URTEIL DES GERICHTS (Zweite erweiterte Kammer)

8. Mai 2007 *

In der Rechtssache T-271/04

Citymo SA mit Sitz in Brüssel (Belgien), Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte P. Van Ommeslaghe, I. Heenen und P.-M. Louis,

Klägerin,

gegen

Kommission der Europäischen Gemeinschaften, vertreten durch L. Parpala und E. Manhaeve als Bevollmächtigte im Beistand der Rechtsanwälte D. Philippe und M. Gouden,

Beklagte,

betreffend eine Klage wegen vertraglicher Haftung auf Verurteilung der Kommission zur Leistung von Schadensersatz an die Klägerin wegen Auflösung eines nach deren Vorbringen zwischen ihr und der durch die Kommission vertretenen Europäischen Gemeinschaft geschlossenen Mietvertrags sowie, hilfsweise, eine Klage wegen

* Verfahrenssprache: Französisch.

außervertraglicher Haftung auf Ersatz des Schadens, der der Klägerin infolge des Abbruchs der Verhandlungen über den Abschluss dieses Mietvertrags durch die Kommission entstanden sein soll,

erlässt

DAS GERICHT ERSTER INSTANZ
DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (Zweite erweiterte Kammer)

unter Mitwirkung des Präsidenten J. Pirrung sowie der Richter A. W. Meij und N. J. Forwood, der Richterin I. Pelikánová und des Richters S. Papasavvas,

Kanzler: K. Pocheć, Verwaltungsrätin,

aufgrund des schriftlichen Verfahrens und auf die mündliche Verhandlung vom 17. Mai 2006

folgendes

Urteil

Sachverhalt

1 Die Klägerin ist eine Aktiengesellschaft belgischen Rechts, die sich auf Immobilientransaktionen spezialisiert hat. Sie gehört zum Fortis-Konzern, der in den Benelux-Ländern in den Bereichen Versicherung und Finanzdienstleistungen tätig ist.

2 Ende des Jahres 2002 renovierte die Klägerin in Brüssel den ihr gehörenden Gebäudekomplex „City Center", der aus den Gebäuden B 1 und B 2 bestand.

3 Anfang 2003 begann das Europäische Parlament Verhandlungen mit der Klägerin über die Anmietung sämtlicher Flächen des Gebäudes B 1 des City Center, d. h. von 16 954 m^2 Bürofläche und 205 Parkplätzen (im Folgenden: Gebäude). Das Parlament verzichtete dann auf die Anmietung des Gebäudes, ließ allerdings wissen, dass die Kommission beabsichtige, die Verhandlungen auf eigene Rechnung fortzusetzen. Im Rahmen der organübergreifenden Zusammenarbeit der beiden Gemeinschaftsorgane wurde vereinbart, dass das Parlament die durch den Umzug bestimmter Dienststellen der Kommission in das Gebäude freiwerdenden Räumlichkeiten beziehen solle.

4 Am 13. Mai 2003 nahm die Kommission über Herrn C. (im Folgenden: Verhandlungsführer), einen Bediensteten des Amtes für Gebäude, Anlagen und Logistik Brüssel (im Folgenden: OIB), das durch den Beschluss 2003/523/EG der Kommission vom 6. November 2002 (ABl. 2003, L 183, S. 35) errichtet worden war, Kontakt mit der Klägerin und Fortis Real Estate, der Immobilienabteilung der Gesellschaft belgischen Rechts Fortis AG (im Folgenden: Fortis), einer Schwestergesellschaft der Klägerin innerhalb des Fortis-Konzerns, auf, um die Verhandlung über die Vertragsbedingungen des Mietvertrags über das Gebäude (im Folgenden: Mietvertrag) abzuschließen.

5 Im Verlauf dreier Sitzungen, die am 16. Mai, 3. und 6. Juni 2003 stattfanden, besprachen der Verhandlungsführer und Fortis (im Folgenden: Verhandlungspartner) die Bedingungen des Mietvertrags sowie die für den Innenausbau des Gebäudes durchzuführenden Arbeiten. Die Kommission verlangte, im Mietvertrag zu vereinbaren, dass diese Arbeiten im Namen und für Rechnung der Klägerin durchgeführt würden und dass ihre Kosten durch Zahlung einer zusätzlichen Miete vergütet würden. Ferner wünschte die Kommission, im Mietvertrag vorzusehen, dass diese Arbeiten am 31. Oktober 2003, d. h. unmittelbar vor dem für das Wirksamwerden des Mietvertrags vorgesehenen Zeitpunkt, beendet sein müssten und dass für den Fall der Verspätung eine Vertragsstrafe geschuldet werde.

6 Mit E-Mail vom 11. Juni 2003 teilte Fortis dem Verhandlungsführer mit, dass die Aufträge für die Durchführung der Arbeiten vernünftigerweise nicht erteilt werden könnten, bevor die Kommission ihr Einverständnis mit den Bedingungen des Mietvertrags bestätigt habe.

7 In der Anlage zu einem Schreiben vom 16. Juni 2003 übermittelte Fortis der Kommission den Entwurf eines Mietvertrags, der dieser zuvor elektronisch mitgeteilt worden war. Dieser Vertragsentwurf bestimmte in Art. 4.4, dass die von der Kommission gewünschten Innenausbauarbeiten mit Ausnahme derjenigen für die Cafeteria und die Sicherheit (im Folgenden: Ausbauarbeiten) am 31. Oktober 2003 beendet sein müssten, widrigenfalls ab dem 1. November 2003, dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Vertrags, eine Verzugsstrafe geschuldet werde. Im Schreiben von Fortis hieß es allerdings, dass die Frist für die Durchführung der Ausbauarbeiten und der Beginn der Verzugsstrafe, wie sie im Vertragsentwurf vorgesehen seien, insbesondere von der folgenden Bedingung abhängig seien: „Eine Zweitschrift dieses Schreibens, von Ihnen als Bestätigung ihres Einverständnisses mit den Klauseln und Bedingungen des Mietvertrags einfach gegengezeichnet, geht bis spätestens 30. Juni 2003 bei uns ein." Fortis schrieb weiter: „Nach Erhalt [des geforderten Schriftstücks] werden wir entsprechend Ihrem Wunsch die Aufträge für die Arbeiten erteilen, ohne die förmliche Unterzeichnung des Mietvertrags abzuwarten." In dem Schreiben hieß es weiter, dass, sollte das Schriftstück nicht fristgemäß eingehen, „die Frist für die Durchführung der Arbeiten und der Zeitpunkt des Beginns der Verzugsstrafe sich unter Berücksichtigung des Zeitpunkts des Eingangs [des geforderten Schriftstücks] und der Urlaubszeiten des Baugewerbes verschieben, ohne dass dies den Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Mietvertrags beeinträchtigt".

8 Am 19. Juni 2003 übermittelte Fortis, nachdem zuvor bestimmte Punkte zwischen den Verhandlungspartnern klargestellt worden waren, eine zweite Fassung des Mietvertragsentwurfs, die einige Änderung des Art. 4.5 gegenüber der Fassung vom 16. Juni 2003 aufwies.

9 Am 23. Juni 2003 übermittelte Fortis dem Verhandlungsführer, nachdem erneut Erörterungen zwischen den technischen Abteilungen stattgefunden hatten, eine

dritte Fassung des Mietvertragsentwurfs, der Änderungen der Art. 4.3, 11 und 12 in der Fassung der früheren Entwürfe vom 16. und 19. Juni 2003 sowie einen Anhang enthielt, in dem das Einvernehmen der Verhandlungspartner über die Kosten und die Beschreibung der Ausbauarbeiten zusammengefasst waren. In der Übermittlungs-E-Mail stellte Fortis klar, dass dieser dritte Vertragsentwurf die zuvor übersandten Entwürfe ungültig mache und ersetze, dass aber der Inhalt ihres Schreibens vom 16. Juni 2003 weiterhin gültig sei.

10 Mit Vermerk vom 25. Juni 2003 forderte das OIB die bei jeder Immobilientransaktion zu beteiligenden Dienste und Generaldirektionen (GD) der Kommission, d. h. den Juristischen Dienst, die GD „Haushalt" und die GD „Personal und Verwaltung" (im Folgenden insgesamt: Kontrollinstanzen), auf, zur Absichtserklärung und zum Mietvertrag Stellung zu nehmen.

11 Mit Telefax vom 26. Juni 2003 übermittelte der Verhandlungsführer Fortis eine Durchschrift ihres Schreibens vom 16. Juni 2003, die unter dem folgenden handschriftlichen Vermerk seine Unterschrift trug:

„Die Bedingungen des Mietvertrags sind für das OIB zufriedenstellend. Dieser ist den Kontrollinstanzen vorgelegt worden."

12 Mit E-Mail vom 30. Juni 2003 übermittelte der Verhandlungsführer im Anschluss an eine Sitzung mit den Kontrollinstanzen Fortis eine Frage zur Erstattung der Mehrwertsteuer auf die Ausbauarbeiten. Er stellte ferner klar, dass der Juristische Dienst eine Änderung des Art. 7 des Mietvertragsentwurfs gewünscht habe. Schließlich schrieb er:

„Weitere Bemerkungen sind nicht von allzu großer Bedeutung. Achtung, das heißt nicht, dass dieser Vorgang bereits gebilligt ist."

13 Mit E-Mail vom 1. Juli 2003 gab Fortis dem Verhandlungsführer bezüglich der etwaigen Erstattung der Mehrwertsteuer und der Änderung des Art. 7 des Mietvertragsentwurfs eine ablehnende Antwort.

14 Am selben Tag gab der Juristische Dienst vorbehaltlich der vorgeschlagenen Änderungen der Absichtserklärung, die deren Bedingtheit verstärken sollten, und des Mietvertrags selbst, darunter eine Änderung der Zuständigkeitsvereinbarung zugunsten der Brüsseler Gerichte, eine befürwortende Stellungnahme zum Mietvertragsentwurf ab.

15 Am 4. Juli 2003 erteilte die Klägerin den Unternehmen B. und A. die ersten Aufträge für die Durchführung der Ausbauarbeiten.

16 Am selben Tag gab die GD „Haushalt" vorbehaltlich der Berücksichtigung ihrer Bemerkungen eine befürwortende Stellungnahme zum Vorhaben der Gebäudeanmietung ab. Diese Bemerkungen betrafen die Pflicht zur Beachtung des Verfahrens der Bindung von Haushaltsmitteln, die Notwendigkeit der Verstärkung der Bedingtheit der Absichtserklärung und einige Änderungsvorschläge zum Mietvertrag.

17 Zur gleichen Zeit bereitete die Kommission den Entwurf einer Mitteilung an den Rat und das Parlament in ihrer Eigenschaft als Haushaltsbehörde bezüglich eines Haushaltsnachtrags vor. Dieses Vorgehen war durch die erheblichen Zusatzkosten erforderlich geworden, die 2003 durch die Anmietung des Gebäudes entstehen würden.

18 Am selben 4. Juli 2003 bestätigte Herr F., ein Bediensteter des OIB, Fortis mit Telefax, dass die Kosten der Überwachungsmaßnahmen für die Baustelle des Gebäudes übernommen würden.

19 Am 5. Juli 2003 gab die GD „Haushalt" eine befürwortende Stellungnahme zum Entwurf einer Mitteilung an den Rat und das Parlament bezüglich des Antrags auf eine Haushaltserweiterung ab.

20 Am 7. Juli 2003 gab die GD „Personal und Verwaltung" eine befürwortende Stellungnahme zum Vorhaben der Gebäudeanmietung ab, vorbehaltlich der Untersuchung und Berücksichtigung der Auswirkungen des Vorhabens auf laufende und künftige Haushalte und die allgemeine Ansiedlungspolitik für die Dienststellen der Kommission und der Beantwortung der am 25. Juni 2003 vom Ausschuss für Sicherheit, Hygiene und Verschönerung der Brüsseler Arbeitsplätze (CSHT) gestellten Fragen bezüglich technischer und Sicherheitsprobleme des Gebäudes und seiner geographischen Lage.

21 Bei einer telefonischen Unterredung vom 10. Juli 2003 teilte der Verhandlungsführer der Klägerin mit, dass die grundsätzliche Billigung der Anmietung wegen der Entdeckung von Betrügereien bei der Kommission eine gewisse Verzögerung erfahren habe und diese Zustimmung aller Wahrscheinlichkeit nach nicht vor Mitte September 2003 erfolgen werde.

22 Mit E-Mail vom 14. Juli 2003 bestätigte der Verhandlungsführer Fortis, dass die Billigung des Mietvertrags ausgesetzt sei und sich schwer voraussehen lasse, wann eine Entscheidung getroffen werden könne. Der Grundsatz der Vermietung als solcher sei indessen augenblicklich nicht in Frage gestellt. Er schloss wie folgt: „Ich stelle Ihnen anheim, alle Maßnahmen zu ergreifen, die Sie für sachdienlich und erforderlich halten, um dieser Aussetzung Rechnung zu tragen." Währenddessen begann das OIB Verhandlungen mit anderen Vermietern, um gegebenenfalls eine andere Lösung zu finden, die einen möglichst kurzfristigen Umzug ermöglichen könnte.

23 Am gleichen Tag erfuhr Fortis von der Aussetzung des Verfahrens zur Billigung des Mietvertrags. Sie teilte dem Verhandlungsführer mit, sie habe demgemäß ihren

Lieferanten die Aussetzung sämtlicher Aufträge für die Durchführung der Ausbauarbeiten und die Einstellung jeder Kostenübernahme in Zusammenhang mit der Durchführung dieser Aufträge mitgeteilt. Außerdem müssten die Durchführung der Ausbauarbeiten und der Beginn der Verzugsstrafen auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden, der später unter Berücksichtigung der Urlaubszeiten des Baugewerbes, des Endes der Aussetzung des Verfahrens der förmlichen Unterzeichnung des Mietvertrags und der Zeit für die Reaktivierung der Aufträge ermittelt werden müsse, ohne dass hierdurch der Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Mietvertrags geändert werde. Fortis forderte sodann den Verhandlungsführer auf, sie für den Fall, dass der Grundsatz der Vermietung an sich in Frage gestellt werden sollte, hiervon schnellstmöglich zu unterrichten.

24 Am 16. Juli 2003 hielt die Building Policy Group (BPG, Baupolitikgruppe des OIB) eine Sitzung ab, in der beschlossen wurde, angesichts der Verspätung von zwei Monaten für den Bezug des Gebäudes ernsthaft und sehr schnell die Möglichkeit der Anmietung eines anderen Gebäudes („M." in Brüssel) zu prüfen und demgemäß die von den eigenen Diensten der Kommission bereits erteilten Aufträge für die Innenausstattung des Gebäudes auszusetzen.

25 In einem am 23. Juli 2003 eingegangenen Schreiben teilte der Verhandlungsführer Fortis mit, dass die Kommission jede Haftung bezüglich des Schadens, der Fortis unter Umständen wegen der Verzögerung bei der Billigung des Mietvertrags entstehen könne, ablehne. Er führte hierzu aus:

„Meine eigene Zustimmung zu den Bedingungen des Mietvertrags war keinesfalls dessen endgültige Billigung, sondern lediglich die Zusage der OIB, diesen Vorgang in den Entscheidungskreislauf der Kommission weiterzuleiten, der bekanntlich mehrere Stufen umfasst, ohne die ein Vertrag vom OIB nicht unterzeichnet werden kann."

26 Mit Schreiben vom 27. August 2003 teilte Fortis dem Verhandlungsführer mit, dass sie die Kommission für den Schaden haftbar mache, der ihr möglicherweise durch deren Verzicht auf den Abschluss des Mietvertrags entstehen werde. Sie teilte dem Verhandlungsführer weiter mit, dass einigen ihrer Lieferanten durch den Beginn der Ausbauarbeiten bereits Kosten entstanden seien.

27 Durch Einschreiben mit Rückschein vom 9. September 2003 an den Leiter des OIB, Herrn V., und an den Verhandlungsführer berichtete Fortis diesen von Informationen, wonach das OIB nach dem 14. Juli 2003 Verhandlungen über die Anmietung eines anderen Gebäudes begonnen habe, die vor dem Abschluss stehen sollten. Sie unterstrich, dass sie jeden Verzicht der Kommission auf die ausgehandelte Anmietung als einseitigen Bruch des abgeschlossenen Mietvertrags behandeln werde.

