Amtsblatt
der Europäischen Union

DE
Reihe L

2025/1270

2.7.2025

BESCHLUSS (EU) 2025/1270 DER KOMMISSION

vom 25. November 2024

über die Maßnahmen SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) — Mutmaßlich rechtswidrige Beihilfe Estlands an Tartu Agro AS

(Bekannt gegeben unter Aktenzeichen C(2024) 8047)

(Nur der englische Text ist verbindlich)

DIE EUROPÄISCHE KOMMISSION —

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

nach Aufforderung der Beteiligten zur Stellungnahme nach den genannten Bestimmungen ([1]) und unter Berücksichtigung ihrer Stellungnahmen,

in Erwägung nachstehender Gründe:

1. VERFAHREN

(1) Mit einer am 24. Juli 2014 bei der Kommission eingereichten Beschwerde wurde der Kommission mitgeteilt, dass das Ministerium für Angelegenheiten des ländlichen Raums (vormals estnisches Landwirtschaftsministerium, derzeit Ministerium für regionale Angelegenheiten und Landwirtschaft) (im Folgenden „Ministerium“) Tartu Agro AS eine mutmaßlich rechtswidrige staatliche Beihilfe gewährt habe. Die Beschwerde wurde am 28. Juli 2014 bei der Kommission registriert.

(2) Dem Beschwerdeführer zufolge habe das Ministerium Tartu Agro AS durch die Verpachtung einer landwirtschaftlichen Fläche im Kreis Tartu für einen seit dem Beginn des Pachtvertrags im Jahr 2000 unter dem Marktwert liegenden Pachtzins eine rechtswidrige staatliche Beihilfe gewährt.

(3) Die Kommission leitete die Beschwerde am 14. August 2014 an die estnischen Behörden weiter und ersuchte sie, einschlägige Informationen zu übermitteln und zu den Behauptungen des Beschwerdeführers Stellung zu nehmen. Die estnischen Behörden antworteten am 3. Oktober 2014.

(4) Mit Schreiben vom 27. Februar 2017 setzte die Kommission Estland von ihrem Beschluss in Kenntnis, in der oben bezeichneten Sache das Verfahren nach Artikel 108 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (im Folgenden „AEUV“) zu eröffnen (im Folgenden „förmliches Prüfverfahren“).

(5) Der Beschluss der Kommission zur Eröffnung des förmlichen Prüfverfahrens wurde im *Amtsblatt der Europäischen Union* ([2]) veröffentlicht (im Folgenden „Eröffnungsbeschluss“) ([3]), und die Kommission forderte die Beteiligten auf, innerhalb eines Monats nach Veröffentlichung des Eröffnungsbeschlusses Stellung zu nehmen.

(6) Am 21. April 2017 reichten die estnischen Behörden ihre Stellungnahme ein.

(7) Zudem gingen bei der Kommission zwei Stellungnahmen von Beteiligten ein. Diese Stellungnahmen wurden am 10. Mai 2017 und am 12. Mai 2017 an die estnischen Behörden weitergeleitet. Die estnischen Behörden übermittelten ihre Stellungnahme am 28. Juni 2018.

(8) Am 11. Juni 2017 reichte der Beschwerdeführer eine zusätzliche Stellungnahme mit fünf Anhängen ein. Da drei dieser Anhänge nicht geöffnet werden konnten, reichte der Beschwerdeführer sie am 19. Juni 2017 erneut ein. Diese Stellungnahme wurde am 3. Juli 2017 an die estnischen Behörden weitergeleitet. Die estnischen Behörden übermittelten ihre Stellungnahme am 21. Juli 2017.

(9) Tartu Agro AS wandte sich mit Schreiben vom 30. August 2017 an die Kommission. Die Kommission antwortete darauf mit Schreiben vom 11. September 2017.

([1]) ABl. C 103 vom 1.4.2017, S. 4.
([2]) ABl. C 103 vom 1.4.2017, S. 4.
([3]) Beschluss der Kommission C(2017) 1286 final vom 27. Februar 2017 (ABl. C 103 vom 1.4.2017, S. 4).

(10) Der Beschwerdeführer wandte sich mit Schreiben vom 9. Januar 2018, 30. Januar 2019 und 14. Juli 2019 an die Kommission. Die Kommission antwortete mit Schreiben vom 7. Februar 2018, 1. März 2019 bzw. 17. Juli 2019.

(11) Am 7. Februar 2019 fand eine Telefonkonferenz mit den estnischen Behörden statt.

(12) Die Kommission richtete am 15. Februar 2019 ein Ersuchen um zusätzliche Informationen an die estnischen Behörden, das die estnischen Behörden mit Schreiben vom 17. April 2019 beantworteten.

(13) Am 24. Januar 2020 erließ die Kommission ihren ersten abschließenden Beschluss, in dem sie feststellte, dass Estland unter Verstoß gegen Artikel 108 Absatz 3 AEUV Tartu Agro AS die staatliche Beihilfe in Form eines unter dem Marktwert liegenden Pachtzinses für die Verpachtung einer landwirtschaftlichen Fläche rechtswidrig gewährt hat (im Folgenden „ursprünglicher Beschluss“) ([4]).

(14) Die Kommission kam zu dem Schluss, dass neben dem von Tartu Agro AS tatsächlich gezahlten Pachtzins 50 % der Investitionen in das Bodenverbesserungssystem und 100 % der jährlichen Grundsteuern als Teil der Pachtzinszahlungen hätten angesehen werden müssen. Die Kommission legte eine Marktpreisschätzung zugrunde, die dem Durchschnitt einer Preisspanne laut den Schätzungen eines Wertgutachtens eines externen Sachverständigen (Uus-Maa-Bericht) und den Daten des Statistischen Amtes Estlands für den jeweiligen Zeitraum entsprach.

(15) Im ursprünglichen Beschluss wurde festgestellt, dass Estland die Maßnahme außer Kraft setzen und die rechtswidrig gewährte Beihilfe von Tartu Agro AS zurückfordern muss, es sei denn, die Beihilfe wurde für ein bestimmtes Projekt gewährt, das zum Zeitpunkt der Gewährung alle Voraussetzungen der Gruppenfreistellungsverordnungen, der De-minimis-Verordnung oder einer von der Kommission genehmigten Beihilferegelung erfüllte (Erwägungsgrund 17 des ursprünglichen Beschlusses). Die estnischen Behörden haben den ursprünglichen Beschluss umgesetzt. Insbesondere wurde die rechtswidrige Beihilfe zurückgefordert, und am 29. Dezember 2020 erhöhten die estnischen Behörden den Pachtzins nach der im ursprünglichen Beschluss vorgesehenen Methode rückwirkend ab dem 1. Januar 2020.

(16) Am 13. Juli 2021 erklärte das Gericht den ursprünglichen Beschluss in vollem Umfang für nichtig ([5]) (im Folgenden „Urteil des Gerichts“).

(17) Am 29. September 2022 übermittelten die estnischen Behörden der Kommission ein Schreiben betreffend das Urteil des Gerichts. Die Kommission antwortete den estnischen Behörden am 7. Oktober 2022.

(18) Am 13. Oktober 2022 übermittelten die estnischen Behörden ihre Antwort auf das Schreiben der Kommission vom 7. Oktober 2022 mit Schreiben vom 12. Oktober 2022. Die Kommission antwortete den estnischen Behörden am 16. November 2022.

(19) Am 22. November 2022 übermittelte Tartu Agro AS der Kommission ein Schreiben, um seinen Standpunkt zum Urteil des Gerichts und zur Methode für die Quantifizierung des Vorteils darzulegen. Am 14. Dezember 2022 antwortete die Kommission Tartu Agro AS und leitete dieses Schreiben an die estnischen Behörden mit dem Ersuchen um Stellungnahme weiter. Am 22. Dezember 2022 ersuchte die Kommission die estnischen Behörden um weitere Auskünfte. Am 6. Februar 2023 übermittelten die estnischen Behörden mit Schreiben vom 3. Februar 2023 ihre Stellungnahme. Am 17. April 2023 übermittelte Tartu Agro AS der Kommission ein Schreiben, in dem es seinen Standpunkt darlegte und zum Vorbringen der estnischen Behörden vom 6. Februar 2023 Stellung nahm.

(20) Am 5. Juni 2023 baten die Kommissionsdienststellen die estnischen Behörden um Bestätigung, dass ihr Schreiben vom 6. Februar 2023 keine vertraulichen Informationen enthielt. Am 13. Juni 2023 antworteten die estnischen Behörden der Kommission und bestätigten, dass ihr Vorbringen keine vertraulichen Informationen enthielt.

(21) Am 26. Juni 2023 übermittelten die Kommissionsdienststellen das Schreiben der estnischen Behörden vom 6. Februar 2023 an Tartu Agro AS. Am 25. Juli 2023 antwortete Tartu Agro AS auf das Schreiben der Kommission vom 26. Juni 2023 und bat um ein Treffen mit den Kommissionsbehörden.

([4]) Beschluss (EU) 2021/104 der Kommission vom vom 24. Januar 2020 über SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) — Mutmaßlich rechtswidrige Beihilfe an AS Tartu Agro (ABl. L 35 vom 1.2.2021, S. 2, ELI: http://data.europa.eu/eli/dec/2021/104/oj).

([5]) Urteil des Gerichts vom 13. Juli 2022, T-150/20, Tartu Agro/Kommission, ECLI:EU:T:2022:443.

(22) Am 27. September 2023 fand eine Telefonkonferenz zwischen den Kommissionsdienststellen und Tartu Agro AS statt.

(23) Am 3. Oktober 2023 übermittelte Tartu Agro AS seine in der Telefonkonferenz vom 27. September 2023 mündlich vorgebrachte Darlegung in schriftlicher Form.

(24) Mit Schreiben vom 24. Oktober 2023 übermittelte Tartu Agro AS der Kommission seine Stellungnahme mit Belegen.

(25) Am 16. Mai 2024 wies das Verwaltungsgericht Tallinn die Klage von Tartu Agro AS in Bezug auf die Rückzahlung der zurückgeforderten rechtswidrigen Beihilfe in der Rechtssache 3-20-620 ab.

(26) Estland erklärt sich ausnahmsweise mit dem Verzicht auf seine Rechte nach Artikel 342 AEUV in Verbindung mit Artikel 3 der Verordnung Nr. 1 ([6]) des Rates sowie der Annahme und Notifizierung des vorliegenden Beschlusses in englischer Sprache (im Folgenden „Beschluss“) einverstanden.

2. BESCHREIBUNG

2.1. Der Begünstigte

(27) Begünstigter ist das Unternehmen Tartu Agro AS, derzeit eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die in den land- und forstwirtschaftlichen Primärsektoren tätig ist. Das Unternehmen produziert u. a. Milch, Fleisch und Getreide ([7]).

2.2. Maßnahmen und Anwendungsbereich des Beschlusses

(28) Die Maßnahmen Estlands zugunsten von Tartu Agro AS (im Folgenden „Maßnahmen“) umfassen:

a) einen am 16. November 2000 zwischen dem Ministerium und Tartu Agro AS (im Folgenden zusammen „Parteien“) auf der Grundlage des Ergebnisses eines nicht offenen Ausschreibungsverfahrens (im Folgenden „Ausschreibungsverfahren“) (Erwägungsgrund 8 des Eröffnungsbeschlusses) unterzeichneten Pachtvertrag (im Folgenden „ursprünglicher Pachtvertrag“) mit einer Laufzeit von 25 Jahren, insbesondere der vorteilhafte ursprüngliche Pachtpreis (im Folgenden „Pachtzins“) und die Bestimmungen über die Anpassung des Pachtzinses während der Laufzeit (im Folgenden „ursprüngliche Verpachtung der Fläche“),

b) einen seit dem 1. Mai 2004 neu ausgehandelten oder einseitig erhöhten vorteilhaften Pachtzins (mit Ausnahme der einseitigen und rückwirkend geltenden Erhöhung, die von den estnischen Behörden am 29. Dezember 2020 beschlossen und ab dem 1. Januar 2020 angewandt wurde, um den ursprünglichen Beschluss umzusetzen — siehe Erwägungsgründe 15 und 29) und

c) Abweichungen von den üblichen Marktpraktiken, als die Bestimmungen des ursprünglichen Pachtvertrags in seiner geänderten Fassung (im Folgenden „Pachtvertrag“) von Estland angewandt wurden, insbesondere die Tatsache, dass die jährlichen Erhöhungen des Pachtzinses nicht im Einklang mit dem Pachtvertrag umgesetzt wurden und der Pachtzins von Estland nicht erhöht wurde, obwohl die Vorschriften über staatliche Beihilfen nach dem Beitritt Estlands zur EU im Jahr 2004 verbindlich wurden.

(29) Die Kommission ist der Auffassung, dass sich der Anwendungsbereich des Eröffnungsbeschlusses und damit auch des vorliegenden Beschlusses auf die Maßnahmen erstreckt, wie sie von den Parteien des Pachtvertrags (d. h. Estland und Tartu Agro AS) ausgehandelt und durchgeführt wurden. Durch die einseitige und rückwirkend geltende Änderung, die Estland am 29. Dezember 2020 zwecks Umsetzung des ursprünglichen Beschlusses vorgenommen hat, wurde der Pachtvertrag wesentlich geändert. Diese wesentliche Änderung fällt daher nicht in den Anwendungsbereich des vorliegenden Beschlusses. Mögliche zusätzliche Vorteile, die Tartu Agro ab dem 1. Januar 2020 gewährt werden, müssten daher getrennt geprüft werden, da solche Vorteile gegebenenfalls als „neue Beihilfen“ im Sinne des Artikels 1 Buchstabe c der Verordnung (EU) 2015/1589 des Rates ([8]) gelten würden.

([6]) EWG Rat: Verordnung Nr. 1 zur Regelung der Sprachenfrage für die Europäische Wirtschaftsgemeinschaft (ABl. 17 vom 6.10.1958, S. 385/58, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/1958/1(1)/oj).
([7]) Siehe Website des Begünstigten: http://www.tartuagro.ee/.
([8]) Verordnung (EU) 2015/1589 des Rates vom 13. Juli 2015 über besondere Vorschriften für die Anwendung von Artikel 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (ABl. L 248 vom 24.9.2015, S. 9, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2015/1589/oj).

2.3. Hintergrund und Vorstellung von Tartu Agro AS

(30) Tartu Agro AS, ursprünglich „landwirtschaftlicher Staatsbetrieb Tartu“, ist Nachfolger eines landwirtschaftlichen Staatsbetriebs, der 1992 durch Beschluss des Obersten Rates Estlands ([9]) für die Zwecke der Saatzucht und nutztierbezogenen Forschung gegründet wurde.

(31) 1997 wurde der landwirtschaftliche Staatsbetrieb Tartu in die Gesellschaft mit beschränkter Haftung Tartu Agro AS umgewandelt.

(32) Am 16. November 2000 verpachtete das Ministerium landwirtschaftliche Parzellen mit einer Gesamtfläche von 3 089,17 ha in der Gemeinde Tähtvere für 25 Jahre an Tartu Agro AS.

(33) Im August 2001 beschloss der Staat, seine Anteile an Tartu Agro AS zu veräußern. Die Anteile wurden am 2. Oktober 2001 an OÜ Tartland, ein Privatunternehmen, veräußert. 2002 wurde OÜ Tartland mit Tartu Agro AS zusammengeschlossen.

(34) Am 1. Mai 2004 wurden die Vorschriften über staatliche Beihilfen für die Republik Estland (im Folgenden „Estland“) mit dem Beitritt Estlands zur Europäischen Union verbindlich. Die Maßnahmen wurden der Kommission nicht innerhalb von vier Monaten nach dem Tag des Beitritts mitgeteilt (siehe Erwägungsgrund 469).

(35) Der ursprüngliche Pachtvertrag, einschließlich der Bedingungen für die Pachtzahlung, wurde seit dem 1. Mai 2004 mehrmals neu ausgehandelt (siehe Erwägungsgründe 75 bis 82).

2.4. Gründe für die Eröffnung des Verfahrens

(36) In ihrem Eröffnungsbeschluss gelangte die Kommission zu dem Schluss, dass sie nicht ausschließen könne, dass die in Rede stehenden Maßnahmen eine staatliche Beihilfe im Sinne von Artikel 107 Absatz 1 AEUV darstellt. Insbesondere äußerte die Kommission den Verdacht, dass Tartu Agro AS im Rahmen des ab dem 16. November 2000 für 25 Jahre geltenden Pachtvertrags einen unter dem Marktwert liegenden Pachtzins zahlt und dem Unternehmen daraus ein wirtschaftlicher Vorteil entsteht.

(37) Die Kommission erinnerte daran, dass zur Prüfung der Frage, ob die von einer öffentlichen Stelle vorgenommene wirtschaftliche Transaktion dem Partner einen Vorteil verschafft, untersucht werden muss, ob die Transaktion unter normalen Marktbedingungen erfolgte. Darüber hinaus muss geprüft werden, ob die Parteien de facto im Einklang mit einer getroffenen Vereinbarung und unter normalen Marktbedingungen gehandelt haben.

(38) In diesem Zusammenhang kann allgemein davon ausgegangen werden, dass eine Verpachtung von Vermögenswerten, die in einem offenen, transparenten, diskriminierungsfreien und bedingungsfreien Ausschreibungsverfahren im Einklang mit den Grundsätzen für die Vergabe öffentlicher Aufträge ([10]) erfolgt, marktkonform ist, vorausgesetzt, die Vertragsparteien handeln wie vereinbart. Die Kommission konnte im Eröffnungsbeschluss nicht zu dem Schluss gelangen, dass das Ausschreibungsverfahren transparent, diskriminierungsfrei und bedingungsfrei war (Erwägungsgrund 58 des Eröffnungsbeschlusses).

(39) Der von den estnischen Behörden vorgelegte unabhängige Uus-Maa-Bericht schien zudem darauf hinzudeuten, dass der von Tartu Agro AS gezahlte Pachtzins unter dem Marktwert lag. Somit gelangte die Kommission zu dem Schluss, dass nicht auszuschließen war, dass Tartu Agro AS ein wirtschaftlicher Vorteil verschafft worden war.

([9]) Beschluss des Obersten Rates der Republik Estland, RT 1992, 36, 475 (Zuweisung staatlicher Flächen zu landwirtschaftlichen Zwecken für Bildungs-, Versuchs- und Forschungseinrichtungen, Riigimaa eraldamise kohta põllumajanduslikele õppe-, katse-ja teadusasutustele).

([10]) Urteil des Gerichtshofs vom 7. Dezember 2000, C-324/98, Telaustria, ECLI:EU:C:2000:669, Rn. 62; Urteil des Gerichtshofs vom 3. Dezember 2001, Bent Mousten Vestergaard, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, Rn. 20. Siehe auch Mitteilung der Kommission zu Auslegungsfragen in Bezug auf das Gemeinschaftsrecht, das für die Vergabe öffentlicher Aufträge gilt, die nicht oder nur teilweise unter die Vergaberichtlinien fallen (ABl. C 179 vom 1.8.2006, S. 2).

(40) Der Vorteil schien selektiv zu sein, da die Fläche einem einzigen Unternehmen, nämlich Tartu Agro AS, verpachtet wurde. Die übrigen Elemente in Artikel 107 Absatz 1 AEUV, nämlich der Einsatz staatlicher Mittel, die Verfälschung des Wettbewerbs und die Beeinträchtigung des Handels, schienen erfüllt zu sein (Erwägungsgründe 43 bis 45 und 65 bis 67 des Eröffnungsbeschlusses), insbesondere angesichts der Tatsache, dass Tartu Agro AS im landwirtschaftlichen Primärsektor tätig ist, in dem in der Regel mehrere Kleinstunternehmen sowie kleine und mittlere Unternehmen (im Folgenden „KMU") tätig sind, die anfällig für die Verfälschung des Wettbewerbs und die Beeinträchtigung des Handels sind. Darüber hinaus war das Pachtgeschäft im Hinblick auf die Größe der verpachteten Fläche und die Laufzeit des Pachtvertrags außergewöhnlich.

(41) Die Kommission prüfte auch, ob die Maßnahmen für mit dem Binnenmarkt vereinbar erklärt werden konnten. Da eine staatliche Beihilfe in Form eines unangemessen niedrigen Pachtzinses eine Betriebsbeihilfe darstellt, durch die die normalen Betriebskosten des Begünstigten verringert werden, wurde die Betriebsbeihilfe prima facie als mit dem Binnenmarkt unvereinbar angesehen, insbesondere nach Artikel 107 Absatz 3 Buchstabe c AEUV ([11]).

2.5. **Daten zur Marktkonformität des Pachtvertrags und seiner Umsetzung**

2.5.1. *Das Verfahren zum Abschluss des ursprünglichen Pachtvertrags*

(42) Die Entscheidung über den Abschluss des ursprünglichen Pachtvertrags mit Tartu Agro AS stützte sich auf ein nicht offenes Ausschreibungsverfahren. Die estnischen Behörden haben keine Belege vorgelegt, aus denen hervorgeht, warum der ursprüngliche Pachtvertrag für eine außergewöhnlich lange Laufzeit und über eine außergewöhnlich große Fläche abgeschlossen wurde.

(43) Der erste Schritt des Auswahlverfahrens war die amtliche Bekanntmachung der Ausschreibung. Die Ausschreibung wurde auf Ersuchen des Ministeriums am 6. Juli 2000 in den amtlichen Bekanntmachungen veröffentlicht (im Folgenden „amtliche Bekanntmachung der Ausschreibung"). Die amtliche Bekanntmachung der Ausschreibung enthielt die Bedingung, dass die landwirtschaftliche Produktionstätigkeit von Tartu Agro AS fortzuführen sei (im Folgenden „Bedingung zur Fortführung der landwirtschaftlichen Produktionstätigkeit von Tartu Agro AS"). Die Frist für die Einreichung von Angeboten endete am 26. Juli 2000.

(44) In der amtlichen Bekanntmachung hieß es: „Das Landwirtschaftsministerium gibt ein Ausschreibungsverfahren mit vorheriger Verhandlung (selektive Ausschreibung) zur Verpachtung staatseigener Flächen mit einer Gesamtfläche von 3 089,17 Hektar in der Gemeinde Tähtvere im Kreis Tartu bekannt. Die Fläche ist als gewinnbringende Nutzfläche ausgewiesen, und eine Bedingung für die Verpachtung der Fläche ist, dass Tartu Agro AS die landwirtschaftliche Erzeugung fortführt."

