^2 groß sein sollte. Zweitens konnte sich die Kommission anhand der von den Parteien im Zuge des förmlichen Prüfverfahrens gemachten Angaben keine wirkliche Meinung zu diesem Thema bilden. Da jedoch die in der Grundstücksvereinbarung enthaltene Beihilfe nicht zur Auszahlung gelangte und daher keine Rückforderung angeordnet werden muss, kann man die Frage des genauen Preises, den Habidite für den Erwerb der Grundstücke hätte erstatten müssen, offen lassen. Für die Zwecke dieses Beschlusses genügt es, das Beihilfeelement, das sich aus den in der Grundstücksvereinbarung vorgesehenen Erstattungskonditionen ergibt, zu definieren.

(80) Dieses Beihilfeelement wird somit beschrieben als 13,21 % der Kosten, die nach Teil II Artikel 1 Ziffer ii der Grundstücksvereinbarung an Bizkailur für den Kauf der für das Habidite-Projekt erforderlichen Grundstücke zu erstatten waren. Der auf diese Weise bestimmte Betrag entspricht den Zinsen, die ein normaler Marktteilnehmer für ein Darlehen mit einer Laufzeit von sieben Jahren, einer rückzahlungsfreien Zeit von vier Jahren und mit vier gleichen jährlichen Rückzahlungsraten (zu je 25 % des Rückzahlungsbetrages) verlangt hätte und die von Bizkailur nicht erhoben wurden. Die Berechnungsgrundlage dieses Beihilfeelements sind die tatsächlichen Kosten, die Bizkailur für den in Teil II Artikel 1 Ziffer ii der Grundstücksvereinbarung vorgesehenen Erwerb des Grundstücks tragen sollte.

(81) Ähnliche Erwägungen sind in Bezug auf das zweite Beihilfeelement der Grundstücksvereinbarung anzuwenden, d. h. die Kosten der gewerblichen Erschließung des Baugrundes, die dieser Vereinbarung zufolge Bizkailur nicht erstattet werden sollten (vgl. hierzu die Erwägungsgründe (69) und (70)). Auch in diesem Fall gehen die Meinungen der Beteiligten über die Beträge auseinander. Nach Angaben der Diputación wurden diese Kosten im März 2009 auf 28,5 Mio. EUR geschätzt (vgl. Erwägungsgrund (30)). Habidite hingegen ist der Ansicht, dass diese Schätzung zu hoch angesetzt ist (vgl. Erwägungsgrund (47)), teils weil Bizkailur eine größere Fläche gekauft hat, als nach der Grundstücksvereinbarung für das Projekt notwendig gewesen wäre, teils weil ein Teil der bereits für das Projekt erworbenen Grundstücke für andere Zwecke verwendet wurde, z. B. als Mülldeponie.

([42]) Verordnung (EG) Nr. 794/2004 der Kommission vom 21. April 2004 zur Durchführung der Verordnung (EG) Nr. 659/1999 des Rates über besondere Vorschriften für die Anwendung von Artikel 93 des EG-Vertrags (ABl. L 140 vom 30.4.2004, S. 1). Die Methode zur Festsetzung der Referenz- und Abzinsungssätze wird tatsächlich erst 2008 durch die Einführung der Zuschläge/Margen, die abhängig vom Rating des Kreditnehmers und der Besicherung auf den Referenzzinssatz aufgeschlagen werden sollen, geändert. – Vgl. die Mitteilung der Kommission über die Änderung der Methode zur Festsetzung der Referenz- und Abzinsungssätze (ABl C 14 vom 19.1.2008, S. 6).

(82) Auch hier genügt es, in Erwägung der Tatsache, dass die Beihilfe nicht zur Auszahlung kam und daher nicht zurückgefordert werden muss, dieses in der Grundstücksvereinbarung enthaltene Beihilfeelement zu definieren: Es besteht aus den gesamten Kosten, die Bizkailur für die gewerbliche Erschließung der Bauparzelle des Projekts im Sinne von in Teil II Artikel 1 Ziffer iii der Grundstücksvereinbarung getragen hätte, Kosten, die Habidite nach dem Wortlaut von Teil II Artikel 1 Ziffer iii Bizkailur nicht erstatten musste.

(83) Die Kommission gelangt auch zu dem Schluss, dass der in den Erwägungsgründen (68) bis (77) beschriebene Vorteil, der aus den beiden in den Erwägungsgründen (80) und (82) beschriebenen Elementen besteht, als selektiv zu werten ist, soweit er aufgrund der Grundstücksvereinbarung nur einem bestimmten Beihilfeempfänger gewährt wurde, nämlich Habidite und Grupo Afer, zu der Habidite gehört.

Verfälschung des Wettbewerbs

(84) Wie in Erwägungsgrund (43) erwähnt, argumentiert Habidite, dass die angemeldeten Vereinbarungen aus den folgenden Gründen zu keiner Verfälschung des Wettbewerbs führen: a) der Referenzmarkt beschränkt sich auf „Herstellung, Verkauf und Vermietung von Modularbauten“ und b) die einzigartigen Merkmale der Fertigbaumodule von Habidite bewirken, dass das Unternehmen keine Mitbewerber hat.

(85) Die Kommission kann den von Habidite vorgebrachten Argumenten nicht zustimmen. Selbst wenn man die Fertigbaumodule von Habidite aufgrund ihrer Merkmale als einzigartiges Erzeugnis ansehen könnte, muss im vorliegenden Fall als Referenzmarkt im weiteren Sinne der Wohnungsmarkt im Allgemeinen herangezogen werden – der sowohl die auf dem freien Markt als auch die im geregelten Marktsegment (sozialer Wohnungsbau) verkauften Wohnungen umfasst.

(86) Wie Habidite selbst erklärt, kann man die Preise der Wohnungen, die an Bizkailur verkauft werden sollten, entweder mit denen von auf dem freien Markt verkauften Wohnungen vergleichen oder mit den Preisen solcher Wohnungen, die für den Wiederverkauf als Sozialwohnungen im engeren oder weiteren Sinne bestimmt waren. Die Tatsache, dass Bizkailur auch andere Hersteller als Habidite mit der Errichtung von Wohnungen für den Wiederverkauf als preisgeregelte Wohnungen beauftragte, zeigt, dass es damals auch andere Bauunternehmen gab, die bei der Bereitstellung von zum Verkauf als Sozialwohnungen im engeren oder weiteren Sinne bestimmten Wohnungen an Bizkailur de facto mit Habidite in Wettbewerb standen.

(87) Außerdem berief sich Habidite in dem Geschäftsplan, den es der Regierung des Baskenlandes mit seinem Antrag auf Regionalförderung für das Jahr 2008 (datiert November 2008. S. 10-12) übermittelte, selbst darauf, dass das Unternehmen auf mehreren Regionalmärkten in Spanien mit traditionellen Bauunternehmen in Wettbewerb getreten sei, um dort seine Erzeugnisse zu verkaufen (insbesondere im Baskenland, in Navarra, Kantabrien, La Rioja und Madrid und in geringerem Ausmaß auch in anderen autonomen Gemeinschaften Spaniens). Habidite schätzte, dass sein Anteil am gesamten spanischen Markt (freier Markt und sozialer Wohnungsbau) von 0,4 % im Jahr 2011 auf 1 % im Zeitraum 2012-2016 steigen würde. Habidite prognostizierte z. B., dass im Jahr 2011 auf dem spanischen Markt insgesamt ca. 320 000 Wohnungen verkauft und davon auf Habidite 1 403 Wohnungen entfallen würden, was einem Marktanteil von 0,4 % entspricht. Konkret für das Baskenland prognostizierte Habidite einen Marktanteil von 0,5 % im Jahr 2011 und von bis zu 2,8 % ab 2014, wobei man davon ausging, dass im Zeitraum 2011-2016 die Nachfrage in dieser Region insgesamt 8 000 Wohnungen pro Jahr betragen werde.

(88) Nach ständiger Rechtsprechung ist dann von einer Verfälschung des Wettbewerbs durch die Beihilfe auszugehen, wenn sie die finanzielle Stellung und die Möglichkeiten des begünstigten Unternehmens im Vergleich zu den Mitbewerbern, die keine Beihilfe erhalten, stärkt ([43]). Im Lichte dieses Grundsatzes und der vorstehenden Erwägungsgründe ist der Schluss zu ziehen, dass die an Habidite und Grupo Afer durch die Grundstücksvereinbarung gewährten Beihilfen den Wettbewerb verfälschende Auswirkungen gehabt hätten, denn sie hätten es Habidite ermöglicht, die Investitionskosten, die normalerweise das Unternehmen selbst trägt, zu verringern und folglich einen Wettbewerbsvorteil gegenüber tatsächlichen und potentiellen Mitbewerbern zu erzielen.