28 Durch Einschreiben mit Rückschein vom 16. September 2003 antwortete der Leiter des OIB auf die beiden vorausgegangenen Schreiben von Fortis, dass der Mietvertrag niemals von den Parteien abgeschlossen worden sei, deren Beziehungen stets im Stadium der Verhandlungen geblieben sei. Das OIB stehe aufgrund seiner Aufgaben in ständigem Kontakt zu Immobilienunternehmen und erörtere mit diesen mehrere parallel laufende Projekte. Der Leiter des OIB schrieb u. a.:

„[I]ch bestätige Ihnen, dass das Projekt City Center nicht mehr zu den aktuellen Prioritäten der Kommission für die Unterbringung ihrer eigenen Dienststellen gehört, dass das City Center [aber] in den Augen der Kommission eine sehr interessante Möglichkeit bleibt, die wir nicht versäumen werden, [anderen bestehenden oder künftigen europäischen Einrichtungen] anzubieten. Insoweit werden wir wahrscheinlich sehr rasch wieder Kontakt zu Ihnen aufnehmen."

29 Mit Einschreiben mit Rückschein vom 24. September 2003 an den Leiter des OIB nahm Fortis Kenntnis vom Verzicht der Kommission auf die Anmietung und teilte mit, sie werde ihren Rechtsbeistand einschalten.

30 Mit Schreiben vom 26. September 2003 teilte das Unternehmen B. Fortis seine Absicht mit, ihr den Betrag von 297 000 Euro für Material- und Arbeitskosten in Rechnung zu stellen. Mit Schreiben vom 12. November 2003 übermittelte das Unternehmen B. Fortis eine detaillierte Aufstellung der entstandenen Kosten in Höhe eines Betrags von 302 870 Euro. In einem Schreiben vom 18. Juni 2004, das mit Schreiben vom 14. Januar 2005 bestätigt wurde, nahm das Unternehmen B. eine Korrektur dieser Einschätzung nach unten vor, die wegen der Wiederverwendung eines großen Teils des Materials auf den Betrag von 16 842 Euro gesenkt wurde.

31 Durch Einschreiben mit Rückschein vom 14. Oktober 2003 an den Leiter des OIB forderte Fortis die Kommission auf, die Entschädigung des Unternehmens B. zu übernehmen.

32 Mit Schreiben vom 20. November 2003 forderte das Unternehmen A. seinerseits Fortis zur Entschädigung für den infolge der stornierten Aufträge erlittenen Schaden auf, den es auf 24 795,77 Euro schätze.

33 Mit Schreiben vom 24. November 2003 weigerte sich der Leiter des OIB, dem Antrag von Fortis auf Entschädigung des Unternehmens B. zu entsprechen, weil eine vertragliche Haftung der Kommission nicht bestehe. Er führte insbesondere aus, dass „[j]ede Initiative der [Gesellschaft] Fortis bezüglich der angeblichen Anmietung des Gebäudes oder der etwaigen Beauftragung mit Arbeiten rein einseitig gewesen [ist] und dem OIB nicht entgegengehalten werden [kann]", und dass „die abträglichen Folgen einer falschen Auslegung des Umfangs der Pflichten des OIB im Rahmen der Verhandlungen ausschließlich von [der Gesellschaft] Fortis zu vertreten [sind]".

34 Mit Schreiben vom 10. Dezember 2003 bekräftigte Fortis ihren Standpunkt, dass die Kommission wegen ihrer Weigerung, den Mietvertrag zu erfüllen, vertraglich hafte.

35 Mit Schreiben vom 22. Dezember 2003 hielt der Leiter des OIB ebenfalls seinen Standpunkt aufrecht, dass das OIB keinerlei Pflicht gegenüber Fortis verletzt habe.

36 Mit Schreiben vom 18. Februar 2004 an den Verhandlungsführer machte der Rechtsbeistand der Klägerin die vertragliche Haftung der Kommission geltend und forderte diese unter Inverzugsetzung auf, seiner Mandantin den Betrag von 1 137 039 Euro als Ersatz des ihr entstandenen Schadens zu zahlen.

37 Mit Schreiben vom 19. März 2004 weigerte sich der Leiter des OIB, dem Schadensersatzbegehren des Rechtsbeistands der Klägerin zu entsprechen.

Verfahren und Anträge der Parteien

38 Mit Klageschrift, die am 5. Juli 2004 bei der Kanzlei des Gerichts eingegangen ist, hat die Klägerin die vorliegende Klage erhoben.

39 Am 16. Februar 2005 hat die Klägerin beantragt, ihr die Vorlage des Mietvertrags über einen Teil des Gebäudes, den sie soeben mit der Französischen Gemeinschaft

Belgiens geschlossen habe, sowie eines Schriftsatzes zu gestatten, in dem sie die Auswirkung des Abschlusses dieses Vertrags auf die Bemessung ihres Schadens darstelle. Am 10. März 2005 hat der Präsident der zweiten Kammer des Gerichts nach Anhörung der Kommission dem Antrag der Klägerin stattgegeben. Diese hat die in ihrem Antrag aufgeführten Schriftstücke fristgerecht vorgelegt.

40 Am 17. Januar 2006 hat das Gericht (Zweite Kammer) auf Bericht des Berichterstatters die mündliche Verhandlung eröffnet und mit prozessleitenden Maßnahmen die Parteien aufgefordert, schriftlich auf eine Reihe von Fragen zu antworten, und die Klägerin, bestimmte Schriftstücke vorzulegen. Die Parteien sind dem fristgerecht nachgekommen.

41 Am 7. Februar 2006 hat das Gericht die Rechtssache nach Anhörung der Parteien an die Zweite erweiterte Kammer verwiesen.

42 Am 27. März 2006 hat die Klägerin einen weiteren Antrag gestellt, ihr die Vorlage eines Mietvertrags über den noch nicht vermieteten Teil des Gebäudes mit [der Gesellschaft] Fortis sowie eines kurzen Schriftsatzes zu gestatten, in dem sie die Auswirkung des Abschlusses des letztgenannten Vertrags auf die Bemessung ihres Schadens darstelle. Mit Beschluss des Gerichts vom 4. April 2006 ist dem Antrag der Klägerin nach Anhörung der Kommission stattgegeben worden. Am 26. April 2006 hat diese die in ihrem Antrag aufgeführten Schriftstücke bei der Kanzlei des Gerichts eingereicht.

43 In der mündlichen Verhandlung vom 17. Mai 2006 haben die Parteien mündlich verhandelt und Fragen des Gerichts beantwortet. Im Sitzungsprotokoll hat das Gericht die Änderungen der Schadensersatzanträge der Klägerin festgestellt, gegen die die Kommission keine Einwände erhoben hat, sowie den Verzicht der Klägerin auf ihre alternativen Schadensersatzanträge unter Berücksichtigung der Mietenindexierung, die erstmals am 26. April 2006 gestellt worden waren.

44 Die Klägerin beantragt:

— die vertragliche Haftung der Kommission wegen ihrer Pflichtverletzung festzustellen und sie zur Zahlung eines geschätzten Schadensbetrags von nach letztem Stand 8 853 399,44 Euro nebst Zinsen zu dem in Belgien geltenden gesetzlichen Zinssatz ab Klageerhebung bis zur tatsächlichen Begleichung zu verurteilen;

— gegebenenfalls das Erscheinen des Verhandlungsführers vor Gericht anzuordnen und ihn über seine Zusagen in der Sitzung vom 6. Juni 2003 und bei dem Telefongespräch vom 10. Juli 2003 zu vernehmen.

45 Hilfsweise beantragt die Klägerin:

— die außervertragliche Haftung der Europäischen Gemeinschaft, vertreten durch die Kommission, festzustellen und die Kommission zur Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 6 731 448,46 Euro nebst Verzugszinsen in Höhe von 6 % aus diesem Betrag ab Klageerhebung bis zur tatsächlichen Begleichung zu verurteilen;

— gegebenenfalls die im Hauptantrag genannte prozessleitende Maßnahme anzuordnen.

46 Auf jeden Fall beantragt die Klägerin, der Kommission die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen.

47 Die Kommission beantragt:

— die Klage abzuweisen, soweit sie auf die vertragliche Haftung der Kommission gestützt ist;

— die Klage abzuweisen, soweit sie auf die außervertragliche Haftung der Kommission gestützt ist;

— der Klägerin die Kosten einschließlich der notwendigen Kosten für die Verteidigung der Beklagten in Höhe von 15 000 Euro aufzuerlegen.

Zum Hauptantrag aufgrund vertraglicher Haftung

48 Die Klägerin führt in ihrer Klageschrift aus, dass sie ihre Haftungsklage beim Gericht in erster Linie aufgrund der Schiedsklausel in Art. 17 des Mietvertrags, den sie spätestens am 26. Juni 2003 mit der Gemeinschaft, vertreten durch die Kommission, geschlossen habe, und somit auf der Grundlage der Art. 225 Abs. 1 EG und 238 EG anhängig gemacht habe.

49 Die Kommission hält die Vertragshaftungsklage der Klägerin für unzulässig.

A — *Vorbringen der Parteien*

50 Nach Ansicht der Kommission ist das Gericht unzuständig, aufgrund einer Schiedsklausel in einem Vertrag zu entscheiden, der von den Parteien nicht wirksam geschlossen worden sei.

51 Für die Klägerin ist das Gericht zuständig, über ihre Vertragshaftungsklage aufgrund der Schiedsklausel in dem Vertragsentwurf zu entscheiden, den sie der Kommission am 16. Juni 2003 übermittelt habe. Dieser Vertragsentwurf habe einem Vertragsentwurf der durch Fortis vertretenen Klägerin entsprochen, der dann spätestens am 26. Juni 2003 von der Europäischen Gemeinschaft, vertreten durch die Kommission, angenommen worden sei. Die Annahme durch die Kommission ergebe sich aus dem handschriftlichen Vermerk und der Unterschrift des Verhandlungsführers auf dem Begleitschreiben zu dem am 16. Juni 2003 an die Kommission gerichteten Vertragsentwurf. Die Klägerin beruft sich somit auf Art. 17 des Vertragsentwurfs mit der Überschrift „Zuständigkeitsklausel und anwendbares Recht", der insbesondere festlegt, dass „[i]m Streitfall und mangels gütlicher Einigung ... der Gerichtshof der Europäischen Gemeinschaften zuständig [ist]".

52 In der mündlichen Verhandlung hat die Kommission die Wirksamkeit der von der Klägerin angeführten Schiedsklausel mit der Begründung bestritten, dass über diese Klausel kein Einvernehmen zwischen den Parteien des Verfahrens erzielt worden sei, das vor dem Gericht aufgrund von Art. 238 EG anhängig gemacht worden sei, d. h. zwischen der insoweit durch die Kommission vertretenen Europäischen Gemeinschaft und der Klägerin. In ihren Schriftsätzen hat die Kommission insbesondere geltend gemacht, dass die Verhandlungspartner mangels der erforderlichen Ermächtigungen oder Genehmigungen nicht befugt gewesen seien, die Parteien dieses Rechtsstreits vertraglich zu verpflichten, so dass ein Vertrag zwischen diesen nicht wirksam habe geschlossen werden können.

B — *Würdigung durch das Gericht*

53 Gemäß Art. 225 Abs. 1 EG in Verbindung mit Art. 238 EG ist das Gericht für Entscheidungen aufgrund einer Schiedsklausel zuständig, die in einem von der Gemeinschaft oder für ihre Rechnung abgeschlossenen öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Vertrag enthalten ist. Die Rechtsprechung hat klargestellt, dass nur die an der Schiedsklausel Beteiligten Parteien einer nach Art. 238 EG anhängig gemachten Klage sein können (vgl. in diesem Sinn Urteil des Gerichtshofs vom 7. Dezember 1976, Pellegrini/Kommission, 23/76, Slg. 1976, 1807, Randnr. 31). Mangels eines ausdrücklichen Willens der Parteien, ihm eine Zuständigkeit für eine Vertragsrechtsstreitigkeit zuzuweisen, kann das Gericht mithin nicht wirksam mit einem solchen Rechtsstreit befasst werden (vgl. in diesem Sinn Beschluss des Gerichts vom 3. Oktober 1997, Mutual Aid Administration Services/Kommission, T-186/96, Slg. 1997, II-1633, Randnr. 46), weil es andernfalls seine Zuständigkeit über die ihm abschließend durch Artikel 240 EG zur Entscheidung zugewiesenen Rechtsstreitigkeiten hinaus ausdehnen würde, da diese Bestimmung gerade den einzelstaatlichen Gerichten die allgemeine Zuständigkeit für die Entscheidung von Streitsachen überträgt, bei denen die Gemeinschaft Partei ist (Urteil des Gerichtshofes vom 21. Mai 1987, Rau u. a., 133/85, 134/85, 135/85 und 136/85, Slg. 1987, 2289, Randnr. 10, und Beschluss Mutual Aid Administration Services/Kommission, Randnr. 47). Da diese Gemeinschaftszuständigkeit eine Ausnahme vom allgemeinen Recht darstellt, ist sie außerdem eng auszulegen (Urteil des Gerichtshofs vom 18. Dezember 1986, Kommission/Zoubek, 426/85, Slg. 1986, 4057, Randnr. 11)

54 Es ist mithin zu prüfen, ob die Schiedsklausel, auf die sich die Klägerin beruft, wirksam zwischen der Kommission oder ihren Vertretern, die im Namen und für Rechnung der Gemeinschaft gehandelt haben, und der Klägerin oder ihren Vertretern vereinbart worden ist.

55 Insoweit ergibt sich aus der Rechtsprechung, dass der Gerichtshof im Rahmen einer gemäß Art. 238 EG vereinbarten Schiedsklausel den Rechtsstreit auf der Grundlage des für den betreffenden Vertrag maßgeblichen nationalen Rechts zu entscheiden haben mag; seine Zuständigkeit für die Entscheidung eines Rechtsstreits über diesen Vertrag bestimmt sich jedoch allein nach Art. 238 EG und der Schiedsklausel, ohne dass ihm Bestimmungen des nationalen Rechts entgegengehalten werden können, die seine Zuständigkeit angeblich ausschließen (Urteil des Gerichtshofs vom 8. April 1992, Kommission/Feilhauer, C-209/90, Slg. 1992, I-2613, Randnr. 13).

56 Zwar legt Art. 238 EG nicht die für eine Schiedsklausel erforderliche Form fest, doch ergibt sich aus Art. 44 § 5a der Verfahrensordnung, wonach mit einer nach den Art. 225 Abs. 1 EG und 238 EG erhobenen Klage eine Ausfertigung der die Zuständigkeit der Gemeinschaftsgerichte begründenden Klausel einzureichen ist, dass sie grundsätzlich schriftlich zu vereinbaren ist. Art. 44 Abs. 5a der Verfahrensordnung dient jedoch Beweiszwecken, und die vorgeschriebene Förmlichkeit muss dann als gewahrt angesehen werden, wenn die von der Klägerin eingereichten Schriftstücke es dem angerufenen Gemeinschaftsgericht ermöglichen, sich davon zu überzeugen, dass die Parteien des Rechtsstreits übereingekommen sind, die Streitigkeit über ihren Vertrag den nationalen Gerichten zu entziehen und den Gemeinschaftsgerichten zu übertragen (vgl. Urteil Pellegrini/Kommission, oben in Randnr. 53 angeführt, Randnr. 10).

57 Hier wurde in Art. 17 des Mietvertrags vereinbart, dass mangels gütlicher Einigung etwaige Streitigkeiten über den Vertrag in die Zuständigkeit des „Gerichtshofs" gehören sollen. Nach der Rechtsprechung ist dieser Ausdruck dahin auszulegen, dass er das in Art. 238 EG genannte Organ meint, wozu insbesondere das Gericht gehört (vgl. in diesem Sinn Urteil vom 17. März 2005, Kommission/AMI Semiconductor Belgium u.a., C-294/02, Slg. 2005, I-2175, Randnrn. 43 bis 53), das im vorliegenden Fall das gemäß Art. 225 Abs. 1 EG zuständige Gericht ist.

58 Die Parteien dieses Rechtsstreits streiten indessen darüber, ob die Abrede in Art. 17 des Mietvertragsentwurfs als Vereinbarung der behaupteten Schiedsklausel zu gelten hat.