(45) Die amtliche Bekanntmachung der Ausschreibung sah vor, dass die Teilnehmer i) einen Antrag, ii) einen Beleg über die Zahlung der Teilnahmegebühr in Höhe von 1 000 estnische Kronen (im Folgenden „EEK") (63,91 EUR ([12])), iii) ein Angebot für den Pachtzins und iv) einen Geschäftsplan (im Folgenden „Auswahlkriterien") einreichen sollten.

(46) Wie bereits erwähnt (Erwägungsgrund 43), enthielt die amtliche Bekanntmachung der Ausschreibung die Bedingung , dass die landwirtschaftliche Produktionstätigkeit von Tartu Agro AS fortzuführen sei.

(47) Im Anschluss an dieses erste Verfahren wurde auf der Grundlage der Auswahlkriterien eine Auswahlliste von vorausgewählten Bewerbern erstellt. Die vorausgewählten Bewerber konnten dann die weiteren, im Pachtvertrag festzulegenden Bedingungen aushandeln (im Folgenden „nicht offene Verhandlungen").

(48) Zwei Unternehmen reichten ein Angebot ein: Tartu Agro AS und Aiu Põllumajanduse OÜ.

([11]) Urteil des Gerichtshofs vom 19. September 2000, C-156/98, Deutschland/Kommission, ECLI:EU:C:2000:467, Rn. 30; Urteil des Gerichtshofs vom 9. Juni 2011, verbundene Rechtssachen C-71/09 P, C-73/09 P und C-76/09 P, Comitato „Venezia vuole vivere"/ Kommission, ECLI:EU:C:2011:368, Rn. 136 und Urteil des Gerichts erster Instanz vom 8. Juni 1995, T-459/93, Siemens/Kommission, ECLI:EU:T:1995:100, Rn. 48.

([12]) Seit dem 1. Januar 2011 ist Estland Mitglied des Euro-Währungsgebiets. Der feste Umrechnungskurs beträgt 1 EUR = 15,6466 EEK (estnische Kronen). Der offizielle monatliche Buchungskurs der Europäischen Kommission für den EUR/EEK-Kurs beträgt seit Februar 1999 15,6466 EUR.

(49) Die Entscheidung über die Kandidaten für die nicht offenen Verhandlungen fiel am 27. Juli 2000. Ein Bewertungsgremium bewertete die eingereichten Angebote und fertigte ein Protokoll über das Ergebnis der Bewertung an. Dem Protokoll zufolge ([13]) wurde beschlossen, mit Tartu Agro AS zu verhandeln und den zweiten Bieter — Aiu Põllumajanduse OÜ — von den Verhandlungen auszuschließen.

(50) Dem Protokoll des Bewertungsgremiums zufolge hatte Tartu Agro AS die in der Ausschreibungsbekanntmachung verlangten Unterlagen eingereicht. Das Angebot für den Pachtzins betrug […] EEK (*) (ca. […] EUR) bzw. […] EEK/ha ([…] EUR/ha) pro Jahr.

(51) Zudem bot Tartu Agro AS an, die Grundsteuer in Höhe von […] EEK (ca. […] EUR) zu entrichten und bis zu […] EEK (ca. […] EUR) jährlich zu investieren. Tartu Agro AS bot an, den Pachtvertrag für eine Laufzeit von 10-25 Jahren abzuschließen.

(52) Der zweite Bieter, Aiu Põllumajanduse OÜ, hatte ebenfalls einen Antrag eingereicht. In diesem fehlten jedoch der Beschluss der Unternehmensleitung über die Teilnahme an der Ausschreibung sowie die Karte über die Registrierung als private GmbH im estnischen zentralen Handelsregister. Zudem bestand die Auffassung, dass der Geschäftsplan bestimmte Anforderungen in Bezug auf Analyse und Pläne nicht erfülle. Das Angebot für den Pachtzins betrug 200 EEK/ha (ca. 12,78 EUR/ha) pro Jahr.

(53) Aus diesen Gründen wurde beschlossen, mit dem erfolgreichen Bieter, Tartu Agro AS, zu verhandeln und Aiu Põllumajanduse OÜ von den Verhandlungen auszuschließen.

(54) Im Hinblick auf die Verhandlungen wurde Tartu Agro AS aufgefordert, eine Erklärung über die jährlichen Investitionen einschließlich einer detaillierten Liste der jährlichen Investitionen einzureichen.

2.5.2. *Der am 16. November 2000 unterzeichnete ursprüngliche Pachtvertrag*

(55) Der ursprüngliche Pachtvertrag mit einer Laufzeit von 25 Jahren wurde am 16. November 2000 von dem Ministerium und Tartu Agro AS unterzeichnet.

(56) Während der 25-jährigen Laufzeit des Vertrags wurden die verpachteten Flächen angepasst und der ursprünglich vereinbarte Pachtzins neu ausgehandelt und einseitig erhöht (im Folgenden „Pachtgeschäft“).

(57) Der ursprüngliche Pachtvertrag über 3 061,93 ha in der Gemeinde Tähtvere im Kreis Tartu wurde auf der Grundlage eines Verhandlungsverfahrens abgeschlossen. Die Gesamtgröße der Parzellen ([14]) in der Ausschreibung für die Verpachtung betrug 3 061,17 Hektar (im Folgenden „ha“).

(58) Eigentümer der Pachtfläche ist Estland.

(59) Nach dem ursprünglichen Pachtvertrag besteht der Gegenstand des Pachtvertrags darin, die Fläche für die landwirtschaftliche Erzeugung gewinnbringend zu bewirtschaften, und der Pächter muss die Fläche umsichtig bewirtschaften und insbesondere sicherstellen, dass sie auf Dauer rentabel ist.

(60) Als jährlicher Pachtzins für die Pachtfläche wurden insgesamt 10 000 EEK (ca. 639 EUR) pro Kalenderjahr vereinbart. Der Pachtzins war zweimal im Jahr fällig. 50 % des jährlichen Pachtzinses waren am 1. Juli und 50 % am 1. Dezember fällig. Die erste im ursprünglichen Pachtvertrag vereinbarte Zahlung war am 1. Dezember 2000 fällig.

(61) Nach dem Abschnitt „Pacht und Steuern“ des ursprünglichen Pachtvertrags war der Pächter verpflichtet, alle Steuern im Zusammenhang mit dem Gegenstand des Pachtvertrags zu entrichten. Wie in Erwägungsgrund 68 ausführlich beschrieben, hatten die Parteien darüber hinaus im Rahmen der sonstigen vertraglichen Rechte und Pflichten des Pächters bestimmte finanzielle Verpflichtungen für den Pächter vereinbart.

(62) Der ursprüngliche Pachtvertrag enthielt keine Indexierungsbedingung oder andere Bestimmungen, die automatische jährliche Pachterhöhungen ohne Zustimmung der Parteien ermöglicht hätten, es gab jedoch Bedingungen, die festlegten, unter welchen Voraussetzungen der ursprüngliche Pachtvertrag geändert oder gekündigt werden kann.

([13]) Protokoll des Bewertungsgremiums vom 27. Juli 2000.
(*) *Vertrauliche Informationen.*
([14]) 3. Juli 2000 Ausschreibung des Landwirtschaftsministeriums und Antrag Nr. 7-7-1/1582 vom 3. Juli 2000 zur Veröffentlichung durch die Staatskanzlei.

(63) Erstens wurde der Pachtvertrag einschließlich des Pachtbetrags gemäß Nummer 9.3 des ursprünglichen Pachtvertrags einmal jährlich überprüft ([15]).

(64) Zweitens können die Parteien nach Nummer 13 des ursprünglichen Pachtvertrags unter bestimmten Bedingungen eine Änderung des Pachtvertrags verlangen, um das ursprüngliche Verhältnis der Verpflichtungen der Parteien wiederherzustellen.

(65) Der Pachtvertrag kann unter bestimmten Bedingungen auch gekündigt werden.

(66) Im Hinblick auf den Pachtzins heißt es unter Nummer 13.5 des ursprünglichen Pachtvertrags, dass, wenn der Pachtzins die Einnahmen aus der regulären Bewirtschaftung der in Rede stehenden Pachtfläche übersteigt oder wenn er um mehr als die Hälfte vom angemessenen Pachtzins ([16]) abweicht, der den vertraglichen Verpflichtungen beider Parteien entspricht, ab dem Zeitpunkt der Zahlung des Pachtzinses nach Einreichung des Antrags auf Änderung des Pachtzinses eine Herabsetzung oder Erhöhung des Pachtzinses um einen angemessenen Betrag ([17]) verlangt werden kann. Der Pächter kann keine Änderung des Pachtzinses verlangen, sollte sich der Wert des Vertragsgegenstandes infolge seiner wirtschaftlichen Tätigkeit ändern.

(67) Darüber hinaus sieht der ursprüngliche Pachtvertrag vor, dass seine Bestimmungen nur mit schriftlicher Zustimmung der Parteien geändert werden können, es sei denn, eine Änderung ergibt sich aus dem Vertrag oder aus Rechtsvorschriften.

(68) Nach dem ursprünglichen Pachtvertrag musste der Pächter auch die Kosten für die Pflege und Melioration der Fläche (im Folgenden „finanzielle Verpflichtungen“) übernehmen, einschließlich

a) Investitionen pro Kalenderjahr in Höhe von […] EEK ([…] EUR) für die Erneuerung von Bodenverbesserungssystemen (im Folgenden „Investitionszusage“ oder „zugesagte Investitionen“),

b) Ausgaben für die Instandhaltung der Fläche und die Verbesserung der Bodenfruchtbarkeit in Höhe von […] EEK ([…] EUR), die Folgendes umfassen:

1. Pflanzenschutz (mindestens […] EEK ([…] EUR)),

2. mineralische Düngemittel (mindestens […] EEK ([…] EUR)),

3. organische Düngemittel (mindestens […] EEK ([…] EUR)),

4. Kalken von Böden (mindestens […] EEK ([…] EUR)),

5. manuelle Bekämpfung von Flughafer (mindestens […] EEK ([…] EUR)) und

6. Instandhaltung von Straßenrändern (mindestens […] EEK ([…] EUR)) (im Folgenden zusammen „Zusage zur Übernahme von Instandhaltungskosten“).

(69) Nach dem ursprünglichen Pachtvertrag gehen Verbesserungen, die von Tartu Agro AS vorgenommen und mit dem Verpächter im Voraus schriftlich vereinbart wurden (d. h. über die zugesagten Investitionen hinaus), in das Eigentum des Verpächters über, und der Verpächter verpflichtet sich, sie am Ende des Pachtvertrags mindestens zu ihrem Normalwert zu erwerben (siehe Erwägungsgrund 133).

2.5.3. *Der Verkauf der Anteile an Tartu Agro AS im Jahr 2001 und der Zusammenschluss mit dem Käufer im Jahr 2002*

(70) Im August 2001 (nach Abschluss des ursprünglichen Pachtvertrags am 16. November 2000) beschloss der Staat, seine Anteile an Tartu Agro AS zu veräußern.

(71) Am 2. Oktober 2001 wurde Tartu Agro AS an OÜ Tartland ([18]) (im Folgenden „Verwaltungsbeschluss über den Verkauf der Anteile an Tartu Agro AS an OÜ Tartland“) infolge eines nicht öffentlichen Ausschreibungsverfahrens veräußert (im Folgenden „Privatisierung“).

(72) Das Angebot von OÜ Tartland wurde ausgewählt, weil es im Vergleich zum Bieter mit dem höchsten angebotenen Kaufpreis eine höhere Investitionszusage enthielt.

([15]) Siehe Nummer 9.3 des Pachtvertrags.
([16]) Ausgangspunkt für die Auslegung der Angemessenheit ist nach Nummer 16.3 des Pachtvertrags die Art und Weise, in der dieselben Personen unter bestimmten Umständen in der Regel vorgehen würden.
([17]) Ebenda.
([18]) Regierung der Republik Estland, RTL 2001, 113, 1606, Bestätigung des besten Angebots für den Kauf von Anteilen an Tartu Agro AS (ASi Tartu Agro aktsiate ostupakkumise parimakakkumise parimaks tunnistamin) https://www.riigiteataja.ee/akt/86303?tegevus=salvesta-link. 8. Januar 2024.

(73) Im November 2001 wurde der Vertrag zum Kauf der Anteile an Tartu Agro AS unterzeichnet (im Folgenden „Kaufvertrag“). Im Kaufvertrag ist wie folgt festgelegt:

a) Der Kaufpreis der Anteile an Tartu Agro betrug […] EEK (ca. […] EUR).

b) Der Käufer war verpflichtet, die landwirtschaftliche Erzeugung fortzuführen und die Tätigkeiten von Tartu Agro AS so zu gestalten, dass Tartu Agro AS die landwirtschaftliche Erzeugung fortführt und die folgenden Tätigkeiten ausübt: Getreide- und Heusaatguterzeugung (Betrieb als Saatgutzentrum), Milcherzeugung, Fleischerzeugung und Fleischverarbeitung.

c) Der Käufer war verpflichtet, […] und

d) der Käufer war verpflichtet, langfristige Kapitalinvestitionen selbst zu tätigen oder Tartu Agro AS zu veranlassen, solche Investitionen zu tätigen […], und zwar nach der im Kaufvertrag festgelegten jährlichen Aufteilung nach Sektoren, wonach festgelegt war, dass zwischen 2001 und 2006 21 140 000 EEK (1 400 000 EUR) in die pflanzliche Erzeugung, Gebäude, Grundstücke und Maschinen investiert werden sollten.

(74) Im Anschluss an diesen Anteilskauf wurde OÜ Tartland am 30. Mai 2002 mit Tartu Agro AS zusammengeschlossen, d. h. Tartu Agro AS war das übernehmende Unternehmen, und OÜ Tartland (im Folgenden „Muttergesellschaft“) wurde aufgelöst (im Folgenden „Zusammenschluss“).

2.5.4. *Die Änderungen des Pachtvertrags*

(75) Der ursprüngliche Pachtvertrag wurde seit 2004 mehrfach geändert.

(76) Der Pachtzins wurde dreimal neu ausgehandelt und angepasst. Darüber hinaus erhöhte Estland den Pachtzins im Jahr 2020 einseitig, um dem ursprünglichen Beschluss nachzukommen (siehe Erwägungsgrund 15).

(77) Der Pachtzins wurde insbesondere am 14. Januar 2005 auf insgesamt […] EEK ([…] EUR) pro Kalenderjahr erhöht. Darüber hinaus vereinbarten die Parteien, dass der Pachtzins mit Zustimmung oder auf Verlangen einer der Parteien alle zwei Jahre geändert werden kann.

(78) Am 21. März 2007 wurde der Pachtzins auf insgesamt […] EEK ([…] EUR) pro Kalenderjahr erhöht.

(79) Am 12. Mai 2009 wurde der jährliche Pachtzins auf insgesamt […] EEK ([…] EUR) für 2009 erhöht. Darüber hinaus war Tartu Agro AS verpflichtet, die Grundsteuer zu entrichten und mindestens […] EEK ([…] EUR) pro Kalenderjahr in Bodenverbesserungssysteme zu investieren.

(80) Die Parteien vereinbarten, dass die Pacht ab 2010 geändert wird, um der einheitlichen Flächenzahlung ([19]) des Vorjahres Rechnung zu tragen (siehe Erwägungsgrund 136). Die Parteien vereinbarten, dass die Pacht etwa ein Drittel der einheitlichen Flächenzahlung des Vorjahres betragen sollte, abzüglich der Verpflichtungen des Pächters zur Entrichtung der Grundsteuer und der Investitionen zur Modernisierung der Bodenverbesserungssysteme.

(81) Am 29. Dezember 2020 wurde der Pachtzins vom Ministerium rückwirkend ab dem 1. Januar 2020 einseitig erhöht, um dem ursprünglichen Beschluss nachzukommen, in dem festgestellt wurde, dass die staatliche Beihilfe von Estland zugunsten von Tartu Agro AS rechtswidrig gewährt wurde (siehe Erwägungsgrund 15) ([20]).

(82) Für die Erhöhung legte das Ministerium den ursprünglichen Beschluss zugrunde (siehe Erwägungsgründe 13 bis 15). In diesem Beschluss sah die Kommission die statistischen Daten des Statistischen Amts Estlands zur Ermittlung eines angemessenen marktüblichen Referenzwerts als geeignet an. Folglich bezieht sich das Ministerium seit 2020 bei seinen einseitigen Erhöhungen des Pachtzinses auf die vom Statistischen Amt Estlands veröffentlichten Daten (siehe Erwägungsgründe 213 und 304, wie im ursprünglichen Beschluss gefordert).

([19]) Bei der einheitlichen Flächenzahlung handelt es sich um eine vereinfachte Einkommensstützung der EU für Landwirte in Bulgarien, der Tschechischen Republik, Estland, Zypern, Lettland, Litauen, Ungarn, Polen, Rumänien und der Slowakei, die es den nationalen Behörden ermöglicht, Direktbeihilfen an Landwirte ohne Erzeugung zu zahlen, wenn die Landwirte ihre Flächen in gutem landwirtschaftlichen und ökologischen Zustand erhalten und grundlegende Standards in Bezug auf Umwelt, Lebensmittelsicherheit, Tiergesundheit und Tierschutz einhalten.

([20]) Die estnischen Behörden bestätigten mit Schreiben vom 11. Juni 2021, dass Tartu Agro AS den geänderten Pachtzins für 2020 wie im ursprünglichen Beschluss gefordert zurückgezahlt hatte.

(83) Tartu Agro AS hat zwar den einseitig erhöhten Pachtzins gezahlt, gab jedoch an, dass es abhängig vom Ergebnis des förmlichen Prüfverfahrens der Kommission eventuell einen Antrag auf Erstattung der Differenz zwischen dem vertraglich vereinbarten Pachtzins und dem Pachtzins auf der Grundlage der vom Statistischen Amt Estlands veröffentlichten Daten beim Ministerium stellt. Da diese einseitige Erhöhung eine wesentliche Änderung des Pachtvertrags darstellt, fällt sie nicht in den Anwendungsbereich des Beschlusses (siehe Erwägungsgrund 29).

(84) Darüber hinaus wurde der Pachtvertrag neunmal durch Vereinbarungen zwischen den Parteien geändert, wobei sich diese Änderungen jedoch auf geringfügige Verkleinerungen der Pachtfläche beschränkten, die keine Änderung des Pachtzinses zur Folge hatten.

2.5.5. *Der von Tartu Agro AS gezahlte Pachtzins*

(85) Tartu Agro AS hat den im Pachtvertrag vereinbarten jährlichen Pachtzins nicht gezahlt. Nach Angaben der estnischen Behörden hat Tartu Agro AS bis 2019 folgende jährliche Pachtzinszahlungen im Rahmen des Pachtvertrags geleistet (siehe Erwägungsgrund 29) (siehe Tabelle 1):

Tabelle 1

Von Tartu Agro AS im Zeitraum 2000-2019 tatsächlich gezahlter jährlicher Pachtzins

Jahr	Pachtzins (EUR/Jahr)	Jahr	Pachtzins (EUR/Jahr)
2000	(…)	**2011**	(…)
2001	(…)	**2012**	(…)
2002	(…)	**2013**	(…)
2003	(…)	**2014**	(…)
2004	(…)	**2015**	(…)
2005	(…)	**2016**	(…)
2006	(…)	**2017**	(…)
2007	(…)	**2018**	(…)
2008	(…)	**2019**	(…)
2009	(…)		
2010	(…)		

Quelle: Estnische Behörden

(86) Zwischen den Parteien wurden geringfügige Änderungen in Bezug auf die Pachtfläche vereinbart, die — wie aus der nachstehenden Tabelle hervorgeht (siehe Tabelle 2) — während der Laufzeit des Pachtvertrags neu festgelegt wurde.

(87) Darüber hinaus ist nur ein Teil der Pachtfläche landwirtschaftlich genutzte Fläche, die für eine Förderung im Rahmen der Gemeinsamen Agrarpolitik (im Folgenden „GAP“) der EU in Betracht kommt, wie aus der folgenden Tabelle hervorgeht (siehe Tabelle 2).

Tabelle 2

Hektarzahl laut Pachtvertrag und im Rahmen der GAP förderfähige Fläche (ha)

Jahr	Gesamtfläche	Förderfähig im Rahmen der GAP	Jahr	Gesamtfläche	Förderfähig im Rahmen der GAP
2000	3 089,17	(…)	**2012**	3 061,93	(…)
2001	3 089,17	(…)	**2013**	3 061,93	(…)
2002	3 089,17	(…)	**2014**	3 061,93	(…)

Jahr	Gesamtfläche	Förderfähig im Rahmen der GAP	Jahr	Gesamtfläche	Förderfähig im Rahmen der GAP
2003	3 083,49	(…)	**2015**	3 058,49	(…)
2004	3 080,93	(…)	**2016**	3 055,13	(…)
2005	3 080,93	(…)	**2017**	3 054,83	(…)
2006	3 080,93	(…)	**2018**	3 028,05	(…)
2007	3 068,70	(…)	**2019**	3 011,21	(…)
2008	3 068,70	(…)			
2009	3 067,16	(…)			
2010	3 061,93	(…)			
2011	3 061,93	(…)			

Quelle: Estnische Behörden

(88) Der von Tartu Agro AS tatsächlich gezahlte jährliche Pachtzins, der in Euro/ha Ackerland pro Jahr umgerechnet wurde, ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen (siehe Tabelle 3).

(89) Umgerechnet in EUR/ha stellt sich der tatsächlich von Tartu Agro AS gezahlte jährliche Pachtzins wie folgt dar:

1. Für die Jahre 2000-2003 basierte der Pachtzins in Euro/ha auf der Hektarzahl des Ackerlandes laut dem Uus-Maa-Bericht (2 839,5 ha) (Tabelle 2), einem von den estnischen Behörden 2016 übermittelten Sachverständigengutachten (siehe Erwägungsgründe 39 und 119).

2. Für die Jahre 2004-2019 basierte der Pachtzins in Euro/ha auf der Zahl der Hektar, die wie oben in Tabelle 2 angegeben im Rahmen der GAP förderfähig waren.