Beeinträchtigung des Handels zwischen Mitgliedstaaten

(89) In ähnlicher Weise, wie zuvor in den Erwägungsgründen (84) bis (87) dargestellt, kann man das Argument von Habidite, dass der geografische Referenzmarkt insbesondere beim Fertigteilwohnbau wegen der Transportkosten der Fertigbauteile nur ein lokaler oder regionaler ist, nicht akzeptieren. In Anbetracht der geografischen Nähe des Baskenlandes zu anderen Mitgliedstaaten und seiner Nähe zum Meer kommt wahrscheinlich den zusätzlichen Transportkosten keine entscheidende Bedeutung zu, um mögliche Mitbewerber von Habidite in dieser autonomen Gemeinschaft auszuschließen. Umgekehrt stellen möglicherweise die Transportkosten für Habidite kein Hindernis dar, wenn es darum geht, um den Bau von Wohnungen in nahe gelegenen Mitgliedstaaten in Wettbewerb zu treten.

(90) Wenn man dem zuvor in Erwägungsgrund (88) zitierten Grundgedanken der Rechtsprechung folgt, ist eine staatliche Beihilfe, wenn sie die Position eines Unternehmens

([43]) Vgl. z. B. die Rechtssachen 730/79 *Philip Morris Holland/Kommission*, Slg. 1980, 2671, Randnr. 11; und C-259/85, *Frankreich/Kommission*, Slg. 1987,4393, Randnr. 24.

im Verhältnis zu anderen Mitbewerbern auf dem Binnenmarkt der Union stärkt, als Benachteiligung dieser Mitbewerber zu werten. Die Beihilfe kann solcher Art sein, dass sie den Handel zwischen Mitgliedstaaten auch dann beeinträchtigt, wenn das begünstigte Unternehmen selbst keine grenzüberschreitenden Geschäfte betreibt ([44]).

(91) Gestützt auf die Erwägungsgründe (89) und (90) muss die Kommission die Schlussfolgerung ziehen, dass die in der Grundstücksvereinbarung enthaltene Beihilfe wahrscheinlich den Handel zwischen Mitgliedstaaten beeinträchtigt.

VII.1.2 *Maßnahme 2: Wohnungsvereinbarung*

(92) Die in den Erwägungsgründen (64)-(67), (84)-(88) und (89)-(90) behandelten Tatbestandsmerkmale einer staatlichen Beihilfe - Verwendung staatlicher Mittel und Zurechenbarkeit an den Staat, Verfälschung des Wettbewerbs und Beeinträchtigung des Handels zwischen Mitgliedstaaten - lassen sich *mutatis mutandis* auf die Wohnungsvereinbarung anwenden. Folglich wird in den Erwägungsgründen (93) bis (96) nur das Vorliegen des selektiven Vorteils geprüft.

Selektiver Vorteil

(93) Wie in Erwägungsgrund (45) dargestellt, argumentiert Habidite, die Wohnungsvereinbarung hätte dem Unternehmen keinen Vorteil gebracht, im Wesentlichen weil die Preise, die Bizkailur für die 1 500 von Habidite aufgrund des Vertrages zu errichtenden Wohnungen bezahlen sollte, tatsächlich unter den Marktpreisen lagen.

(94) Erstens ist Habidite insbesondere der Auffassung, dass Bizkailur die 1 500 vom Unternehmen aufgrund dieser Vereinbarung bereitzustellenden Wohnungen als *viviendas tasadas* zu einem von den Regionalgesetzen geregelten Höchstpreis verkaufen sollte, der maximal 170 % des Preises betragen darf, der in der Verordnung der Regierung des Baskenlandes vom 1.8.2004 festgelegt und danach regelmäßig auf der Basis des vom spanischen Statistischen Amt ermittelten Verbraucherpreisindexes (IPC) angepasst wurde (vgl. hierzu die Erwägungsgründe (17) und (18). Daher hätte Bizkailur für die 1 500 Wohnungen nur einen Durchschnittspreis von 2 010,19 EUR/m^2 erzielen können, also weniger als den Durchschnittspreis von 2 921,9 EUR/m^2, der auf dem freien Wohnungsmarkt in der Provinz Bizkaia im Jahr 2007 bezahlt wurde. Außerdem hätte Habidite von den 2 010,19 EUR/m^2, die Bizkailur beim Verkauf der Wohnungen als preisgeregelten Wohnungen erhalten hätte, nur 83 % (bzw. 83,30 % im Fall der 750 Wohnungen mit weniger als 75 m^2) bekommen.

(95) Zweitens ist Habidite der Auffassung, der Preis, den das Unternehmen von Bizkailur aufgrund der Wohnungsvereinbarung für die 1 500 Wohnungen bekommen hätte, sei mit den Preisen vergleichbar gewesen, die andere Bauunternehmen, die im selben Zeitraum ähnliche Vereinbarungen mit Bizkailur abschlossen, bekamen (in Erwägungsgrund (45) werden Beispiele genannt).

(96) Schließlich argumentierte Habidite auch, dass nach der Gesetzesverordnung 78/1986 und Artikel 31 der Richtlinie 2004/18/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 31. März 2004 über die Koordinierung der Verfahren zur Vergabe öffentlicher Bauaufträge, Lieferaufträge und Dienstleistungsaufträge solche Verträge auch direkt, d. h. ohne Ausschreibung, vergeben werden können, wenn dies aufgrund der technischen Merkmale des Vorhabens oder des Schutzes von Ausschließlichkeitsrechten gerechtfertigt ist ([45]).

(97) Nach Würdigung der Angaben und Argumente von Habidite nimmt die Kommission dazu in den Erwägungsgründen (98) bis (107) wie folgt Stellung.

(98) Erstens ist festzustellen, dass die Angaben über die Preise, die andere Bauunternehmen aufgrund ähnlicher Vereinbarungen mit Bizkailur erzielten, ausschließlich auf in der Presse veröffentlichten Daten beruhen. Die Kommission erhielt von der Diputación keine direkten Informationen zu diesem Thema, etwa in Form von Kopien ähnlicher Vereinbarungen, die Bizkailur mit anderen Bauunternehmen geschlossen hat. Jedenfalls beziehen sich sowohl die von Habidite als auch die von der Diputación übermittelten Preisschätzungen auf die Jahre 2006 und 2007, während nach Artikel A Buchstabe c der Wohnungsvereinbarung und dem Geschäftsplan von Habidite (veröffentlicht 2009) die Übergabe der 1 500 Wohnungen an Bizkailur im Laufe der Jahre 2009 -2011 erfolgen sollte.

(99) Selbst wenn man einräumt, dass die Preise, die Habidite von Bizkailur aufgrund dieser Vereinbarung für die 1 500 Wohnungen bekommen sollte, mit den Preisen vergleichbar waren, die andere Bauunternehmen auf der Basis ähnlicher Vereinbarungen von Bizkailur bekamen, und dass sie jedenfalls niedriger waren, als die am freien Markt für solche Wohnungen zu beobachtenden Preise, reicht dieses Argument nicht aus, um die Kommission zu dem Schluss gelangen zu lassen, dass Habidite aus dieser Vereinbarung keinen Vorteil ziehen konnte. Wie ebenfalls im Eröffnungsbeschluss erwähnt ([46]), bestand der Vorteil, den Habidite aus dieser Vereinbarung zog, im Wesentlichen in der garantierten Abnahme eines beträchtlichen Teils seiner anfänglichen Produktion, wodurch sich die mit einem neuen Investitionsvorhaben verbundenen Risiken, die *per definitionem* bei der Markteinführung eines neuen Erzeugnisses wie den „Habidite-Modulen“ noch größer sind, erheblich verringerten.

([44]) Vgl. z. B. die Rechtssachen C-102/87, *Frankreich/Kommission (SEB)*, Slg. 1988, 4067, und C-310/99, *Italien/Kommission*, Slg. 2002, I-289, Randnummer 85.

([45]) ABl. L 134 vom 30.4.2004, S. 114.

([46]) Vgl. Erwägungsgrund (32) des Eröffnungsbeschlusses.

(100) Bekanntlich war der Wettbewerb auf dem spanischen Wohnbaumarkt zum damaligen Zeitpunkt sehr groß und ist es immer noch. Die Tatsache, dass Bizkailur bei Habidite 1 500 Wohnungen in Auftrag gab, muss für das Unternehmen so gesehen einen nicht zu vernachlässigenden Vorteil gegenüber seinen Mitbewerbern bedeuten, selbst wenn man nur die Nachfrage für die Errichtung von Wohnungen berücksichtigt, die zum Verkauf als *viviendas tasadas* oder *viviendas protegidas* bestimmt sind.