59 Hierzu ist festzustellen, dass die Klägerin das Vorbringen der Kommission nicht bestritten hat, dass im vorliegenden Fall zuständig für den Abschluss des Vertrags der Leiter des OIB als Anweisungsbefugter gewesen sei, was durch die Vorschriften des Art. 16 des Beschlusses Nr. 2003/523 und des Titels V von Teil II der Verordnung (EG, Euratom) Nr. 1605/2002 des Rates vom 25. Juni 2002 über die Haushaltsordnung für den Gesamthaushaltsplan der Europäischen Gemeinschaften

(ABl. L 248, S. 1; im Folgenden: Haushaltsordnung), auf den die letztgenannten Vorschrift verweist, bestätigt wird. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass die Klägerin auf eine entsprechende Frage in der mündlichen Verhandlung lediglich geltend gemacht hat, die Schiedsklausel sei „offenbar" vereinbart worden, wobei der Verhandlungsführer ihr stets als befugt erschienen sei, die Kommission und letztlich die Gemeinschaft bei der vorliegenden Immobilientransaktion vertraglich zu binden. Die Kommission hat in ihren Schriftsätzen geltend gemacht, dass die Klägerin sich im vorliegenden Fall nicht auf eine Anscheinsvollmacht berufen könne, da sie nicht nachgewiesen habe, inwieweit das Verhalten des Verhandlungsführers zu der Annahme habe führen können, dass er befugt sei, die Kommission vertraglich zu binden.

60 Sollten die Grundsätze der Anscheinsvollmacht im Gemeinschaftsrecht insbesondere für die Vertretung von Vertragsparteien anzuerkennen sein, würde ihre Anwendung notwendig voraussetzen, dass der Dritte, der sich auf den Anschein beruft, den Nachweis erbringt, dass die Umstände des Falles ihn zu der Annahme berechtigten, dass dieser Anschein mit der Wirklichkeit übereinstimme. Für den vorliegenden Fall folgt daraus, dass die Klägerin, die ihre Klage aufgrund einer „offenbar" zwischen ihr und der Kommission vereinbarten Schiedsklausel erhoben hat, zumindest nachweisen muss, dass sie angesichts der Umstände des Falles annehmen durfte, dass der Verhandlungsführer befugt war, die Kommission, die im Namen und für Rechnung der Gemeinschaft handelte, vertraglich zu binden.

61 Dies ist hier nicht der Fall. Die Klägerin hat nämlich keinerlei Beweis für ihr Vorbringen angeboten, dass der Verhandlungsführer ihr gegenüber wie der Anweisungsbefugte aufgetreten sei, der die erforderlichen Befugnisse habe, um Kommission und Gemeinschaft vertraglich zu binden. Damit steht nicht fest, dass der von der Klägerin geltend gemachte Irrtum über die genauen Grenzen der Befugnisse des Verhandlungsführers auf dessen Verhalten zurückzuführen wäre.

62 Im Übrigen hat die Klägerin nicht belegt, dass sie sich aufgrund der Umstände des Falles ohne Leichtsinn oder Nachlässigkeit über die genauen Grenzen der Befugnisse des Verhandlungsführers und die Bedeutung des handschriftlichen Vermerks und

dessen Unterschrift vom 26. Juni 2003 auf dem Begleitschreiben zum Vertragsentwurf (vgl. oben, Randnr. 11) geirrt habe. Fortis, die die Klägerin bei den Vertragsverhandlungen vertrat, ist, wie den Akten zu entnehmen ist, eine kompetente Sachkennerin und ein bedeutendes Unternehmen auf dem Brüsseler Immobilienmarkt. Vor diesen Verhandlungen hatte sie bereits zwischen 1999 und 2002 mehrere vergleichbare Verhandlungen mit den Dienststellen der Kommission geführt. Die von der Kommission hierzu vorgelegten Schriftstücke belegen, dass es bei Geschäften dieser Art üblich ist, die Einzelheiten des künftigen Vertrags und jede Zuständigkeitsvereinbarung in Bezug auf diesen auszuhandeln, bevor das interne Kontroll- und Entscheidungsverfahren beginnt, das zur vertraglichen Bindung der Kommission führt. Fortis wusste somit aufgrund ihrer Erfahrung auf diesem Gebiet, dass die Einigung über die Einzelheiten des Vertrags und die Zuständigkeitsklausel der rechtlichen Bindung der Kommission vorausgeht, die erst nach der internen Kontroll- und Entscheidungsphase innerhalb des Organs eintritt. Im vorliegenden Fall war der handschriftliche Vermerk vom 26. Juni 2003, mit dem der Verhandlungsführer insbesondere klarstellte, dass die Einzelheiten der ausgehandelten Zuständigkeitsvereinbarung den Kontrollstellen vorgelegt worden seien, klar und genau genug, um Fortis deutlich zu machen, dass die interne Kontroll- und Entscheidungsphase der Kommission eingeleitet worden war und nach üblicher Praxis eine vertragliche Bindung durch den Anweisungsbefugten erst nach Abschluss dieses Verfahren eingegangen werden sollte.

63 Dieser Schluss kann nicht mit der Begründung in Frage gestellt werden, die Kommission habe ihrem Partner bei den anstehenden Vertragsverhandlungen nicht ausdrücklich die genauen Vorschriften ihres internen Kontroll- und Entscheidungsverfahrens mitgeteilt oder diese Verhandlungen seien mit einer neuen Einrichtung geführt worden, die von der Kommission gerade für die Abwicklung von Immobilientransaktionen errichtet worden sei. Da der von der Klägerin geltend gemachte Anschein von der ihr bekannten üblichen Praxis in diesem Bereich abwich (vgl. oben, Randnr. 62), hätte er deren Misstrauen wecken und ihr eine Prüfung der genauen Grenzen der Befugnisse des Verhandlungsführers nahe legen müssen. Da sie eine solche Überprüfung nicht durchgeführt hat, muss sich die Klägerin mangelnde Sorgfalt vorwerfen lassen, auf die sie sich im Rahmen dieses Rechtsstreits legitimerweise nicht berufen kann.

64 Demgemäß kann die Klägerin nicht geltend machen, sie habe annehmen dürfen, dass die Befugnis zur Verhandlung über die Einzelheiten des Vertrags mit der Befugnis zur vertraglichen Bindung der Kommission übereinstimme und dass das am 26. Juni 2003 erzielte Einverständnis zwischen den Verhandlungspartnern als vertragliche Bindung der Kommission zu gelten habe. Sie kann sich im vorliegenden Fall folglich nicht darauf berufen, dass die geltend gemachte Schiedsklausel ihr gegenüber „offenbar" seit dem 26. Juni 2003 gegolten habe.

65 Mithin ist festzustellen, dass die Klage, soweit sie auf der Grundlage der Art. 225 Abs. 1 EG und 238 EG erhoben worden ist, deshalb unzulässig ist, weil die Klägerin die Geltung einer zwischen den Parteien dieses Rechtsstreits wirksam vereinbarten Schiedsklausel nicht belegt und insoweit die Vorschriften des Art. 44 § 5a der Verfahrensordnung nicht beachtet hat; einer Entscheidung über die etwaige Befugnis von Fortis, die Klägerin bei der Vereinbarung der geltend gemachten Schiedsklausel zu vertreten, bedarf es insoweit nicht.

Zur hilfsweise erhobenen Klage wegen außervertraglicher Haftung

66 In ihrer Klageschrift hat die Klägerin dargelegt, dass sie ihre Haftungsklage beim Gericht hilfsweise für den Fall, dass dieses davon ausgehen sollte, dass der Mietvertrag zwischen den Parteien nicht zustandegekommen sei, auf die Art. 225 EG und 235 EG sowie Art. 228 Abs. 2 EG stütze.

67 Demgemäß ist über die Klage wegen außervertraglicher Haftung zu entscheiden, die die Klägerin ordnungsgemäß auf der Grundlage der genannten Artikel erhoben hat.

A — *Zur Begründetheit*

1. *Vorbringen der Parteien*

68 Die Klägerin wirft der Kommission vor, gegen die Pflicht zum Handeln nach Treu und Glauben bei den Vertragsverhandlungen verstoßen und durch deren Abbruch zu einem sehr fortgeschrittenen Zeitpunkt ihr Recht auf Abstandnahme vom Vertragsschluss missbraucht zu haben. Zunächst habe die Kommission ihr nach Erhalt des Angebots vom 16. Juni 2003 nicht mitgeteilt, dass sie dieses wegen der zwingenden Erfordernisse des internen Entscheidungsverfahrens nicht annehmen könne; vielmehr habe sie dieses in dem Bewusstsein gegengezeichnet, dass die Klägerin auf dieser Grundlage mit den Ausbauarbeiten beginnen werde. Sodann habe sie die Verhandlungen bis zum 14. September 2003 weiterlaufen lassen, obwohl ihr seit Anfang Juli 2003 bekannt gewesen sei, dass sie zum Scheitern verurteilt seien. Schließlich habe sie nie den wirklichen Grund für den Abbruch der Verhandlungen offenbart und sich leichtfertig an diesen beteiligt, ohne den Widerstand der Beamten gegen die Anmietung des Gebäudes zu berücksichtigen. Die Haushaltsordnung übertrage der Kommission keineswegs das uneingeschränkte Recht, das Verfahren des Vertragsschlusses nicht zu Ende zu führen, ohne dafür Entschädigung zu schulden. Die Klägerin wendet insoweit die Rechtswidrigkeit der Vorschriften des Titels V von Teil I der Haushaltsordnung ein, sei es, dass diese unter Verstoß gegen den Grundsatz der Einzelermächtigung der Kommission auf unzutreffender Rechtsgrundlage erlassen worden seien, sei es, dass sie wegen der rechtswidrigen Entlastung der Kommission von einem Teil ihrer Haftung gegen Art. 288 EG verstießen. Hilfsweise macht die Klägerin geltend, die Kommission könne ihr im vorliegenden Fall die Regel des Art. 101 Abs. 1 der Haushaltsordnung nicht entgegenhalten, weil sie selbst die Vorschriften des Abs. 2 dieses Artikels nicht eingehalten habe, der die Mitteilung der Gründe für die Entscheidung, auf die Vergabe zu verzichten, an die betroffenen Bieter verlange.

69 In ihrer Erwiderung macht die Klägerin weiter geltend, dass die Kommission mit ihrer Rücknahme der Annahme des Angebots gegen die allgemeinen Rechtsgrundsätze des Gemeinschaftsrechts verstoßen habe, die die Rücknahme eines Verwaltungsakts untersagten, mit dem Einzelnen subjektive Rechte übertragen worden seien.

70 Die Klägerin macht geltend, dass die Kommission auch gegen den Grundsatz des Vertrauensschutzes verstoßen habe, indem sie die Verhandlungen abgebrochen habe, nachdem sie zuvor am 26. Juni 2003 bei ihr den Eindruck erweckt habe, dass dem erklärten grundsätzlichen Einverständnis mit den Vertragsbedingungen die förmliche Unterzeichnung des Vertrags folgen werde. Die Kommission habe bei ihr zunächst eine falsche Vorstellung vom Umfang ihrer Pflichten hervorgerufen und sie nicht darüber aufgeklärt, dass die Kommission wegen der zwingenden Erfordernisse ihres internen Verfahrens erst durch die förmliche Unterzeichnung des Mietvertrags durch den Anweisungsbefugten rechtlich gebunden werde und jede Initiative der Klägerin in der Zwischenzeit auf deren Risiko erfolge. Schließlich habe die Kommission sie dazu gebracht, die erforderlichen Aufträge für die Ausbauarbeiten zu erteilen. So habe sie wiederholt darauf bestanden, dass diese Arbeiten rasch erledigt werden müssten, damit der Einzug der Beamten mit dem Wirksamwerden des Mietvertrags am 1. November 2003 stattfinden könne. Ferner habe der Verhandlungsführer ohne den geringsten Vorbehalt das Schreiben vom 16. Juni 2003 gegengezeichnet; dort habe es geheißen: „Nach Erhalt [des geforderten Schriftstücks] werden wir entsprechend Ihrem Wunsch die Aufträge für die Arbeiten erteilen, ohne die förmliche Unterzeichnung des Mietvertrags abzuwarten." Ferner habe der Verhandlungsführer in der oben in Randnr. 5 angeführten Sitzung vom 6. Juni 2003 zum einen Fortis gegenüber erklärt, dass zwar die Unterzeichnung des Vertrags nicht vor dem 15. Juni 2003 erfolgen könne, der Vertragsschluss jedoch sicher sei, und zum anderen seinen Gesprächspartnern empfohlen, sich bei der Erteilung der erforderlichen Aufträge für die Ausbauarbeiten auf sein Wort zu verlassen. Auf der Grundlage des berechtigten Vertrauens, das so entstanden und später nicht mehr in Frage gestellt worden sei, habe die Klägerin ab dem 4. Juli 2003 die erforderlichen Aufträge für die Ausbauarbeiten erteilt, um ihre Pflichten aufgrund des Mietvertrags fristgerecht erfüllen zu können. Erst danach habe die Kommission stillschweigend seit dem 10. Juli 2003 und ausdrücklich am 14. September 2003 hinsichtlich der förmlichen Unterzeichnung des Vertrags geäußert.

71 Als Schadensersatz für dieses rechtwidrige Verhalten fordert die Klägerin zunächst Ausgleich für den Verlust der Chance, den Mietvertrag abschließen zu können, in Höhe von 75 % des erwarteten Vertragsgewinns, d. h. einen Betrag von 6 608 821,25 Euro.

72 Die Klägerin fordert weiterhin Erstattung der Kosten, die ihr ohne Nutzen durch die Verhandlungen entstanden seien. Die von ihren Lieferanten, den Unternehmen B. und A., geforderten Kosten aufgrund der erteilten Aufträge, die sich auf 41 637,77

Euro beliefen, seien auf der Grundlage ihres berechtigten Vertrauens in die baldige Unterzeichnung des Mietvertrags entstanden. Zweitens seien die Kosten für die Leistungen der Aktiengesellschaft Fortis Real Estate Property Managment, eines Unternehmens des Fortis-Konzerns (im Folgenden: FREPM), das bei den Verhandlungen als Projektleiter eingeschaltet worden sei, in Höhe eines Betrags von 19 298,76 Euro ohne Mehrwertsteuer und für das Personal von Fortis in Höhe eines Betrags von 21 690,68 Euro ausschließlich zugunsten der Kommission aufgrund des berechtigten Vertrauens in die baldige Unterzeichnung des Mietvertrags aufgewendet worden.

73 Schließlich fordert die Klägerin Schadensersatz für den Verlust der Chance einer Vermietung des Gebäudes an einen Dritten zu gleichwertigen Bedingungen für die Dauer der Verhandlungen, d. h. vom 13. Mai bis 14. September 2003. Während dieses Zeitraums habe sie auf Verhandlungen mit Dritten über das Gebäude verzichtet und damit der Kommission eine Ausschließlichkeit eingeräumt, die ihren Grund in deren offensichtlichem Drängen auf Abschluss des Mietvertrags gehabt habe. Die Klägerin bemisst den Schaden nach Billigkeitsgrundsätzen (ex aequo et bono) auf einen Betrag von 40 000 Euro.

74 Die Kommission macht erstens geltend, dass sie sich beim Abbruch der Verhandlungen mit der Klägerin nicht rechtwidrig im Sinne von Art. 288 Abs. 2 EG verhalten habe.

75 Art. 101 der Haushaltsordnung gebe ihr das uneingeschränkte Recht, den Mietvertrag nicht abzuschließen, ohne Entschädigung zu schulden. Dieses Recht auf Verzicht auf die Auftragsvergabe, das unbeschadet der Vorschrift des Art. 288 Abs. 2 EG ausgeübt werde, könne der Klägerin entgegengehalten werden. Sie habe die Vorgaben des Art. 101 der Haushaltsordnung eingehalten, selbst wenn sie es unterlassen habe, ihre Entscheidung des Verzichts auf die Auftragsvergabe zu begründen, weil die Klägerin zuvor keinen entsprechenden schriftlichen Antrag an sie gerichtet habe.

76 Die Kommission tritt der von der Klägerin erhobenen Einrede der Rechtswidrigkeit entgegen. Die Regeln für die Vergabe öffentlicher Gemeinschaftsaufträge und die rechtlichen Bindungen der Behörden der Europäischen Union, wie sie in der Haushaltsordnung festgelegt seien, seien auf der Grundlage der Art. 274 EG und 279 EG rechtmäßig erlassen worden, so dass sie im vorliegenden Fall nicht von der Anwendung ausgeschlossen werden dürften.