Tabelle 3

Von Tartu Agro AS im Zeitraum 2000-2019 tatsächlich gezahlter jährlicher Pachtzins (EUR/ha)

Jahr	Von Tartu Agro AS gezahlter jährlicher Pachtzins (EUR/ha)	Jahr	Von Tartu Agro AS gezahlter jährlicher Pachtzins (EUR/ha)
2000	(…)	**2012**	(…)
2001	(…)	**2013**	(…)
2002	(…)	**2014**	(…)
2003	(…)	**2015**	(…)
2004	(…)	**2016**	(…)
2005	(…)	**2017**	(…)
2006	(…)	**2018**	(…)
2007	(…)	**2019**	(…)
2008	(…)		
2009	(…)		
2010	(…)		
2011	(…)		

2.5.6. *Von Tartu Agro AS entrichtete Grundsteuer*

(90) In Estland sind die Eigentümer von Grundstücken verpflichtet, eine Grundsteuer zu entrichten, die auf dem steuerpflichtigen Wert des Grundstücks beruht. Die Parteien hatten jedoch im ursprünglichen Pachtvertrag vereinbart, dass Tartu Agro AS selbst die Verpflichtung zur Entrichtung der Grundsteuern übernimmt. Nach Angaben der estnischen Behörden hat Tartu Agro AS für die Jahre, für die der ursprüngliche Pachtvertrag abgeschlossen wurde, sowie für die Jahre, für die der Pachtzins neu ausgehandelt oder einseitig angepasst wurde, folgende Grundsteuer entrichtet (siehe Tabelle 4):

Tabelle 4

Von Tartu Agro AS entrichtete Grundsteuer (EUR/Jahr)

Jahr	Grundsteuer (EUR/Jahr)
2000	(…)
2004	(…)
2005	(…)
2007	(…)
2009	(…)

Quelle: Estnische Behörden

2.5.7. *Investitionen von Tartu Agro AS in Bodenverbesserungssysteme*

(91) Am 6. Februar 2023 legten die estnischen Behörden zusätzliche Informationen über Investitionszusagen in Höhe von […] EEK ([…] EUR) pro Kalenderjahr für die Erneuerung von Bodenverbesserungssystemen vor, die zum Zeitpunkt der Bewertung des ursprünglichen Beschlusses noch nicht vorlagen.

(92) Die estnischen Behörden legten dar, dass die Erneuerung von Bodenverbesserungssystemen auf der staatseigenen Fläche, die Gegenstand des Pachtvertrags ist, von zwei Verbänden für Bodenverbesserung durchgeführt werde ([21]).

(93) Nach dem Gesetz über Bodenverbesserung (Maaparandusseadus) handelt es sich bei einem Verband für Bodenverbesserung um eine juristische Person des Privatrechts. Zu den Mitgliedern gehören die Eigentümer der Bodenverbesserungssysteme und andere Parteien, die von den durchgeführten Maßnahmen profitieren.

(94) Im vorliegenden Fall sind Estland und Tartu Agro AS Mitglieder der beiden Verbände für Bodenverbesserung. Jeder Verband hat rund 200 weitere Mitglieder. Estland ist Haupteigentümer der Flächen, für deren Instandhaltung diese beiden Verbände verantwortlich sind.

(95) Darüber hinaus teilten die estnischen Behörden mit, dass die Verbände für Bodenverbesserung die für ihre Investitionen erforderlichen Mittel in der Regel von ihren Mitgliedern einziehen. Was jedoch die unter den Pachtvertrag fallende Fläche betrifft, so wurde der Großteil der Investitionen nicht von den Mitgliedern der Verbände finanziert, sondern durch externe Fördermittel, die den Verbänden für Bodenverbesserung gewährt wurden.

(96) Die estnischen Behörden teilten mit, dass die Verbände für Bodenverbesserung von 2004 bis 2019 insgesamt 2 102 953,38 EUR an Fördermitteln für Investitionen in Bodenverbesserungssysteme aus dem Europäischen Ausrichtungs- und Garantiefonds für die Landwirtschaft ([22]) (EAGFL) und dem Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) (im Folgenden zusammen „GAP-Fonds“) erhalten hätten. Davon seien 1 410 024 EUR für Investitionen in Bodenverbesserungssysteme auf der Fläche, die Gegenstand des Pachtvertrags ist, verwendet worden.

([21]) Dabei handelt es sich um den am 17. April 2003 eingetragenen Verband für Bodenverbesserung Rahinge (Registernummer 80186585) und den am 27. Juli 2005 eingetragenen Verband für Bodenverbesserung Jänese (Registernummer 80224305).

([22]) Mit der Verordnung (EG) Nr. 1290/2005 des Rates vom 21. Juni 2005 über die Finanzierung der Gemeinsamen Agrarpolitik (ABl. L 209 vom 11.8.2005, S. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2005/1290/oj) wurden zwei europäische Agrarfonds geschaffen, d. h. der Europäische Garantiefonds für die Landwirtschaft (EGFL) zur Finanzierung von Marktmaßnahmen und der Europäische Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) zur Finanzierung von Programmen zur Entwicklung des ländlichen Raums.

(97) Die Investitionen wurden neben Mitteln aus den GAP-Fonds noch durch Finanzmittel der Verbandsmitglieder finanziert.

(98) Im Einvernehmen mit den estnischen Behörden wurden von 2004 bis 2019 insgesamt […] EUR für die unter den Pachtvertrag fallende Fläche von Tartu Agro AS finanziert und getragen.

(99) Die estnischen Behörden wiesen darauf hin, dass sich die von Tartu Agro AS von 2004 bis 2019 finanzierten und durchgeführten Investitionen wie folgt darstellten (siehe Tabelle 5):

Tabelle 5

Von Tartu Agro AS tatsächlich übernommene Investitionszusage

Jahr	Von Tartu Agro AS übernommene Investitionszusage (EUR/Jahr)
2004	(…)
2005	(…)
2006	(…)
2007	(…)
2008	(…)
2009	(…)
2010	(…)
2011	(…)
2012	(…)
2013	(…)
2014	(…)
2015	(…)
2016	(…)
2017	(…)
2018	(…)
2019	(…)
Gesamt	(…)

2.5.8. *Marktdaten: Daten zum Pachtzins für Pachtflächen*

(100) In diesem Fall wurden die Preisangaben zu den Pachtzinsen den folgenden statistischen Daten entnommen:

1. Daten des Statistischen Amts Estlands (Abschnitt 2.5.8.1, siehe Erwägungsgrund 304) und
2. Daten zu den erzielten Pachtzinsen für die vom Bodenamt verpachteten Flächen (Abschnitt 2.5.8.2, siehe Erwägungsgrund 314).

(101) Da die Verpachtung von Flächen darüber hinaus von der Unterstützung durch die einheitliche Flächenzahlung abhängt, ist die Entwicklung der einheitlichen Flächenzahlung für die Bewertung relevant.

(102) Darüber hinaus lagen der Kommission drei Wertgutachten externer Sachverständiger (Abschnitte 2.5.8.3 bis 2.5.8.5) vor, nämlich:

1. der Uus-Maa-Bericht (siehe Erwägungsgründe 309 bis 311),
2. der Pindi-Kinnisvara-Bericht (siehe Erwägungsgründe 305 bis 308) und
3. der Domus-Bericht (siehe Erwägungsgrund 313).

(103) Am 6. Februar 2023 zogen die estnischen Behörden jedoch die Vorlage des Pindi-Kinnisvara-Berichts, d. h. des in Erwägungsgrund 116 genannten Gutachtens des externen Sachverständigen, aus den in Erwägungsgrund 212 dargelegten Gründen ausdrücklich zurück. Während des förmlichen Prüfverfahrens hatten die estnischen Behörden vor dem ursprünglichen Beschluss den Uus-Maa-Bericht vorgelegt, da die Kommissionsdienststellen die estnischen Behörden darüber in Kenntnis gesetzt hatten, dass der Pindi-Kinnisvara-Bericht nicht als unabhängiges Gutachten angesehen werden kann, weil dieses Gutachten vom Pächter in Auftrag gegeben worden war.

(104) Obwohl die estnischen Behörden die Vorlage des Pindi-Kinnisvara-Berichts zurückgezogen haben, beruft sich Tartu Agro AS auf diesen Bericht, sodass er nach wie vor Bestandteil der Verwaltungsakte ist.

(105) Der Uus-Maa-Bericht und der Domus-Bericht enthalten Schätzungen der Pachtzinsen für bestimmte Zeiträume. Den Schätzungen der marktüblichen Pachtzinsen liegt eine detaillierte Bewertung der verpachteten Parzellen in diesen Berichten zugrunde. Demgegenüber enthielt der Pindi-Kinnisvara-Bericht keine Analyse auf der Ebene von Parzellen und keine Schätzung der marktüblichen Pachtzinsen für bestimmte Zeiträume. Darüber hinaus unterscheiden sich die Gutachten der externen Sachverständigen erheblich darin, wie die in den Erwägungsgründen 61 und 68 genannten finanziellen Verpflichtungen berücksichtigt werden.

2.5.8.1. Marktüblicher Pachtzins. Vom Statistischen Amt Estlands veröffentlichte Daten

(106) Am 17. April 2019 und am 6. Februar 2023 übermittelten die estnischen Behörden statistische Daten des Statistischen Amts Estlands (im Folgenden „Statistisches Amt“) über den marktüblichen Pachtzins für landwirtschaftliche Flächen. Diese Daten sind in einer öffentlichen Datenbank in einer Tabelle mit dem Titel PM59 verfügbar ([23]).

(107) Die veröffentlichten Daten zu den Pachtzinsen nach Jahr, Kreis und Art der landwirtschaftlichen Fläche sind wie folgt (siehe Tabelle 6 und Tabelle 7):

Tabelle 6

Pachtzinsen nach Jahr (Estland) und Art der landwirtschaftlichen Fläche (EUR/ha)

Estland	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ackerland					43	50	55	54	60	62	
Dauergrünland					30	38	38	40	47	50	
Landwirtschaftliche Fläche insgesamt	21	25	26	35	40	48	52	52	58	60	64

Quelle: Statistisches Amt

Tabelle 7

Pachtzinsen nach Jahr (Kreis Tartu) und Art der landwirtschaftlichen Fläche (EUR/ha)

Kreis Tartu	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ackerland					52	58	65	61		77	
Dauergrünland					39	44	45	62			
Landwirtschaftliche Fläche insgesamt					50	56	63	61		75	

Quelle: Statistisches Amt

([23]) Statistisches Amt Estlands: Statistische Datenbank, PM59: Preise für landwirtschaftlich genutzte Flächen und Pachtzinsen je Hektar nach Kreis https://andmed.stat.ee/en/stat/majandus__pellumajandus__pellumajanduse-majanduslik-arvepidamine/PM59, 8. Januar 2024.

(108) Mit Schreiben vom 3. Februar 2023 teilten die estnischen Behörden mit, dass das Statistische Amt seit 2009 Daten über Pachtzinsen für landwirtschaftliche Flächen veröffentliche. Die Datenquelle, die Datenerhebungsmethoden und die veröffentlichten statistischen Daten variierten von Jahr zu Jahr. Für die Jahre 2013-2018 seien Informationen zu Ackerland und Dauergrünland nach Kreisen veröffentlicht worden.

(109) Die estnischen Behörden wiesen insbesondere darauf hin, dass die Daten bis 2020 auch unentgeltlich verpachtete Flächen und Transaktionen zwischen nahestehenden Unternehmen und Personen umfassten, die nicht unbedingt den Marktpreis im Einklang mit der üblichen Praxis widerspiegelten (siehe Erwägungsgründe 213 und 304).

2.5.8.2. Marktüblicher Pachtzins. Daten zu den vom Bodenamt durchgeführten Pachtgeschäften

(110) Am 6. Februar 2023 legten die estnischen Behörden Daten über die vom Bodenamt durchgeführten Pachtgeschäfte für landwirtschaftliche Flächen vor, die der Kommission während des förmlichen Prüfverfahrens vor dem ursprünglichen Beschluss noch nicht vorlagen.

(111) Das Bodenamt ist eine Behörde in Estland, die Grundstücke bewertet, staatseigene Grundstücke kontrolliert und verkauft sowie größere Flächen verpachtet, die für die landwirtschaftliche Nutzung oder als Ackerland geeignet sind und in der Zukunft für öffentliche Zwecke benötigt werden könnten. Die durchschnittlich erzielten Pachtzinsen für landwirtschaftliche Flächen, die im Kreis Tartu — einschließlich der an Tartu Agro AS verpachteten Fläche — vom Bodenamt im Zeitraum 2005-2022 im Rahmen einer öffentlichen Auktion verpachtet wurden, sind wie folgt (siehe Tabelle 8):

Tabelle 8

Pachtzinsen des Bodenamtes (EUR/ha)

Jahr	Anzahl der Auktionen im Kreis Tartu	Anzahl der Auktionen in allen Kreisen	Mittlere Pachtzinsen (EUR/ha) im Kreis Tartu	Durchschnitt der mittleren Pachtzinsen (EUR/ha) in allen Kreisen
2005		9		34,60
2006	1	17	22	23,66
2007		36		36,92
2008		3		41,30
2009		15		52,90
2010	1	14	39,2	36,58
2011	1	14	59	55,88
2012	20	144	95,6	80,39
2013	17	174	218,6	122,31
2014	19	357	170	109,85
2015	18	386	181,2	107,63
2016	21	395	154	95,27
2017	23	428	136,5	88,00
2018	36	511	170,3	101,03
2019	62	517	168,6	115,13

Quelle: Estnische Behörden

(112) Das Bodenamt schließt in der Regel Pachtverträge mit einer festen Laufzeit von fünf Jahren ab. Die Flächen werden auf öffentlichen Auktionen zum höchsten angebotenen Preis/Zins verpachtet oder verkauft. Diese Auktionen stehen allen interessierten Parteien offen. Die Gebote werden elektronisch in Form einer Auktion abgegeben.

(113) Die Höchstbietenden erwerben sowohl das Recht, Flächen zu pachten, als auch das Vorzugsrecht, die Flächen nach Ablauf des Pachtvertrags weiter zu nutzen, indem sie — vorbehaltlich der Entscheidung des Staates — die Flächen entweder kaufen oder weiterhin pachten (siehe Erwägungsgrund 144).

(114) Die Pächter sind verpflichtet,

a) die Pacht zu zahlen,

b) die Grundsteuer zu entrichten und

c) die Flächen in gutem Zustand zu erhalten.

(115) Darüber hinaus können bei Vorliegen einer schriftlichen Vereinbarung mit dem Pächter auch Änderungen und Verbesserungen an der gepachteten Fläche vorgenommen werden, die über die regelmäßige Instandhaltung hinausgehen, wobei diese Investitionskosten anschließend mit der Pacht verrechnet werden.

2.5.8.3. Marktüblicher Pachtzins. Schätzung des externen Sachverständigen Pindi Kinnisvara

(116) Am 3. Oktober 2014 legten die estnischen Behörden einen von Tartu Agro AS in Auftrag gegebenen Bericht vom 12. April 2013 über das Ergebnis eines Sachverständigengutachtens einer privaten Immobiliengesellschaft, AS Pindi Kinnisvara, vor (im Folgenden „Pindi-Kinnisvara-Bericht“). Wie in den Erwägungsgründen 103 und 104 dargelegt, zogen die estnischen Behörden jedoch am 6. Februar 2023 die Vorlage des Pindi-Kinnisvara-Berichts ausdrücklich zurück (siehe auch Erwägungsgrund 305). Dieses Wertgutachten von Pindi Kinnisvara sollte Aufschluss über folgende Frage geben: „Wie hoch ist der Nettopachtzins in Euro pro Hektar und Jahr für landwirtschaftliche Flächen in attraktiver Lage im Kreis Tartu, wo etwa 90 % dieser Flächen Ackerland sind, unter Berücksichtigung der Verpflichtung des Pächters, gezielte Investitionen in Bezug auf das Ackerland vorzunehmen (Erneuerung von Bodenverbesserungssystemen, Pflanzenschutz, Düngung mit mineralischen Düngemitteln, Düngung mit organischen Düngemitteln, Kalken, Bekämpfung von Flughafer und Instandhaltung von Straßenrändern), die sich auf rund 104 EUR/ha Ackerland und Jahr belaufen?“.

(117) Im Pindi-Kinnisvara-Bericht wird festgestellt, dass der marktbasierte Nettopachtzins der Fläche, die der in der Frage beschriebenen Fläche entspricht, zwischen 20 EUR und 30 EUR/ha Ackerland und Jahr beträgt. In diesem Bericht wird darauf hingewiesen, dass Pachtverträge normalerweise keine Verpflichtung zu Ad-hoc-Investitionen enthalten, wie sie in der Anfrage aufgeführt sind, und es wird der Schluss gezogen, dass sich die finanziellen Verpflichtungen im Zusammenhang mit solchen Investitionen umgekehrt proportional zur Höhe der vertraglichen Verpflichtung pro Flächeneinheit der verpachteten Fläche auf den Nettopachtzins auswirken würden.

(118) Darüber hinaus werden in diesem Bericht auf der Grundlage der durch Befragungen von Landwirten gesammelten Informationen die folgenden marktüblichen Pachtzinsen genannt:

Tabelle 9

Pachtzinsen laut Pindi-Kinnisvara-Bericht (EUR/ha)

Vertragsart:	Geschätzte marktübliche Pachtzinsen für Pachtflächen nach dem Pindi-Kinnisvara-Bericht
Bestehende Verträge	Zwischen 30 EUR und 50 EUR/ha
Verlängerungen von derzeit geltenden Verträgen und für neue Verträge	Zwischen 50 EUR und 100 EUR/ha
Logistisch gut erschlossene und wettbewerbsfähige Gebiete	Der Pachtzins liegt manchmal über 100 EUR/ha

Quelle: Pindi-Kinnisvara-Bericht vom 12. April 2013

2.5.8.4. Marktüblicher Pachtzins. Schätzung des externen Sachverständigen Uus Maa

(119) Am 1. Februar 2016 legten die estnischen Behörden einen Bericht vom 10. Dezember 2015 über das Ergebnis eines Wertgutachtens einer privaten Immobiliengesellschaft, Uus Maa Tartu büroo OÜ, (im Folgenden „Uus-Maa-Bericht“) vor. Dieser Bericht wurde von den estnischen Behörden in Auftrag gegeben, während der Pindi-Kinnisvara-Bericht von Tartu Agro AS in Auftrag gegeben wurde.

(120) Im Uus-Maa-Bericht wurde die Fläche bewertet, die Gegenstand des Pachtvertrags ist. In dem Bericht werden die Besonderheiten der Parzellen, einschließlich der Baurechte, der Flächennutzung und der Flächenqualität, ausführlich beschrieben.

(121) Mit diesem Wertgutachten wurden zwei Ziele verfolgt: Erstens sollte der marktübliche Pachtwert der Vermögenswerte im Zeitraum 2000–2014 ermittelt werden, d. h. der Pachtzins, den der Vermögenswert höchstwahrscheinlich auf dem freien Markt erzielen würde, und zweitens sollte beurteilt werden, ob Klausel 10.2 des Pachtvertrags bezüglich der finanziellen Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag (Erwägungsgrund 68) marktüblich war.

(122) Im Uus-Maa-Bericht wird festgestellt, dass die Pachtverträge Anfang der 2000er-Jahre nur wenig Einzelheiten enthielten und allgemein gehalten waren und nur der Pachtzins und die Zahlungsbedingungen aufgeführt wurden. In dem Bericht wird dargelegt, dass die Pächter verpflichtet sind, für die Bodenverbesserung zu sorgen und die Straßenränder regelmäßig instand zu halten, da sie die Nutznießer des Grundstücks sind; jedoch wird darauf hingewiesen, dass diese Verpflichtungen in den Pachtverträgen nur in allgemeiner Form enthalten seien, während im Pachtvertrag genau festgelegt werde, wie die jährlichen Instandhaltungskosten zu verwenden seien. Darüber hinaus wird in dem Bericht darauf hingewiesen, dass der Bau oder der Austausch von Bodenverbesserungssystemen eine Investition in das Grundstück des Eigentümers sei und, sofern dies vereinbart wurde, neben der Zahlung des Pachtzinses eine wichtige Verpflichtung darstelle, die im Allgemeinen in Verträgen auch ausdrücklich festgelegt sei.

(123) Der Uus-Maa-Bericht kommt zu dem Schluss, dass es nicht üblich gewesen sei, finanzielle Verpflichtungen unter Angabe der Höhe der Ausgaben in Pachtverträge aufzunehmen, und dass der Pachtvertrag in Bezug auf seine Laufzeit und die Hektarzahl der zu verpachtenden Fläche keineswegs üblich sei. In dem Uus-Maa-Bericht wird festgehalten, dass es vor allem aufgrund der Laufzeit des Pachtvertrags wichtig war, festzulegen, dass die vorgesehene Nutzung und die Fruchtbarkeit der Fläche aufrechtzuerhalten sind.

(124) Darüber hinaus wird im Uus-Maa-Bericht dargelegt, wie sich die Pachtkultur entwickelt hat, wobei vor allem ab 2005 die Verpflichtung zur Entrichtung der Grundsteuer und anderer im Zusammenhang mit der Pacht anfallenden Steuern, vor allem Einkommensteuer, in die Pachtverträge aufgenommen wurde, und seit 2010 Klauseln über die vorgesehene Nutzung der Flächen und die gute landwirtschaftliche Bewirtschaftung allgemein, sodass jeder Pächter entscheidet, welche Ressourcen er — je nach angebauten Kulturpflanzen und je nach Lage und Art der Pachtflächen — nutzt und wie viel er investiert.

(125) In Bezug auf die marktüblichen Pachtzinsen enthält der Uus-Maa-Bericht Daten über Ackerland im Kreis Tartu (Abschnitt 7.1 des Berichts) und die Entwicklung der Pachtzinsen in den letzten 15 Jahren für die Fläche, die Gegenstand des Pachtvertrags ist (Abschnitt 8.2.2 des Berichts). Der Bericht enthält lediglich Schätzungen für bestimmte Zeiträume ([24]), d. h. 2000-2004 (vor dem Beitritt Estlands zur EU), 2005-2009 und 2010-2014 (siehe Tabelle 11 und Tabelle 12).