(101) Die Tatsache, dass nach Angaben der Diputación der Regionale Aktionsplan (vgl. Erwägungsgrund (19)) vorsah, dass Bizkailur im Zeitraum 2004-2007 insgesamt 3 000 Wohnungen nach der Regelung für den sozialen Wohnungsbau zum Verkauf anbietet, ist ein deutlicher Anhaltspunkt dafür, dass die Anzahl der bei Habidite in Auftrag gegeben Wohnungen keineswegs unbedeutend war. Zwar bezieht sich der Regionale Aktionsplan auf den Zeitraum 2004-2007, während die Übergabe der 1 500 von Bizkailur bei Habidite in Auftrag gegebenen Wohnungen (laut der 2009 veröffentlichten Fassung des Geschäftsplans des Unternehmens) in der Zeit von 2009 bis 2011 erfolgen sollte. Dennoch ist dies ein Indiz dafür, wie viele Wohnungen Bizkailur zum Zeitpunkt des Abschlusses der Wohnungsvereinbarung insgesamt nach der Regelung für den sozialen Wohnungsbau zu verkaufen beabsichtigte.

(102) Dieses Element ist im Lichte des Anteils der von der Diputación und Bizkailur in Auftrag gegebenen Wohnungen an der voraussichtlichen Gesamtproduktion von Habidite im Referenzzeitraum zu würdigen. Laut dem 2009 bekannt gegebenen Geschäftsplan rechnete Habidite damit, dass das Unternehmen im Jahr 2009 die gesamte Produktion von 433 Wohnungen ausschließlich an Bizkailur verkaufen werde. Im Jahr 2010 sollte Bizkailur Habidite bei einer Gesamtproduktion von 1 113 Wohnungen 670 Wohnungen abkaufen. Und im Jahr 2011 sollte Bizkailur Habidite bei einer Gesamtproduktion von 3 151 Wohnungen 342 Wohnungen abkaufen. Das ist ein Anhaltspunkt dafür, dass Habidite selbst zum Zeitpunkt des Abschlusses der Wohnungsvereinbarung damit rechnete, dass die Diputación und Bizkailur in den ersten beiden Jahren nach Inbetriebnahme des Habidite-Werks in Alonsotegi (2009-2010) einen beträchtlichen Teil der Produktion abnehmen würden. Das erhärtet die Schlussfolgerung, dass die Wohnungsvereinbarung tatsächlich die mit einem neuen Investitionsvorhaben und insbesondere mit der Markteinführung eines neuen Erzeugnisses (der „Habidite-Module“) verbundenen Risiken beträchtlich verringerte.

(103) Ein weiteres Indiz dafür, dass sich dank dieser Vereinbarung für Habidite das mit der Vermarktung seines Erzeugnisses verbundene Risiko erheblich verringert hätte, findet sich im Geschäftsplan des Unternehmens (vom November 2008), der für die Beantragung der Regionalbeihilfen 2008 eingereicht wurde. In diesem Geschäftsplan prognostizierte Habidite, die Gesamtnachfrage nach preisgeregelten Wohnungen im gesamten Baskenland werde im Zeitraum 2011-2016 jährlich etwa 8 000 Wohnungen betragen. Dieser Geschäftsplan zeigt, dass Habidite die Absicht hatte, sowohl im Baskenland als auch in anderen autonomen Gemeinschaften Spaniens vorrangig das geregelte Marktsegment (sozialer Wohnungsbau) zu bedienen. Konkret wurde für das Jahr 2011 prognostiziert, dass Habidite in Spanien auf dem geregelten Markt 289 Wohnungen, bei einer Gesamterzeugung von 1 403 Wohnungen im selben Jahr, absetzen werde. Das zeigt deutlich, dass nach Auslaufen der Wohnungsvereinbarung (die 1 500 von der Diputación und Bizkailur in Auftrag gegebenen Wohnungen sollten spätestens im Mai 2011 übergeben werden) der Anteil der für den geregelten Markt bestimmten Wohnungen an der Gesamtjahresproduktion von Habidite, nämlich 289 Wohnungen bei einer Gesamtproduktion von 1 403, sehr viel niedriger angesetzt wurde, als in den ersten drei Jahren nach Inbetriebnahme des Habidite-Werks in Alonsotegi, die der Wohnungsvereinbarung unterlagen.

(104) Ein weiterer wichtiger Aspekt ist der tatsächliche Bedarf an Sozialwohnungen in der Provinz Bizkaia, den Bizkailur durch die Wohnungsvereinbarung abdeckte. Weder die Diputación noch Habidite übermittelten konkrete Beweise zum tatsächlichen Bedarf an Sozialwohnungen, den Bizkailur durch die mit Habidite zu den vereinbarten Bedingungen abgeschlossene Wohnungsvereinbarung befriedigen wollte. Wie bereits in Erwägungsgrund (98) erwähnt, rechnete man damit, dass die Übergabe der 1 500 von der Vereinbarung vorgesehenen Wohnungen im Zeitraum 2009-2011 erfolgten werde. Des Weiteren bestritt die Diputación nicht, dass sie bei der Unterzeichnung der Vereinbarung die Erbringung einer Dienstleistung von allgemein wirtschaftlichem Interesse, nämlich den sozialen Wohnungsbau, im Auge hatte. Ebenso muss erwähnt werden, dass die Wohnungsvereinbarung nicht nach einer öffentlichen Ausschreibung unterzeichnet wurde, während Bizkailur anscheinend normalerweise eine derartige Vereinbarung hätte ausschreiben müssen, wie aus den Informationen hervorgeht, die Habidite selbst in Bezug auf ähnliche von Bizkailur mit anderen Bauunternehmen geschlossene Vereinbarungen übermittelte.

(105) So gesehen kann die Kommission das Argument von Habidite (vgl. Erwägungsgrund (96)), dass die spezifischen technischen Merkmale dieses Vorhabens eine direkte Auftragsvergabe ohne öffentliche Ausschreibung erlaubten, nicht akzeptieren. Erstens beziehen sich die Bestimmungen, auf die sich Habidite beruft, nicht auf Situationen wie die vorliegende, bei der die besondere Art des Vorhabens darin bestand, ein neues Erzeugnis auf dem Markt einzuführen. Gegenstand der Wohnungsvereinbarung war der Erwerb von Wohnungen zum Wiederverkauf als *viviendas tasadas* für benachteiligte Bürger. Die bei ihrer Errichtung verwendete Technik ist dabei irrelevant, da die mit Fertigbaumodulen errichteten Wohnungen in direktem Wettbewerb mit solchen standen, die mit traditionellen Methoden errichtet wurden. Zweitens hat der Rechnungshof des Baskenlandes in einem Bericht vom Januar 2009 ([47]) im Kontext einer Kritik an öffentlichen Aufträgen, die unter Verletzung der Grundsätze der Transparenz und der Angebotsausschreibung vergeben wurden, Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Grundstücks- und der Wohnungsvereinbarung geäußert.

([47]) Vgl. http://legislacion.derecho.com/acuerdo-11-junio-2009-tribunal-vasco-de-cuentas-publicas-2231134.

(106) Nach der Rechtsprechung im Fall *P&O Ferries* ([48]) genügt, falls sich herausstellt, dass der Mitgliedstaat keinen tatsächlichen Bedarf an von ihm erworbenen Gütern hatte, der bloße Umstand, dass eine Behörde Güter zu den üblichen Marktbedingungen erwirbt, nicht bereits, um aus diesem Vorgang ein marktübliches Geschäft zu machen, insbesondere dann nicht, wenn der Auftragsvergabe kein öffentliches Ausschreibungsverfahren vorausging. Im vorliegenden Fall bilden das Fehlen von Informationen darüber, ob es tatsächlich erforderlich war, dass Bizkailur im Zeitraum 2009-2011 die 1 500 in Auftrag gegebenen Wohnungen als preisgeregelte Wohnungen verkauft, und das Fehlen einer öffentlichen Ausschreibung, Anhaltspunkte dafür, dass die Transaktion nicht zu Markbedingungen abgeschlossen wurde.