77 Die Kommission macht geltend, dass ihr keine schwerwiegende und offensichtliche Überschreitung der Grenzen ihres Ermessens im vorliegenden Fall vorzuwerfen sei, denn sie habe unter Beachtung der Verfahren für die Vergabe öffentlicher Gemeinschaftsaufträge lediglich ihre Rechte ausgeübt, indem sie auf den Mietvertrag aufgrund sehr konkreter Erwägungen im Zusammenhang mit technischen Problemen des Gebäudes und seiner geographischen Lage verzichtet, die Klägerin am 26. Juni 2003 über den Beginn des Anhörungs- und Entscheidungsverfahrens unterrichtet und ihr ohne Zögern die Aussetzung dieses Verfahrens, dann den Verzicht auf den Abschluss des Mietvertrags mitgeteilt habe. Ebenso wenig könne ihr zum Vorwurf gereichen, dass sie der Klägerin nicht ausdrücklich mitgeteilt habe, dass die endgültige Billigung von einem Anhörungs- und Entscheidungsverfahren abhängig sei, weil die entsprechenden Vorschriften für alle Rechtssubjekte verbindlich, im Amtsblatt veröffentlicht und daher allen und insbesondere der Klägerin bekannt seien, die davon bei früheren Verhandlungen Kenntnis erlangt habe. Demnach könne der Kommission kein gegen Treu und Glauben verstoßendes Verhalten bei den streitigen Vertragsverhandlungen angelastet werden.

78 Ebenso wenig könne ihr vorgeworfen werden, ihre Billigung des Abschlusses des Mietvertrags zurückgenommen zu haben, da sie entgegen dem Vorbringen der Klägerin nie eine Billigung ausgesprochen habe.

79 Die Kommission bringt weiter vor, dass sie angesichts der Umstände des vorliegenden Falls nicht gegen den Grundsatz des Vertrauensschutzes verstoßen habe. Sie habe nämlich nie die Klägerin dazu veranlasst, Kosten zu übernehmen, um Ausbauarbeiten durchführen zu lassen, oder ein berechtigtes Vertrauen darauf

entstehen lassen, dass der Mietvertrag zum Abschluss gelangen werde. Insbesondere habe sie keine konkrete Zusicherung bezüglich des Abschlusses des Anhörungs- und Entscheidungsverfahrens gegeben. Vielmehr habe der Verhandlungsführer in seinem handschriftlichen Vermerk vom 26. Juni 2003 und seiner E-Mail vom 30. Juni 2003 Vorbehalte bezüglich des Vertragsschlusses geäußert. Ferner habe er die Klägerin bei den Verhandlungen darauf hingewiesen, dass ihr Wunsch, dass der Vertrag binnen einer bestimmten Frist gebilligt werde, angesichts der Pflicht zur Einhaltung des Anhörungs- und Entscheidungsverfahrens nicht erfüllbar sei.

80 Zweitens habe die Klägerin den ihr obliegenden Beweis für einen Kausalzusammenhang zwischen dem vorgetragenen rechtswidrigen Verhalten und dem behaupteten Schaden nicht geführt. Soweit es den Verlust der Chance zum Vertragsschluss betreffe, könne der Schaden infolge des Leerstehens des Gebäudes während mehrerer Jahre nach Abbruch der Vertragsverhandlungen nicht als dessen normale Folge betrachtet werden. Was die Kosten der Lieferanten angehe, habe die Klägerin diesen Schaden durch ihr Verhalten unmittelbar selbst verursacht, da sie trotz der Vorbehalte des Verhandlungsführers die Erteilung der Aufträge zu einem Zeitpunkt beschlossen habe, zu dem ihr bewusst gewesen sei, dass der Vertrag noch nicht gebilligt gewesen sei. Soweit es die Kosten der FREPM und für das Personal von Fortis betreffe, habe die Klägerin nicht den Nachweis erbracht, wieso die behaupteten Leistungen aus Anlass der Verhandlungen über den Mietvertrag erbracht worden sein sollten.

81 Drittens bezweifelt Kommission, dass die Klägerin den ihr obliegenden Beweis für das Vorliegen eines wirklichen und bezifferbaren Schadens erbracht habe.

82 Im Gemeinschaftsrecht sei der Entgang des bei Erfüllung eines Vertrags erwarteten Gewinns nicht ersatzfähig, wenn kein Vertrag bestehe. Außerdem sei die Entschädigung für den Verlust einer Chance im vorliegenden Fall zweifelhaft, da die Klägerin die Möglichkeit, das Gebäude an einen Dritten zu vermieten, nie verloren habe. Auf jeden Fall habe die Klägerin den Umfang des behaupteten Schadens nicht schlüssig dargelegt.

83 Was die von den Lieferanten verlangten Beträge angehe, habe die Klägerin das Vorliegen eines Schadens, d. h. einen reinen Verlust durch die Bezahlung der Materialien und ihre Bestellung, nicht schlüssig dargelegt.

84 Die Kosten von FREPM und Fortis aus Anlass der Verhandlungen seien wegen des Rechts der Kommission, auf die Vergabe öffentlicher Aufträge ohne Entschädigungspflicht zu verzichten, kein zu entschädigender Nachteil. Außerdem habe die Klägerin nicht rechtlich hinreichend belegt, dass ihr ein wirklicher und persönlicher Schaden entstanden sei, noch die Erheblichkeit der Gesichtspunkte dargelegt, die sie für die Beurteilung des Schadens vorgebracht habe.

85 Schließlich könne die Klägerin für den behaupteten Verlust der Chance der Vermietung des Gebäudes während der Verhandlungen an einen Dritten keinen Betrag beanspruchen, da der Entgang eines vertraglichen Gewinns aufgrund eines nicht abgeschlossenen Vertrags nicht ersatzfähig sei. Auf jeden Fall habe sie nicht den Nachweis erbracht, dass sie eine reale Möglichkeit gehabt hätte, das Gebäude während der Verhandlungen an einen Dritten zu vermieten.

2. *Würdigung durch das Gericht*

86 Nach ständiger Rechtsprechung hängt die außervertragliche Haftung der Gemeinschaft gemäß Art. 228 Abs. 2 EG davon ab, dass eine Reihe von Voraussetzungen, nämlich die Rechtswidrigkeit des den Organen vorgeworfenen Verhaltens, das tatsächliche Vorliegen eines Schadens und das Bestehen eines Kausalzusammenhangs zwischen diesem Verhalten und dem geltend gemachten Schaden, erfüllt ist (Urteil des Gerichtshofes vom 29. September 1982, Oleifici Mediterranei/EWG, 26/81, Slg. 1982, 3057, Randnr. 16; Urteile des Gerichts vom 11. Juli 1996, International Procurement Services/Kommission, T-175/94, Slg. 1996, II-729, Randnr. 44; vom 16. Oktober 1996, Efisol/Kommission, T-336/94, Slg. 1996, II-1343, Randnr. 30, und vom 11. Juli 1997, Oleifici Italiani/Kommission, T-267/94, Slg. 1997, II-1239, Randnr. 20).

87 Liegt eine dieser Voraussetzungen nicht vor, ist die Klage insgesamt abzuweisen, ohne dass die übrigen Voraussetzungen dieser Haftung zu prüfen wären (Urteil des Gerichts vom 20. Februar 2002, Förde-Reederei/Rat und Kommission, T-170/00, Slg. 2002, II-515, Randnr. 37); außerdem ist das Gericht nicht verpflichtet, die Voraussetzungen für die Haftung der Gemeinschaft in einer bestimmten Reihenfolge zu prüfen (Urteil des Gerichtshofs vom 9. September 1999, Lucaccioni/Kommission, C-257/98 P, Slg. 1999, I-5251, Randnr. 13).

a) Zum geltend gemachten rechtswidrigen Verhalten

Vorbemerkungen

88 Zunächst ist der Kontext zu klären, in dem die vorliegenden Vertragsverhandlungen abgelaufen sind.

89 Gemäß Art. 104 der Haushaltsordnung und Art. 116 Abs. 7 der Verordnung (EG, Euratom) Nr. 2342/2002 der Kommission vom 23. Dezember 2002 mit Durchführungsbestimmungen zur Verordnung (EG, Euratom) Nr. 1065/2002 des Rates über die Haushaltsordnung für den Gesamthaushaltsplan der Europäischen Gemeinschaften (ABl. L 357, S. 1, im Folgenden: Durchführungsbestimmungen) gelten die Gemeinschaftsorgane und ihre Dienststellen für die Aufträge, die sie auf eigene Rechnung vergeben, als öffentliche Auftraggeber.

90 Art. 88 Abs. 1 der Haushaltsordnung bestimmt, dass öffentliche Aufträge von öffentlichen Auftraggebern im Wege schriftlich geschlossener entgeltlicher Verträge zur Beschaffung von beweglichen oder unbeweglichen Gütern, Bauleistungen oder Dienstleistungen gegen Zahlung eines ganz oder teilweise aus dem Haushalt finanzierten Betrags vergeben werden.

91 Im vorliegenden Fall ist unstreitig, dass der Mietvertrag zwischen der Klägerin, einem Immobilienunternehmen belgischen Rechts, und der Europäischen Gemeinschaft abgeschlossen werden sollte und die Anmietung eines bereits errichteten Gebäudes, des Gebäudes B 1 des City Center, für Rechnung der Kommission betraf, die dort einige ihrer Dienststellen unterbringen wollte.

92 Daraus folgt, dass die Kommission im vorliegenden Fall als „Auftraggeber" im Sinne des Art. 104 der Haushaltsordnung und des Art. 116 Abs. 7 der Durchführungsbestimmungen gehandelt hat und der Mietvertrag als „öffentlicher Auftrag" im Sinne des Art. 116 Abs. 1 der Durchführungsbestimmungen einzustufen ist.

93 Ohne dass es an dieser Stelle erforderlich wäre, zur Rechtsnatur oder zur Rechtmäßigkeit des Titels V von Teil I der Haushaltsordnung und der Durchführungsbestimmungen Stellung zu nehmen (vgl. unten, Randnrn. 114 bis 117 sowie 118 bis 125), ist festzustellen, dass der Mietvertrag diesen Vorschriften unterlag, die die Verfahren zur Vergabe von Aufträgen für Rechnung eines Gemeinschaftsorgans einschließlich der öffentlichen Aufträge betreffend Immobilien regeln (vgl. in diesem Sinn Urteil des Gerichts vom 6. Juli 2005, TQ3 Travel Solutions Belgium/Kommission, T-148/04, Slg. 2005, II-2627, Randnr. 1).

94 Nach Art. 126 Abs. 1 der Durchführungsbestimmungen können die Auftraggeber bei Immobilientransaktionen nach vorheriger Erkundung des lokalen Marktes ohne Wertbegrenzung Aufträge im Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung vergeben. In einem solchen Verfahren kann der Auftraggeber den oder die Partner, mit denen er verhandeln möchte, frei aussuchen.

95 Im vorliegenden Fall ist den Akten zu entnehmen, dass die Kommission ohne vorherige Veröffentlichung einer Ausschreibung und nach Erkundung des lokalen Marktes auf das Verhandlungsverfahren zurückgegriffen hat, um für die Unterbringung eines Teils ihres Personals zu sorgen.

96 In dem besonderen Kontext dieses Verfahrens der Auftragsvergabe sind die von der Klägerin erhobenen Rügen der Rechtswidrigkeit zu prüfen.

Zur Rücknahme einer wirksam erfolgten Annahmeerklärung, zur Unterlassung der Mitteilung der Gründe für den Abbruch und zur leichtfertigen Aufnahme von Vertragsverhandlungen

97 Zur Rüge, die Kommission habe das Verbot der Rücknahme einer gültigen Annahmeerklärung verkannt, ist schon an dieser Stelle festzustellen, dass sie erstmals in der Erwiderung erhoben worden ist. Gemäß Art. 48 § 2 der Verfahrensordnung können neue Angriffs- und Verteidigungsmittel im Lauf des Verfahrens nicht mehr vorgebracht werden, es sei denn, dass sie auf rechtliche oder tatsächliche Gründe gestützt werden, die erst während des Verfahrens zutage getreten sind.

98 Im vorliegenden Fall hätte die Rüge bereits in der am 5. Juli 2004 eingereichten Klageschrift erhoben werden können. Wie aus den Akten hervorgeht, hat die Klägerin am 24. September 2003 mit Schreiben an die Kommission zur Kenntnis genommen, dass der Leiter des OIB sie offiziell davon unterrichtet habe, dass „das Projekt City Center nicht mehr zu den aktuellen Prioritäten der Kommission für die Unterbringung ihrer eigenen Dienststellen gehört". Mithin erfuhr sie zu diesem Zeitpunkt von der von ihr gerügten Rechtswidrigkeit, nämlich der Verkennung des Verbots der Rücknahme einer angeblich gültigen Annahmeerklärung.

99 Demgemäß ist diese Rüge der Klägerin, weil sie verspätet im Lauf des Verfahrens erhoben worden ist, als unzulässig zurückzuweisen.

100 Was die Rüge betrifft, die Kommission habe gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstoßen und ihr Recht auf Absehen vom Vertragsschluss missbraucht, indem sie der Klägerin nicht die wahren Gründe für ihren Entschluss mitgeteilt habe, auf den Auftrag, der Gegenstand der Vertragsverhandlungen gewesen war, zu verzichten und die Verhandlungen daher abzubrechen, ist darauf hinzuweisen, dass sie unter den Umständen des vorliegenden Falls im Kern einer Rüge fehlender Begründung der Entscheidung, auf die Auftragsvergabe zu verzichten, nahekommt. Nach den Vorschriften des Art. 101 Abs. 2 der Haushaltsordnung und allgemein nach der allgemeinen Begründungspflicht des Art. 253 EG war die Kommission verpflichtet, gleichzeitig mit der Entscheidung, auf die Vergabe des von ihr zu vergebenden Auftrag zu verzichten, die Gründe für diese Entscheidung mitzuteilen.

101 Es ist allerdings festzustellen, dass die Klägerin keinen Schaden (vgl. unten, Randnr. 157) dargelegt hat, der sich in kausaler Verknüpfung aus der unterlassenen Mitteilung der Gründe für die Entscheidung der Kommission, auf die Auftragsvergabe zu verzichten und daher die Vertragsverhandlungen abzubrechen, ergeben könnte. Folglich sind die Voraussetzungen für das Vorliegen eines Schadens und eines Kausalzusammenhangs zwischen diesem Schaden und dem rechtwidrigen Verhalten des Gemeinschaftsorgans, die für die außervertragliche Haftung der Gemeinschaft unerlässlich sind (vgl. oben, Randnrn. 86 und 87), im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Eine außervertragliche Haftung der Gemeinschaft wegen dieser vermeintlichen Rechtswidrigkeit kommt daher nicht in Betracht.

102 Mithin geht die Rüge fehlender Mitteilung der Gründe für den Abbruch der Vertragsverhandlungen ins Leere und ist zurückzuweisen.

103 Gleichfalls zurückzuweisen ist die Rüge, die Kommission habe gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstoßen und ihr Recht, vom Vertragsschluss abzusehen, missbraucht, indem sie sich leichtfertig auf Vertragsverhandlungen eingelassen habe, die sie dann habe abbrechen müssen. Diese Rüge beruht auf der Annahme, dass der Abbruch der Vertragsverhandlungen allein auf den Widerstand der Beamten gegen die Anmietung des Gebäudes zurückzuführen sei, der der Kommission zum Zeitpunkt des Beginns der Verhandlungen bekannt gewesen sei. Es ist indessen nicht belegt, dass diese Behauptung zutrifft. Der Gegenerwiderung und den Akten lässt sich vielmehr entnehmen, dass der Abbruch der Vertragsverhandlungen auf eine Reihe technischer Probleme zurückzuführen war, die insbesondere mit der geographischen Lage des Gebäudes zusammenhingen und von bestimmten Kontrollorganen aufgezeigt wurden (vgl. oben Randnr. 20), als diese im Rahmen des internen Kontroll- und Entscheidungsverfahrens befasst worden waren.

104 Mithin ist anhand der übrigen Rügen der Klägerin zu prüfen, ob sich die Kommission rechtswidrig verhalten hat.

Zur verspäteten Übermittlung der Entscheidung, die Vertragsverhandlungen abzubrechen, zur unterlassenen Mitteilung der internen Regeln für die Entscheidungsfindung und zu den Zusicherungen über den Abschluss des Mietvertrags und/oder die Übernahme der damit zusammenhängenden Investitionskosten

105 Bei der Voraussetzung eines rechtswidrigen Verhaltens handelt es sich nach der Rechtsprechung um das Vorliegen eines hinreichend qualifizierten Verstoßes gegen eine Rechtsnorm, die bezweckt, dem Einzelnen Rechte zu verleihen (Urteil des Gerichtshofs vom 4. Juli 2000, Bergaderm und Goupil/Kommission, C-352/98 P, Slg. 2000, I-5291, Randnr. 42). Ein Verstoß gegen Gemeinschaftsrecht ist dann als hinreichend qualifiziert anzusehen, wenn das betreffende Gemeinschaftsorgan die Grenzen, die seinem Ermessen gesetzt sind, offenkundig und erheblich überschritten hat. Wenn dieses Organ nur über einen erheblich verringerten oder über

keinerlei Ermessensspielraum verfügt, kann die bloße Verletzung des Gemeinschaftsrechts ausreichen, um einen hinreichend qualifizierten Verstoß anzunehmen (Urteil des Gerichtshofs vom 10. Dezember 2002, Kommission/Camar und Tico, C-312/00 P, Slg. 2002, I-11355, Randnr. 54; Urteil des Gerichts vom 12. Juli 2001, Comafrica und Dole Fresh Fruit Europe/Kommission, T-198/95, T-171/96, T-230/97, T-174/98 und T-225/99, Slg. 2001, II-1975, Randnr. 134).