(126) Im Hinblick auf den Zeitraum vor dem Beitritt Estlands zur EU wird in dem Bericht darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt des ursprünglichen Pachtvertrags (d. h. 2000) und vor dem Beitritt Estlands zur EU eine unmittelbar bevorstehende exponentielle Zunahme von Ackerland nicht abzusehen war und Verpachtungen nicht besonders verbreitet waren. Dem Bericht zufolge

a) bezog sich der Pachtzins für Pachtflächen im Kreis Tartu nur auf Ackerland geeigneter Qualität und belief sich im Jahr 2000 auf 100 EEK/ha (6,4 EUR/ha). Für Torfmoore, Polder und Wiesen wurden keine Zahlungen geleistet, da es dafür keinen Pachtmarkt gab, und

b) wird der Pachtzins für die im Rahmen des Pachtvertrags verpachtete Fläche für den Zeitraum 2000–2004 auf 6 bis 10 EUR/ha geschätzt.

([24]) Der Bericht enthält nur für den Zeitraum 2000-2004 eine Schätzung des jährlichen Pachtzinses.

(127) Insbesondere wird im Uus-Maa-Bericht für die Jahre 2001-2003 festgestellt, dass erst ab 2001, als der Beitritt Estlands zur EU wahrscheinlich wurde, mehr Pachtverträge abgeschlossen wurden. In dem Bericht wird Folgendes festgehalten:

a) Der Pachtzins für Ackerland im Kreis Tartu betrug etwa 10 EUR/ha.

b) Im Hinblick auf den Pachtzins für die unter den Pachtvertrag fallende Fläche enthält der Bericht keine spezifischen Daten, wie in Erwägungsgrund 125 jedoch dargelegt, wird der Pachtzins für den Zeitraum 2000–2004 auf 6 bis 10 EUR/ha geschätzt.

(128) Für das Jahr 2004 wird im Uus-Maa-Bericht Folgendes festgestellt:

a) Im Kreis Tartu beträgt der niedrigste geschätzte Pachtzins 10 EUR/ha.

b) Der Pachtzins für die unter den Pachtvertrag fallende Fläche wird nicht jährlich ermittelt, sondern — wie in Erwägungsgrund 126 erläutert — für den Zeitraum 2000-2004 auf 6 bis 10 EUR/ha geschätzt.

(129) Für den Zeitraum 2005-2009 wird im Uus-Maa-Bericht Folgendes festgestellt:

a) Der Pachtzins für Ackerland im Kreis Tartu liegt zwischen 10 EUR/ha und 20 EUR/ha.

b) Der Pachtzins für die unter den Pachtvertrag fallende Fläche wird auf 10 bis 20 EUR/ha geschätzt.

Tabelle 10

Geschätzter Pachtzins für die unter den Pachtvertrag fallende Fläche (EUR/ha)

	2000-2004	2005-2009	2010-2014
Fläche	6-**10**	**10**-20	30-50

Tabelle 11

Geschätzter Pachtzins für Flächen im Kreis Tartu (EUR/ha)

	2000	2001-2003	2004	2005-2009	2010-2014
Fläche	6,4	10	**10-20**	10-20	25-60

(130) In dem Bericht werden die Auswirkungen des möglichen Beitritts Estlands zur EU auf den Pachtzins für Pachtflächen hervorgehoben. Darin wird darauf hingewiesen, dass Pachtverträge auch für zwei bis drei Jahre abgeschlossen wurden, in der Annahme, dass sich der Beitritt zur EU auf den Pachtmarkt und die Höhe der Pachtzinsen auswirken könnte.

(131) Im Uus-Maa-Bericht werden die üblichen Marktpraktiken im Hinblick auf die Pachtfläche von 2000 bis 2014 in drei Zeiträumen wie folgt zusammengefasst (siehe Tabelle 12):

Tabelle 12

Übliche Marktpraktiken im Hinblick auf die unter den Pachtvertrag fallende Fläche laut Uus-Maa-Bericht

	2000-2004	2005-2009	2010-2014
Grundsteuer	Vom Pächter entrichtet	Vom Pächter entrichtet	Vom Eigentümer entrichtet
Zusätzliche vertragliche Verpflichtungen des Pächters	Keine	Erneuerung von Bodenverbesserungssystemen und Reinigung von Versitzgruben — keine finanzielle Dimension	Gezielte Flächennutzung unter Einhaltung agrartechnischer Anforderungen
Pachtänderung in Pachtverträgen	—	—	Jährliche Erhöhung um 5 %

(132) Im Uus-Maa-Bericht wird festgestellt, dass es für das Ergebnis, das auf der Grundlage des Bewertungsziels ermittelt wurde, unerheblich ist, ob ein Pachtvertrag vorliegt. Im Uus-Maa-Bericht wird darauf hingewiesen, dass die Liquidität angesichts der Lage, der Größe und des Zustands des Grundstücks als hoch angesehen werden kann. Darüber hinaus heißt es in dem Bericht, dass das Wertgutachten von mittlerer Genauigkeit ist und die tatsächliche Pacht um ± 20 % abweichen kann.

(133) Was die Nebenpflichten und sonstigen vertraglichen Rechte und Pflichten des Pächters betrifft, so heißt es im Uus-Maa-Bericht, dass die vom Pächter vorgenommenen und mit dem Verpächter im Voraus schriftlich vereinbarten Verbesserungen in das Eigentum des Verpächters übergehen, der sich verpflichtet, sie bei Ablauf des Pachtvertrags zu ihrem üblichen Wert zu erwerben (siehe Erwägungsgrund 69).

(134) Darüber hinaus enthält der Uus-Maa-Bericht einen Überblick über den Markt in Estland und insbesondere den Markt für landwirtschaftliche Flächen im Kreis Tartu.

(135) In Bezug auf die vom Statistischen Amt veröffentlichten Daten wird im Uus-Maa-Bericht darauf hingewiesen, dass das Statistische Amt seit 2009 Daten zu Pachtzinsen für landwirtschaftliche Flächen erhebt, der tatsächliche durchschnittliche Pachtzins für Ackerland jedoch höher ist als in diesen statistischen Daten angegeben (siehe Erwägungsgrund 109 sowie die Erwägungsgründe 213 und 214).

(136) Darüber hinaus wird in dem Bericht darauf hingewiesen, dass seit der Einführung der einheitlichen Flächenzahlungen (im Folgenden „EFZ“) Pachtzinsen für Ackerland direkt mit den Beträgen pro Einheit der einheitlichen Flächenzahlung verknüpft waren und implizit von diesen abgeleitet wurden (siehe Erwägungsgrund 80). In dem Bericht werden die folgenden EFZ-Zahlungen aufgeführt (siehe Tabelle 13).

Tabelle 13

Unterstützung im Rahmen der einheitlichen Flächenzahlung in Estland gemäß dem Uus-Maa-Bericht (EUR/ha)

Jahr	Unterstützung im Rahmen der einheitlichen Flächenzahlung (EUR/ha)	Jahr	Unterstützung im Rahmen der einheitlichen Flächenzahlung (EUR/ha)
2004	26,46	**2010**	80,90
2005	33,66	**2011**	91,10
2006	42,17	**2012**	100,48
2007	48,55	**2013**	109,20
2008	59,60	**2014**	114,09
2009	70,80		

2.5.8.5. Marktüblicher Pachtzins. Schätzung des externen Sachverständigen Domus Kinnisvara

(137) Am 7. Februar 2023 legten die estnischen Behörden einen Bericht über das Ergebnis eines Sachverständigengutachtens über die an Tartu Agro AS verpachtete Fläche vor, das von einer privaten Immobiliengesellschaft, Domus Kinnisvara, erstellt worden war (im Folgenden „Domus-Bericht“).

(138) Der Domus-Bericht trägt als Datum den 14. März 2020, mit Wertstellung ([25]) zum 18. Februar 2020.

(139) Ziel des Wertgutachtens war es, den Pachtzins und den Marktwert zu ermitteln, um den Einstiegspreis für eine Versteigerung von Pachtflächen festzulegen.

(140) Wie im Domus-Bericht angemerkt, geht aus dem Wertgutachten hervor, dass der betreffende Pachtvertrag (siehe Erwägungsgrund 55), der am 15. November 2025 endet, bei der Bewertung nicht berücksichtigt wird.

(141) Im Domus-Bericht wird ohne weitere Analyse festgestellt, […].

([25]) Das Wertstellungsdatum ist das Datum, an dem das Bewertungsergebnis (Pachtzins) festgestellt wird.

(142) Im Domus-Bericht wurden die Pachtzinsen für Flächen analysiert, die im Jahr 2020 von Landwirten im Kreis Tartu gepachtet wurden.

(143) Die Kommission stellt fest, dass der Untersuchungszeitraum am 31. Dezember 2019 endet (Erwägungsgrund 15). Daher ist die im Domus-Bericht enthaltene Schätzung der Pachtzinsen für das Jahr 2000 für den vorliegenden Fall nicht relevant. Aus Gründen der Transparenz weist die Kommission jedoch darauf hin, dass laut diesem Bericht die Gesamtfläche, die Gegenstand von Pachtverträgen war, 667,14 ha betrug und der mittlere Jahrespreis bei 140 EUR/ha und der durchschnittliche jährliche Pachtzins bei 150 EUR/ha lag. Die durchschnittlichen Pachtzinsen waren in der Gemeinde Peipsi niedriger und in Tartu höher. Im Domus-Bericht wird festgestellt, dass laut Angaben des Bodenamtes der mittlere Jahrespreis für staatseigene Pachtflächen im Kreis Tartu im Jahr 2019 bei 174 EUR/ha und der Durchschnittspreis bei 186 EUR/ha lag, während der mittlere Preis für Grünland 59 EUR/ha pro Jahr und der Durchschnittspreis 73 EUR/ha betrug.

(144) Der Domus-Bericht kommt zu dem Schluss, dass die Pachtzinsen für die vom Staat durchgeführten Auktionen tendenziell höher sind als die Pachtzinsen im Privatsektor, sodass der Einstiegspreis für die öffentliche Auktion im Hinblick auf den durchschnittlichen jährlichen Pachtzins für die von Landwirten im Kreis Tartu gepachteten Flächen bei 150 EUR/ha liegt. Im Domus-Bericht wird davon ausgegangen, dass die Genauigkeit des Bewertungsergebnisses ± 10 % des geschätzten Einstiegspreises beträgt.

2.5.9. *Die Qualität der an Tartu Agro AS verpachteten Fläche*

(145) Die Informationen über die Qualität der Pachtfläche wurden entnommen aus:

1. dem Domus-Bericht,
2. dem Uus-Maa-Bericht und
3. den Daten des Bodenamtes.

(146) Der Pindi-Kinnisvara-Bericht (siehe Erwägungsgründe 104 und 305 bis 308) enthält keine Bewertung der Qualität der an Tartu Agro AS verpachteten Fläche und liefert daher keine geeigneten Informationen über die Qualität der Pachtfläche. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Ziel der Bewertung darin bestand, landwirtschaftliche Flächen in attraktiver Lage im Kreis Tartu zu bewerten (Erwägungsgrund 116).

(147) Darüber hinaus legten die Parteien ihre Standpunkte zur Qualität der Pachtfläche dar.

2.5.9.1. Informationen zur Qualität der Fläche auf der Grundlage des Uus-Maa-Berichts

(148) In Bezug auf die Qualität der Pachtfläche wurden im Uus-Maa-Bericht die folgenden 52 Katastereinheiten, deren Qualität, Nutzung und Lage eingehend analysiert. Der Bericht kommt zu dem Schluss, dass es sich im Hinblick auf die Bodenart bei der überwiegenden Mehrheit der in Frage stehenden Fläche laut der Bodenkarte des Bodenamtes um durchschnittliches bewirtschaftetes Ackerland sowie um gute Anbauflächen und einzelne Flächeneinheiten auf Grünland handelt (siehe Tabelle 14).

Tabelle 14

Nutzung der verpachteten Katastereinheiten (Uus-Maa-Bericht)

Fläche	Gesamtfläche (ha)	davon Ackerland (ha)	Anzahl der Katastereinheiten
Raudteepõllu	35,47	33,76	1
Tartu Agro AS ([26])	1 378,40	1 283,69	22
Biopõllu	29,03	28,31	1
Briti	5,18	4,48	1
Eerika	17,85	17,56	1
Eerike	10,55	10,54	1

([26])

Fläche	Gesamtfläche (ha)	davon Ackerland (ha)	Anzahl der Katastereinheiten
Eino	93,17	81,05	2
Haavakannu	12,47	12,18	2
Heinaseemne	2,56	2,34	1
Kandipõllu	141,80	123,70	1
Koolipõllu	38,30	37,80	1
Liivaaugu	26,60	19,50	1
Malle	5,00	4,86	1
Muide	16,72	16,33	1
Nr. 4495104	324,43	303,44	5
Nr. 4495304	4,20	4,17	2
Olevi	133,72	129,76	1
Oraspõllu	55,80	54,40	1
Pikapõllu	697,10	631,10	1
Põllu	3,69	3,50	1
Prosta	5,10	5,08	1
Saviaugu	9,80	9,50	1
Voore-Rähni	23,05	22,45	2
Gesamtfläche (ha)	**3 069,99**	**2 839,50**	**52**

(149) Wie in der folgenden Tabelle auf Flächenebene dargestellt, wurden 22 % des Ackerlandes als von guter Qualität und 78 % als von durchschnittlicher Qualität eingestuft (siehe Tabelle 15).

Tabelle 15

Qualität der verpachteten Katastereinheiten (Uus-Maa-Bericht)

Fläche nach Qualitätseinstufung	Gesamtfläche (ha)	davon Ackerland (ha)
durchschnittlich	**2 429,30**	**2 224,22**
Raudteepõllu	35,47	33,76
AS Tartu Agro	1 050,33	959,66
Eerika	17,85	17,56
Eino	93,17	81,05
Haavakannu	1,48	1,45
Kandipõllu	141,80	123,70
Liivaaugu	26,60	19,50
Nr. 4495104	185,94	181,98
Nr. 4495304	4,20	4,17
Olevi	133,72	129,76
Pikapõllu	697,10	631,10

Fläche nach Qualitätseinstufung	Gesamtfläche (ha)	davon Ackerland (ha)
Põllu	3,69	3,50
Prosta	5,10	5,08
Saviaugu	9,80	9,50
Voore-Rähni	23,05	22,45
Gut	**640,69**	**615,28**
AS Tartu Agro	328,07	324,03
Biopõllu	29,03	28,31
Briti	5,18	4,48
Eerike	10,55	10,54
Haavakannu	10,99	10,73
Heinaseemne	2,56	2,34
Koolipõllu	38,30	37,80
Malle	5,00	4,86
Muide	16,72	16,33
Nr. 4495104	138,49	121,46
Oraspõllu	55,80	54,40
Insgesamt	**3 069,99**	**2 839,50**

(150) Im Uus-Maa-Bericht wird darauf hingewiesen, dass die Bodeneignung von Ackerland am besten anhand des Bodenwerts bzw. der Bonität bestimmt wird, der bzw. die als numerischer Indikator in einem 100-Punkte-System ausgedrückt wird.

(151) Der Uus Maa-Bericht kommt zu dem Schluss, dass dieser Indikator für die an Tartu Agro AS verpachtete Fläche über dem Durchschnitt für fruchtbare Böden in Estland und dem Kreis Tartu liegt.

(152) Diesem Bericht zufolge beläuft sich die Gesamtfläche von bebauten Flächen, bewaldeten Flächen und Flächen mit geringerer Fruchtbarkeit auf 5 %. Was die Bodenart betrifft, so handelt es sich bei dem Großteil der bewerteten Flächen um durchschnittliches Ackerland sowie um gutes Ackerland.

(153) Im Hinblick auf die Gesamtqualität der Vermögenswerte werden im Uus-Maa-Bericht drei Qualitätskategorien verwendet: A, B und C, wobei A die höchste und C die niedrigste Kategorie ist; dabei wird erläutert, dass bei der Bestimmung der Qualitätskategorie jeder Faktor wie angegeben anhand der Skala A bis C getrennt bewertet wird und sich die Gesamtbewertung des Grundstücks aus der Bewertung der drei Faktoren ergibt.

(154) Der Uus Maa-Bericht kommt zu dem Schluss, dass die Qualitätskategorie für alle Flächeneinheiten auf dem bewerteten Grundstück AA ist.

2.5.9.2. Informationen zur Qualität der Fläche auf der Grundlage des Domus-Berichts

(155) Im Domus-Bericht wurden im Einzelnen 1 373,91 ha bewertet, die an Tartu Agro AS verpachtet wurden. Im Domus-Bericht wurde ausführlich auf die Merkmale dieser Katastereinheiten eingegangen, einschließlich der Bodenqualität und der Nutzung der Parzellen als Ackerland, Grünland, Wald oder sonstige Flächen.

(156) Der Domus-Bericht kommt zu dem Schluss, dass die Gesamtqualität der Vermögenswerte auf der Skala A, B und C B ist, wobei A die höchste und C die niedrigste Kategorie ist.

(157) Es werden vier positive Faktoren (eine große Anzahl von Feldblöcken in einem einzigen Bereich; Ackerland wird bewirtschaftet und Grünland gepflegt; Ackerland und Grünland kommen für die GAP-Beihilfe in Betracht; die Katastereinheiten der Fläche grenzen überwiegend an die öffentliche Straße) und ein negativer Faktor (einige Katastereinheiten weisen eine geringere Bodenqualität auf) festgestellt.

(158) Im Domus-Bericht wurden zur Bewertung des Verkaufswerts der Fläche Referenzgeschäfte herangezogen. Um die Referenzgeschäfte mit den zu bewertenden Vermögenswerten zu vergleichen, wurden bestimmte Merkmale eingehend analysiert und die Referenzgeschäfte entsprechend angepasst. Der Zweck der Anpassung bestand darin, abzuschätzen, wie stark sich der Marktwert des Referenzgeschäfts ändert, wenn sich ein Parameter eines zu bewertenden Vermögenswerts ändert.

(159) Im Domus-Bericht werden folgende Merkmale in der Bewertung aufgeführt: Dauer der geschäftlichen Transaktion, Skaleneffekt (Flächengröße), Anteil des Ackerlandes, Kompaktheit, Bodenfruchtbarkeit, Zustand des Ackerlandes, vorgesehener Zweck, Förderfähigkeit im Rahmen der GAP-Förderung, Zugang.

2.5.9.3. Informationen zur Qualität der Fläche auf der Grundlage der Daten des Bodenamtes

(160) Am 6. Februar 2023 legte das Ministerium für Angelegenheiten des ländlichen Raums der Kommission mit Schreiben vom 3. Februar 2023 Daten zur Qualitätseinstufung der an Tartu Agro AS verpachteten Fläche im Kreis Tartu und in Estland vor.

(161) Die estnischen Behörden erklärten, dass die Bodenfruchtbarkeit landwirtschaftlicher Flächen auch von vielen anderen wichtigen Faktoren abhänge, aber die Einstufung des Bodens — als Bewertung seiner langfristigen Merkmale — ein messbarer Indikator sei.

(162) Aus diesen Daten geht hervor, dass die gewichtete durchschnittliche Einstufung der vom Bodenamt verpachteten landwirtschaftlichen Flächen etwas besser ist (44 Punkte) als die durchschnittliche Einstufung in Estland (41 Punkte) und dass die gewichtete durchschnittliche Einstufung der im Kreis Tartu verpachteten landwirtschaftlichen Flächen 45 Punkte beträgt.

(163) Bei der an Tartu Agro AS verpachteten landwirtschaftlichen Fläche beträgt der gewichtete Durchschnitt der Einstufung 47 Punkte mit einer Spanne von 32 bis 62 Punkten.

3. STELLUNGNAHMEN ESTLANDS UND DER BETEILIGTEN VOR DEM URTEIL DES GERICHTS

3.1. Stellungnahme Estlands vor dem Urteil des Gerichts

(164) Der Standpunkt Estlands hat sich geändert, wobei es erhebliche Unterschiede zwischen den vor und den nach dem Urteil des Gerichts vorgebrachten Argumenten gab, insbesondere in Bezug auf das Vorliegen der Beihilfe (siehe Erwägungsgründe 184 und 216). Da Estland seine früheren Argumente jedoch nicht offiziell zurückgezogen hat, werden sie von der Kommission ebenfalls vorgelegt.

(165) Vor dem Urteil des Gerichts stellte Estland in Bezug auf das Ausschreibungsverfahren fest, dass während des Ausschreibungsverfahrens das zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung geltende nationale Recht eingehalten worden sei.

(166) In Bezug auf Transparenz und Diskriminierungsfreiheit gaben die estnischen Behörden an, das Unternehmen Aiu Põllumajanduse OÜ sei von den Verhandlungen ausgeschlossen worden, weil es die in der Ausschreibungsbekanntmachung genannten Anforderungen nicht erfüllt habe (Erwägungsgründe 52 und 53).

(167) Seinem Antrag sei weder ein Beschluss der Unternehmensleitung über die Teilnahme an der Ausschreibung noch eine die Rechtsfähigkeit des Unternehmens belegende Handelsregisterkarte beigefügt gewesen. Die Tatsache, dass diese Unterlagen zwingend hätten vorgelegt werden müssen, ergebe sich aus den Nummern 32 und 55 der Vorschriften. Die Unterlagen waren erforderlich, damit die Vergabestelle prüfen kann, ob das Unternehmen tatsächlich existierte und die das Angebot einreichende Person befugt war, die betreffende Rechtsperson zu vertreten.

(168) Da Aiu Põllumajanduse OÜ diese Informationen nicht vorgelegt habe, sei das Ministerium verpflichtet gewesen, das Unternehmen nach Nummer 33 der Vorschriften von der Ausschreibung auszuschließen. Den estnischen Behörden zufolge sei das Ausschreibungsverfahren daher diskriminierungsfrei und transparent gewesen.

(169) In Bezug auf den Geschäftsplan gaben die estnischen Behörden an, dass es im Jahr 2000 keine spezifischen Anforderungen gegeben habe, ein Geschäftsplan jedoch normalerweise Teile enthalte, in denen die Geschäftsidee, Ressourcen, Finanzprognosen (einschließlich einer Kosten-Nutzen-Analyse), eine Risikobewertung usw. dargelegt würden. Der Geschäftsplan sei erforderlich gewesen, um die Vorstellungen und Möglichkeiten des Bieters in Bezug auf die Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche, einschließlich der Lagerung der nationalen Saatgutreserve und der Vermehrung ertragreicher Saatgutsorten gemäß OECD-Standards, im Zusammenhang mit den vorgelegten Finanzprognosen zu bewerten.