(107) Vor dem Hintergrund der Erwägungsgründe (97) bis (106) muss die Kommission zur Schlussfolgerung gelangen, dass die Wohnungsvereinbarung nicht als marktübliches Geschäft angesehen werden kann. Im Gegenteil: Die Vereinbarung gewährt Habidite und Grupo Afer offensichtlich einen Vorteil, da sie das Risiko verringerte, die gesamte Produktion unter Markbedingungen und in direktem Wettbewerb zu anderen Bauunternehmen verkaufen zu müssen. Als Beihilfeelement ist hier der Gewinn zu definieren, den Habidite durch den Verkauf der 1 500 Wohnungen an die Diputación und Bizkailur zu den Konditionen der Wohnungsvereinbarung erzielt hätte, d. h.: die Differenz zwischen dem in Artikel A Buchstabe e der Wohnungsvereinbarung vorgesehenen Verkaufspreis der 1 500 Wohnungen und deren Baukosten. Es handelt sich um einen selektiven Vorteil, denn er wird aufgrund der Wohnungsvereinbarung nur Habidite und Grupo Afer gewährt.

VII.1.3. *Vorläufige Schlussfolgerungen*

(108) Vor dem Hintergrund der Erwägungsgründe (64) bis (90) und (92) bis (106) sowie unbeschadet weiterer Schlussfolgerungen zur Vereinbarkeit mit den EU-Vorschriften zur öffentlichen Auftragsvergabe muss die Schlussfolgerung gezogen werden, dass die Grundstücks- und die Wohnungsvereinbarung eine staatliche Beihilfe im Sinne von Artikel 107 Absatz 1 AEUV darstellen.

(109) Im Fall der Grundstücksvereinbarung besteht die betreffende staatliche Beihilfe aus zwei Elementen:

a) Die nicht erhobenen Zinsen für ein Darlehen in Höhe des Gesamtbetrages der von Bizkailur beim Erwerb des Grundstücks für das Habidite-Projekt getragenen Kosten, das zinsfrei mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einer rückzahlungsfreien Zeit von vier Jahren gewährt worden wäre. Diese nicht erhobenen Zinsen entsprechen einem NSÄ von 13,41 % der Anschaffungskosten des Gründstücks, die Bizkailur nach Teil II Artikel 1 Ziffer ii der Grundstücksvereinbarung zu tragen hatte.

b) Die von Bizkailur im Einklang mit Teil II Artikel 1 Ziffer iii der Grundstücksvereinbarung getragenen Gesamtkosten der gewerblichen Erschließung dieser Parzelle mit einer Flache von mindestens 101 430 m^2.

(110) Im Fall Wohnungsvereinbarung besteht das Beihilfeelement aus dem Gewinn, den Habidite aufgrund dieser Vereinbarung aus dem Verkauf der 1 500 Wohnungen erzielt hätte, d. h. der Differenz zwischen dem in Artikel A Buchstabe e für die 1 500 Wohnungen vorgesehenen Preis und den von Habidite getragenen Herstellungskosten der 1 500 Wohnungen.

VII.2 **Vereinbarkeit mit dem Binnenmarkt**

(111) Im Eröffnungsbeschluss vom 2. Dezember 2009 äußerte die Kommission Zweifel, ob die in der Grundstücks- und in der Wohnungsvereinbarung enthaltene Beihilfe aufgrund der zum Zeitpunkt der Würdigung geltenden einschlägigen Vorschriften, und zwar insbesondere in Bezug auf den Vorübergehenden Gemeinschaftsrahmen ([49]), die Rettungs- und Umstrukturierungsleitlinien 2004, die Leitlinien für staatliche Beihilfen mit regionaler Zielsetzung 2007-2013 ([50]) und die allgemeine Gruppenfreistellungsverordnung 2008 ([51]), als mit dem Binnenmarkt vereinbar angesehen werden kann.

(112) Jedoch wurde, wie in den Erwägungsgründen (60) bis (62) erwähnt, die in der Grundstücks- und die Wohnungsvereinbarung enthaltene Beihilfe auf rechtswidrige Weise am 15. Dezember 2006 (d. h. vor der Anmeldung bei der Kommission) gewährt, weshalb ihre Vereinbarkeit vielmehr unter Heranziehung der zum Zeitpunkt ihrer Gewährung geltenden Vorschriften in Sachen staatliche Beihilfen zu würdigen ist.

(113) Unter Berücksichtigung dieses zeitlichen Faktors kann die Vereinbarkeit der durch die Grundstücks- und die Wohnungsvereinbarung gewährten Beihilfe nicht im Lichte der in Zusammenhang mit der Krise geltenden Sondervorschriften gewürdigt werden, die erst später beschlossen wurden und in Kraft traten.

(114) Andererseits waren nach Angaben der Diputación bei Habidite und Grupo Afer zum 15. Dezember 2006 nicht die Voraussetzungen gegeben, um sie als Unternehmen in Schwierigkeiten im Sinne der Randnummern 9, 10 und 11 der Rettungs- und Umstrukturierungsleitlinien 2004 anzusehen. Daher hatten sie zum Zeitpunkt des Abschlusses der Grundstücks- und der Wohnungsvereinbarung keinen Anspruch auf Rettungs- oder Umstrukturierungsbeihilfen.

([48]) Vgl. die verbundenen Rechtssachen T-116/01 und T-118/01, *P&O European Ferries (Vizcaya), SA und Diputación Foral de Vizcaya/Kommission*, Slg. 2003, II-2957, insbesondere Randnrn. 109 bis 139 Das Urteil wurde in dieser Hinsicht durch die Entscheidung des Gerichtshofs im Rechtsmittelverfahren vom 1. Juni 2006 bestätigt.

([49]) Vorübergehender Gemeinschaftsrahmen für staatliche Beihilfen zur Erleichterung des Zugangs zu Finanzierungsmitteln in der gegenwärtigen Finanz- und Wirtschaftskrise (ABl. C 83 vom 7.4.2009, S. 1).

([50]) ABl. C 54 vom 4.3.2006, S. 13.

([51]) Verordnung (EG) Nr. 800/2008 der Kommission vom 6. August 2008 zur Erklärung der Vereinbarkeit bestimmter Gruppen von Beihilfen mit dem Gemeinsamen Markt in Anwendung der Artikel 87 und 88 EG-Vertrag (ABl. L 214 vom 9.8.2008, S. 3).

(115) Die Grundstücks- und die Wohnungsvereinbarung wurden am 15. Dezember 2006 mit dem Ziel abgeschlossen, ein Investitionsvorhaben in Alonsotegi zu unterstützen, einer Gemeinde im Kreis Großraum Bilbao, die zum damaligen Zeitpunkt ein Fördergebiet im Sinne von Artikel 107 Absatz 3 Buchstabe c AEUV ([52]) war. Folglich ist zu prüfen, ob die Beihilfe aus der Grundstücks- und der Wohnungsvereinbarung nach den am 15. Dezember 2006 geltenden Regionalförderungsregeln, d. h.: nach den Leitlinien für staatliche Beihilfen mit regionaler Zielsetzung 1998 ([53]) (nachstehend „Regionalbeihilfeleitlinien 1998" genannt) und dem Multisektoralen Regionalbeihilferahmen für große Investitionsvorhaben 2002 ([54]) (nachstehend „Multisektoraler Rahmen 2002" genannt), in Verbindung mit Artikel 107 Absatz 3 Buchstabe c AEUV mit dem Gemeinsamen Markt vereinbar war.

Vereinbarkeit der Grundstücksvereinbarung mit den Regionalförderungsleitlinien 1998 und dem Multisektoralen Rahmen 2002

(116) Um als mit dem Binnenmarkt vereinbar zu gelten, müssen Regionalbeihilfen für Investitionen eine Reihe von Standardvoraussetzungen erfüllen, die zum Zeitpunkt des Abschlusses der Grundstücksvereinbarung, am 15. Dezember 2006, in den Regionalbeihilfeleitlinien 1998 geregelt waren. Insbesondere müssen die Beihilfen imstande sein, einen Beitrag zur regionalen Entwicklung zu leisten, und ein Erstinvestitionsvorhaben unterstützen, mit dessen Ausführung erst begonnen wird, nachdem der Empfänger einen Beihilfeantrag gestellt hat (Anreizeffekt); des Weiteren muss das Investitionsvorhaben zu mindestens 25 % aus den Eigenmitteln des Begünstigten finanziert werden und die Investition muss im betreffenden Fördergebiet mindestens fünf Jahre lang erhalten bleiben. Außerdem dürfen bei der Gewährung der Beihilfe nur bestimmte beihilfefähige Ausgaben berücksichtigt werden und die Beihilfe darf nicht in einer Weise mit anderen Beihilfen kumuliert werden, die zu einer Überschreitung der Höchstgrenze der anwendbaren Regionalbeihilfe führt.

(117) Nach Randnummer 2 der Regionalbeihilfeleitlinien 1998 sind Ad-hoc-Beihilfen zugunsten nur eines Unternehmens oder Beihilfen, die auf einen einzigen Wirtschaftzweig begrenzt sind, im Allgemeinen nicht als mit dem Gemeinsamen Markt vereinbar anzusehen, da ihre Nachteile für den Wettbewerb größer sind als ihr positiver Beitrag zur regionalen Entwicklung. Außerdem waren Ad-hoc-Beihilfen für Unternehmen in Schwierigkeiten verboten.