106 Im Hinblick auf die von der Rechtsprechung herausgearbeiteten Kriterien ist zunächst zu prüfen, ob die von der Klägerin beanstandeten Verstöße sich auf Rechtsregeln beziehen, die dem Einzelnen Rechte verleihen. Insoweit ist darauf hinzuweisen, dass der Berufung auf einen Rechtsmissbrauch, der sich aus den Umständen im Umfeld des Verzichts auf den Vertragsschluss und den Abbruch der Vertragsverhandlungen ergeben soll, in der Argumentation der Klägerin keine selbständige Bedeutung gegenüber der Rüge eines Verstoßes gegen den Grundsatz von Treu und Glauben zukommt. Die Berufung auf einen Rechtsmissbrauch fällt daher im vorliegenden Fall mit der letztgenannten Rüge zusammen.

— Zur Rechtsnatur der Normen, deren Verletzung geltend gemacht wird

107 In den Rechtssachen, in denen die Urteile vom 15 Juli 1960, Von Lachmüller u. a./Kommission der EWG (43/59, 45/59 et 48/59, Slg. 1960, 967, 989), und vom 16. Dezember 1960, Fiddelaar/Kommission der EWG (44/59, Slg. 1960, 1117, 1139), ergangen sind, ist der Gerichtshof davon ausgegangen, dass bei Maßnahmen der Gemeinschaftsbehörden, ob sie sich auf rein administrativem Gebiet bewegen oder im Rahmen der Ausführung eines Vertrags getroffen werden, stets der Grundsatz von Treu und Glauben beachtet werden muss. Nach der Gemeinschaftsrechtsprechung gilt ferner der Grundsatz, dass sich niemand missbräuchlich auf Gemeinschaftsnormen berufen kann (vgl. in diesem Sinn Urteile des Gerichtshofs vom 3. Dezember 1974, Van Binsbergen, 33/74, Rec. 1974, 1299, Randnr. 13, vom 10. Januar 1985, Leclerc u. a., 229/83, Rec. 1985, 1, Randnr. 27, vom 21. Juni 1988, Lair, 39/86, Rec. 1988, 3161, Randnr. 43, vom 3. März 1993, General Milk Products, C-8/92, Slg 1993, I-779, Randnr. 21, vom 5. Oktober 1994, TV10, C-23/93, Slg. 1994, I-4795, Randnr. 21, vom 12. Mai 1998, Kefalas u. a., C-367/96, Slg. 1998, I-2843,

Randnr. 20, vom 23. März 2000, Diamantis, C-373/97, Slg. 2000, I-1705, Randnr. 33, und vom 21. Februar 2006, Halifax u. a., C-255/02, Slg. 2006, I-1609, Randnr. 69) Bei Verhandlungen, die zum Abschluss eines Vertrags zwischen der Gemeinschaftsbehörde und einem Bieter im Rahmen eines Vergabeverfahrens für öffentliche Aufträge führen sollen, verleihen diese Rechtsnormen dem Bieter gewisse Rechte, indem sie bestimmte Grenzen für das Handeln des Gemeinschaftsauftraggebers festlegen, der auf den Auftrag verzichten und den Vertrag nicht abschließen will.

108 Der Rechtsprechung ist ebenfalls zu entnehmen, dass der Grundsatz des Schutzes oder der Berücksichtigung berechtigten Vertrauens ein allgemeiner Grundsatz des Gemeinschaftsrechts ist, der den Einzelnen Rechte verleiht (Urteil des Gerichtshofs vom 19. Mai 1992, Mulder u. a./Rat und Kommission, C-104/89 und C-37/90, Slg. 1992, I-3061, Randnr. 15; Urteil des Gerichts vom 6. Dezember 2001, Emesa Sugar/Rat, T-43/98, Slg. 2001, II-3519, Randnrn. 64 und 87). Bei einem Vergabeverfahren für öffentliche Aufträge verleiht dieser Grundsatz jedem Bieter Rechte, wenn die Gemeinschaftsverwaltung bei ihm durch bestimmte Zusicherungen begründete Erwartungen geweckt hat (vgl. in diesem Sinn Urteil des Gerichts vom 17. Dezember 1998, Embassy Limousines & Services/Parlament, T-203/96, Slg. 1998, II-4239, Randnrn. 74 ff.).

109 Demgemäß ist festzustellen, dass sich die Klägerin im vorliegenden Fall auf die Verletzung von Regeln beruft, die den Einzelnen Rechte verleihen.

110 Die von der Rechtsprechung erarbeiteten Kriterien machen es zweitens erforderlich, den Ermessensspielraum zu ermitteln, über den die Kommission im vorliegenden Fall insbesondere gemäß Art. 101 Abs. 1 der Haushaltsordnung verfügte, wenn sie auf den Abschluss des Vertrags verzichten und folglich die von ihr begonnenen Verhandlungen abbrechen wollte.

— Zu Bedeutung, Rechtsnatur, Rechtmäßigkeit und Einwendbarkeit des Art. 101 Abs. 1 der Haushaltsordnung

111 Aus Art. 101 Abs. 1 der Haushaltsordnung ergibt sich insbesondere, dass bei einem Verhandlungsverfahren ohne vorherige Veröffentlichung einer Ausschreibung und nach Erkundung des örtlichen Marktes, das wie im vorliegenden Fall rechtmäßig eingeleitet wurde, der Auftraggeber über einen sehr weiten Ermessensspielraum für einen Verzicht auf den Vertragsabschluss und den damit verbundenen Abbruch der Vertragsverhandlungen verfügt (vgl. in diesem Sinn entsprechend Urteil des Gerichtshofs vom 16. September 1999, Fracasso und Leitschutz, C-27/98, Slg. 1999, I-5697, Randnrn. 23 bis 25, sowie Urteil Embassy Limousines & Services/Parlament, oben in Randnr. 108 angeführt, Randnr. 54).

112 Zur Erfüllung der Voraussetzung des Vorliegens eines rechtswidrigen Verhaltens muss die Klägerin folglich nicht nur schlüssig darlegen, dass die Kommission bei Berücksichtigung der Umstände im Umfeld ihrer Entscheidung, auf den Abschluss des Vertrags zu verzichten und folglich die Verhandlungen abzubrechen, gegen eine der von ihr angeführten Rechtsnormen verstoßen hat, sondern weiterhin, dass dieser Verstoß eine offensichtliche und erhebliche Überschreitung der Grenzen darstellt, die das Organ bei der Ausübung seines Ermessens einzuhalten hatte.

113 Diese Schlussfolgerung wird durch das Vorbringen der Klägerin oder die von ihr erhobenen Einreden nicht entkräftet.

114 Zum Vorbringen der Klägerin, dass Art. 101 Abs. 1 ebenso wie die anderen Vorschriften des Titels V von Teil I der Haushaltsordnung nicht für den Abschluss des Mietvertrags gelte, weil er interne Organisationsmaßnahmen für die Gemeinschaftsorgane festlege, die entsprechend ihrer Rechtsnatur keine Rechtsfolgen für Dritte auslösen könnten, genügt die Feststellung, dass dieser Artikel ganz im Gegenteil Vorschriften mit Verordnungscharakter enthält, die gemäß Art. 249 EG

allgemeine Geltung besitzen, verbindlich sind und in allen ihren Teilen auf den durch sie geregelten objektiven Sachverhalt anwendbar sind.

115 Den Schlussbestimmungen der Haushaltsordnung ist nämlich zu entnehmen, dass wie deren sämtliche Vorschriften die Bestimmungen des Art. 101 Abs. 1 in allen ihren Teilen verbindlich sind und in jedem Mitgliedstaat unmittelbar gelten. Sie sind im Amtsblatt als Rechtsakte veröffentlicht worden, deren Geltung von ihrer Veröffentlichung abhängt.

116 Weiterhin ergibt sich aus dem Erwägungsgrund 24 der Haushaltsordnung, dass Art. 101 Abs. 1 für die öffentlichen Aufträge gilt, die von den Gemeinschaftsorganen für eigene Rechnung vergeben werden. Aufgrund seines Zwecks ist dieser Artikel also dazu bestimmt, Rechtsfolgen für alle Dritten auszulösen, die für diese Aufträge ein Gebot abgeben. Darüber hinaus legt Art. 101 Absatz 1 genau die Befugnisse des Auftraggebers in seinen Beziehungen zu den Bietern für den öffentlichen Auftrag fest. Diese Vorschriften hätten aber, wie die Kommission richtig bemerkt, weder einen Sinn noch eine Bedeutung, wenn sie lediglich Regeln für das interne Funktionieren der Organe wären. Mithin ergibt sich gerade aus dem Inhalt des Art. 101 Abs. 1, dass er Rechtsfolgen für Dritte auslösen soll, die bei einem öffentlichen Auftrag, den ein Gemeinschaftsorgan für eigene Rechnung vergibt, mitbieten, und insoweit allgemeine Bedeutung hat.

117 Im vorliegenden Fall konnten die Bestimmungen des Art. 101 Abs. 1 der Klägerin entgegengehalten werden und waren auf das hier in Rede stehende Vergabeverfahren anwendbar, weil die Vertragsverhandlungen nach dem Zeitpunkt der Veröffentlichung und des Inkrafttretens der Haushaltsordnung begonnen wurden. Diese ist nämlich am 16. September 2002 im Amtsblatt veröffentlicht worden und gemäß ihrem Art. 187 am 1. Januar 2003 in Kraft getreten, während die Vertragsverhandlungen zwischen der Kommission und der Klägerin erst im Mai 2003 begonnen haben.

118 Im Übrigen sind die Einreden der Rechtswidrigkeit zurückzuweisen, die die Klägerin zur Stützung der Unanwendbarkeit des Art. 101 Abs. 1 sowie der übrigen Bestimmungen des Titels V von Teil I der Haushaltsordnung im vorliegenden Fall erhoben hat.

119 Bekanntlich muss im Rahmen der Zuständigkeitsregelung der Gemeinschaft die Entscheidung über die Rechtsgrundlage eines Rechtsakts auf objektiven, gerichtlich nachprüfbaren Umständen beruhen, zu denen insbesondere das Ziel und der Inhalt des Rechtsakts gehören (vgl. Urteil des Gerichtshofs vom 12. November 1996, Vereinigtes Königreich/Rat, C-84/94, Slg. 1996, I-5755, Randnr. 25 und die dort angeführte Rechtsprechung).

120 Gemäß Art. 279 EG legt „[d]er Rat einstimmig auf Vorschlag der Kommission und nach Anhörung des Europäischen Parlaments und Stellungnahme des Rechnungshofes ... die Haushaltsordnung [fest], in der insbesondere die Aufstellung und Ausführung des Haushaltsplans sowie die Rechnungslegung und Rechnungsprüfung im Einzelnen geregelt werden". Dieser Artikel begründet eine allgemeine Zuständigkeit des Rates für die Regelung des gesamten Haushaltsbereichs im Rahmen des EG-Vertrags, der nicht nur die Aufstellung und Ausführung des Haushaltsplans sowie die Rechnungslegung und Rechnungsprüfung einschließt, sondern auch, wie der Gebrauch des Wortes „insbesondere" belegt, jede andere eng damit verbundene Frage.

121 Wie sich aus Art. 88 Abs. 1 der Haushaltsordnung ergibt, sind öffentliche Aufträge im Sinne der Haushaltsordnung Verträge, die ganz oder teilweise aus dem Gemeinschaftshaushalt finanziert werden. Im Rahmen eines öffentlichen Gemeinschaftsauftrags führt der Abschluss des Vertrags zur Entstehung einer Verpflichtung (rechtliche Verpflichtung), aus der eine Ausgabe zu Lasten des Haushalts entsteht (Mittelbindung). Aufgrund des Prinzips der Haushaltseinheit und -wahrheit muss die der rechtlichen Verpflichtung entsprechende Ausgabe in den Haushalt eingesetzt werden. Insoweit ist die Vergabe öffentlicher Aufträge durch Gemein-

schaftsorgane für eigene Rechnung eng mit der Durchführung des Haushalts auf der Ausgabenseite verbunden.

122 Wenn auch allgemein die Regelung betreffend öffentliche Aufträge nicht als integraler Bestandteil des Haushaltsrechts gilt, das einen engeren Bereich erfasst, rechtfertigt es doch im Gemeinschaftsrecht die Beachtung der Grundsätze, die sich aus der Systematik der Finanzvorschriften des EG-Vertrags ergeben, insbesondere der Grundsätze der Transparenz und der ordnungsgemäßen Mittelverwaltung, dass die öffentlichen Aufträge, die die Gemeinschaftsorgane für eigene Rechnung vergeben, wenn sie im Zusammenhang mit der Durchführung des Haushalts stehen, transparenten Regeln unterworfen werden, die die Einhaltung der Verfahren zum Schutz der Gemeinschaftsmittel sicherstellen. Obwohl es in den meisten Fällen nicht in der Natur des Finanz- oder Haushaltsrechts liegt, Rechte oder Pflichten für Personen zu begründen, die nicht dem öffentlichen Bereich angehören, gibt es doch keinen Grund, dass solche Regeln nicht eigene Rechtsfolgen für Personen zeitigen können sollten, die bei einem öffentlichen Gemeinschaftsauftrag mitbieten wollen, der ganz oder zum Teil aus Gemeinschaftsmitteln finanziert wird.

123 Aus Art. 89 der Haushaltsordnung ergibt sich gerade, dass die Vorschriften des Titels V von Teil I dieser Verordnung, ergänzt durch die entsprechenden Vorschriften der Durchführungsbestimmungen, bezwecken und beinhalten, dass für alle öffentlichen Aufträge, die ganz oder teilweise aus dem Haushalt finanziert werden, die Grundsätze der Transparenz, der Verhältnismäßigkeit, der Gleichbehandlung und der Nichtdiskriminierung gelten und dass Vergabeverfahren auf der Grundlage eines möglichst breiten Wettbewerbs durchgeführt werden, außer wenn das Verhandlungsverfahren angewendet wird. Sie zielen so darauf ab, die öffentlichen Aufträge, die die Gemeinschaftsorgane für eigene Rechnung vergeben, transparenten Regeln zu unterwerfen, die die Einhaltung der Verfahren zum Schutz der Gemeinschaftsmittel sicherstellen.

124 Demzufolge war Art. 279 EG eine geeignete Rechtsgrundlage für den Erlass der Vorschriften des Titels V von Teil I der Haushaltsordnung. Außerdem ist festzustellen, dass der Rat beim Erlass der genannten Vorschriften auf der Grundlage und in den Grenzen der Befugnisse gehandelt hat, die ihm mit Art. 279 EG übertragen worden sind.

125 Zum Vorbringen der Klägerin, dass Art. 101 Abs. 1 der Haushaltsordnung gegen Art. 288 EG verstoße, da er die Kommission rechtswidrig von einem Teil ihrer Haftung befreie, genügt es, festzustellen, dass das Recht zum Verzicht auf einen öffentlichen Auftrag und auf den Abschluss des betreffenden Vertrags unbeschadet der Anwendung des Art. 288 Abs. 2 EG ausgeübt wird. Demnach kann die Kommission, obwohl sie über einen sehr weiten Ermessensspielraum im Hinblick auf den Abbruch der Verhandlungen verfügt, gleichwohl die außervertragliche Haftung der Gemeinschaft auslösen, wenn sich gerade aus den Umständen des Abbruchs ergibt, dass sie sich dabei rechtswidrig im Sinne des Art. 288 Abs. 2 EG verhalten hat.