(170) Nach Angaben der estnischen Behörden enthielt der Geschäftsplan von Tartu Agro AS die für die zu treffenden Entscheidungen erforderlichen Informationen.

(171) Der Geschäftsplan der Aiu Põllumajanduse OÜ habe keine Erläuterungen dazu enthalten, wie die Vorstellungen des Unternehmens verwirklicht werden sollten. Im Bericht des Bewertungsausschusses heißt es dazu: „Der vorgelegte Geschäftsplan entspricht nicht den Anforderungen; er enthält weder Analysen noch Planungen. Der angebotene Pachtzins beträgt 200 EEK/ha, es ist jedoch unklar, wie die Zahlung der Pacht garantiert werden soll.“ Die estnischen Behörden befanden daher, dass in Anbetracht der finanziellen Lage, der Erfahrung und der Kapazitäten der Aiu Põllumajanduse OÜ keine Gewähr dafür bestehe, dass das Unternehmen den von ihm angebotenen Pachtzins über die gesamte Laufzeit des Pachtvertrags würde zahlen können. Ebenso wenig sei klar ersichtlich gewesen, wie Aiu Põllumajanduse OÜ die Erfüllung der in der Ausschreibungsbekanntmachung genannten Anforderungen würde gewährleisten können.

(172) Zur Frage, ob die Ausschreibung bedingungsfrei war, gaben die estnischen Behörden an, dass die Entscheidung, eine zusätzliche Anforderung, nämlich die der Fortführung der landwirtschaftlichen Produktionstätigkeit von Tartu Agro AS, in die Ausschreibung aufzunehmen (Erwägungsgrund 44), nicht an Bedingungen geknüpft war. Bei der Aufnahme der Bedingung zur Fortführung der landwirtschaftlichen Produktionstätigkeit von Tartu Agro AS in die Ausschreibungsbekanntmachung sei es nicht um die Tätigkeit von Tartu Agro AS als Unternehmen, sondern um die landwirtschaftliche Tätigkeit von Tartu Agro AS gegangen, nämlich die Erforderlichkeit bzw. Verpflichtung, bestimmte ertragreiche Saatgutsorten, die den OECD-Standards entsprechen, zu vermehren und sie für die nationale Saatgutreserve zu lagern. Den estnischen Behörden zufolge war die Anforderung daher objektiv begründet.

(173) Den estnischen Behörden zufolge war auch die Anforderung, Saatgut zu vermehren und zu lagern, objektiv, sodass es allen interessierten Parteien möglich gewesen sei, an der Ausschreibung teilzunehmen. Den Bietern wurden keine spezifischen Verfahren vorgeschrieben. Vielmehr sollte sichergestellt werden, dass ein möglichst breites Spektrum landwirtschaftlicher Betriebe an der Ausschreibung würde teilnehmen können. So habe das Ministerium weder zeitliche noch räumliche Beschränkungen für die Erfüllung der Anforderung der Fortführung der landwirtschaftlichen Tätigkeit festgelegt, sodass alle an einer Teilnahme an der Ausschreibung interessierten Parteien selbst hätten entscheiden können, wie sie die Auflage der Vermehrung und Lagerung der betreffenden Saatgutsorten erfüllen wollten.

(174) Ursprünglich liege der Anforderung, den OECD-Standards entsprechendes Saatgut zu vermehren und für die nationale Saatgutreserve einzulagern, Anordnung Nr. 55 des Landwirtschaftsministers vom 30. April 1997 zugrunde. Mit dieser Anordnung waren dem Vorgänger von Tartu Agro AS — dem landwirtschaftlichen Staatsbetrieb Tartu — die Vermehrung und die Lagerung des Saatguts auferlegt worden.

(175) Im Lichte der vorstehenden Ausführungen waren die estnischen Behörden der Auffassung, dass das Ausschreibungsverfahren transparent, diskriminierungsfrei und bedingungsfrei durchgeführt wurde.

(176) Die estnischen Behörden machten ferner geltend, dass der Pachtzins aus folgenden Gründen dem Marktwert entsprochen habe: Erstens sei die Flächenqualität im Eröffnungsbeschluss nicht korrekt berücksichtigt worden, da mindestens 12,34 % der Pachtfläche für die landwirtschaftliche Produktion ungeeignet seien. Im Einzelnen habe die Gesamtfläche von 377,92 ha aus i) 42,4 ha Wald, ii) 260,5 ha Dauergrünland (Überschwemmungsgebiet des Emajõgi (natürliches Grünland)) und iii) 75,02 ha Straßen, Wegen und Gräben zwischen Katastereinheiten bestanden. Es habe zudem Straßen, Wege und Gräben innerhalb der Katastereinheiten gegeben, deren Gesamtfläche erfasst wurde.

(177) Zweitens hätten die landwirtschaftlichen Betriebe in Estland zum Zeitpunkt der Ausschreibung nur sehr begrenzte wirtschaftliche Kapazitäten besessen. Nach Angaben aus dem Jahr 2001 betrug die durchschnittliche Größe eines landwirtschaftlichen Betriebs 15,6 ha. Es gab insgesamt 24 Betriebe mit einer Größe von mehr als 2 000 ha; davon hatten nur acht Betriebe — mit einer landwirtschaftlich genutzten Fläche von mehr als 3 000 ha — eine dem Ausschreibungsgegenstand vergleichbare Größe. Es habe somit nur sehr wenige landwirtschaftliche Betriebe gegeben, die daran interessiert waren, eine für bestimmte Zwecke zu nutzende landwirtschaftliche Fläche von mehr als 3 000 ha zu pachten, und die bereit waren, das damit verbundene Risiko zu tragen, und über die entsprechenden Kapazitäten verfügten.

(178) Drittens seien auch aufgrund des unterentwickelten Pachtmarkts dem erzielbaren Pachtzins Grenzen gesetzt gewesen. Zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Pachtvertrags seien Flächen in der Regel unentgeltlich verfügbar gemacht worden, damit sie nicht aufgegeben würden. Daher habe das Ministerium bei der Festlegung der Anforderungen sowohl realistisch als auch flexibel sein müssen.

(179) Viertens, so die estnischen Behörden weiter, seien die finanziellen Zusagen als Pachteinnahmen des Ministeriums anzusehen.

(180) In diesem Zusammenhang hoben die estnischen Behörden hervor, dass die Investitionen in das Bodenverbesserungssystem nicht fakultativ, sondern durch Pachtvertrag und Gesetz vorgeschrieben gewesen seien. Nach Abschnitt 16 Absatz 1 des damals geltenden Gesetzes über Bodenverbesserung (Maaparandusseadus) ([27]) sei der Eigentümer der Fläche — in diesem Fall der Staat — verpflichtet gewesen, ein Bodenverbesserungssystem zu erneuern. Nach dem Pachtvertrag sei Tartu Agro AS jedoch auch verpflichtet gewesen, die wesentlichen Teile und das Zubehör der Pachtfläche in einem Zustand zu erhalten, der einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht, sowie gegebenenfalls für Ersatz zu sorgen. Die estnischen Behörden machten in diesem Zusammenhang geltend, dass es im Interesse jedes marktwirtschaftlich handelnden privaten Kapitalgebers gelegen hätte, diese Verpflichtungen und dieses Risiko auf den Pächter zu übertragen.

(181) Die estnischen Behörden argumentierten daher, dass die Investitionen in das Bodenverbesserungssystem als über den vertraglich vereinbarten Pachtzins hinausgehende Pachteinnahmen des Ministeriums anzusehen und bei der Bewertung der Marktkonformität des Pachtvertrags zu berücksichtigen seien.

(182) In Bezug auf die Ausgaben für die Instandhaltung der Fläche und die Bodenverbesserung machten die estnischen Behörden geltend, dass diese wesentlich dafür seien, dass die landwirtschaftliche Fläche für einen längeren Zeitraum nutzbar bleibe. Ohne solche Ausgaben hätte die verpachtete landwirtschaftliche Fläche an Güte und damit an wirtschaftlichem Wert verloren. Die Tatsache, dass die Aufwendungen von Tartu Agro AS zur Verbesserung des Nährstoffhaushalts im Boden zu einer Stabilisierung der Bodenfruchtbarkeit geführt hätten, werde vom Agrarforschungszentrum bestätigt. Es sei daher für den Staat sowohl einträglich als auch notwendig gewesen, den Pachtvertrag in dieser Form abzuschließen. Aufgrund der Pächterverpflichtungen habe der Staat die Kosten nicht selbst tragen müssen, sondern an Tartu Agro AS weitergeben können — Kosten, die das Unternehmen neben dem Pachtzins habe tragen müssen.

(183) Was die Zahlung von Steuern angehe, sei die Grundsteuer nach den Abschnitten 3 und 10 des Grundsteuergesetzes ([28]) (Maamaksuseadus) vom Eigentümer oder Nutzer der Fläche zu zahlen. Der Nutzer der Fläche sei steuerpflichtig, wenn diese nicht nach dem Verfahren des Bodenreformgesetzes (Maareformi seadus) erneut eingetragen worden sei. Nach diesen Bestimmungen des Gesetzes wäre Estland zur Zahlung der Grundsteuer verpflichtet gewesen.

(184) Die estnischen Behörden waren daher der Auffassung, dass der Pachtzins in Verbindung mit dem Umfang der übrigen finanziellen Verpflichtungen marktkonform gewesen sei, da sie mit einem vergleichbaren Pachtzins auf dem betreffenden Markt mindestens vergleichbar oder aber höher als dieser gewesen seien.

(185) Den estnischen Behörden zufolge wollte das Ministerium die höchstmöglichen Einnahmen aus der Verpachtung der Fläche erzielen.

(186) Die estnischen Behörden waren zudem der Auffassung, dass die Unterzeichnung des ursprünglichen Pachtvertrags mit Tartu Agro AS nach Abschluss der Ausschreibung nicht selektiv gewesen sei, da die Auswahl von Tartu Agro AS transparent, diskriminierungsfrei und bedingungsfrei erfolgt sei. Der Staat habe in diesem Auswahlverfahren nach den Grundsätzen der Logik, mit der gebotenen Sorgfalt und im Einklang mit den zum Zeitpunkt des Ausschreibungsverfahrens geltenden nationalen Rechtsvorschriften gehandelt. Auch stimmten die estnischen Behörden nicht mit der im Eröffnungsbeschluss vertretenen Auffassung überein, dass die Maßnahmen geeignet seien, den Wettbewerb zu verfälschen und den Handel zwischen Mitgliedstaaten zu beeinträchtigen. Die estnischen Behörden machten geltend, es sei rein hypothetisch, dass die Maßnahmen geeignet seien, den Wettbewerb zu verfälschen und den Handel zwischen Mitgliedstaaten zu beeinträchtigen, und die Kommission sei nicht auf die Auswirkungen des Pachtvertrags eingegangen und habe insbesondere nicht erläutert, wie er den Wettbewerb konkret verfälsche und den Handel beeinträchtige. Daher sei nicht auszuschließen, dass die Möglichkeit, dass der Pachtvertrag den Wettbewerb verfälsche und den Handel zwischen Mitgliedstaaten beeinträchtige, rein hypothetisch sei.

([27]) Gesetz über Bodenverbesserung, RT I 1994, 34, 534 https://www.riigiteataja.ee/akt/24638.
([28]) Grundsteuergesetz, RT I 1996, 41, 797.

3.2. Stellungnahme von Tartu Agro AS vor dem Urteil des Gerichts

(187) Tartu Agro AS hielt vor und nach dem Urteil des Gerichts an seinem Standpunkt fest und ergänzte diesen durch zusätzliche Argumente.

(188) Tartu Agro AS machte geltend, dass es im Jahr 2000 keine rechtswidrige staatliche Beihilfe der estnischen Regierung erhalten habe, da ihm seiner Auffassung nach nie ein wirtschaftlicher Vorteil im Rahmen des Pachtvertrags zugutegekommen sei.

(189) Tartu Agro AS zufolge wurde der Pachtvertrag im Rahmen eines wettbewerblichen, transparenten, diskriminierungsfreien und bedingungsfreien Ausschreibungsverfahrens gemäß den zum Zeitpunkt der Unterzeichnung geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

(190) Zur Frage, ob die Ausschreibung für die Verpachtung der Fläche bedingungsfrei war, verwies Tartu Agro AS darauf, dass es wichtig gewesen sei, dafür zu sorgen, dass das Unternehmen vor der Privatisierung im Jahr 2001 über Produktionsmittel in Form von landwirtschaftlichen Flächen verfügte. Andernfalls hätte niemand die Anteile an Tartu Agro AS erwerben wollen und ihr Wert wäre auf null gefallen. Wäre dies der Fall, wäre der Staat kein marktwirtschaftlich handelnder privater Kapitalgeber gewesen. Um die Anteile zu veräußern und auch den höchstmöglichen Preis für sie zu erzielen, habe daher die Verpachtung der Fläche mit der Bedingung verbunden werden müssen, die landwirtschaftliche Tätigkeit von Tartu Agro AS fortzuführen. Tartu Agro AS zufolge war diese Bedingung in einer hinreichend ergebnisoffenen Form in der Ausschreibung enthalten, sodass alle Bieter darlegen konnten, wie sie diese zu erfüllen gedachten.

(191) Zudem, so Tartu Agro AS weiter, sei das Unternehmen für die estnische Regierung von strategischer Bedeutung gewesen ([29]), da es als Saatgutzentrum und als Schulungs- und Teststandort für das Ministerium benannt worden sei.

(192) Tartu Agro AS argumentierte, dass die Parteien eines Pachtvertrags den Pachtvertrag nicht einseitig ändern oder vom Pachtvertrag zurücktreten könnten, selbst wenn sich die Marktbedingungen während der Laufzeit des Pachtvertrags änderten. Dies sei auf das estnische Vertragsrecht (Abschnitt 8 Nummer 2 des Schuldrechtsgesetzes ([30])) zurückzuführen, in dem festgelegt sei, dass Verträge für die Parteien verbindlich sind. Die Vertragsparteien könnten daher einen langfristigen Vertrag nicht laufend an die Marktbedingungen anpassen (siehe Erwägungsgrund 402).

(193) Tartu Agro AS argumentierte weiter, dass der Pachtzins und die zusätzlichen Verpflichtungen des Pächters untrennbar miteinander verbunden und als kombiniertes tatsächliches Pachteinkommen zu betrachten seien. Der Staat habe als umsichtiger Eigentümer gehandelt, als er die Verpflichtung festgeschrieben habe, Investitionen vorzunehmen, um den Wert der verpachteten Fläche und die Fruchtbarkeit des Bodens zu erhalten. Tartu Agro AS zufolge habe der Staat dies getan, um eine langfristige Erhöhung des Wertes der Fläche sicherzustellen, worin sich zeige, dass er nach dem Grundsatz des marktwirtschaftlich handelnden Kapitalgebers gehandelt habe.

(194) Was die Steuern angehe, ist die Grundsteuer nach Abschnitt 8 Nummer 1 des Grundsteuergesetzes ([31]) vom Grundstückseigentümer zu entrichten, es sei denn, der Eigentümer und der Pächter haben etwas anderes vereinbart.

(195) Tartu Agro AS machte ferner geltend, dass ein erheblicher Teil der Pachtfläche nicht für die landwirtschaftliche Erzeugung genutzt werden könne. Tartu Agro AS verwies in diesem Zusammenhang auf den Uus-Maa-Bericht, dem zufolge nur 2 833,60 ha der Pachtfläche Ackerland seien. Die übrige Fläche besteht aus 116,58 ha natürlichem Grünland, 44,06 ha Wald, 0,3 ha ruhiger Verkehrsfläche sowie 76,33 ha sonstiger Flächen (z. B. Straßen, Gräben und Feuchtgebiete). Weitere 283 ha des Ackerlands waren Dauergrünland, das nicht für die landwirtschaftliche Erzeugung genutzt werden kann und für das Tartu Agro AS keine Agrarförderung gewährt wurde, das aber den Rechtsvorschriften zufolge als Dauergrünland erhalten werden muss. Daher seien von den 3 061,9 ha der verpachteten Fläche nur 2 550,60 ha, d. h. 83,3 %, für den vorgesehenen Zweck genutzt worden. Die restlichen 16,7 % der verpachteten Flächen seien nicht für die landwirtschaftliche Erzeugung genutzt worden. Vor diesem Hintergrund macht Tartu Agro AS geltend, dass der tatsächliche Pachtzins je Hektar 16,7 % höher sei als der vertragliche.

([29]) Die estnischen Behörden bestätigten nicht, dass Tartu Agro AS für die estnische Regierung von strategischer Bedeutung gewesen sei. Estland bestätigte jedoch, dass es wichtig gewesen sei, die landwirtschaftliche Produktion auf der Pachtfläche aufrechtzuerhalten (siehe die Stellungnahme Estlands vor dem Urteil des Gerichts — Abschnitt 3.1.). Die Verpflichtung zur Fortführung der landwirtschaftlichen Produktion wurde auch in der amtlichen Ausschreibungsbekanntmachung festgelegt (siehe Erwägungsgrund 43).

([30]) Schuldrechtsgesetz, RT I vom 31.12.2016, 7, abrufbar unter: www.riigiteataja.ee/akt/võs.

([31]) Grundsteuergesetz, RT I vom 10.11.2016, 10, abrufbar unter: www.riigiteataja.ee/akt/110112016010.

(196) Zudem sei der im Pachtvertrag festgelegte Nettopachtzins in den ersten 16 Jahren der Vertragslaufzeit um mehr als das […]fache erhöht worden (von […] EUR/ha auf […] EUR/ha), während aus dem Uus-Maa-Bericht hervorgehe, dass der marktübliche Zins (um das Zehnfache) langsamer gestiegen sei. Ferner macht Tartu Agro AS geltend, dass es nicht richtig sei, diesen Vertrag mit weniger umfangreichen Pachtverträgen mit kürzerer Laufzeit zu vergleichen, da sich bei den letztgenannten Verträgen die Motive des Pächters und des Verpächters und damit auch das Gleichgewicht der Vertragsverpflichtungen erheblich von denen des in Rede stehenden Pachtvertrags unterschieden.

3.3. **Stellungnahme des Beschwerdeführers vor dem Urteil des Gerichts**

(197) Der Beschwerdeführer übermittelte Informationen erst vor dem Urteil des Gerichts.

(198) Was die Ausschreibungsverfahren angeht, wies der Beschwerdeführer auf die Tatsache hin, dass in den Ausschreibungsbedingungen keine Verpflichtungen wie die Zahlung der Grundsteuer, jährliche Investitionen in das Bodenverbesserungssystem und Ausgaben für die Instandhaltung der Fläche und die Bodenverbesserung (im Folgenden „die sonstigen Verpflichtungen“) genannt worden seien.

(199) In Bezug auf die Ausgaben im Zusammenhang mit den Verpflichtungen zur Instandhaltung der Fläche und zur Bodenverbesserung machte der Beschwerdeführer geltend, dass das Ministerium eingeräumt habe, nicht überprüft zu haben, ob Tartu Agro AS diese in Erwägungsgrund 225 genannten Verpflichtungen erfülle. Allgemein war der Beschwerdeführer der Auffassung, dass die sonstigen Verpflichtungen bei der Bewertung der Höhe des Pachtzinses nicht hätten berücksichtigt werden sollen.

(200) Zur Größe der verpachteten Fläche gibt der Beschwerdeführer an, dass der Gegenstand des Pachtvertrags nach den Daten im Geoportal des Bodenamts im Jahr 2016 eine Größe von genau 3 053,59 ha habe.

(201) Die Differenz zu der im Pachtvertrag angegebenen Größe ergebe sich daraus, dass das Ministerium die Parzellenaufteilung bei einigen eingetragenen Flächen geändert und diese erneut eingetragen habe, die Änderungen jedoch nicht in den Pachtvertrag aufgenommen worden seien. Davon seien 2 831,55 ha reines Ackerland (92,73 %) und 1 033,00 ha bewirtschaftetes natürliches Grünland. Nur bei einer Parzelle von 26,60 ha sei die landwirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen, da sie in der Tat zu 90 % bewaldet sei. Der Beschwerdeführer wies darauf hin, dass das Ministerium Tartu Agro AS auch eine jährliche Holzverwertungsgenehmigung für diesen Wald erteilt habe.

(202) Zudem seien nur 3,02 % der Pachtfläche „sonstige Flächen“. Diese Bezeichnung umfasse alle Durchgangsstraßen und Straßenränder, Gräben, unbebaute Feldränder, Grünflächen und Steinhaufen auf Feldern, Brücken, Deiche, Regenwasserkanäle, Marschflächen usw. Tartu Agro AS habe zudem Angestellten gestattet, den Rand einer Parzelle als Fläche für Beete und Gewächshäuser zu nutzen. Somit weise der Gegenstand des Pachtvertrags eine landwirtschaftlich nutzbare Gesamtfläche von 2 934,85 ha (96,11 %) auf. Vor diesem Hintergrund bestreitet der Beschwerdeführer die Aussage des Ministeriums, dass 12 % des Pachtgegenstands von der landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen seien.

(203) Außerdem gehe aus Daten der Online-Karte des estnischen Rates für Landwirtschaftsregister und Information (ARIB) hervor, dass Tartu Agro AS EU-Agrarunterstützung für eine Fläche von 2 900,81 ha beantragt habe, was 95 % der verpachteten Fläche entspreche. Diese Anträge beträfen einheitliche Flächenzahlungen, Zahlungen für dem Klima- und Umweltschutz förderliche Landbewirtschaftungsmethoden sowie Unterstützung für die umweltfreundliche Erzeugung.

(204) Dem Beschwerdeführer zufolge erzielte Tartu Agro AS auch andere zusätzliche Einkünfte aus der Fläche. Aus Informationen, die der Beschwerdeführer vom Ministerium erhalten hat, gehe hervor, dass Tartu Agro AS in den Jahren 2000-2015 Holzverwertungsgenehmigungen für etwa 5 000 m^3 Holz (Birke, Fichte, Kiefer, Espe und Erle) erteilt worden seien.