(118) Die Beihilfe für Habidite nach der Grundstücksvereinbarung wurde von Spanien nicht im Rahmen einer genehmigten Regionalbeihilferegelung angemeldet. Diese Beihilfe könnte eher die Voraussetzungen erfüllen, um als Ad-hoc-Beihilfe angesehen zu werden, die nur Habidite und Grupo Afer sowie indirekt der Baubranche zu gute kommt.

(119) Jedoch kann nach der zitierten Randnummer 2 der Regionalbeihilfeleitlinien 1998 eine solche Beihilfe zugunsten eines einzigen Wirtschaftszweiges oder nur eines Unternehmens ausnahmsweise für mit dem Gemeinsamen Markt vereinbar befunden werden, falls nachgewiesen werden kann, dass sie einen erheblichen Beitrag zur Regionalentwicklung leistet, der gegenüber ihren nachteiligen Auswirkungen auf den Handel zwischen Mitgliedstaaten und den Wettbewerb überwiegt. Obwohl Spanien keine diesbezüglichen Argumente übermittelt hat, wird die Kommission aus eigener Initiative und gestützt auf die ihr vorliegenden Informationen prüfen, ob im Fall der Beihilfe durch die Grundstücksvereinbarung die Voraussetzungen für die Anwendung dieser Ausnahmereglung gegeben sind.

(120) Die Grundstücksvereinbarung verfolgte klar das Ziel, ein neues Investitionsvorhaben, d. h. das neue Werk von Habidite in Alonsotegi zu unterstützen. Zum damaligen Zeitpunkt rechnete man damit, dass das Vorhaben 1 100 neue direkte Arbeitsplätze in einem Fördergebiet und höchstwahrscheinlich auch eine beträchtliche Anzahl neuer indirekter Arbeitsplätze schaffen würde. Hinzu kam der Umstand, dass das neue Investitionsvorhaben durch die parallele Wohnungsvereinbarung auch zur Verwirklichung regionalpolitischer Zielsetzungen, nämlich zur Errichtung von Sozialwohnungen für die am wenigsten begünstigten Bürger der Provinz Bizkaia, beigetragen hätte. Zudem erfüllten zum Zeitpunkt der Unterzeichnung der Grundstücks- und der Wohnungsvereinbarung weder Habidite noch Grupo Afer die Voraussetzungen, um als Unternehmen in Schwierigkeiten im Sinne der Randnummern 9, 10 und 11 der Sanierungs- und Umstrukturierungsleitlinien zu gelten (vgl. Erwägungsgrund (9)). Die Kommission muss daher den Schluss ziehen, dass im Fall der Grundstücksvereinbarung die Voraussetzungen gegeben sind, um die im letzten Absatz von Randnummer 2 der Regionalförderungsleitlinien 1998 vorgesehene Ausnahmeregelung anzuwenden.

(121) Nach Randnummer 4 Absatz 4 der Regionalbeihilfeleitlinien 1998 fallen unter den Begriff der Regionalbeihilfe nur Beihilfen für Erstinvestitionen, wobei darunter Anlageinvestitionen bei der Errichtung einer neuen Betriebsstätte, bei der Erweiterung einer bestehenden Betriebsstätte oder bei der Vornahme einer grundlegenden Änderung des Produkts oder des Produktionsverfahrens einer bestehenden Betriebsstätte zu verstehen sind. Die Beihilfe aus der Grundstücksvereinbarung entspricht dieser Definition, da sie mit dem Ziel gewährt wurde, die Niederlassung eines neuen Investitionsvorhabens in Alonsotegi zu unterstützen.

(122) Nach Randnummer 4 Absatz 5 der Regionalbeihilfeleitlinien 1998 dürfen Erstinvestitionsbeihilfen ausschließlich zur Abdeckung der beihilfefähigen Investitionskosten verwendet werden und diese dienen folglich als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Beihilfehöchstgrenze. Gemäß Randnummer 4 Absätze 5 und 6 der Regionalbeihilfeleitlinien 1998 umfasst der Begriff „beihilfefähige Investitionskosten" im Fall einer Erstinvestition Grundstücke, Gebäude und Anlagen sowie bestimmte Kategorien immaterieller Investitionen (Patente, Betriebslizenzen, technische Kenntnisse) im Umfang von höchstens 25 % der einheitlichen Bemessungsgrundlage, wenn es sich um große Unternehmen handelt.

([52]) Vgl. die Entscheidung der Kommission vom 17.5.2000 in der Beihilfesache N 773/99, *Genehmigung der nationalen Fördergebietskarte 2000-2006: Spanien*. Diese Entscheidung kann konsultiert werden auf: http://ec.europa.eu/eu_law/state_aids/comp-1999/n773-99.pdf.
([53]) ABl. C 74 vom 10.3.1998, S. 9.
([54]) ABl. C 70 vom 19.3.2002, S. 8.

(123) Folglich sind zunächst die beihilfefähigen Ausgaben des Habidite-Projekts in Alonsotegi zum 15. Dezember 2006 zu ermitteln.

(124) Da die in der Grundstücksvereinbarung enthaltene Beihilfe nicht aufgrund eines zuvor gestellten Antrags gewährt wurde, übermittelte der Empfänger zum damaligen Zeitpunkt nicht die im Fall einer Regionalbeihilfe notwendigen Informationen zur Feststellung der bei einer Erstinvestition beihilfefähigen Ausgaben. Die der Diputación zu den beihilfefähigen Ausgaben vorliegenden Informationen wurden in Erwägungsgrund (12) wie folgt angegeben:

Grundstücke	4,8 Mio. EUR
Werksbauten	22,5 Mio. EUR
Erschließung	4,00 Mio. EUR
Anlagen	24,0 Mio. EUR
Insgesamt	**55,34 Mio. EUR**

(125) Die hier genannten Ausgabenkategorien können als „Investitionswert" im Sinne von Randnummer 4 Absatz 5 der Regionalbeihilfeleitlinien 1998 angesehen werden. Außerdem erfüllt die Beihilfe aus der Grundstücksvereinbarung, da sie direkt mit dem Erwerb und der gewerblichen Erschließung der Grundstücken für das neue Investitionsvorhaben zusammenhängt, auch diese Voraussetzung, die sich aus Randnummer 4 Absatz 5 der Regionalbeihilfenleitlinien 1998 ergibt.

(126) Nach Randnummer 4 Absatz 10 der Regionalbeihilfeleitlinien 1998 müssen Beihilfen für Erstinvestitionen gewährleisten, dass die betreffende Investition während eines Zeitraums von mindestens fünf Jahren erhalten bleibt. Zwar wurde Habidite diese Bedingung im Kontext der Grundstücksvereinbarung nicht ausdrücklich gestellt, im Kontext der parallelen (in Erwägungsgrund (39) beschriebenen) Ausbildungsbeihilfenvereinbarung, die ebenfalls am 15. Dezember 2006 und in Zusammenhang mit demselben Investitionsvorhaben abgeschlossen wurde, hatte sich Habidite jedoch verpflichtet, 1 100 Arbeitsplätze mindestens fünf Jahre lang zu erhalten. Die Kommission muss somit den Schluss ziehen, dass auch Randnummer 4 Absatz 10 der Regionalbeihilfeleitlinien 1998 erfüllt wird.

(127) Da keine Informationen über die voraussichtlichen Lohnkosten der 1100 Arbeitnehmer des Habidite-Werks in Alonsotegi vorliegen, kann die Kommission die Vereinbarkeit der aufgrund der Grundstücksvereinbarung gewährten Beihilfen mit Randnummer 4 Absatz 11 bis Absatz 17 der Regionalbeihilfeleitlinien 1998 betreffend Beihilfen für die Schaffung von Arbeitsplätzen nicht zuverlässig beurteilen. Soweit jedoch die in der Grundstücksvereinbarung enthaltene Beihilfe an den Kauf der Gründstücke gebunden ist, der eine beihilfefähige Ausgabe darstellt, ist eine Würdigung nach Randnummer 4 Absatz 11 bis Absatz 17 der Regionalbeihilfeleitlinien 1998 nicht erforderlich.

(128) Vor der Unterzeichnung der Grundstücksvereinbarung hatte das Investitionsvorhaben von Habidite keine andere Investitionsbeihilfe erhalten, die zu berücksichtigen wäre, um Kumulierungseffekte nach Randnummer 4 Absatz 18 der Regionalbeihilfeleitlinien 1998 zu bewerten.