126 Zum Vorbringen der Klägerin, die Kommission könne ihr Art. 101 Abs. 1 der Haushaltsordnung nicht entgegenhalten, da sie selbst die Bestimmungen des Abs. 2 dieses Artikels, wonach die Gründe für den Verzicht auf den Auftrag den betroffenen Bietern mitzuteilen seien, nicht beachtet habe, genügt es, festzustellen, dass diese Vorschrift tatsächlich vorschreibt, dass die Entscheidung für den Verzicht zu begründen und den Bewerbern oder Bietern bekannt zu geben ist. Die Verletzung der damit festgelegten Begründungspflicht kann die Gültigkeit der Entscheidung berühren, auf den Auftrag zu verzichten und den Vertrag nicht abzuschließen. Sie kann indessen auf dieser Stufe nicht die Anwendung von Vorschriften ausschließen, die im vorliegenden Fall wegen ihres Verordnungscharakters auf den Abschluss des Mietvertrags anwendbar sein können.

— Zum Verstoß gegen den Grundsatz von Treu und Glauben und das Verbot des Rechtsmissbrauchs

127 Zunächst ist wegen der vorstehend genannten Kriterien (oben, Randnr. 112) die Rüge der Klägerin zu prüfen, die Kommission habe die Grenzen überschritten, die vorliegend ihrem Recht, den Vertrag nicht abzuschließen, durch den Grundsatz von Treu und Glauben und das Verbot des Rechtsmissbrauchs gezogen seien, weil sie über mehr als zwei Monate Verhandlungen fortgeführt habe, von denen sie gewusst habe, dass sie zum Scheitern verurteilt gewesen seien.

128 Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Kommission der Klägerin ihre Entscheidung, auf die Vergabe des Auftrags zu verzichten und daher die Vertragsverhandlungen abzubrechen, am 24. September 2003 mitgeteilt hat (siehe oben, Randnr. 98).

129 Diese Feststellung wird durch die Behauptung der Kommission, dass die in Rede stehende Information der Klägerin während einer Sitzung Anfang Juli 2003 mitgeteilt worden sei, nicht in Frage gestellt. Diese Behauptung ist abgesehen von ihrer Ungenauigkeit durch keinen Beweis belegt und steht im Widerspruch zu der Korrespondenz zwischen OIB und Fortis vom Juli 2003. Zwar erwähnt diese eine Verzögerung oder einen Aufschub bei der Billigung des Vertrags, lässt indessen nie irgendeinen Verzicht auf den Vertragsschluss selbst erkennen. Ihr lässt sich im Gegenteil entnehmen, dass der Verhandlungsführer seinem Partner am 14. Juli 2003 bei den Verhandlungen erklärt hat, dass der Abschluss des Mietvertrags bisher grundsätzlich nicht in Frage gestellt sei. Außerdem teilte der Verhandlungsführer Fortis in einem nicht datierten Schreiben, das diese am 23. Juli 2003 erhielt, noch mit, dass er sie über den Fortgang des Vorhabens auf dem Laufenden halten werde.

130 Sodann ist der Zeitpunkt zu ermitteln, zu dem die Kommission ihre Entscheidung für den Verzicht auf die Auftragserteilung getroffen hat. Die Klägerin bringt vor, diese Entscheidung sei im Juli 2003 getroffen worden, hat aber dafür keine Beweise beibringen können. Aus den eigenen Schreiben der Kommission ergibt sich jedoch, dass sie sich „Anfang Juli 2003" und „wegen der gesamten Schwierigkeiten, die im Verlauf des Verfahrens sichtbar geworden [sind], schließlich entschieden [hat], auf die Anmietung des [Gebäudes) zu verzichten". Aus denselben Schreiben ergibt sich, dass im Lauf des Monats Juli „OIB versucht [hat], eine andere mögliche Lösung [für die Anmietung des Gebäudes] zu finden, die in kürzester Zeit einen Umzug ermöglichen würde, und [dass] in diesem Rahmen Verhandlungen mit anderen etwaigen Vermietern aufgenommen worden [sind]".

131 Angesichts des Zeitraums von mehr als zwei Monaten zwischen der Entscheidung und ihrer Mitteilung an die Klägerin ist festzustellen, dass die Kommission ihre Entscheidung, auf die Vergabe des Auftrags zu verzichten, ihrer Verhandlungspartnerin zu spät mitgeteilt hat. Sie hat somit Vertragsverhandlungen fortgesetzt, von denen sie wusste, dass sie zum Scheitern verurteilt waren, und damit der Klägerin die Möglichkeit genommen, schon ab dem 16. Juli 2003 einen anderen Mieter für das Gebäude zu suchen. Im Rahmen einer Immobilientransaktion, über die allein mit der Klägerin verhandelt wurde und die einen Gegenstand betraf, über den wegen der Vertragsverhandlungen nicht verfügt werden konnte, verstößt ein solches Verhalten der Kommission gegen den Grundsatz von Treu und Glauben und stellt einen Missbrauch ihres Rechts auf Verzicht auf den Vertragsschluss dar.

132 Hinsichtlich der Rechtsvorschriften, deren Verletzung festgestellt wurde, stellt dieser Verstoß im vorliegenden Fall eine offenbare und erhebliche Überschreitung der Grenzen des Ermessens der Kommission bei der Ausübung ihres Rechts dar, auf den Vertragsschluss zu verzichten und daher die mit ihr geführten Verhandlungen abzubrechen.

133 Zweitens ist die Rüge zu prüfen, die Kommission habe die im vorliegenden Fall nach dem Grundsatz von Treu und Glauben und des Verbots des Rechtsmissbrauchs geltenden Grenzen ihrer Befugnis, auf den Vertragsschluss zu verzichten, dadurch überschritten, dass sie nach Erhalt des Vertragsentwurfs vom 16. Juli 2003 nicht mitgeteilt habe, dass sie diesen wegen der zwingenden Erfordernisse ihres internen Billigungsverfahrens nicht akzeptieren könne, vielmehr das Begleitschreiben gegengezeichnet habe, obwohl ihr bekannt gewesen sei, dass die Klägerin auf dieser Grundlage Aufträge für die Ausbauarbeiten erteilen werde. Mit dieser Rüge wirft die Klägerin der Kommission im Kern vor, die Vertragsverhandlungen abgebrochen zu haben, nachdem sie die Klägerin durch Unterdrückung von Informationen über den

Umfang der von ihr tatsächlich eingegangenen Pflichten getäuscht und dieser dadurch einen Schaden zugefügt habe. Dieses Vorbringen wirft die Frage auf, ob der Grundsatz von Treu und Glauben im vorliegenden Fall der Kommission eine besondere Informationspflicht gegenüber ihrer Partnerin bezüglich der von ihr im Rahmen der Vertragsverhandlungen tatsächlich eingegangenen Pflichten auferlegt hat.

134 Vorab ist klarzustellen, dass der Kommission nach dem Grundsatz von Treu und Glauben oder dem Verbot des Rechtsmissbrauchs eine besondere Informationspflicht gegenüber der Klägerin nur dann oblag, wenn dieser die betreffende Information nicht oder zumindest nur sehr schwer zugänglich war.

135 Gemäß Art. 101 Abs. 1 der Haushaltsordnung konnte die Kommission bis zur Unterzeichnung des Vertrags auf die Auftragvergabe und den Abschluss des Mietvertrags verzichten. Folglich konnte sie durch diesen Vertrag vor diesem Zeitpunkt rechtlich nicht gebunden sein. Außerdem waren die Vorschriften dieses Artikels, wie bereits oben in Randnr. 117 klargestellt, auf die Klägerin anwendbar und konnten ihr entgegengehalten werden. Mithin ist davon auszugehen, dass die Klägerin auch ohne besondere Informationen seitens der Kommission wusste oder hätte wissen müssen, dass diese bis zur Unterzeichnung des Vertrags ohne Entschädigungspflicht auf die Auftragsvergabe verzichten konnte, so dass eine rechtliche Bindung formell erst mit Unterzeichnung des Vertrags durch die Kommission entstehen konnte. Zwischen den Parteien ist aber unstreitig, dass eine förmliche Unterzeichnung im vorliegenden Fall nie stattgefunden hat.

136 Daher ist festzustellen, dass sich die Klägerin im vorliegenden Fall nicht auf einen Verstoß gegen den Grundsatz von Treu und Glauben oder das Verbot des Rechtsmissbrauchs berufen kann, der allein Folge unterlassener Informationen seitens der Kommission über die von dieser bei den Vertragsverhandlungen tatsächlich eingegangenen Verpflichtungen wäre.

137 Nach alledem ist festzustellen, dass die Kommission in hinreichend qualifizierter Weise gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstoßen und ihr Recht, auf den Vertragsschluss zu verzichten, missbraucht hat, indem sie der Klägerin ihre Entscheidung, die Vertragsverhandlungen abzubrechen, verspätet mitgeteilt hat.

— Zum Verstoß gegen den Grundsatz des Vertrauensschutzes

138 Nach der Rechtsprechung kann sich auf Vertrauensschutz jeder berufen, bei dem die Gemeinschaftsverwaltung durch bestimmte Zusicherungen begründete Erwartungen geweckt hat. Präzise, nicht an Bedingungen geknüpfte und übereinstimmende Auskünfte von zuständiger und zuverlässiger Seite stellen unabhängig von der Form ihrer Mitteilung solche Zusicherungen dar. Dagegen kann niemand eine Verletzung dieses Grundsatzes geltend machen, dem die Verwaltung keine bestimmten Zusicherungen gegeben hat (vgl. Urteil des Gerichts vom 19. März 2003, Innova Privat-Akademie/Kommission, T-273/01, Slg. 2003, II-1093, Randnr. 26 und die dort angeführte Rechtsprechung). Außerdem können nach der Rechtsprechung Zusicherungen, die geltende Vorschriften nicht berücksichtigen, beim Betroffenen kein schützenswertes Vertrauen begründen, selbst wenn sie bewiesen werden sollten (vgl. für Streitigkeiten des öffentlichen Dienstes Urteil des Gerichtshofs vom 6. Februar 1986, Vlachou/Rechnungshof, 162/84, Slg. 1986, 481, Randnr. 6, und Urteile des Gerichts vom 27. März 1990, Chomel/Kommission, T-123/89, Slg. 1990, II-131, Randnr. 30, und vom 7. Mai 1991, Jongen/Kommission, T-18/90, Slg. 1991, II-187, Randnr. 34).

139 Der Rechtsprechung ist ferner zu entnehmen, dass die Wirtschaftsteilnehmer grundsätzlich die mit ihren Tätigkeiten unter Berücksichtigung der Umstände des einzelnen Falles verbundenen wirtschaftlichen Risiken tragen müssen. Im Rahmen eines Ausschreibungsverfahrens umfassen diese wirtschaftlichen Risiken insbesondere die mit der Unterbreitung eines Angebots verbundenen Kosten. Derartige Ausgaben hat also das Unternehmen, das sich für eine Beteiligung an dem Verfahren entschieden hat, zu tragen, da die Möglichkeit, an einer Ausschreibung teilzunehmen, nicht die Gewissheit umfasst, den Zuschlag zu erhalten (Urteil

Embassy Limousines & Services/Parlament, oben in Randnr. 108 angeführt, Randnr. 75). Wird dagegen vor der Vergabe des betreffenden Auftrags an den erfolgreichen Bieter ein Bieter durch das ausschreibende Organ veranlasst, im Voraus nicht wieder rückgängig zu machende Investitionen zu tätigen und damit die mit der betreffenden Tätigkeit — der Einreichung eines Angebots — verbundenen Risiken zu überschreiten, so kann dadurch die außervertragliche Haftung der Gemeinschaft ausgelöst werden (Urteil Embassy Limousines & Services/Parlament, oben in Randnr. 108 angeführt, Randnr. 76).

140 Im vorliegenden Fall beruft sich die Klägerin erstens darauf, dass die Kommission sie nicht über das ihr zustehende Recht informiert habe, bis zur Unterzeichnung des Vertrags ohne Entschädigungspflicht auf die Auftragsvergabe zu verzichten

141 Die Klägerin musste indessen, wie oben in den Randnrn. 117 und 135 ausgeführt, auch ohne besondere Informationen wissen, das die Kommission bis zur Unterzeichnung des Vertrags das Recht hatte, auf die Vergabe des Auftrags zu verzichten, ohne eine Entschädigung zu schulden, und dass eine rechtliche Bindung folglich nur bei Unterzeichnung des Vertrags durch die Kommission entstehen konnte. Sie kann sich mithin nicht auf genaue Zusicherungen berufen, die geeignet gewesen wären, eine begründete Hoffnung auf den Abschluss des Mietvertrags entstehen zu lassen, nur weil die Kommission Stillschweigen über die für den Abschluss dieses Vertrags geltende Regelung bewahrt hat.

142 Die Klägerin beruft sich zweitens darauf, dass der Verhandlungsführer sie in der Sitzung vom 6. Juni 2003 (siehe oben, Randnr. 5) angehalten habe, sofort mit den Arbeiten zu beginnen. Hierzu genügt die Feststellung, dass, selbst wenn der Verhandlungsführer die ihm zugeschriebenen Äußerungen tatsächlich getan haben sollte, diese keineswegs geeignet sind, das von der Klägerin für sich beanspruchte schützenswerte Vertrauen zu begründen. Aus der E-Mail vom 11. Juni 2003 (siehe oben, Randnr. 6) ergibt sich nämlich, dass Fortis noch nach der betreffenden Sitzung gegenüber dem Verhandlungsführer erklärt hat, dass sie vernünftigerweise die Durchführung der Arbeiten nicht in Auftrag geben könne, bevor die Kommission ihr Einverständnis mit den Bedingungen des Mietvertrags bestätigt habe. Überdies ergänzt die Klägerin selbst in ihren Schriftsätzen, dass sie, als sie in ihrem Schreiben vom 16. Juni 2003 (siehe oben, Randnr. 7) bestimmte Voraussetzungen angeführt habe, sich den Nachweis der Einigung zwischen den Verhandlungspartnern habe

vorbehalten wollen, weil sie sich nicht mit dem Wort des Verhandlungsführers in der Sitzung vom 6. Juni 2003 habe begnügen können. Angesichts ihrer eigenen Erklärungen kann die Klägerin daher nicht geltend machen, dass die Äußerungen des Verhandlungsführers bei ihr ein berechtigtes Vertrauen darauf begründet hätten, dass der Vertrag geschlossen werde, und sie dazu gebracht hätten, die Aufträge zur Fertigstellung der Ausbauarbeiten zu erteilen.

143 Die Klägerin macht drittens geltend, die Kommission habe wiederholt darauf gedrungen, dass die Arbeiten schnellstens in Auftrag gegeben werden müssten, damit der Einzug ihrer Beamten zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Vertrags stattfinden könne.

144 Den Akten und insbesondere der mit dem Parlament getroffenen Vereinbarung über die organübergreifende Zusammenarbeit ist zu entnehmen, dass die Einhaltung des Termins 1. November 2003 für den Bezug des Gebäudes eine wesentliche Bedingung für die Beteiligung der Kommission war. Mithin waren die Auftragsvergabe an die Klägerin und der Abschluss des Mietvertrags mit dieser grundsätzlich von deren Fähigkeit abhängig, die Ausbauarbeiten bis spätestens 31. Oktober 2003 fertigzustellen.

145 Aus den Akten und dem eigenen Vorbringen der Kommission geht weiter hervor, dass die Kommission bis Mitte Juli 2003 nur mit der Klägerin verhandelte, um ihren Bedarf für die Unterbringung eines Teils ihres Personals zu decken. Folglich verhielten sich und handelten die Kommission und namentlich das OIB so, als ob der Auftrag der Klägerin erteilt und von dieser durchgeführt würde. Außerdem ergibt sich aus den im Lauf des Verfahrens von der Kommission vorgelegten Schriftstücken, dass das OIB bis zum 7. Juli 2003, dem Tag des Eingangs der Stellungnahme der GD „Personal und Verwaltung", keinen Grund zu der Annahme hatte, dass die technischen Probleme im Zusammenhang insbesondere mit der geographischen Lage des Gebäudes, die dann von der Kommission als Grund für den Abbruch der Vertragsverhandlungen angeführt wurden, der Vergabe des Auftrags an die Klägerin und dem Abschluss des Mietvertrags im Wege stehen könnten.

146 Den Akten ist weiter zu entnehmen, dass die Klägerin, bevor sie von den parallelen Verhandlungen der Kommission mit anderen Immobilienunternehmen des Brüsseler Marktes erfahren hatte, keinen Grund zu der Annahme hatte, dass andere Probleme als die fristgerechte Durchführung der Arbeiten dem Abschluss des Mietvertrags im Wege stehen könnten. Erst im Verlauf des vorliegenden Verfahrens und damit später als zu dem Zeitpunkt, der für die Entstehung des schützenswerten Vertrauens angeführt wurde, d. h. dem 26. Juni 2003, hat die Klägerin Kenntnis von den Problemen erhalten können, die die Kommission zu der Entscheidung bewogen haben sollen, auf die Auftragsvergabe und den Abschluss des Mietvertrags zu verzichten.