(205) Aus den Daten des Zentrums für Privatwälder ([32]) (SA Erametsakeskus) gehe hervor, dass der Marktpreis für Nutzholz in Estland in den Jahren 2004-2016 wie folgt geschwankt habe: Birken-, Kiefern- und Fichtenholz 58-83 EUR/m^3, Erlen- und Espenholz 29-46 EUR/m^3 und Brennholz 16-31 EUR/m^3. Damals habe das staatliche Forstwirtschaftszentrum ([33]) Nutzholz aus seinen Wäldern zum Preis von durchschnittlich 42-46 EUR/m^3 verkauft. Aufgrund dieser Informationen geht der Beschwerdeführer davon aus, dass Tartu Agro AS in den Jahren 2000-2016 Einkünfte aus Nutzholz in Höhe von 210 000-230 000 EUR erzielt habe.

([32]) http://www.eramets.ee/metsa-ja-puidumuuk/hinnainfo-2/.
([33]) http://rmk.ee/organisatsioon/aastaaruanded.

(206) Des Weiteren führt der Beschwerdeführer Daten des Bodenamts an, denen zufolge die tatsächlichen Pachtzinsen höher seien als die im Uus-Maa-Bericht genannten: Der durchschnittliche Pachtzins für Flächen im Kreis Tartu habe im Jahr 2015 rund 200 EUR/ha betragen ([34]).

(207) Zudem wies der Beschwerdeführer darauf hin, dass Tartu Agro AS zum Zeitpunkt des Ausschreibungsverfahrens eine juristische Person des Privatrechts war, die sich zu 100 % in Staatsbesitz befand, während die verpachtete Fläche ebenfalls dem Staat gehörte.

(208) Das Ministerium sei befugt gewesen, über beide Vermögenswerte zu verfügen, d. h. sowohl 100 % der Anteile an Tartu Agro AS als auch die Pachtfläche seien Posten in der Bilanz des Ministeriums gewesen. Daher habe das Ministerium die Verhandlungen im Rahmen der Ausschreibung gewissermaßen mit sich selbst geführt.

(209) Der Beschwerdeführer fügte hinzu, dass aus dem von Tartu Agro AS im Rahmen der Ausschreibung vorgelegten Geschäftsplan hervorgehe, dass nach Auffassung des Unternehmens das größte Risiko mit dem Hauptproduktionsmittel — der Fläche — verbunden sei. Wären diese in die Verfügungsgewalt eines anderen Eigentümers oder Pächters gelangt, so hätte das Unternehmen seine landwirtschaftliche Produktionstätigkeit nicht fortführen können. Dem Beschwerdeführer zufolge erklärt dies, warum die Ausschreibung eine Bedingung enthielt, die die Fortführung der landwirtschaftlichen Produktion von Tartu Agro AS vorsah. Im Wesentlichen sei Ziel der Ausschreibung gewesen, einen Pachtvertrag mit dem betreffenden Unternehmen abzuschließen.

4. STELLUNGNAHMEN ESTLANDS UND DER BETEILIGTEN NACH DEM URTEIL DES GERICHTS

4.1. Stellungnahme Estlands nach dem Urteil des Gerichts

(210) Im Anschluss an das Urteil des Gerichts erklärte das Ministerium, dass es Tartu Agro AS vorgeschlagen habe, den Pachtzins zu erhöhen, was der Pächter jedoch abgelehnt habe. Darüber hinaus erläuterte das Ministerium, dass es bei der Berechnung der Pacht ab 2023 den regionalen Durchschnittspreis vorgeschlagen habe. Das Ministerium ist der Auffassung, dass eine Erhöhung des Pachtzinses erforderlich sei, nach Nummer 13 des Pachtvertrags sei es jedoch nur in sehr begrenztem Umfang möglich, den Pachtvertrag zu ändern.

(211) Die estnischen Behörden legen dar, dass es hinsichtlich des Umfangs und der Laufzeit der Pachtverträge zwar Unterschiede zwischen der unter den Pachtvertrag fallenden Fläche und den vom Bodenamt verpachteten Flächen gebe, sie jedoch der Auffassung seien, dass die vom Bodenamt angewandte Methode mit der in Absatz 84 Ziffer ii der Bekanntmachung der Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 AEUV ([35]) dargelegten Methode vergleichbar sei.

(212) Am 6. Februar 2023 zogen die estnischen Behörden die Vorlage des Pindi-Kinnisvara-Berichts zurück. Die estnischen Behörden gaben an, dass der Bericht von einem Vertreter von Tartu Agro AS in Auftrag gegeben worden sei und dass seine allgemein gehaltenen Formulierungen keine Schlussfolgerungen zu Referenzpreisen zuließen. Der Bericht beziehe sich auf Befragungen, wobei die Methodik, einschließlich der Stichprobe, auf der die Schlussfolgerungen beruhten, nicht bekannt sei, ebenso wenig wie der vom Bericht abgedeckte Zeitraum.

(213) In Bezug auf die Daten des Statistischen Amtes erklärten die estnischen Behörden, dass diese Daten bis 2020 auch Flächen umfasst hätten, die unentgeltlich verpachtet worden seien oder für die die Vereinbarung bestanden habe, nur die Grundsteuer zu entrichten. Die Daten bezögen sich auf Transaktionen zwischen nahestehenden Unternehmen und Personen, die nicht unbedingt den Marktpreis im Einklang mit der üblichen Praxis widerspiegelten. So seien beispielsweise Fälle enthalten, in denen ein landwirtschaftlicher Betrieb, bei dem es sich um ein Unternehmen handelt, Flächen unentgeltlich oder zu einem Pachtzins unterhalb des Marktwerts von dem Landwirt oder anderen Familienangehörigen pachtet. Ab 2021 seien in den Daten auch Pachtverträge für Flächen ausgeschlossen, für die nur die Grundsteuer als Pacht gezahlt werde.

(214) Darüber hinaus wiesen die estnischen Behörden darauf hin, dass die Methode des Statistischen Amtes in Bezug auf flächenbezogene Agrarbeihilfen auch Daten aus zwei verschiedenen Verfahren enthalte. In einigen Pachtverträgen sei das Recht, flächenbezogene Agrarbeihilfen zu beantragen, auf den Pächter übertragen worden, während in anderen Fällen der Grundeigentümer die Beihilfe beantragen könne. Habe der Pächter das Recht, flächenbezogene Beihilfe zu beantragen, sei der vereinbarte Pachtzins in der Regel eher niedriger.

([34]) https://www.maaamet.ee/et/uudised/moodunud-aastal-solmitud-rendilepingute-aastatasu-kokku-402-572-eurot.
([35]) ABl. C 262 vom 19.7.2016, S. 1.

(215) Ferner erklärten die estnischen Behörden, dass sie mit dem Vorbringen von Tartu Agro AS (siehe Erwägungsgrund 195), dass nur der Anteil des Ackerlandes berücksichtigt werden sollte, nicht einverstanden seien. Das Ministerium weist darauf hin, dass Gegenstand des Pachtvertrags Flächen und nicht landwirtschaftliche Parzellen seien. Darüber hinaus stellt das Ministerium fest, dass es nicht gerechtfertigt sei, flächenbezogene Beihilfen im Rahmen von GAP-Maßnahmen für nicht landwirtschaftliche Flächen zu gewähren und dass natürliches Grünland nach Artikel 4 Absatz 3 Buchstabe c der Verordnung (EU) 2021/2115 des Europäischen Parlaments und des Rates als landwirtschaftliche Fläche einzustufen sei ([36]). Das Ministerium ist der Auffassung, dass Flächen, die im Rahmen des flächenbezogenen Beihilfeverfahrens und der flächenbezogenen Zahlungen als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen sind, als landwirtschaftliche Flächen angesehen werden müssen.

(216) Ferner stellt das Ministerium fest, dass

a) die Pachtfläche logistisch günstig in der Nähe der Stadt Tartu gelegen und leicht zugänglich sei,

b) die Pachtzinsen im Kreis Tartu höher seien als die durchschnittlichen Pachtzinsen für landwirtschaftliche Flächen in Estland,

c) im Domus-Bericht unter anderem festgestellt werde, dass die Bedingungen des Pachtvertrags nicht den Marktbedingungen entsprächen, da der Pachtzins deutlich unter dem Marktwert liege,

d) angesichts der überdurchschnittlichen Bonität der Pachtfläche, der guten Zugänglichkeit der Parzellen und anderer Faktoren, die zu höheren Pachtzinsen im Kreis Tartu im Vergleich zum estnischen Durchschnitt führen, die Anwendung von Durchschnittsspannen für den Pachtzins, wie im Uus-Maa-Bericht festgelegt, nach Auffassung des Ministeriums nicht gerechtfertigt sei und

e) das Vorbringen von Tartu Agro AS, 20 % vom Mindestpachtzins im Uus-Maa-Bericht abzuziehen, angesichts der vorstehend vorgebrachten Sachverhalte unbegründet sei.

4.2. **Stellungnahme von Tartu Agro AS nach dem Urteil des Gerichts**

(217) Tartu Agro AS zufolge sei der Pachtvertrag im Rahmen eines wettbewerblichen, transparenten, diskriminierungsfreien und bedingungsfreien Ausschreibungsverfahrens gemäß den zum Zeitpunkt der Unterzeichnung geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen worden. Alternativ dazu sei der Pachtvertrag im Rahmen der Vorbereitungen für die Privatisierung abgeschlossen worden, um die Einnahmen aus dem Verkauf der Anteile an Tartu Agro AS zu maximieren oder Tartu Agro AS für öffentliche Dienstleistungen zu entschädigen.

(218) Tartu Agro AS macht geltend, dass es im Jahr 2000 keine rechtswidrige staatliche Beihilfe der estnischen Regierung erhalten habe, da ihm seiner Auffassung nach nie ein wirtschaftlicher Vorteil im Rahmen des Pachtvertrags zugutegekommen sei. Alternativ dazu führt Tartu Agro AS an, dass durch den Verkauf der Anteile an Tartu Agro und den Zusammenschluss jeglicher wirtschaftliche Vorteil im Zusammenhang mit dem Pachtvertrag weggefallen sei.

(219) Darüber hinaus macht Tartu Agro AS geltend, dass mögliche staatliche Beihilfen freigestellt und mit dem Binnenmarkt vereinbar seien.

(220) Schließlich bringt Tartu Agro AS vor, dass eine mögliche Rückforderung der Beihilfe den Grundsätzen des Vertrauensschutzes und der Rechtssicherheit zuwiderliefe oder entweder wegen des Zeitraums zwischen der ersten Maßnahme der Kommission und einem abschließenden Beschluss oder aufgrund von Artikel 17 der Verordnung (EU) 2015/1589 über besondere Vorschriften für die Anwendung von Artikel 108 AEUV ausgeschlossen wäre.

(221) Tartu Agro AS macht geltend, dass der Pachtvertrag aus folgenden Gründen zu keinem Zeitpunkt einen wirtschaftlichen Vorteil geboten habe:

a) Im Jahr 2000 sei Estland nicht Mitgliedstaat der EU gewesen, und in Estland sei keine Agrarförderung gewährt worden, und der Wert und der Pachtzins von landwirtschaftlichen Flächen seien niedrig gewesen.

([36]) Verordnung (EU) 2021/2115 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 2. Dezember 2021 mit Vorschriften für die Unterstützung der von den Mitgliedstaaten im Rahmen der Gemeinsamen Agrarpolitik zu erstellenden und durch den Europäischen Garantiefonds für die Landwirtschaft (EGFL) und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) zu finanzierenden Strategiepläne (GAP-Strategiepläne) und zur Aufhebung der Verordnung (EU) Nr. 1305/2013 sowie der Verordnung (EU) Nr. 1307/2013 (ABl. L 435 vom 6.12.2021, S. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2021/2115/oj).

b) Für die Pachtfläche seien Investitionen in Bodenverbesserungssysteme erforderlich gewesen, und es seien erhebliche Investitionen nötig gewesen, um veraltete und defekte Entwässerungssysteme zu ersetzen, sodass Tartu Agro AS nach eigenen Angaben durchschnittlich […] EUR pro Jahr in Bodenverbesserungssysteme investiert habe.

c) Estland sei nicht bereit gewesen, in Bodenverbesserungssysteme zu investieren, und habe daher die Fläche für 25 Jahre verpachtet.

d) Investitionen in Bodenverbesserungssysteme kämen dem Grundbesitzer zugute.

e) Laut Pachtvertrag sei der Pächter verpflichtet gewesen, Investitionen zu tätigen (siehe Erwägungsgrund 68 Buchstabe a), die als Teil der Pachtzahlung betrachtet werden sollten.

f) Der Pachtvertrag habe die Verpflichtung enthalten, dass der Pächter bestimmte jährliche Ausgaben zu tragen habe (siehe Erwägungsgrund 68 Buchstabe b), die als Teil der Pachtzahlung betrachtet werden sollten.

g) Aufgrund der vertraglichen Verpflichtung zu Investitionen, jährlichen Ausgaben und anderen Investitionen habe der Pachtvertrag die Finanzlage von Tartu Agro AS nicht verbessert.

(222) Im Hinblick auf den marktüblichen Pachtzins weist Tartu Agro AS auf Folgendes hin:

a) Aus dem Uus-Maa-Bericht gehe hervor, dass der Wert von Flächen im Jahr 2000 niedrig und ein künftiger Beitritt Estlands zur EU nicht absehbar gewesen sei; die Pachtfläche befände sich in Gebieten, in denen die Bodenverbesserungssysteme eine kontinuierliche Instandhaltung erforderten.

b) Aus dem Uus-Maa-Bericht gehe hervor, dass der Pachtvertrag in Bezug auf seine Laufzeit und die Hektarzahl keineswegs üblich gewesen sei.

c) Laut dem AS-Pindi-Kinnisvara-Bericht würden dem Pächter in landwirtschaftlichen Pachtverträgen normalerweise keine Verpflichtungen zu gezielten Investitionen auferlegt.

d) Der Uus-Maa-Bericht enthalte keine zuverlässige Schätzung des Marktpreises, da die tatsächlichen marktüblichen Pachtzinsen laut Bericht um ± 20 % schwanken könnten.

e) In den Marktdaten des Statistischen Amtes und des Bodenamtes würden weder die Größe, die Fruchtbarkeit und der Wert der Fläche noch die im Pachtzins enthaltenen Kosten/Investitionen berücksichtigt.

f) Die finanziellen Auswirkungen der im Pachtvertrag vorgesehenen vertraglichen Zusagen zur Verbesserung der Bodenfruchtbarkeit seien deutlich über dem damaligen estnischen Durchschnitt gelegen.

g) Laut Pachtvertrag sei Tartu Agro AS verpflichtet gewesen, Investitionen und Ausgaben in mindestens der in Erwägungsgrund 68 genannten Höhe zu tätigen.

h) Es sei nicht angemessen, den Pachtvertrag mit weniger umfangreichen Pachtverträgen mit kürzerer Laufzeit zu vergleichen, da sich bei den letztgenannten Verträgen die Motive des Pächters und des Verpächters und damit auch das Gleichgewicht der Vertragsverpflichtungen erheblich von denen des in Rede stehenden Pachtvertrags unterschieden.

i) Die Nutzung der Pachtflächen sei auf landwirtschaftliche Zwecke beschränkt gewesen.

(223) Im Hinblick auf den Pachtzins macht Tartu Agro AS geltend, dass folgende Elemente in seine Pachtzahlung einbezogen werden sollten:

a) die vereinbarte Pacht entsprechend der Erhöhung,

b) die Verpflichtung zu jährlichen Investitionen in Bodenverbesserungssysteme,

c) die Verpflichtung zu jährlichen Ausgaben im Zusammenhang mit der Instandhaltung der Fläche und der Verbesserung der Bodenfruchtbarkeit,

d) die tatsächlichen Investitionen in Bodenverbesserungssysteme, die die im Pachtvertrag festgelegten Beträge überstiegen, und

e) Steuern im Zusammenhang mit der Pachtfläche.

(224) Die Verpflichtung, jährlich mindestens […] EEK ([…] EUR) in die Erneuerung von Bodenverbesserungssystemen zu investieren, sei dem Pächter zu einem Zeitpunkt auferlegt worden, als solche Verpflichtungen nicht üblich gewesen seien, wie dies aus dem Uus-Maa-Bericht hervorgehe. Für den Pächter sei dies daher neben dem Pachtzins eine erhebliche Verpflichtung gewesen. Für den Staat habe es sich um eine eindeutig vorteilhafte und wichtige Verpflichtung gehandelt, die unweigerlich mit dem Pachtzins verbunden sei.

(225) In Bezug auf die Ausgaben des Pächters für die Instandhaltung der Fläche und die Bodenverbesserung macht Tartu Agro AS geltend, dass diese Verpflichtungen für den Staat bei der Verpachtung von Flächen über einen längeren Zeitraum wichtig gewesen seien. Obwohl die Verbesserung der Bodenfruchtbarkeit im Interesse des Pächters liege, komme sie auch dem Staat zugute, da sie den Wert der Fläche erhöhe. Tartu Agro AS seien aus den Verpflichtungen jährliche Ausgaben in Höhe von […] EEK ([…] EUR) entstanden.

(226) In Bezug auf die Privatisierung von Tartu Agro AS und den Zusammenschluss macht Tartu Agro AS Folgendes geltend:

a) Die estnischen Behörden hätten eine Gewinnmaximierung angestrebt, indem sie das Ausschreibungsverfahren für die Verpachtung der Fläche als selektives Ausschreibungsverfahren durchführten, um sicherzustellen, dass Tartu Agro AS seine landwirtschaftliche Produktionstätigkeit fortführte und seinen Wert beibehielt, der davon abhing, dass das Unternehmen die Pachtfläche nutzen konnte.

b) Die Möglichkeit von Tartu Agro AS, die Pachtfläche zu nutzen, sei eine Voraussetzung für seine Geschäftstätigkeit und seinen Geschäftswert gewesen.

c) Zum Zeitpunkt der Privatisierung und des Zusammenschlusses habe der Wert von Tartu Agro AS auf dem Wert des Pachtvertrags basiert.

d) Jeder durch den Pachtvertrag entstandene außergewöhnliche wirtschaftliche Vorteil habe den Verkaufspreis von Tartu Agro AS erhöht.

(227) Daher macht Tartu Agro AS geltend, dass

a) Estland sich wie ein privater Kapitalgeber verhalten habe, da es versucht habe, den Gewinn zu maximieren, indem es die Fläche unter dem Marktwert an sein Unternehmen verpachtet und anschließend die Anteile an diesem Unternehmen verkauft habe und

b) durch den Erwerb der Anteile an Tartu Agro AS und den anschließenden Zusammenschluss jeder wirtschaftliche Vorteil, der sich aus dem Pachtvertrag ergab und im Preis enthalten war, den OÜ Tartland für den Erwerb von Tartu Agro AS zahlte, weggefallen sei, und dass Tartu Agro AS den aus dem Pachtvertrag entstandenen Vorteil folglich an den estnischen Staat zurückgezahlt hätte.

(228) Tartu Agro AS führt ferner an, dass eine mögliche staatliche Beihilfe freigestellt und mit dem Binnenmarkt vereinbar wäre oder eine De-minimis-Beihilfe darstellen würde, insbesondere aufgrund der wirtschaftlichen Lage, in der der Pachtvertrag abgeschlossen wurde, und der Tatsache, dass Tartu Agro AS im Bereich der Saatgutvermehrung nach OECD-Standards und als Schulungs- und Teststandort für die estnische Universität für Biowissenschaften tätig war.

(229) Tartu Agro AS weist darauf hin, dass das Unternehmen für die estnische Regierung von strategischer Bedeutung gewesen sei, da es als Saatgutzentrum und als Schulungs- und Teststandort für das Ministerium benannt worden sei. In diesem Zusammenhang habe der OECD-Rat für Saatgutsysteme am 13. Oktober 1997 beschlossen, Estland in die OECD-Saatgutsysteme aufzunehmen, und Tartu Agro AS sei in das OECD-Saatzuchtsystem aufgenommen worden. Daher habe Tartu Agro AS eine wichtige Rolle als Saatgutzentrum gespielt: Das Unternehmen habe die Vermehrung zertifizierten Saatguts sichergestellt und die nationale Saatgutreserve aufbewahrt.

(230) Tartu Agro AS diene zudem als Schulungs- und Teststandort für die Estnische Universität für Biowissenschaften in den Bereichen Veterinärmedizin, Tierhaltung, Tiergenetik, Tierzucht und Pflanzenschutz. Daher sei Tartu Agro AS für die estnische Regierung für die Umsetzung von Bildungszielen wertvoll.

(231) Darüber hinaus ist Tartu Agro AS der Ansicht, dass die statistischen Daten des Bodenamtes für einen Vergleich mit der in Rede stehenden Pachtfläche ungeeignet seien. Diese statistischen Daten seien allgemein gehalten und berücksichtigten nicht die besonderen Merkmale der betreffenden Fläche. Sowohl der Pachtzins für Ackerland als auch die Bodenqualität seien ferner von Faktoren abhängig, die nicht in die Analyse einbezogen wurden. Laut Tartu Agro AS stelle das Bodenamt keine Informationen über die Qualität der Pachtfläche zur Verfügung, sondern gebe lediglich die gewichtete durchschnittliche Qualität der verpachteten landwirtschaftlichen Fläche an, ohne den relevanten Zeitraum genau zu benennen. Außerdem seien die Pachtverträge des Bodenamtes inhaltlich nicht mit dem in Rede stehenden Vertrag vergleichbar, da sie in der Regel keine zusätzlichen Verpflichtungen für die Pächter enthielten, wie sie im vorliegenden Vertrag enthalten seien.

(232) Tartu Agro AS macht ferner geltend, dass im Domus-Bericht die Art der Fläche, die dem Pachtvertrag zugrunde liegt, nicht berücksichtigt werde. Das Wertgutachten des Berichts diene ausschließlich dazu, den Einstiegspreis für eine Auktion oder eine Veräußerung/eine Verpachtung festzulegen, und sei nicht für die Verwendung in einem Verfahren über staatliche Beihilfen geeignet. Mit dem Bericht werde nicht versucht, eine Ex-post-Bewertung des marktüblichen Zinses für die betreffende Pacht über die Laufzeit der Vereinbarung vorzunehmen. Darüber hinaus sei eine der Quellen für das Wertgutachten, die in dem Bericht herangezogen werden, die Transaktionsdatenbank des Bodenamtes, die nicht mit der in Frage stehenden Pachtfläche vergleichbar sei.