(129) Nach Randnummer 4 Absatz 2 der Regionalbeihilfeleitlinien 1998 müssen Beihilferegelungen vorsehen, dass der Beihilfeantrag vor Beginn der Projektausführung gestellt wird. Diese Vorschrift soll gewährleist, dass die Regionalbeihilfe nur dann gewährt wird, wenn sie eine nachprüfbare Anreizwirkung hat. Falls die Arbeiten an einem Projekt bereits vor der Antragstellung begonnen haben, hätte die nachträglich gewährte Regionalbeihilfe offensichtlich keine Anreizwirkung, denn in diesem Fall würde das Vorhaben höchstwahrscheinlich auch ohne Beihilfe durchgeführt werden.

(130) Hierzu ist erstens festzustellen, dass die Grundstücksvereinbarung eine Ad-hoc-Maßnahme war und keine im Rahmen einer genehmigten Regelung gewährte Beihilfe. Die Anreizwirkung ist jedoch ein allgemeines Vereinbarkeitskriterium im Sinne von Artikel 107 Absatz 3 Buchstabe c AEUV, dessen Erfüllung in jedem Fall zu überprüfen ist. Obwohl sich die Diputación im Zusammenhang mit dieser Maßnahme nicht auf das Vorliegen einer Anreizwirkung beruft, muss die Kommission dennoch von Amts wegen die Erfüllung dieser wesentlichen Vereinbarkeitsvoraussetzung prüfen.

(131) Die Kommission muss berücksichtigen, dass aus den im Folgenden angeführten Gründen die Anreizwirkung im Fall der in der Grundstücksvereinbarung enthaltenen Beihilfe gegeben ist. Erstens wurde die Beihilfe zwar nicht vor ihrer Gewährung (15. Dezember 2006) angemeldet, mit der Projektausführung wurde jedoch erst nach der Gewährung der Beihilfe begonnen. Nach Auskunft der Diputación begann der Ankauf der für das Projekt erforderlichen Grundstücke, der als Beginn der Ausführung dieses Investitionsvorhaben angesehen werden kann, erst im Mai 2007, d. h. nach der Unterzeichnung der Grundstücksvereinbarung, die am 15. Dezember 2006 stattfand. Zweitens kann man die Tatsache, dass das Habidite-Projekt nach Aussetzung der Grundstücks- und der Wohnungsvereinbarung nicht durchgeführt wurde, als Beweis dafür ansehen, dass die Beihilfe eine Anreizwirkung hatte: Ohne die Beihilfe wurde das Vorhaben nicht durchgeführt.

(132) Nach Randnummer 4 Absatz 2 der Regionalbeihilfeleitlinien 1998 musste der Beihilfeempfänger auch einen finanziellen Beitrag aus Eigenmitteln in Höhe von mindestens 25 % der beihilfefähigen Ausgaben leistet. Diese Voraussetzung ist im Fall der in der Grundstücksvereinbarung enthaltenen Beihilfe offensichtlich ebenfalls erfüllt. Die von der Diputación für dieses Projekt angegebenen beihilfefähigen Ausgaben betrugen 55 Mio. EUR;

davon hätte Habidite mindestens 25 %, also mindestens 13,75 Mio. EUR, aus Eigenmitteln finanzieren müssen. Die Kommission muss berücksichtigen, dass das Beihilfeelement der Grundstücksvereinbarung, so wie es in Erwägungsgrund (109) beschrieben wird, 75 % der beihilfefähigen Ausgaben, d. h. 41,25 Mio. EUR, keinesfalls übersteigen durfte, nicht einmal im hypothetischen Fall, dass sich der Gesamtbetrag der Beihilfe erheblich erhöht hätte, da akzeptiert wurde, dass die Beihilfe 28,2 Mio. EUR an tatsächlichen Kosten für die gewerbliche Erschließung der Grundstücke zzgl. 0,98 Mio. EUR (d. h. 13,41 % von insgesamt 7,3 Mio. EUR, die von der Diputación für den Erwerb der Grundstücke veranschlagt wurden) umfasste.

(133) Gestützt auf die Erwägungsgründe (116) bis (132) muss die Kommission die Schlussfolgerung ziehen, dass die in Form der Grundstücksvereinbarung gewährte Beihilfe die Vereinbarkeitsvoraussetzungen der Regionalbeihilfeleitlinien 1998 erfüllte.

(134) Die Angaben zu den beihilfefähigen Investitionskosten, in den Erwägungsgründen (12) und (124) zeigen auch, dass das Investitionsvorhaben von Habidite im Dezember 2006 die Voraussetzungen erfüllte, um als großes Investitionsvorhaben im Sinne des Multisektoralen Rahmens 2002 zu gelten, da die beihilfefähigen Gesamtkosten des Vorhabens 50 Mio. EUR überstiegen. Folglich muss die Vereinbarkeit der in der Grundstücksvereinbarung enthaltenen Beihilfe auch unter dem Gesichtpunkt der Erfüllung der Voraussetzungen des Multisektoralen Rahmens 2002 geprüft werden.

(135) Im Dezember 2006 betrug die im Kreis Großraum Bilbao zulässige Beihilfehöchstintensität 20 % NSÄ. Im Einklang mit Randnummer 21 des Multisektoralen Rahmens 2002 und unter Berücksichtigung der in Erwägungsgrund (12) angegeben beihilfefähigen Ausgaben für das Habidite-Projekt ab 2006, hätte sich folgende Verringerung der zulässigen Beihilfehöchstintensität ergeben:

Beihilfefähige Ausgaben	Herabgesetzte Beihilfehöchstsätze
Bis 50 Mio. EUR	10 Mio. EUR (20 % – regionaler Beihilfehöchstsatz – von 50 Mio. EUR)
Zwischen 50 und 100 Mio. EUR	0,5 Mio. EUR (10 % – Hälfte des regionalen Beihilfehöchstsatzes – von 5 Mio. EUR)
100 Mio. EUR überschreitender Teilbetrag	—
Insgesamt	10,5 Mio. EUR

(136) Daraus ergibt sich, dass die in der Grundstücksvereinbarung enthaltene Beihilfe nur bis zu einem Gesamtbetrag von 10,5 Mio. EUR mit dem Binnenmarkt vereinbar gewesen wäre, der diese Grenze übersteigende Teil jedoch unvereinbar. Wie in den Erwägungsgründen (78) bis (82) und (109) festgestellt, lässt sich der in der Gründstücksvereinbarung enthaltene Beihilfebetrag aufgrund der Meinungsverschiedenheiten über die tatsächlichen Kosten, die Bizkailur aus der Erfüllung der vertraglichen Pflichten zum Kauf und zur gewerblichen Erschließung der für die Errichtung des Habidite-Werks in Alonsotegi bestimmten Grundstücke entstanden wären, nicht exakt beziffern; die Kommission sieht sich außerstande, in diesem Rechtsstreit einen korrekten endgültigen Standpunkt zu beziehen.

(137) Das erste Beihilfeelement entspricht einem Anteil von 13,21 % an den von Bizkailur beim Kauf der Grundstücke getragenen tatsächlichen Kosten. Die Diputación erklärt, diese tatsächlichen Kosten hätten insgesamt 7,3 Mio. EUR betragen, Habidite hingegen ist der Ansicht, dieser Betrag sei zu hoch angesetzt. Es wird auch festgestellt, dass nach den Angaben der Diputación selbst (vgl. Erwägungsgrund (12)) die Kosten für den Kauf der Grundstücke zu einem bestimmten Zeitpunkt mit 4,8 Mio. EUR veranschlagt wurden. Schließlich betrugen im November 2008 die für den Kauf der Grundstücke veranschlagten Kosten laut dem mit dem Regionalbeihilfeantrag 2008 eingereichten Geschäftsplan von Habidite 5,5 Mio. EUR.

(138) In Bezug auf das zweite Beihilfeelement, d. h. die gesamten von Bizkailur im Zusammenhang mit der gewerblichen Erschließung der betreffenden Grundstücke getragenen tatsächlichen Kosten, veranschlagte die Diputación im März 2009 einen Betrag von 28,5 Mio. EUR, obwohl sie auch angab, zu einem bestimmten Zeitpunkt seien diese Kosten auf nur 4,04 Mio. EUR geschätzt worden (vgl. Erwägungsgrund (12)).

(139) Anhand der vorliegenden Informationen kann nicht mit Gewissheit ausgeschlossen werden, dass die in der Grundstücksvereinbarung enthaltene Beihilfe den für dieses Vorhaben zulässigen Betrag von 10,5 Mio. EUR überschritten hätte.