147 Im Licht dieser Feststellung ist die Erheblichkeit der Gesichtspunkte zu prüfen, die die Klägerin zur Stützung ihres Vorbringens angeführt hat, dass die Kommission ihr nahegelegt habe, die Ausbauarbeiten durchzuführen, ohne die förmliche Unterzeichnung des Mietvertrags abzuwarten.

148 Die Klägerin macht geltend, dass der Verhandlungsführer ohne den geringsten Vorbehalt das Schreiben vom 16. Juni 2003 gegengezeichnet habe, in dem es geheißen habe, dass nach Erhalt des gegengezeichneten Schriftstücks seinem Wunsch entsprechend die Aufträge für die Arbeiten erteilt würden, ohne die förmliche Unterzeichnung des Mietvertrags abzuwarten (siehe oben, Randnr. 7). Die Kommission bestreitet das Vorbringen der Klägerin und behauptet, dass diese die Initiative zum Beginn der Ausbauarbeiten ergriffen habe, ohne den Abschluss des Vertrags abzuwarten, und damit das Risiko übernommen habe, dass diese Ausbauarbeiten ihr nicht aufgrund der Vertragsklauseln vergütet würden.

149 Was das Fehlen einer Reaktion des OIB auf den Vermerk im Schreiben vom 16. Juni 2003 betrifft, wonach die Kommission von der Klägerin verlangt habe, die Ausbauarbeiten zu beginnen, ohne die förmliche Unterzeichnung des Mietvertrags abzuwarten, ist festzustellen, dass der Verhandlungsführer dies nicht nur nicht bestritten hat, sondern auch dafür gesorgt hat, dass die Bedingungen erfüllt wurden, die die Klägerin für ihre Bereitschaft gestellt hatte, sich den mit Vertragsstrafe bewehrten zwingenden Fristen zu unterwerfen sowie die Aufträge für die Ausbauarbeiten zu erteilen, ohne die förmliche Unterzeichnung des Mietvertrags

abzuwarten. Diese Umstände sprechen insgesamt gegen den Standpunkt der Kommission, dass die Klägerin mit der Erteilung der Aufträge unaufgefordert eine Initiative ergriffen habe, ohne die Unterzeichnung des Vertrags abzuwarten. Sie belegen nämlich eine vom OIB ausgehende Anregung, die Klägerin solle die erforderlichen Aufträge für die Durchführung der Ausbauarbeiten erteilen, ohne die förmliche Unterzeichnung des Mietvertrags abzuwarten, in dem selbst festgelegt war, dass diese Arbeiten in Form der Zahlung eines Mietzuschlags zu Lasten der Kommission gehen sollten.

150 Wie die Klägerin zu Recht bemerkt hat, wird der Anstoß für den Beginn der Ausbauarbeiten dadurch bestätigt, dass ein anderer Bediensteter des OIB sich am 4. Juli 2003 (siehe oben, Randnr. 18) mit dem Angebot von Fortis einverstanden erklärt hat, das die Stundenlohnkosten der Überwachungsmaßnahmen für die Baustelle des Gebäudes betraf, wobei mit den diesen Kosten entsprechenden Beträgen der Posten „Einrichtung der Baustelle" des Haushalts für die Ausbauarbeiten belastet werden sollte. Diese ausdrückliche Vereinbarung bestätigt, dass die Bediensteten dafür gesorgt haben, dass alle Bedingungen erfüllt waren, damit die Klägerin die Ausbauarbeiten durchführen konnte, ohne die förmliche Unterzeichnung abzuwarten.

151 Der somit am 26. Juni 2003 durch das OIB und schließlich die Kommission gegebene Anstoß für eine vorgezogene Durchführung der Ausbauarbeiten war geeignet, bei der Klägerin zu diesem Zeitpunkt ein schützenswertes Vertrauen darauf entstehen zu lassen, dass ihr die vor der förmlichen Unterzeichnung des Mietvertrags getätigten Investitionen von der Kommission ersetzt würden.

152 Diese Feststellungen können nicht, wie die Kommission vorbringt, durch den handschriftlichen Vermerk von Herrn S. auf dem am 26. Juni 2003 vom Verhandlungsführer gegengezeichneten Schreiben vom 16. Juni 2003 in Frage gestellt werden, mit dem angefragt wurde, ob die Aufträge erteilt werden könnten. Angesichts der Mehrdeutigkeit und des lakonischen Charakters dieses Vermerks erscheint nämlich die Auslegung der Kommission, dass dieser die Zweifel der Klägerin an der Möglichkeit offenlege, die Aufträge aufgrund der Absprache vom 26. Juni 2003 ohne rechtliches Risiko erteilen zu können, als zu spekulativ und

ungewiss, als dass ihr gefolgt werden könnte. Ein solcher Vermerk kann, worauf die Klägerin zu Recht hingewiesen hat, ebenso gut als eine einfache und schlichte Aufforderung verstanden werden, dass die Aufträge jetzt erteilt werden sollten.

153 Angesichts der Umstände des vorliegenden Falles ist daher festzustellen, dass die Klägerin durch die Kommission in ihrer Eigenschaft als öffentlicher Auftraggeber dazu angehalten worden ist, im Vorgriff irreversible Investitionen zu tätigen und damit die Risiken zu überschreiten, die mit den betreffenden Tätigkeiten, nämlich der Abgabe eines Angebots in einem Verfahren zur Vergabe eines öffentlichen Auftrags, verbunden sind. Ferner ist davon auszugehen, dass die Klägerin, als sie sich bereit erklärte, im Vorgriff die erforderlichen Investitionen vorzunehmen, um in der Lage zu sein, den Mietvertrag entsprechend den Anforderungen der Kommission zu erfüllen, vernünftig und realistisch gehandelt hat. Sie hatte nämlich zuvor genaue Zusicherungen der Kommission erhalten, dass die Ausbauarbeiten, die sie ohne vertragliche Absicherung durchführen sollte, von dieser bezahlt würden.

154 Diese Schlussfolgerung wird nicht dadurch entkräftet, dass die Kommission gemäß den Art. 100 und 101 Abs. 1 der Haushaltsordnung bis zur Unterzeichnung des Vertrags auf die Auftragsvergabe und damit auf den Vertragsschluss verzichten konnte, ohne eine Entschädigung zu schulden. Das Bestehen einer solchen Möglichkeit hindert nicht, dass die Kommission durch ihr Verhalten bei ihrem Partner den Eindruck entstehen lassen konnte, dass sie hiervon in einem bestimmten Fall keinen Gebrauch machen werde (vgl. in diesem Sinne entsprechend Urteil Embassy Limousines & Services/Parlament, oben in Randnr. 108 angeführt, Randnrn. 54 und 86).

155 Daher ist festzustellen, dass die Kommission in hinreichend qualifizierter Weise gegen den Grundsatz des Vertrauensschutzes verstoßen hat, indem sie die Vertragsverhandlungen abgebrochen hat, nachdem sie die Klägerin angehalten hatte, die Ausbauarbeiten durchzuführen, um in der Lage zu sein, das Gebäude ab 1. November 2003 zu vermieten.

156 Nach alledem ist zu der Voraussetzung eines rechtswidrigen Verhaltens festzustellen, dass die Kommission mit dem Abbruch der Vertragsverhandlungen ein rechtswidriges Verhalten an den Tag gelegt hat, das die außervertragliche Haftung der Gemeinschaft begründen kann, weil sie Vertragsverhandlungen, von denen sie wusste, dass sie zum Scheitern verurteilt waren, weiterlaufen ließ und die Verhandlungen abbrach, nachdem sie den Anstoß gegeben hatte, die für die Vermietung des Gebäudes ab 1. November 2003 erforderlichen Ausbauarbeiten durchzuführen. Das weitergehende Vorbringen der Klägerin ist als unbegründet zurückzuweisen.

b) Zum geltend gemachten Schaden und zum Kausalzusammenhang zwischen dem rechtswidrigem Verhalten und diesem Schaden

157 Die Klägerin fordert Entschädigung für den Verlust der Chance zum Vertragsschluss, für die aus Anlass der Vertragsverhandlungen entstandenen Kosten und für den Verlust der Chance, das Gebäude während der Dauer der Verhandlungen an einen Dritten zu vermieten.

158 Der nach Art. 288 Abs. 2 EG erforderliche Kausalzusammenhang setzt bekanntlich voraus, dass ein unmittelbarer ursächlicher Zusammenhang zwischen der Rechtswidrigkeit des Verhaltens des betreffenden Organs und dem geltend gemachten Schaden besteht, d. h., dass sich der Schaden unmittelbar aus dem beanstandeten Verhalten ergibt (Urteil des Gerichts vom 17. Dezember 2003, DLD Trading/Rat, T-146/01, Slg. 2003, II-6005, Randnr. 72; vgl. in diesem Sinn auch Urteile des Gerichtshofes vom 4. Oktober 1979 in den Rechtssachen 64/76, 113/76, 167/78, 239/78, 27/79, 28/79 und 45/79, Dumortier frères u. a./Rat, Slg. 1979, 3091, Randnr. 21, und vom 5. März 1996 in den Rechtssachen C-46/93 und C-48/93, Brasserie du pêcheur, Slg. 1996, I-1029, Randnr. 51, sowie Urteil des Gerichts International Procurement Services/Kommission, oben in Randnr. 86 angeführt, Randnr. 55).

159 Außerdem ist hervorzuheben, dass es nach ständiger Rechtsprechung in erster Linie Sache der Partei ist, die die Haftung der Gemeinschaft geltend macht, schlüssige

Beweise für das Vorliegen und den Umfang des von ihr geltend gemachten Schadens zu erbringen und den Kausalzusammenhang zwischen diesem Schaden und dem beanstandeten Verhalten der Gemeinschaftsorgane nachzuweisen (Urteile des Gerichtshofs vom 7. Mai 1998, Somaco/Kommission, C-401/96 P, Slg. 1998, I-2587, Randnr. 71, und des Gerichts vom 18. September 1995, Blackspur DIY u. a./Rat und Kommission, T-168/94, Slg. 1995, II-2627, Randnr. 40).

160 Anhand dieser Gesichtspunkte sind die Schadensersatzanträge der Klägerin zu prüfen.

Zum Antrag auf Entschädigung für den Verlust der Chance zum Vertragsschluss

161 Der einseitige Abbruch der Vertragsverhandlungen ergibt sich im vorliegenden Fall aus der Befugnis des Auftraggebers, den geplanten Mietvertrag nach Art. 101 Abs. 1 der Haushaltsordnung nicht abzuschließen. Die Klägerin hat somit zu keiner Zeit ein Recht auf Abschluss dieses Vertrags erworben. Im Übrigen hat die Klägerin wegen des Fehlens einer festen und endgültigen Einigung zwischen den Parteien kein Recht aus diesem Vertrag und folglich kein Recht auf den erwarteten vertraglichen Gewinn erwerben können.

162 Demgemäß kann das rechtswidrige Verhalten der Kommission, das sich allein aus den Umständen im Umfeld der Ausübung ihres Rechts, auf den Auftrag zu verzichten und die Vertragsverhandlungen einseitig abzubrechen, ergibt, nicht als Ursache des Schadens betrachtet werden, der in dem Verlust einer Chance auf Erhalt des Auftrags und auf Erzielung der Gewinne bestand, die der Abschluss des Vertrags hätte erhoffen lassen. Der Schaden der Klägerin infolge dieses rechts-

widrigen Verhaltens kann daher nicht die Gewinne umfassen, die sie bei Vermietung des Gebäudes hätte erzielen können (vgl. in diesem Sinn Urteil Embassy Limousines & Services/Parlament, oben in Randnr. 108 angeführt, Randnr. 96).

163 Diese Feststellung wird nicht durch die Gesichtspunkte widerlegt, die die Klägerin im vorliegenden Fall vorgebracht hat. Zum einen betreffen die Schriftstücke, die die Klägerin zur Stützung ihres Antrags vorgelegt hat, nur das belgische und das französische Recht und belegen nicht, dass in diesen Rechten der Grundsatz der Entschädigung für wegen des Ausbleibens des Vertragsschlusses entgangenen Gewinn anerkannt wäre. Sie belegen vielmehr, dass sich die Lehre mehrheitlich gegen diese Lösung ausspricht, die im Übrigen in der Rechtsprechung nicht anerkannt ist. Zum anderen ist der Umstand, dass die im vorliegenden Fall von der Klägerin verlangte Entschädigung nur einen Teil des entgangenen Gewinns betrifft, nicht geeignet, die vorstehende Feststellung in Frage zu stellen, weil dies auf jeden Fall darauf hinausliefe, einem Vertrag, und sei es nur teilweise, Wirkung zu verleihen, der niemals abgeschlossen wurde und auf dessen Abschluss die Klägerin zu keiner Zeit ein Recht erworben hat.

164 Demgemäß ist, ohne dass es einer Stellungnahme zu dem übrigen Vorbringen der Kommission bedürfte, der Antrag auf Entschädigung wegen des Verlustes der Chance auf Erhalt des Auftrags und auf Erzielung des bei dessen Erfüllung erhofften Gewinns zurückzuweisen.

Zum Antrag auf Entschädigung für Aufwendungen und Kosten

165 Aus Art. 101 Abs. 1 der Haushaltsordnung ergibt sich, dass vergebliche Aufwendungen und Kosten eines Bieters aus Anlass seiner Beteiligung an einem Verfahren zur Vergabe eines öffentlichen Auftrags grundsätzlich keinen Nachteil darstellen können, der im Wege des Schadensersatzes wiedergutgemacht werden könnte (vgl. entsprechend Urteile des Gerichts vom 29. Oktober 1998, TEAM/

Kommission, T-13/96, Slg. 1998, II-4073, Randnr. 71, und Embassy Limousines & Services/Parlament, oben in Randnr. 108 angeführt, Randnr. 97). Diese Vorschrift darf indessen, sollen die Grundsätze der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes nicht beeinträchtigt werden, nicht auf die Fälle angewandt werden, dass eine Verletzung des Gemeinschaftsrechts bei der Durchführung eines Verfahrens zur Vergabe eines Auftrags die Chancen eines Bieters auf Erhalt des Auftrags beeinträchtigt (vgl. entsprechend Urteil TEAM/Commission, Randnr. 72) oder diesen unmittelbar veranlasst hat, nicht gerechtfertigte Kosten oder Aufwendungen auf sich zu nehmen.

166 Was die Personalkosten von Fortis im Rahmen der Vertragsverhandlungen betrifft, ist darauf hinzuweisen, dass die Klägerin nichts dafür vorgebracht hat, dass diese unmittelbare Folge eines rechtswidrigen Verhaltens der Kommission wären. So hat die Klägerin nicht belegt oder auch nur vorgetragen, dass diese Kosten in der Zeit entstanden seien, in der die Kommission eine Fortsetzung der Vertragsverhandlungen zuließ, deren Scheitern ihr bekannt war. Im Übrigen kann mangels entsprechender Hinweise seitens der Klägerin nicht davon ausgegangen werden, dass die Personalkosten von Fortis insoweit nicht gerechtfertigt waren, als sie die Risiken überstiegen, die mit einem Angebot im Rahmen eines Vergabeverfahrens verbunden sind.

167 Auf jeden Fall ist festzustellen, dass sich die Klägerin in der Klageschrift darauf beschränkt hat, den Betrag des Schadens zu berechnen, der den Personalkosten von Fortis im Rahmen der Vertragsverhandlungen entsprochen haben soll, ohne dafür auch nur den geringsten Beweis vorzulegen. In ihrer Erwiderung hat sie geltend gemacht, dass diese Berechnung anhand der Zeit erfolgt sei, die die Herren S. und D., zwei Mitarbeiter von Fortis, den Vertragsverhandlungen gewidmet hätten (150 bzw. 100 Stunden), sowie anhand einer Schätzung des Stundensatzes dieser beiden (62 bzw. 124 Euro), ohne dazu eine konkrete und detaillierte Angabe zu machen. Eine solche Berechnung, deren Richtigkeit oder Glaubwürdigkeit ohne hinreichend

konkrete und detaillierte Angaben der Klägerin nicht beurteilt werden kann, kann nicht ausreichen, um das Vorliegen und den Umfang des Schadens bezüglich der Personalkosten von Fortis zu belegen, für dessen Wiedergutmachung Ersatz gefordert wird.