5. WÜRDIGUNG DER MAßNAHMEN

5.1. Maßgebliche Zeitpunkte und Zeiträume für die Beurteilung des Vorliegens einer staatlichen Beihilfe

(233) Da der Pachtvertrag vor dem Beitritt Estlands zur Europäischen Union (16. November 2000) für eine Dauer von 25 Jahren unterzeichnet und mehrmals geändert wurde, geht es zunächst darum, die maßgeblichen Zeitpunkte zu ermitteln, zu denen eine staatliche Beihilfe gewährt wurde, und für welche Zeiträume diese Beihilfe gewährt wurde.

(234) Die Kontrolle staatlicher Beihilfen und der EU-Rechtsrahmen für staatliche Beihilfen sind für Estland am 1. Mai 2004, dem Datum des Beitritts Estlands zur Europäischen Union (im Folgenden „Beitritt"), verbindlich geworden. Der ursprüngliche Pachtvertrag ist vor dem Beitritt Estlands zur Europäischen Union unterzeichnet worden und die Umsetzung hat vor diesem Zeitpunkt begonnen, doch aufgrund seiner Laufzeit ist der geänderte Pachtvertrag seither in Kraft (Erwägungsgrund 55). Die Änderungen des ursprünglichen Pachtvertrags sind nach dem Beitritt vereinbart worden, und der Pachtvertrag gilt noch bis 2025.

(235) Was die in den Erwägungsgründen 228 bis 230 genannten Vorbringen von Tartu Agro AS betrifft, so erkennt die Kommission an, dass es vor dem Beitritt Estlands zur EU nur wenige Pachtverträge für Ackerland in Estland gegeben hat und dass Tartu Agro AS ursprünglich (anstelle einer Gewinnmaximierung) einen Saatzucht- und Forschungszweck verfolgte (Erwägungsgrund 30) und dass der ursprüngliche Pachtvertrag und der Kaufvertrag Bedingungen enthielten, die darauf abzielten, die Fortführung der landwirtschaftlichen Tätigkeit und die Qualität der verpachteten Fläche zu gewährleisten (Erwägungsgrund 44). Die Kommission stellt jedoch fest, dass die Frage, ob der ursprüngliche Pachtvertrag zum Zeitpunkt seiner Unterzeichnung oder zu einem anderen Zeitpunkt vor dem Beitritt Estlands zur Europäischen Union mit dem Binnenmarkt vereinbar war, nicht in den Anwendungsbereich dieses Verfahrens fällt, da — wie in Erwägungsgrund 234 angegeben — die Vorschriften über staatliche Beihilfen in Estland erst seit dem Beitritt des Landes zur Europäischen Union gelten ([37]). Für das Vorliegen des mutmaßlichen Vorteils sind daher die Bestimmungen des Vertrags zum Zeitpunkt des Beitritts Estlands zur Europäischen Union maßgeblich.

(236) Was die Zeitpunkte betrifft, zu denen Tartu Agro AS die mutmaßliche Beihilfe gewährt wurde, stellt die Kommission fest, dass der ursprüngliche Pachtvertrag zwar im Jahr 2000 unterzeichnet wurde, seine Bedingungen jedoch seit 2004 mehrmals geändert wurden (Erwägungsgründe 28 Buchstabe b, 75 bis 82). Außerdem wurde die Höhe des Pachtzinses laut dem ursprünglichen Pachtvertrag einmal jährlich überprüft, und der Pachtvertrag sah unter bestimmten Bedingungen eine Erhöhung des Pachtzinses vor. Insbesondere enthielt der ursprüngliche Pachtvertrag die Möglichkeit einer Änderung, sollte sich eine Änderung aus Rechtsvorschriften ergeben (Erwägungsgründe 62 und 64). Daher stellen die seit 2004 geleisteten Pachtzahlungen nicht nur die Durchsetzung von Rechten auf der Grundlage des ursprünglichen Pachtvertrags dar.

(237) Daraus folgt, dass die Beihilfe jedes Mal gewährt wurde, wenn Estland vom normalen Marktverhalten abwich, was zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des ursprünglichen Pachtvertrags im Jahr 2000 und in dessen unveränderter Form zum Zeitpunkt des Beitritts Estlands zur Europäischen Union im Jahr 2004, aber auch zum Zeitpunkt der Neuverhandlung des Pachtzinses der Fall war.

(238) Nach dem Beitritt wurde die Beihilfe im Einzelnen zu folgenden Zeitpunkten gewährt:

1. am 14. Januar 2005 (Erwägungsgrund 77),
2. am 21. März 2007 (Erwägungsgrund 78),
3. am 12. Mai 2009, als eine weitere Erhöhung des Pachtzinses mit der Einführung zusätzlicher Verpflichtungen für Tartu Agro AS einherging (Erwägungsgrund 79).

(239) Schließlich musste Estland nach dem Erlass des ursprünglichen Beschlusses, in dem festgestellt wurde, dass Estland unter Verstoß gegen Artikel 108 Absatz 3 AEUV rechtswidrig staatliche Beihilfen zugunsten von Tartu Agro AS gewährt hatte, die Maßnahmen beenden (siehe Erwägungsgrund 15). Daraufhin änderte Estland am 29. Dezember 2020 die Bedingungen des Pachtvertrags (siehe Erwägungsgrund 81 und 82), indem es den Pachtzins einseitig rückwirkend erhöhte. Daher handelt es sich seit 2020 nicht mehr um die von den Vertragsparteien ausgehandelten Pachtbedingungen, sondern um die Bedingungen, die sich aus der Durchführung des ursprünglichen Beschlusses ergeben. Der Pachtvertrag, der geändert wurde, um dem ursprünglichen Beschluss Rechnung zu tragen, liegt außerhalb des Anwendungsbereichs des vorliegenden Beschlusses (siehe Erwägungsgrund 29).

([37]) Urteil des Gerichtshofs vom 1. Oktober 2015, C-357/14 P, Electrabel SA und Dunamenti Erőmű Zrt/Europäische Kommission, ECLI:EU:C:2015:642, Rn. 65-67.

(240) Die Kommission kommt zu dem Schluss, dass der Zeitraum, auf den sich der vorliegende Beschluss bezieht, vom Zeitpunkt des Beitritts Estlands zur Europäischen Union (1. Mai 2004) bis zum 31. Dezember 2019 reicht.

5.2. **Vorliegen einer staatlichen Beihilfe — Anwendung von Artikel 107 Absatz 1 AEUV**

(241) Artikel 107 Absatz 1 AEUV lautet: „Soweit in den Verträgen nicht etwas anderes bestimmt ist, sind staatliche oder aus staatlichen Mitteln gewährte Beihilfen gleich welcher Art, die durch die Begünstigung bestimmter Unternehmen oder Produktionszweige den Wettbewerb verfälschen oder zu verfälschen drohen, mit dem Binnenmarkt unvereinbar, soweit sie den Handel zwischen Mitgliedstaaten beeinträchtigen."

(242) Die Einstufung einer Maßnahme als Beihilfe im Sinne dieser Bestimmung setzt demnach voraus, dass die folgenden kumulativen Bedingungen erfüllt sind: i) Die Maßnahme muss dem Staat zurechenbar sein und aus staatlichen Mitteln finanziert werden. ii) Sie muss einem Unternehmen einen Vorteil verschaffen. iii) Dieser Vorteil muss selektiv sein. iv) Die Maßnahme muss den Wettbewerb verfälschen oder zu verfälschen drohen und den Handel zwischen Mitgliedstaaten beeinträchtigen.

5.2.1. *Staatliche Mittel und Zurechenbarkeit*

(243) Für die Zwecke des Artikels 107 Absatz 1 AEUV umfasst der Staat alle Körperschaften der staatlichen Verwaltung, von der Zentralregierung bis zur Verwaltungsebene. Die betreffende Fläche befindet sich in staatlichem Eigentum (Erwägungsgrund 58) und wird vom Ministerium verpachtet (Erwägungsgrund 32). Die Veröffentlichung der amtlichen Ausschreibungsbekanntmachung über die Verpachtung der Fläche (Erwägungsgrund 43) erfolgte auf der Grundlage des Beschlusses einer Behörde. Der Abschluss des ursprünglichen Vertrags, seine Änderung und die Ausübung der Rechte des Staates im Rahmen dieses Vertrags beruhen ebenfalls auf Maßnahmen von Personen oder staatlichen Stellen, die befugt sind, im Namen des Staates zu handeln. Daher sind die Maßnahmen dem Staat zuzurechnen und wurden aus staatlichen Mitteln finanziert, da jede mutmaßliche unter dem Marktwert vereinbarte Pacht eine Übertragung staatlicher Mittel in Form entgangener Einnahmen darstellt ([38]), ([39]).

5.2.2. *Unternehmen*

(244) Damit Maßnahmen als staatliche Beihilfe im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 AEUV gelten, müssen sie einem Unternehmen einen Vorteil verschaffen. Unternehmen sind Einheiten, die eine wirtschaftliche Tätigkeit ausüben, unabhängig von ihrer Rechtsform und der Art ihrer Finanzierung.

(245) Die Tatsache, dass Tartu Agro AS zum Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung der Ausschreibung am 6. Juli 2000 (Erwägungsgründe 43 und 48) eine staatliche Gesellschaft mit beschränkter Haftung war, ist insofern unerheblich, als die Rechtsordnung der Union in Bezug auf die Eigentumsordnung neutral ist.

(246) Wirtschaftliche Tätigkeiten sind Tätigkeiten, die im Anbieten von Waren und Dienstleistungen auf dem Markt bestehen. Begünstigter der Maßnahmen ist Tartu Agro AS, ein Unternehmen, das landwirtschaftliche Erzeugnisse herstellt und verkauft (Erwägungsgrund 27). Es ist somit ein Unternehmen im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 AEUV. Die Tatsache, dass es sich bei dem Begünstigten um ein Unternehmen handelt, wurde durch die Privatisierung (Erwägungsgrund 70) oder den anschließenden Zusammenschluss (Erwägungsgrund 74) nicht berührt, da dieselbe wirtschaftliche Tätigkeit nach diesen Ereignissen fortbestand. Auch der Umstand, dass Tartu Agro AS als Saatgutzentrum für die estnische Regierung und als Schulungs- und Teststandort sowohl für das Ministerium als auch für die estnische Universität für Biowissenschaften tätig ist (Erwägungsgründe 228 und 229), stellt seine Eigenschaft als Unternehmen nicht infrage. Auch wenn die Tätigkeit als staatliches Saatgutzentrum und als Schulungs- und Teststandort für eine Universität unter bestimmten Umständen als nicht-wirtschaftliche Tätigkeit angesehen werden kann, kommt der Vorteil grundsätzlich beiden Arten von Tätigkeiten zugute, wenn eine Fläche an ein Unternehmen verpachtet wird, das sowohl wirtschaftliche als auch mutmaßlich nicht-wirtschaftliche Tätigkeiten ausübt. Denn es ist nicht möglich sicherzustellen, dass Teile der Pachtfläche ausschließlich für entweder wirtschaftliche oder nicht-wirtschaftliche Zwecke genutzt werden, und selbst wenn dies möglich wäre, würde dies das Risiko einer Quersubventionierung nicht ausschließen. Die Haupttätigkeit von Tartu Agro AS ist unbestreitbar wirtschaftlicher Art und bezieht sich auf die Erzeugung und Vermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse (Erwägungsgründe 27 und 284). Daher war Tartu Agro AS während des gesamten Untersuchungszeitraums ein Unternehmen, das durch die Maßnahmen begünstigt wurde.

([38]) Urteil des Gerichtshofs vom 16. Mai 2000, C-83/98 P, Französische Republik/Ladbroke Racing Ltd und Kommission, ECLI:EU:C:2000:248, Rn. 50.

([39]) Siehe auch Urteil des Gerichts vom 28. Oktober 2015, T-253/12, Hammar Nordic Plugg AB/Europäische Kommission, ECLI:EU:T:2015:81, Rn. 112.

5.2.3. *Begriff des Vorteils*

(247) Ein Vorteil im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 AEUV ist ein wirtschaftlicher Nutzen jeglicher Art, den ein Unternehmen unter normalen Marktbedingungen ([40]) — also ohne Eingreifen des Staates — nicht erhalten hätte ([41]). Um eine staatliche Beihilfe darzustellen, muss die Maßnahme dem Begünstigten Vorteile verschaffen, die ihn von Kosten entlasten, die er normalerweise tragen müsste. Der Begriff „Vorteil" im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 AEUV umfasst nicht nur positive Leistungen wie Subventionen, sondern auch Maßnahmen, die in verschiedener Form die Belastungen vermindern, die ein Unternehmen normalerweise aus eigenen Mitteln zu tragen hätte ([42]).

(248) Als staatliche Beihilfen gelten auch Maßnahmen gleich welcher Art, die mittelbar oder unmittelbar Unternehmen begünstigen oder die als ein wirtschaftlicher Vorteil anzusehen sind, den das begünstigte Unternehmen unter normalen Marktbedingungen nicht erhalten hätte ([43]). Der Vorteil liegt dann vor, wenn die finanzielle Lage eines Unternehmens durch die staatliche Maßnahme in einem Maße verbessert wird, das von den normalen Marktbedingungen abweicht. Dies lässt sich anhand eines Vergleichs der finanziellen Lage des Unternehmens nach der Maßnahme mit der finanziellen Lage ohne die Maßnahme beurteilen ([44]).

(249) Die Lieferung von Gegenständen oder die Erbringung von Dienstleistungen zu Vorzugsbedingungen kann eine staatliche Beihilfe im Sinne von Artikel 107 Absatz 1 AEUV ([45]) darstellen. Dies gilt auch, wenn öffentliche Stellen Vermögenswerte zu Preisen unter dem Marktwert verpachten und dem Pächter dadurch ein wirtschaftlicher Vorteil entstehen kann. Die Verpachtung eines Grundstücks zu einem vermeintlichen Vorzugspreis ist mit dem Verkauf von Grundstücken durch eine öffentliche Stelle an ein Unternehmen vergleichbar ([46]). In diesem Fall ist zu prüfen, ob der vermeintliche Beihilfeempfänger das Grundstück zu einem Preis erworben hat, den er unter normalen Marktbedingungen nicht hätte erreichen können. In diesem Zusammenhang entspricht der Vorteil der Differenz zwischen dem, was der Empfänger tatsächlich gezahlt hat, und dem, was er zum fraglichen Zeitpunkt unter normalen Marktbedingungen hätte zahlen müssen ([47]).

(250) Vor diesem Hintergrund nimmt die Kommission eine komplexe wirtschaftliche Beurteilung vor. In diesem Zusammenhang muss die Kommission den Wert der Maßnahmen mit hinreichender Genauigkeit schätzen können und folglich einen Preis festlegen, der dem Marktwert möglichst nahe kommt ([48]).

([40]) Urteil des Gerichtshofs vom 11. Juli 1996, SFEI u. a., C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, Rn. 60 und 61.

([41]) Urteil des Gerichtshofs vom 11. Juli 1996, SFEI u. a., C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, Rn. 60; Urteil des Gerichtshofs vom 29. April 1999, Spanien/Kommission, C-342/96, ECLI:EU:C:1999:210, Rn. 41.

([42]) Urteil des Gerichtshofs vom 17. November 2022, Volotea SA & easyJet Airline Co. Ltd/Europäische Kommission, verbundene Rechtssachen C-331/20 P und C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, Rn. 104; Urteil des Gerichtshofs vom 7. Mai 2020, C-148/19 P, BTB Holding Investments SA & Duferco Participations Holding SA/Europäische Kommission & Foreign Strategic Investments Holding (FSIH), ECLI:EU:C:2020:354, Rn. 45.

([43]) Urteil des Gerichts vom 24. Oktober 2019, Autostrada Wielkopolska S.A./Europäische Kommission, Rechtssache T-778/17, ECLI:EU:T:2019:756, Rn. 31; siehe Urteile vom 2. September 2010, Kommission/Deutsche Post, C-399/08 P, ECLI:EU:C:2010:481, Rn. 40 und die dort angeführte Rechtsprechung und vom 27. Juni 2017, Congregación de Escuelas Pías Provincia Betania, C-74/16, ECLI:EU:C:2017:496, Rn. 65 und die dort angeführte Rechtsprechung.

([44]) Urteil des Gerichtshofs vom 2. Juli 1974, Italien/Kommission, 173/73, ECLI:EU:C:1974:71, Rn. 13.

([45]) Urteile vom 11. Juli 1996, SFEI u. a., C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, Rn. 59 sowie die dort angeführte Rechtsprechung; vom 1. Juli 2010, ThyssenKrupp Acciai Speciali Terni/Kommission, T-62/08, ECLI:EU:T:2010:268, Rn. 57 und die dort angeführte Rechtsprechung und vom 28. Februar 2012, Land Burgenland/Kommission, T-268/08 und T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90, Rn. 47 und die dort angeführte Rechtsprechung.

([46]) Urteil des Gerichts vom 13. Juli 2022, Tartu Agro/Kommission, Rechtssache T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, Rn. 37.

([47]) Urteil vom 9. Dezember 2015, Griechenland und Ellinikos Chrysos/Kommission, T-233/11 und T-262/11, ECLI:EU:T:2015:948, Rn. 79.

([48]) Urteil des Gerichts vom 9. Dezember 2015, Hellenische Republik und Ellinikos Chrysos AE Metalleion kai Viomichanias Chrysou/Europäische Kommission, Rechtssache T-233/11, ECLI:EU:T:2015:948, Rn. 131.

(251) Wenn eine Transaktion wie die Verpachtung von Vermögenswerten in einem wettbewerblichen, transparenten, diskriminierungsfreien und bedingungsfreien Ausschreibungsverfahren erfolgt, das mit den Grundsätzen des AEUV über die Vergabe öffentlicher Aufträge ([49]) in Einklang steht, kann allgemein davon ausgegangen werden, dass eine solche Transaktion den Marktbedingungen entspricht, sofern die geeigneten Kriterien zur Auswahl des Pächters angewendet worden sind ([50]), ([51]).

(252) Um festzustellen, ob der Pachtvertrag eine Beihilfe beinhaltet, muss die Kommission anhand des Grundsatzes des marktwirtschaftlich handelnden Wirtschaftsbeteiligten (siehe Abschnitt 5.2.3.2) feststellen, ob der vom vermeintlichen Beihilfeempfänger gezahlte Preis dem Verkaufspreis entspricht, den ein privater Kapitalgeber unter normalen Wettbewerbsbedingungen wahrscheinlich festgesetzt hätte ([52]).

(253) Um zu beurteilen, ob ein Vorteil vorliegt, prüft die Kommission daher zunächst, ob der Vertrag aus einem wettbewerblichen, transparenten, diskriminierungsfreien und bedingungsfreien Ausschreibungsverfahren hervorgegangen ist, und analysiert anschließend das Ergebnis der Bewertung des Grundsatzes des marktwirtschaftlich handelnden Wirtschaftsbeteiligten.

5.2.3.1. Die Verpachtung der Fläche und das Ausschreibungsverfahren

(254) Wenn eine Transaktion wie die Verpachtung von Vermögenswerten in einem wettbewerblichen, transparenten, diskriminierungsfreien und bedingungsfreien Ausschreibungsverfahren erfolgt, das mit den Grundsätzen des AEUV über die Vergabe öffentlicher Aufträge ([53]) in Einklang steht, kann allgemein davon ausgegangen werden, dass eine solche Transaktion den Marktbedingungen entspricht, sofern die geeigneten Kriterien zur Auswahl des Pächters angewendet worden sind ([54]), ([55]). Somit kann unmittelbar festgestellt werden, ob eine Transaktion den Marktbedingungen entspricht, wenn sie im Rahmen eines wettbewerblichen, transparenten, diskriminierungsfreien und bedingungsfreien Ausschreibungsverfahrens durchgeführt wurde. Wenn hingegen das dem Pachtvertrag vorausgehende Ausschreibungsverfahren diese Voraussetzungen nicht erfüllt hat, ist dies bereits für sich genommen ein starkes Indiz dafür, dass ein Vorteil vorliegt, und wirkt sich auch auf die Auslegung der Bestimmungen im Pachtvertrag sowie auf die Bewertung des Pachtzinses aus.

(255) Im Eröffnungsbeschluss äußerte die Kommission Zweifel daran, dass das Ausschreibungsverfahren für die Verpachtung der Fläche transparent, diskriminierungsfrei und bedingungsfrei war.

(256) Im vorliegenden Fall war in der amtlichen Bekanntmachung der Pacht die Bedingung enthalten, dass die landwirtschaftliche Produktionstätigkeit von Tartu Agro AS fortgeführt werden muss (Erwägungsgrund 44).

(257) Was die Konditionalität des Ausschreibungsverfahrens betrifft, so ist eine Ausschreibung bedingungsfrei, wenn es potenziellen Käufern unabhängig davon, ob sie bestimmte Unternehmen betreiben, grundsätzlich freisteht, die zum Verkauf stehenden Vermögenswerte, Waren oder Dienstleistungen zu erwerben und für ihre eigenen Zwecke zu nutzen. Im Fall einer Ausschreibung für eine Pacht bedeutet dies, dass es dem Pächter freistehen muss, die betreffende Fläche für die von ihm beabsichtigten Zwecke zu nutzen.

(258) Wenn zur Bedingung gemacht wird, dass der Käufer oder Pächter zugunsten der Behörden oder im allgemeinen öffentlichen Interesse besondere Verpflichtungen eingeht, die ein privater Verkäufer nicht verlangt hätte und die sich nicht aus dem allgemeinen nationalen Recht oder aus Entscheidungen der Planungsbehörden ergeben, kann die Ausschreibung nicht als bedingungsfrei angesehen werden ([56]).

([49]) Urteil des Gerichtshofs vom 7. Dezember 2000, Telaustria, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, Rn. 62; Urteil des Gerichtshofs vom 3. Dezember 2001, Bent Mousten Vestergaard, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, Rn. 20. Siehe auch Mitteilung der Kommission zu Auslegungsfragen in Bezug auf das Gemeinschaftsrecht, das für die Vergabe öffentlicher Aufträge gilt, die nicht oder nur teilweise unter die Vergaberichtlinien fallen (ABl. C 179 vom 1.8.2006, S. 2).

([50]) Urteil des Gerichtshofs vom 17. November 2022, verbundene Rechtssachen C-331/20 P und C-343/20 P, Volotea SA & easyJet Airline Co. Ltd/Europäische Kommission, ECLI:EU:C:2022:886, Rn. 128.