(140) Randnummer 24 des Multisektoralen Rahmens 2002 sieht zusätzliche Vereinbarkeitsvoraussetzungen für Beihilfen vor, deren Betrag die für eine Investition von 100 Mio. EUR im selben Fördergebiet zulässige Höchstbeihilfe übersteigt. Im vorliegenden Fall betrug im Dezember 2006 aufgrund von Randnummer 21 des Multisektoralen Rahmens 2002 die zulässige Höchstbeihilfe für eine Investition von 100 Mio. EUR im Kreis Großraum Bilbao 15 Mio. EUR (10 Mio. EUR, d. h. 20 % für die ersten 50 Mio. EUR, plus 5 Mio. EUR, d. h., 10 % für die zweiten 50 Mio. EUR).

(141) Wie bereits in den Erwägungsgründen (78) bis (82) erläutert, lässt sich anhand der vorliegenden Informationen der Gesamtbetrag der in der Grundstücksvereinbarung enthaltenen Beihilfe nicht genau quantifizieren. Die Kommission kann jedoch nicht ausschließen, dass der Beihilfebetrag die Höchstgrenze von 15 Mio. EUR überstiegen hätte. Unter diesen Umständen hat die Kommission geprüft, ob im Fall der Grundstücksvereinbarung die beiden zusätzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung dieser Beihilfe erfüllt wurden.

(142) Die erste Voraussetzung ist, dass der Beihilfeempfänger weder vor noch nach der Investition mehr als 25 % des Umsatzes des betreffenden Produkts gewährleisten konnte bzw. kann. Die zweite Voraussetzung ist, dass die durch das Investitionsvorhaben geschaffene Produktionskapazität nicht mehr als 5 % des betreffenden Marktes beträgt. Nach Randnummer 24 der Multisektoralen Richtlinien 2002 obliegt die Beweislast dafür, dass diese Voraussetzungen erfüllt sind, beim betreffenden Mitgliedstaat. Im vorliegenden Fall hat Spanien keine Informationen übermittelt, die es der Kommission erlauben, die Erfüllung dieser beiden zusätzlichen Voraussetzungen zu überprüfen.

(143) Anhand der Marktpreisschätzungen, die Habidite im November 2008 für den Erhalt der Regionalbeihilfe 2008 (vgl. Erwägungsgrund (87)) übermittelte, berechnete aber das Unternehmen, dass sein Anteil am allgemeinen spanischen Wohnbaumarkt (freier Markt und Marktsegment Sozialwohnungen) im Jahr 2011, also einschließlich. der durch dieses Investitionsvorhaben geschaffenen neuen Kapazität, [0,1-1,0] % betragen und ab dem Jahr 2012 auf [0,5-1,5] % ansteigen werde. Wenn man nur den baskischen Markt betrachtet, würde der Anteil von Habidite im Jahr 2011 im Marktsegment der frei verkäuflichen Wohnungen [0,1-1,0] betragen, mit der Tendenz ab 2014 auf [2,0-3,0]% anzusteigen.

(144) Vor dem Hintergrund dieser Schätzungen, die von keinen anderen der Kommission vorliegenden Informationen in Frage gestellt werden, kann angenommen werden, dass Habidite im Dezember 2006 die in Randnummer 24 des Multisektoralen Rahmens 2002 vorgesehenen Marktanteil- und Kapazitätsgrenzen in Bezug auf die durch die Grundstücksvereinbarung geförderte Investition nicht überschritten hat.

(145) Demnach hätte jener Teil der in der Grundstücksvereinbarung enthaltenen Beihilfe, der den zulässigen Höchstbetrag von 10,5 Mio. EUR nicht überschreitet, auch die Vereinbarkeitsbedingungen des Multisektoralen Rahmens 2002 erfüllt. Hingegen wäre jener Teilbetrag der Beihilfe, der ggf. diese Höchstbetrag überschritten hätte, nicht mit dem Gemeinsamen Markt vereinbar gewesen, da er weder die Vereinbarkeitsbedingungen der Regionalbeihilfeleitlinien 1998 noch die des Multisektoralen Rahmens 2002 erfüllte.

(146) Da die Beihilfe nicht zur Auszahlung gelangte und keine Rückforderung erforderlich ist, sind diese Schlussfolgerungen über die Vereinbarkeit der in der Grundstücksvereinbarung enthaltenen Beihilfe für die Zwecke dieses Beschlusses ausreichend.

(147) Die Kommission macht die zuständigen spanischen Behörden darauf aufmerksam, dass die in der Grundstücksvereinbarung enthaltene Beihilfe zu berücksichtigen ist, um die Einhaltung der Kumulierungsregeln in Bezug auf die von der Regierung des Baskenlandes gewährten Regionalbeihilfen 2008 für dasselbe Vorhaben zu prüfen. Das ist insbesondere erforderlich, wenn man bedenkt, dass sowohl die in der Grundstücksvereinbarung enthaltene Beihilfe als auch die Regionalbeihilfe 2008 die beihilfefähigen Ausgaben in Zusammenhang mit dem Erwerb und der Erschließung derselben Grundstücke abdeckten. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Ausführung dieses Investitionsvorhabens im Mai 2007 begann, der Regionalbeihilfeantrag 2008 jedoch erst im Jahr 2008 gestellt wurde.

Vereinbarkeit der in der Wohnungsvereinbarung enthaltenen Beihilfe mit den Regionalbeihilfeleitlinien 1998 und dem Multisektoralen Rahmen 2002

(148) Wie in den Erwägungsgründen (93) bis (107) ausgeführt, verringert die in der Wohnungsvereinbarung enthaltene Beihilfe die mit der Erstinvestition verbundenen Risiken, da sie die Abnahme eines wesentlichen Teils der Erstproduktion des neuen Werks gewährleistet; und sie gewährt Habidite auch dadurch einen Vorteil gegenüber anderen Mitbewerbern, dass sie ohne öffentliche Ausschreibung einen Auftrag für die Lieferung von 1 500 zum Verkauf als preisgeregelte Wohnungen bestimmten Wohnungen an die Behörden garantiert. Die in der Wohnungsbeihilfe enthaltene Beihilfe wurde definiert als der Gewinn, den Habidite aus dem Verkauf der 1 500 Wohnungen an die Diputación und Bizkailur erzielt hätte, nämlich die Differenz zwischen dem Verkaufspreis der Wohnungen und den von Habidite für deren Herstellung getragenen Selbstkosten.

(149) Nach den Regionalbeihilfeleitlinien 1998 sind Regionalbeihilfen an die beihilfefähigen Kosten gebunden. Zwar schränkt Randnummer 4 Absatz 2 der Regionalbeihilfenrichtlinie 1998 die Form, in der die Beihilfen gewährt werden können, nicht ein, aus Randnummer 4 Absatz 5 und dem gesamten Inhalt der Regionalbeihilferichtlinien geht jedoch hervor, dass Investitionsbeihilfen für die beihilfefähigen Investitionskosten zu verwenden sind. Nach Randnummer 4 Absatz 5 der Regionalbeihilfeleitlinien 1998 können bei der Bemessung von Regionalbeihilfen nur die Anschaffungskosten von Investitionsbestandteilen wie Grundstücken, Gebäuden und Anlagen bzw. Maschinen berücksichtigt werden. Gemäß Randnummer 4 Absatz 6 der Regionalbeihilfeleitlinien 1998 können Regionalbeihilfen auch zur Förderung anderer Kosten, etwa für den Erwerb von Patenten, Betriebslizenzen und technischen Kenntnissen verwendet werden.

(150) Aufgrund ihrer Merkmale dient die Beihilfe aus der Wohnungsvereinbarung jedoch nicht diesen beihilfefähigen Ausgaben, sondern der Senkung der laufenden Betriebsausgaben des Beihilfeempfängers. Nach Randnummer 4 Absatz 15 der Regionalbeihilfeleitlinien 1998 sind Betriebsbeihilfen grundsätzlich verboten und nur ausnahmsweise in Fördergebieten im Sinne von Artikel 107 Absatz 3 Buchstabe a AEUV zulässig Das Habidite-Projekt sollte

jedoch in einem Fördergebiet im Sinne von Artikel 107 Absatz 3 Buchstabe c und nicht im Sinne von Artikel 107 Absatz 3 Buchstabe a durchgeführt werden.

(151) Daher muss die Kommission die Schlussfolgerung ziehen, dass es sich bei der in der Wohnungsvereinbarung enthaltenen Beihilfe um eine Betriebsbeihilfe handelte, die nach Randnummer 4 Absatz 15 der Regionalbeihilfeleitlinien 1998 nicht mit dem Gemeinsamen Markt vereinbar gewesen wäre.