168 Demgemäß ist der Antrag der Klägerin auf Ersatz der Personalkosten von Fortis als unbegründet zurückzuweisen.

169 Was die von den Lieferanten, den Unternehmen B. und A., geforderten Kosten betrifft, ist festzustellen, dass sich die Klägerin lediglich darauf beruft, dass die entsprechenden Aufträge aufgrund des schutzwürdigen Vertrauens in den Abschluss des Mietvertrags erteilt worden seien, das enttäuscht worden sei, als die Kommission in der Folge die Vertragsverhandlungen abgebrochen habe. Dagegen wird nicht bestritten, dass kein Kausalzusammenhang besteht zwischen diesem Schaden sowie der Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben und dem Rechtsmissbrauch, die bereits festgestellt worden sind (siehe oben, Randnr. 137). Die Klägerin macht, wie bereits oben in Randnr. 153 dargelegt, zu Recht geltend, dass sie die Aufträge für diese Arbeiten am 4. Juli 2003 gerade im Vertrauen darauf erteilt habe, dass die Ausbauarbeiten ihr von der Kommission erstattet würden. Entgegen der Auffassung der Kommission besteht daher sehr wohl ein unmittelbarer Kausalzusammenhang zwischen dem Schaden, dessen Ersatz die Klägerin verlangt und der sich aus den so erteilten Aufträgen ergibt, und der rechtswidrigen Verletzung des Grundsatzes des Vertrauensschutzes durch die Kommission. Dieser rechtfertigt es somit, dass die betreffenden Kosten durch eine Entschädigung ausgeglichen werden.

170 Die von der Klägerin vorgebrachten Gesichtspunkte reichen indessen rechtlich nicht aus, das Vorliegen und den Umfang des Schadens zu belegen, den sie infolge des genannten Rechtsverstoßes tatsächlich erlitten hat. Zum einen hat sie zur Stützung ihres Antrags nur einfache Kostenaufstellungen ihrer Lieferanten an Fortis vorgelegt, die nicht geeignet sind, das Vorliegen eines wirklichen Schadens der Klägerin zu belegen. Zum anderen hat sie eingeräumt, dass sie bisher ihren Lieferanten keinen Betrag gezahlt habe, der diesen Kostenaufstellungen entsprochen hätte, und dass sie dies nicht tun werde, bevor über die vorliegende Klage

entschieden worden sei. Sie bringt nämlich vor, dass die Zahlung aufgrund der mit den betreffenden Lieferanten getroffenen Abreden solange aufgeschoben worden sei, bis sie gegebenenfalls von der Kommission entschädigt worden sei. Die Klägerin hat jedoch nichts zur Stützung dieser Behauptungen vorgebracht, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass die fehlende Zahlung, wie die Kommission vorbringt, auf einer anderen Ursache wie etwa einem Schulderlass oder der Wiederverwendung der Materialien beruht.

171 Demgemäß ist festzustellen, dass der Antrag der Klägerin auf Erstattung der von den Lieferanten verlangten Kosten, die sich zuletzt auf den Betrag von 41 637,77 Euro beliefen, nicht begründet ist.

172 Soweit es schließlich um den Antrag auf Entschädigung wegen der Kosten der FREPM für deren Leistung geht, ist hervorzuheben, dass diese Kosten nach dem Vortrag der Klägerin wegen der Versicherung des Verhandlungsführers, dass der Vertrag geschlossen werde, allein zugunsten der Kommission übernommen worden sein sollen. Auch dieser Schaden wäre somit eine unmittelbare Folge der Verletzung des Grundsatzes des Vertrauensschutzes durch die Kommission. Zu prüfen ist auch, ob der Schaden nicht eine unmittelbare Folge der Verletzung der oben in Randnr. 137 festgestellten Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben und des Rechtsmissbrauchs ist.

173 Wie den Akten zu entnehmen ist, entspricht dieser Entschädigungsantrag aber nicht den Kosten der FREPM, sondern zwei Honorarrechnungen von Architekten, die unmittelbar an die Klägerin gerichtet waren. Die erste Honorarrechnung Nr. 37-2003 vom 1. September 2003 stammt vom Unternehmen G. Sie bezieht sich auf den Vorgang „Arbeiten Mieter City Center — Botanik I" für Arbeiten, die in den Monaten Mai und Juni 2003 erbracht wurden. Die zweite Honorarrechnung Nr. 242-2003, ebenfalls vom 1. September 2003, stammt vom Unternehmen P. Sie bezieht sich auf das Projekt „Ausbau der Büros der Kommission" für Leistungen während der Monate April, Mai, Juni, Juli und August 2003. Diese beiden Rechnungen entsprechen daher Leistungen, die zu einem früheren Zeitpunkt begonnen und somit in Auftrag gegeben wurden als dem, zu dem das schutzwürdige

Vertrauen der Klägerin darauf entstanden ist, dass die unternommenen Investitionen zu Lasten der Kommission gehen würden, nämlich am 26. Juni 2003. Außerdem sind diese Kosten vor der Entscheidung der Kommission entstanden, auf die Auftragsvergabe zu verzichten.

174 Demgemäß ist festzustellen, dass die Klägerin keinen Schaden erlitten hat, indem sie, ohne von der Kommission dazu angehalten worden zu sein, Kosten übernommen hat, die die normalen wirtschaftlichen Risiken, die mit dem Bieten für einen öffentlichen Auftrag verbunden sind, nicht übersteigen. Die Architektenhonorare, die den genannten Rechnungen entsprechen, sind nämlich der Klägerin aus Anlass ihrer Beteiligung an dem Verfahren der Vergabe eines öffentlichen Auftrags entstandene Aufwendungen und Kosten, die zu ihren Lasten gehen und keinen Schaden darstellen können, der von der Gemeinschaft durch Schadensersatz wiedergutzumachen wäre. Außerdem ist festzustellen, dass die Klägerin in diesem Zusammenhang das Vorliegen eines Kausalzusammenhangs zwischen dem rechtswidrigen Verhalten der Kommission und der Entstehung vergeblicher Kosten nicht schlüssig dargelegt hat.

175 Folglich ist der Antrag auf Ersatz der Aufwendungen und Kosten, die der Klägerin im Rahmen der Vertragsverhandlungen entstanden sind, als unbegründet zurückzuweisen.

Zum Antrag auf Entschädigung für den Verlust der Chance der Vermietung an Dritte

176 Vorab ist darauf hinzuweisen, dass der Verlust einer Chance nach der Rechtsprechung einen ersatzfähigen Schaden darstellen kann (vgl. Urteil des Gerichts vom 27. Oktober 1994, C/Kommission, T-47/93, Slg. ÖD 1994, I-A-233, und Slg. 1994, II-743, Randnr. 54 und die dort angeführte Rechtsprechung).

177 Zum Vorbringen der Klägerin, ihr sei in der Zeit der Vertragsverhandlungen vom 13. Mai bis zum 14. September 2003 die Chance entgangen, das Gebäude an einen Dritten zu vergleichbaren Bedingungen zu vermieten, wie sie mit der Kommission ausgehandelt worden seien, ist festzustellen, dass die Klägerin eine wirkliche Chance gehabt hätte, das Gebäude an einen Dritten zu vermieten, wenn dieses in der fraglichen Zeit auf dem Immobilienmarkt für Büros in Brüssel verblieben wäre. Diese Chance der Klägerin, das Gebäude an einen Dritten zu vermieten, ergibt sich daraus, dass der Immobilienmarkt für Büros in Brüssel, wie die Kommission eingeräumt hat, in ständiger Entwicklung begriffen ist und anhaltend wächst, insbesondere um der steigenden Nachfrage der europäischen Organe nachkommen zu können.

178 Im vorliegenden Fall hat die Klägerin in ihren Schriftsätzen erklärt, dass „[wir] während des ganzen Zeitraums, in dem [wir] exklusive Verhandlungen mit der Kommission geführt haben, auf die [wirkliche] Chance [der Vermietung des Gebäudes an einen Dritten] verzichtet haben"; daraus ergibt sich, dass sie vom Beginn der Vertragsverhandlungen an selbst die Entscheidung getroffen hat, das Gebäude vom Brüsseler Immobilienmarkt für Büros zu nehmen. Die Klägerin kann sich insoweit nicht darauf berufen, dass ihre Entscheidung vom Übereifer der Kommission und deren Beteuerungen ihr gegenüber, dass der Vertrag unterzeichnet werde, bestimmt worden sei.

179 Folglich ist der Verlust der Chance, das Gebäude während der Dauer der Vertragsverhandlungen zu vermieten, der sich aus der der Kommission von der Klägerin eingeräumten Exklusivität an dem Gebäude und dessen daraus folgender Immobilisierung ergab, das Ergebnis der eigenen Entscheidung der Klägerin, die damit das Risiko übernommen hat, die Möglichkeit der Vermietung des Gebäudes an einen anderen Mieter zu verlieren.

180 Gleichwohl hat die Kommission, weil sie der Klägerin ihre Entscheidung vom 16. Juli 2003, auf die Vergabe des Auftrags zu verzichten, nicht sofort mitgeteilt hat,

dieser die Möglichkeit genommen, das Gebäude zwei Monate früher als tatsächlich geschehen auf den Vermietungsmarkt zurückzuführen. Damit hat die Kommission der Klägerin tatsächlich eine Chance genommen, das Gebäude an einen Dritten für einen Zeitraum zu vermieten, der vernünftigerweise auf zwei Monate bemessen werden kann.

181 Bei der Bemessung des Betrags des Schadens, den die Klägerin tatsächlich erlitten hat, sind die damaligen Probleme des Vermietungsmarkts zu berücksichtigen. Da diese Probleme von der Klägerin erkannt und berücksichtigt worden sind, ist die Zuerkennung eines Betrags von 10 000 Euro für jeden der betreffenden Monate, der auch der Bewertung der Klägerin selbst entspricht, als angemessene Wiedergutmachung für den von dieser tatsächlich erlittenen Schaden anzusehen. Der ersatzfähige Schaden für den Verlust der Chance der Vermietung des Gebäudes an einen Dritten zwischen Mitte Juli und Mitte September 2003 ist daher auf den Betrag von 20 000 Euro festzusetzen.

182 Demgemäß ist der gesamte von der Gemeinschaft zu ersetzende Schaden auf den Betrag von 20 000 Euro festzusetzen.

183 Die Klägerin beantragt, den ihr zur Wiedergutmachung ihres Schadens zuerkannten Betrag mit dem Zinssatz von 6 % von der Verkündung des Urteils bis zur tatsächlichen Begleichung zu verzinsen.

184 Der Schadensbetrag ist um Verzugszinsen zu ergänzen, deren Satz nicht höher sein darf als der Satz, der in den Anträgen der Klageschrift gefordert wurde (Urteil Mulder u. a/Rat und Kommission, oben in Randnr. 108 angeführt, Randnr. 35).

185 Im vorliegenden Fall ist daher neben dem Betrag der vorgenannten Entschädigung ein Betrag für Verzugszinsen für die Zeit ab Verkündung des Urteils bis zur tatsächlichen Begleichung in Höhe des um zwei Prozentpunkte erhöhten Jahreszinssatzes der Europäischen Zentralbank für die wichtigsten Refinanzierungsoperationen, höchstens jedoch 6 %, wie von der Klägerin beantragt, zu zahlen.

B — *Zur Beantragung einer prozessleitenden Maßnahme*

186 Die Klägerin hat beantragt, den Verhandlungsführer vorzuladen und ihn zu den Zusagen zu vernehmen, die er in der Sitzung vom 6. Juni und bei einer telefonischen Unterredung vom 10. Juli 2003 gegeben haben soll. Die Beklagte hat sich zu dieser Beantragung einer prozessleitenden Maßnahme nicht geäußert.

187 Soweit es sich um prozessleitende Maßnahmen im Sinne der Art. 65 ff. der Verfahrensordnung des Gerichts handelt, ist es nach ständiger Rechtsprechung Aufgabe des Gerichts, ihre Zweckdienlichkeit für die Entscheidung des Rechtsstreits zu prüfen (Urteile des Gerichts vom 28. September 1999, Hautem/BEI, T-140/97, Slg. ÖD 1999, I-A-171, und Slg. 1999, II-897, Randnr. 92, und vom 22. Februar 2000, ACAV u. a./Rat, T-138/98, Slg. 2000, II-341, Randnr. 72).

188 Das Gericht stellt fest, dass die von der Klägerin beantragte prozessleitende Maßnahme nicht erforderlich ist, um den vorliegenden Rechtsstreit zu entscheiden. Sie ist daher nicht anzuordnen.

Kosten

189 Gemäß Art. 87 § 3 Abs. 1 der Verfahrensordnung kann das Gericht die Kosten teilen oder beschließen, dass jede Partei ihre eigenen Kosten trägt, wenn jede Partei teils obsiegt, teils unterliegt oder wenn ein außergewöhnlicher Grund gegeben ist.

190 Im vorliegenden Fall ist die Klägerin mit einem Teil ihrer Anträge unterlegen, da die Hauptklage als unzulässig und auch ein Teil der Entschädigungsanträge im Rahmen der hilfsweise erhobenen Klage als unbegründet abgewiesen worden ist. Demgemäß ist vorliegend zu entscheiden, dass jede Partei ihre eigenen Kosten trägt.

Aus diesen Gründen hat

DAS GERICHT (Zweite erweiterte Kammer)

für Recht erkannt und entschieden:

1. **Die Kommission wird verurteilt, an die Klägerin einen Betrag von 20 000 Euro nebst Verzugszinsen vom Zeitpunkt der Verkündung dieses Urteils bis zur tatsächlichen Begleichung in Höhe des um zwei Prozentpunkte**

erhöhten Jahreszinssatzes der Europäischen Zentralbank für die wichtigsten Refinanzierungsoperationen, höchstens jedoch 6 %, zu zahlen.

2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

3. Jede Partei trägt ihre eigenen Kosten.

Pirrung Meij Forwood

Pelikánová Papasavvas

Verkündet in öffentlicher Sitzung in Luxemburg am 8. Mai 2007.

Der Kanzler Der Präsident

E. Coulon J. Pirrung

Inhaltsverzeichnis

Sachverhalt ..... II - 1383

Verfahren und Anträge der Parteien ..... II - 1392

Zum Hauptantrag aufgrund vertraglicher Haftung ..... II - 1395

A — Vorbringen der Parteien ..... II - 1396

B — Würdigung durch das Gericht ..... II - 1397

Zur hilfsweise erhobenen Klage wegen außervertraglicher Haftung ..... II - 1401

A — Zur Begründetheit ..... II - 1402

1. Vorbringen der Parteien ..... II - 1402

2. Würdigung durch das Gericht ..... II - 1407

a) Zum geltend gemachten rechtswidrigen Verhalten ..... II - 1408

Vorbemerkungen ..... II - 1408

Zur Rücknahme einer wirksam erfolgten Annahmeerklärung, zur Unterlassung der Mitteilung der Gründe für den Abbruch und zur leichtfertigen Aufnahme von Vertragsverhandlungen ..... II - 1410

Zur verspäteten Übermittlung der Entscheidung, die Vertragsverhandlungen abzubrechen, zur unterlassenen Mitteilung der internen Regeln für die Entscheidungsfindung und zu den Zusicherungen über den Abschluss des Mietvertrags und/oder die Übernahme der damit zusammenhängenden Investitionskosten ..... II - 1412

— Zur Rechtsnatur der Normen, deren Verletzung geltend gemacht wird ..... II - 1413

— Zu Bedeutung, Rechtsnatur, Rechtmäßigkeit und Einwendbarkeit des Art. 101 Abs. 1 der Haushaltsordnung ..... II - 1415

— Zum Verstoß gegen den Grundsatz von Treu und Glauben und das Verbot des Rechtsmissbrauchs ..... II - 1419

— Zum Verstoß gegen den Grundsatz des Vertrauensschutzes .. II - 1423

b) Zum geltend gemachten Schaden und zum Kausalzusammenhang zwischen dem rechtswidrigem Verhalten und diesem Schaden ..... II - 1429

Zum Antrag auf Entschädigung für den Verlust der Chance zum Vertragsschluss ..... II - 1430

Zum Antrag auf Entschädigung für Aufwendungen und Kosten ..... II - 1431

Zum Antrag auf Entschädigung für den Verlust der Chance der Vermietung an Dritte ..... II - 1435

B — Zur Beantragung einer prozessleitenden Maßnahme ..... II - 1438

Kosten ..... II - 1439