VIII. **SCHLUSSFOLGERUNG**

(152) Vor dem Hintergrund der Erwägungsgründe (63) bis (151) und unbeschadet weiterer Schlussfolgerungen zur Vereinbarkeit mit den europäischen Regeln für die öffentliche Auftragsvergabe muss die Kommission den Schluss ziehen, dass die Grundstücks- und die Wohnungsvereinbarung staatliche Beihilfen im Sinne von Artikel 107 Absatz 1 AEUV beinhalten.

(153) Im Fall der Grundstücksvereinbarung besteht die Beihilfe aus zwei Elementen:

a) Den nicht erhobenen Zinsen für ein Darlehen in Höhe des Gesamtbetrages der von Bizkailur beim Erwerb des Grundstücks für das Habidite-Projekt getragenen Kosten, das zinsenfrei mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einer rückzahlungsfreien Zeit von vier Jahren gewährt worden wäre. Diese nicht erhobenen Zinsen entsprechen einem NSÄ von 13,41 % der von Bizkailur aufgrund von Teil II Artikel 1 Ziffer ii der Grundstücksvereinbarung getragenen Anschaffungskosten der Baugründe.

b) Den von Bizkailur zu tragenden Gesamtkosten der gewerblichen Erschließung der Bauparzelle mit einer Flache von mindestens 101 403 m^2, wie in Teil II Artikel 1 Ziffer iii der Grundstücksvereinbarung vorgesehen.

(154) Im Fall der Wohnungsvereinbarung besteht das Beihilfeelement aus dem Gewinn, den Habidite und Grupo Afer aus dem Verkauf der 1 500 von der Diputación und Bizkailur in Auftrag gegebenen Wohnungen erzielt hätten, d. h. aus der Differenz zwischen dem Verkaufspreis der Wohnungen aufgrund der Wohnungsvereinbarung und den Kosten, die ihre Errichtung Habidite verursacht hätte.

(155) Die verfügbaren Informationen reichen nicht aus, um die in der Grundstücks- und der Wohnungsvereinbarung enthaltenen Beihilfebeträge genau zu beziffern. Die Quantifizierung der Beihilfe ist für die Zwecke dieses Beschlusses jedoch nicht erforderlich, da die Beihilfe nicht ausgezahlt wurde und daher nicht zurückgefordert werden muss.

(156) Des Weiteren muss die Kommission ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Grundstücks- und die Wohnungsvereinbarung eine rechtswidrige Beihilfe enthalten. Die in beiden Vereinbarungen enthaltene Beihilfe wurde am 15. Dezember 2006 unter Verletzung der im EG-Vertrag vorgesehenen Anmeldepflicht gewährt. Im Licht der Entscheidung in der Rechtssache *CELF/SIDE* ([55]), bewirkt die nachträgliche Anmeldung der beiden Vereinbarungen und die abschließende Feststellung der teilweisen Vereinbarkeit der in der Grundstücksvereinbarung enthaltenen Beihilfe bis zum zulässigen Betrag von 10,5 Mio. EUR nicht die Heilung des rechtswidrigen Charakters der Beihilfe. Die Kommission fordert Spanien auf, alle notwendigen rechtlichen Konsequenzen aus dem rechtswidrigen Charakter der in der Grundstücks- und der Wohnungsvereinbarung enthaltenen Beihilfe zu ziehen.

(157) Die Beihilfe aus der Grundstücksvereinbarung ist nach den Regionalbeihilfeleitlinien 1998 und dem Multisektoralen Rahmen 2002 bis zu dem genehmigten Betrag von 10,5 Mio. EUR mit dem Binnenmarkt vereinbar. Der Teil der nach Grundstücksvereinbarung gewährten Beihilfe, welcher ggf. diesen zulässigen Betrag überschreitet, ist mit dem Binnenmarkt unvereinbar.

(158) Die durch die Wohnungsvereinbarung gewährte Beihilfe stellt eine Betriebsbeihilfe dar, die nach Randnummer 4 Absatz 15 der Regionalbeihilfeleitlinien 1998 zur Gänze mit dem Binnenmarkt unvereinbar ist.

(159) Die Schlussfolgerungen dieses Beschlusses über das Vorliegen einer Beihilfe in der Grundstücksvereinbarung sind für die im Jahr 2008 von der Regierung des Baskenlandes für dasselbe Investitionsvorhaben gewährten Beihilfen mit regionaler Zielsetzung von Bedeutung. Die Kommission stellt fest, dass mit der Ausführung dieses Investitionsvorhabens im Mai 2007, also vor Beantragung der Regionalbeihilfe 2008 begonnen wurde.

(160) Die Empfänger der durch die Grundstücks- und die Wohnungsvereinbarung gewährten Beihilfe sind die Habidite Technologies País Vasco S.A. und Grupo Afer, die beide Vertragsparteien der Grundstücks- und der Wohnungsvereinbarung sowie miteinander verbundene Unternehmen im Sinne von Artikel 3 Absätze 2 und 3 des Anhangs der Empfehlung der Kommission vom 6. Mai 2003 betreffend die Definition der Kleinstunternehmen sowie der kleinen und mittleren Unternehmen ([56]) sind –

HAT FOLGENDEN BESCHLUSS ERLASSEN:

Artikel 1

Die zwei vom Königreich Spanien am 15. April 2009 angemeldeten Vereinbarungen, die am 15. Dezember 2006 zwischen der Diputación Foral de Bizkaia und Bizkailur S.A. einerseits sowie Habidite Technologies País Vasco S.A. und Grupo Afer andererseits unterzeichnet wurden, enthalten eine staatliche Beihilfe im Sinne von Artikel 107 Absatz 1 AEUV.

([55]) Vgl. Fußnote 33.
([56]) ABl. L 124 vom 20.5.2003, S. 36.

Artikel 2

Die in den angemeldeten Vereinbarungen enthaltene Beihilfe ist rechtswidrig, da sie unter Verletzung der Verpflichtung zur vorherigen Anmeldung nach Artikel 108 Absatz 3 AEUV gewährt wurde.

Artikel 3

Die in der Grundstücksvereinbarung enthaltene Beihilfe besteht aus:

a) Den von der Diputación und Bizkailur nicht erhobenen Zinsen für ein Darlehen in Höhe des Gesamtbetrages der beim Erwerb des Grundstücks getragenen Kosten, das nach einer rückzahlungsfreien Zeit von vier Jahren in vier gleichen Raten zu je 25 % ohne Zinsen zurückzuzahlen wäre. Das NSÄ eines zinslosen Darlehens, wie dem vorliegenden, hätte 13,41 % der von Bizkailur beim Erwerb des Grundstücks für das Projekt nach Teil II Artikel 1 Ziffer ii der Grundstücksvereinbarung getragen tatsächlichen Kosten betragen.

b) Den tatsächlichen Gesamtkosten, die Bizkailur für die gewerbliche Erschließung der Grundstücke mit einer Fläche von mindestens 101 430 m^2, die für das Projekt erworben werden sollten, entstanden wären, wie in Teil II Artikel 1 Ziffer iii der Grundstücksvereinbarung vorgesehen.

Artikel 4

Die in der Wohnungsvereinbarung enthaltene Beihilfe besteht aus dem Gewinn, den Habidite und Grupo Afer aus dem Verkauf der 1 500 von der Diputación Foral de Bizkaia und Bizkailur S.A. in Anwendung dieser Vereinbarung in Auftrag gegeben Wohnungen erzielt hätten. Dieser Gewinn besteht aus der Differenz zwischen dem Preis, den Habidite von Bizkailur nach Artikel A Buchstabe e der Wohnungsvereinbarung erhalten hätte, und den Selbstkosten von Habidite für die Errichtung der 1 500 Wohnungen.

Artikel 5

Die in der Grundstücksvereinbarung enthaltene Beihilfe ist nach den Leitlinien für staatliche Beihilfen mit regionaler Zielsetzung 1998 und dem Multisektoralen Regionalbeihilferahmen für große Investitionsvorhaben 2002 bis zu dem genehmigungsfähigen Betrag von 10,5 Mio. EUR mit dem Binnenmarkt vereinbar. Die Beihilfe, die diese Höchstgrenze überschreitet, ist mit dem Binnenmarkt unvereinbar.

Artikel 6

Die in der Wohnungsvereinbarung enthaltene Beihilfe ist nach Randnummer 4 Absatz 15 der Leitlinien für staatliche Beihilfen mit regionaler Zielsetzung 1998 mit dem Binnenmarkt unvereinbar, da es sich um eine Betriebsbeihilfe handelt.

Artikel 7

Diese Entscheidung ist an das Königreich Spanien gerichtet.

Brüssel, den 27. Juni 2012

Für die Kommission

Joaquín ALMUNIA

Vizepräsident