([51]) Rn. 89 der Bekanntmachung der Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 AEUV (im Folgenden „Bekanntmachung zum Begriff der staatlichen Beihilfe“) (ABl. C 262 vom 19.7.2016, S. 1).

([52]) Urteil des Gerichtshofs vom 16. Dezember 2010, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG/BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, Rechtssache C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778, Rn. 34.

([53]) Urteil des Gerichtshofs vom 7. Dezember 2000, Telaustria, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, Rn. 62; Urteil des Gerichtshofs vom 3. Dezember 2001, Bent Mousten Vestergaard, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, Rn. 20. Siehe auch Mitteilung der Kommission zu Auslegungsfragen in Bezug auf das Gemeinschaftsrecht, das für die Vergabe öffentlicher Aufträge gilt, die nicht oder nur teilweise unter die Vergaberichtlinien fallen (ABl. C 179 vom 1.8.2006, S. 2).

([54]) Urteil des Gerichtshofs vom 17. November 2022, verbundene Rechtssachen C-331/20 P und C-343/20 P, Volotea SA & easyJet Airline Co. Ltd/Europäische Kommission, ECLI:EU:C:2022:886, Rn. 128.

([55]) Rn. 89 der Bekanntmachung zum Begriff der staatlichen Beihilfe.

([56]) Rn. 94 der Bekanntmachung zum Begriff der staatlichen Beihilfe.

(259) Den estnischen Behörden zufolge zielte die in Erwägungsgrund 44 genannte Bedingung nicht auf die Fortführung der Tätigkeit von Tartu Agro AS als Unternehmen, sondern auf die Fortführung dessen spezifischer landwirtschaftlicher Erzeugung ab.

(260) Die Kommission stellt fest, dass in der Ausschreibungsbekanntmachung nicht angegeben war, dass der potenzielle Bieter bestimmte Saatgutsorten vermehren und lagern solle, sondern nur, dass er die landwirtschaftliche Tätigkeit eines bestimmten Unternehmens, nämlich Tartu Agro AS, nach der Verpachtung der Fläche fortzuführen habe. Die Kommission ist der Auffassung, dass dies eine an die Ausschreibung geknüpfte Bedingung ist. Der Umstand, dass der einzige zulässige Teilnehmer an der Ausschreibung letztlich dasselbe Unternehmen war, verstärkt den speziell auf das Unternehmen zugeschnittenen, voreingenommenen und damit an Bedingen gebundenen Charakter der Ausschreibung.

(261) Außerdem wird die Nutzung der Fläche für die potenziellen Bieter eindeutig dadurch beschränkt, dass die Pacht der Fläche von der Auflage abhängig gemacht wird, dass die landwirtschaftliche Produktionstätigkeit eines bestimmten Unternehmens fortgeführt wird. Im Hinblick auf die Möglichkeit, die höchstmögliche Pacht zu erhalten, handelte Estland nicht als privater Marktteilnehmer, sondern als Behörde, die im Zusammenhang mit einer wirtschaftlichen Tätigkeit in Form der Verpachtung von landwirtschaftlichen Flächen politische Ziele verfolgt. Ein privater Marktteilnehmer, der nicht diesen Beschränkungen unterliegt, hätte mehr Angebote erhalten und einen höheren Pachtzins erzielt.

(262) Die Kommission kommt daher zu dem Schluss, dass *das Ausschreibungsverfahren nicht bedingungsfrei war.*

(263) Auf der Grundlage der vorstehenden Ausführungen erfüllte das Ausschreibungsverfahren zur Verpachtung der Fläche nicht die in Erwägungsgrund 254 genannten Bedingungen, und die Transaktion kann daher nicht als den Marktbedingungen entsprechend angesehen werden.

5.2.3.2. Grundsatz des marktwirtschaftlich handelnden Wirtschaftsbeteiligten

(264) Mitgliedstaaten können in den Markt eingreifen, ohne unter das Verbot von Artikel 107 Absatz 1 AEUV zu fallen, wenn ihre Maßnahmen dem Verhalten eines vernünftigen und gewinnorientierten privaten Marktteilnehmers entsprechen, der in vergleichbaren Umständen unter normalen Marktbedingungen handelt. Mit anderen Worten: wirtschaftliche Transaktionen oder Investitionen öffentlicher Stellen verschaffen der Gegenseite keinen Vorteil, sofern sie unter normalen Marktbedingungen durchgeführt werden ([57]).

(265) Nach dem Grundsatz des marktwirtschaftlich handelnden Wirtschaftsbeteiligten sollte das Verhalten öffentlicher Stellen mit dem Verhalten ähnlicher privater Wirtschaftsbeteiligter, die unter normalen Marktbedingungen tätig sind, verglichen werden, um zu ermitteln, ob der Gegenseite durch die wirtschaftlichen Transaktionen dieser Stellen ein Vorteil gewährt wird. Wirtschaftliche Transaktionen öffentlicher Stellen verschaffen der Gegenseite keinen Vorteil und stellen somit keine Beihilfe dar, sofern sie unter normalen Marktbedingungen vorgenommen werden.

(266) Ob eine staatliche Maßnahme mit den Marktbedingungen im Einklang steht, muss vorab unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Maßnahme vorliegenden Informationen geprüft werden ([58]). Denn jeder umsichtige marktwirtschaftlich handelnde Wirtschaftsbeteiligte prüft in der Regel vorab die Strategie und die finanziellen Aussichten eines Vorhabens ([59]). Ein umsichtiger marktwirtschaftlich handelnder Wirtschaftsbeteiligter bewertet seine Maßnahmen in der Regel vorab anhand verschiedener Methoden.

(267) Bei der Anwendung des Grundsatzes des marktwirtschaftlich handelnden Wirtschaftsbeteiligten beurteilt die Kommission den gesamten Pachtvertrag und seine Änderungen, um zu ermitteln, ob das Ministerium als vernünftiger, marktwirtschaftlich handelnder Wirtschaftsbeteiligter in einer Marktwirtschaft gehandelt hat. Bei der Beurteilung der in Rede stehenden Maßnahmen prüft die Kommission alle maßgeblichen Besonderheiten der Maßnahmen und ihren Kontext ([60]).

([57]) Urteil des Gerichtshofs vom 11. Juli 1996, SFEI u. a., C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, Rn. 60 und 61.

([58]) Urteil des Gerichtshofs vom 5. Juni 2012, Kommission/EDF, C-124/10 P, ECLI:EU:C:2012:318, Rn. 83, 84, 85 und 105; Urteil des Gerichtshofs vom 16. Mai 2002, Frankreich/Kommission (Stardust), C-482/99, ECLI:EU:C:2002:294, Rn. 71 und 72; Urteil des Gerichts vom 30. April 1998, Cityflyer Express/Kommission, T-16/96, ECLI:EU:T:1998:78, Rn. 76.

([59]) Urteil des Gerichtshofs vom 5. Juni 2012, Kommission/EDF, C-124/10 P, ECLI:EU:C:2012:318, Rn. 82 bis 85 und 105.

([60]) In der Bekanntmachung zum Begriff (Rn. 82) heißt es: „Bei der Prüfung, ob eine Transaktion den Marktbedingungen entspricht, **sollten alle maßgeblichen Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden**. So können außergewöhnliche Umstände vorliegen, unter denen der Erwerb von Waren oder Dienstleistungen durch eine Behörde möglicherweise nicht als den Marktbedingungen entsprechend anzusehen ist, obwohl er zu Marktpreisen erfolgte“. Hervorhebung hinzugefügt.

(268) Daher ist die Kommission der Auffassung, dass sie im vorliegenden Fall neben dem vereinbarten jährlichen Pachtzins auch andere Merkmale des Vertrags berücksichtigen muss, wie z. B. den Kontext, in dem die Maßnahme erlassen wurde, den zum damaligen Zeitpunkt geltenden Marktpreis für ähnliche Transaktionen, die Größe und Qualität der Pachtfläche, die Einnahmen aus den verschiedenen Teilen der Pachtfläche, die Laufzeit, die finanziellen Verpflichtungen und die Bestimmungen des Pachtvertrags, in denen die Bedingungen für Änderungen des Pachtvertrags festgelegt sind, sowie die Art und Weise, wie der Pachtvertrag umgesetzt wurde (Erwägungsgründe 75 bis 84). In diesem Zusammenhang stellt die Kommission fest, dass die estnischen Behörden in Bezug auf den ursprünglichen Pachtvertrag oder dessen Änderungen keine Belege dafür vorgelegt haben, dass sie eine vorherige Bewertung durchgeführt haben, um zu prüfen, ob der ursprüngliche Pachtvertrag und dessen Änderungen unter normalen Marktbedingungen durchgeführt wurden und die Rentabilitätsaussichten maximiert wurden.

(269) Im Lichte der Rechtsprechung ([61]) prüft die Kommission, ob die Maßnahmen in Anbetracht ihrer kurz- oder längerfristigen Rentabilitätsaussichten sowie anderer mit ihnen zusammenhängender geschäftlicher oder wirtschaftlicher Interessen in wirtschaftlicher, geschäftlicher und finanzieller Hinsicht als vernünftig angesehen werden können. Das Handeln eines privaten Wirtschaftsbeteiligten wird grundsätzlich von Rentabilitätsaussichten geleitet. Wenn also das Tätigwerden eines öffentlichen Wirtschaftsbeteiligten zugunsten eines Unternehmens jede Aussicht auf Rentabilität außer Betracht lässt, kann nicht davon ausgegangen werden, dass es im Einklang mit dem Grundsatz des marktwirtschaftlich handelnden Wirtschaftsbeteiligten steht.

(270) Im vorliegenden Fall stellt die Kommission in Bezug auf die 25-jährige Laufzeit ohne Indexierungsbedingungen (siehe Erwägungsgrund 62) fest, dass ein vernünftiger, marktwirtschaftlich handelnder Wirtschaftsbeteiligter zwar langfristigen Rentabilitätsaussichten Vorrang geben könnte, hierfür jedoch ein angemessener Ausgleich für das Risiko und den Zeitwert vorgesehen werden sollte.

(271) Was den Kontext betrifft, in dem die Maßnahmen durchgeführt wurden, stellt die Kommission fest, dass es sich dabei um Maßnahmen der estnischen Behörden zu verschiedenen Zeitpunkten während der 25-jährigen Laufzeit des Vertrags handelt. Die Kommission stellt fest, dass für ihre Beurteilung die Informationen und Entwicklungen maßgeblich sind, die zum Zeitpunkt der Entscheidungen der estnischen Behörden verfügbar bzw. absehbar waren.

(272) Die Kommission stellt fest, dass im vorliegenden Fall zum Zeitpunkt des ursprünglichen Pachtvertrags nicht abzusehen war, wie sich der Beitritt Estlands auf die Pachtzinsen im Agrarsektor auswirken würde. Allein die Tatsache, dass sich der marktübliche Pachtzins während der 25-jährigen Laufzeit des Pachtvertrags erhöht, stellt für sich genommen noch keinen Vorteil dar.

(273) In Bezug auf den Kontext stellt die Kommission ferner fest, dass die Argumente der Beteiligten zur Lage zum Zeitpunkt des ursprünglichen Pachtvertrags oder zur Bedeutung des landwirtschaftlichen Staatsbetriebs Tartu nur in beschränktem Umfang von Belang sind, wenn die Kommission prüft, ob das Ministerium als vernünftiger, marktwirtschaftlich handelnder Wirtschaftsbeteiligter gehandelt hat, als es den Pachtvertrag nach dem Beitritt Estlands zur EU im Rahmen einer wirtschaftlichen Transaktion in Bezug auf ein Unternehmen umgesetzt hat (siehe Erwägungsgrund 246).

(274) In Anbetracht der Tatsache, dass bei dem vereinbarten niedrigen anfänglichen Pachtzins die Laufzeit nicht angemessen berücksichtigt wurde und dass die estnischen Behörden nicht alle Möglichkeiten für Pachtzinserhöhungen ausgeschöpft haben, die der ursprüngliche Pachtvertrag eröffnete (Erwägungsgründe 403 sowie 455 und 456), ist die Kommission der Auffassung, dass ein vernünftiger, marktwirtschaftlich handelnder Wirtschaftsbeteiligter keinen Pachtvertrag mit einer Laufzeit von 25 Jahren abgeschlossen hätte, der keine Indexierungsbedingung oder andere Bestimmungen enthält, die einseitige oder automatische jährliche Pachtzinserhöhungen ohne Zustimmung der Parteien ermöglicht hätten.

(275) Für einen hypothetischen, vernünftigen, marktwirtschaftlich handelnden Wirtschaftsbeteiligten in einer vergleichbaren Lage hätte es keinen wirtschaftlichen Grund für eine derart lange Vertragslaufzeit gegeben. Allein die Tatsache, dass die Qualität der Pachtfläche durch aktive Bewirtschaftung erhalten oder sogar verbessert wird, rechtfertigt nicht die Laufzeit von 25 Jahren, da die gleiche positive Auswirkung auf die Qualität der Pachtfläche durch einen kürzeren Pachtvertrag und vergleichbare Bedingungen wie die des Bodenamtes hätte erreicht werden können. Die Laufzeit des Pachtvertrags ist im Vergleich zur üblichen Marktpraxis (siehe Erwägungsgrund 130) außergewöhnlich lang. Ganz zu schweigen davon, dass der Verpächter eigentlich keinen wirklichen Nutzen durch die vom Pächter getätigten Investitionen hatte (siehe Erwägungsgrund 277 und Abschnitt 5.2.3.3.2.6.4).

([61]) Urteil des Gerichtshofs vom 10. April 2024, Kommission/Danske Slagtermestre, T-486/18, ECLI:EU:C:2024:217, Rn. 67.

(276) Was die Bedingung betrifft, dass der Pächter alle Steuern im Zusammenhang mit dem Gegenstand des Pachtvertrags zu zahlen hat (Erwägungsgrund 61), ist die Kommission der Auffassung, dass ein vernünftiger, marktwirtschaftlich handelnder Verpächter ein Interesse daran gehabt hätte, eine solche Bedingung in seine Pachtverträge aufzunehmen, da die Bedingung Ausgaben betrifft, für die der Verpächter gesetzlich haftet. Nach dem Uus-Maa-Bericht und den Daten des Bodenamtes ist es bei der Verpachtung von öffentlichen Grundstücken üblich, dass der Pächter die Grundsteuer zahlt (siehe Erwägungsgründe 361 bis 364). Daher steht die Verpflichtung des Pächters zur Zahlung von Grundsteuern, wie sie in dem betreffenden Pachtvertrag festgelegt ist, im Einklang mit der üblichen Praxis für einen vernünftigen, marktwirtschaftlich handelnden Wirtschaftsbeteiligten. Die Kommission stellt jedoch fest, dass bei der Beurteilung des Vorteils entscheidend ist, ob es sich bei dieser Verpflichtung im Vergleich zu anderen Unternehmen um eine zusätzliche Verpflichtung für Tartu Agro AS handelt.

(277) Was die Zusage zur Übernahme von Instandhaltungskosten (Erwägungsgrund 68 Buchstabe b) betrifft, ist die Kommission der Auffassung, dass ein vernünftiger, marktwirtschaftlich handelnder Verpächter kein Interesse daran gehabt hätte, eine solche Bedingung, die die Geschäftstätigkeit des Pächters beeinflusst, unter Angabe von Geldbeträgen in seine Pachtverträge aufzunehmen, da die Bedingung die Betriebskosten eines Unternehmens betrifft, das im landwirtschaftlichen Primärsektor tätig ist, und nicht die Verringerung der Ausgaben des Staates (siehe Abschnitt 5.2.3.3.2.6.4). Was das Ziel der Erhaltung der Qualität der Fläche betrifft, stellt die Kommission fest, dass die Pachtverträge des Bodenamtes, die bei der Verpachtung öffentlicher Grundstücke üblich sind, Instandhaltungsverpflichtungen ohne Zusagen unter Angabe von Geldbeträgen enthalten. Unabhängig davon, in welcher Form diese Zusagen zur Übernahme von Instandhaltungskosten im Pachtvertrag und dessen Änderungen festgelegt sind, zeigt die Bewertung in Abschnitt 5.2.3.3.2.6.4, dass diese Kosten nicht Teil des Pachtzinses sein sollten (siehe Erwägungsgründe 377 und 69).

(278) Auch in Bezug auf den Kaufvertrag (Erwägungsgrund 73) hätte ein vernünftiger, marktwirtschaftlich handelnder Wirtschaftsbeteiligter kein Interesse oder keinen Grund gehabt, Bedingungen zu Einzelinvestitionen oder der durchschnittlichen Zahl der Beschäftigten in den Kaufvertrag aufzunehmen. Der Kontext war der Verkauf oder die Privatisierung eines öffentlichen Unternehmens, d. h. der Antrieb für den Verkäufer sollte normalerweise der Gewinn aus dem Verkaufspreis sein und nicht soziale Erwägungen oder Investitionen in Flächen, von denen der Pächter profitiert.

(279) Was die Investitionszusage (Erwägungsgrund 68 Buchstabe a) betrifft, ist die Kommission der Auffassung, dass ein vernünftiger, marktwirtschaftlich handelnder Wirtschaftsbeteiligter ein Interesse daran gehabt hätte, die Investitionen selbst zu tätigen (im Einklang mit der Praxis und den geltenden gesetzlichen Verpflichtungen des Verpächters) oder, falls dies dem Pächter überlassen wurde, zu überprüfen, ob sie durchgeführt wurden, da diese Investitionen wichtig waren, um die Qualität der Fläche zu erhalten.

(280) In diesem Zusammenhang erinnert die Kommission daran, dass die Pachtverträge des Bodenamtes, die bei der Verpachtung öffentlicher Flächen üblich sind, nur bestimmte Instandhaltungsverpflichtungen ohne Investitionszusagen unter Angabe von Geldbeträgen enthalten. Darüber hinaus ist im Gesetz über Bodenverbesserung festgelegt, dass diese Art von Investitionen dem Verpächter obliegt (Erwägungsgrund 180). Die Kommission ist jedoch der Auffassung, dass allein die Tatsache, dass Tartu Agro AS der Finanzierung dieser Investitionen zugestimmt hat, nicht ausreicht, um zu dem Schluss zu gelangen, dass der Pachtvertrag mit dem Grundsatz des marktwirtschaftlich handelnden Wirtschaftsbeteiligten im Einklang steht ([62]).

(281) Außerdem stellt die Kommission fest, dass die Investitionszusage nicht — wie zwischen dem Ministerium und Tartu Agro AS vereinbart — erfüllt wurde (Erwägungsgrund 99). Der von Tartu Agro AS in die Erneuerung von Bodenverbesserungssystemen investierte Betrag liegt unter der vereinbarten Investitionszusage. Ein vernünftiger, marktwirtschaftlich handelnder Wirtschaftsbeteiligter hätte sichergestellt, dass ein Pächter seine Investitionszusagen wie vereinbart einhält.

(282) Die Kommission kommt zu dem Schluss, dass ein vernünftiger, marktwirtschaftlich handelnder Wirtschaftsbeteiligter in einer ähnlichen Situation mit einem langfristigen 25-Jahres-Vertrag sichergestellt hätte, dass die Investitionszusage eingehalten wird.

(283) Was das Vorbringen betrifft, dass der ursprüngliche Pachtvertrag zum Erwerb von Saatgutdienstleistungen genutzt worden sei (Erwägungsgründe 228 bis 230), stellt die Kommission fest, dass der Erwerb der Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Vermehrung und Lagerung des Saatguts — vor allem zum Zeitpunkt, als Tartu Agro AS als landwirtschaftlicher Staatsbetrieb tätig war — einem tatsächlichen Bedarf entsprochen hat und tatsächlichen Gemeinwohlzielen in Estland gedient haben könnte.

([62]) In diesem Fall wird die Schlussfolgerung, ob die Kosten der Investitionszusage zum Pachtzins hinzugerechnet werden müssen, in Abschnitt 5.2.3.3.5.6.5 bewertet.

(284) Die Kommission stellt jedoch fest, dass der Pachtvertrag und die Tätigkeit von Tartu Agro im Allgemeinen weiterhin im Bereich der wirtschaftlichen Tätigkeit liegen (siehe Erwägungsgrund 246). Außerdem haben die estnischen Behörden keine Belege dafür vorgelegt, dass sie vorab geprüft haben, ob die Preise für die betreffenden Dienstleistungen marktüblich waren und was der erwünschte Referenzwert für diese Dienstleistungen gewesen wäre. Darüber hinaus enthielt der ursprüngliche Pachtvertrag keinerlei Hinweise auf oder Angaben zu einer spezifischen Verpflichtung zur Vermehrung und Lagerung von Saatgut. Die estnischen Behörden haben nicht einmal darauf hingewiesen, geschweige denn nachgewiesen, dass die betreffende Tätigkeit die Kriterien für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse erfüllen würde.

(285) Allein die Tatsache, dass i) der Pachtvertrag (Erwägungsgrund 59), ii) die Bedingung für die Fortführung der landwirtschaftlichen Produktionstätigkeit von Tartu Agro AS (Erwägungsgrund 43) und iii) der Kaufvertrag (Erwägungsgrund 73 Buchstabe b) jeweils eine Bedingung für die Fortführung der landwirtschaftlichen Erzeugung enthalten, bedeutet nicht, dass die estnischen Behörden bei der Verpachtung der Fläche außerhalb des Bereichs wirtschaftlicher Tätigkeiten gehandelt hätten. Es ist unerheblich, aus welchen Gründen der Pachtvertrag abgeschlossen und geändert wurde, er wurde mit einem Unternehmen abgeschlossen und musste ab dem Zeitpunkt des Beitritts Estlands zur Union den Vorschriften über staatliche Beihilfen entsprechen (Erwägungsgrund 289).

(286) Wie in den folgenden Abschnitten ausführlich dargelegt wird, kann angesichts der Tatsache, dass das Ministerium als öffentlicher Marktteilnehmer das Unternehmen Tartu Agro AS begünstigt und die Rentabilitätsaussichten außer Acht gelassen hat, indem es für die Pachtfläche einen zu niedrigen, vorteilhaften Pachtzins festgesetzt hat (Erwägungsgrund 457), nicht davon ausgegangen werden, dass der Grundsatz des privaten Marktteilnehmers oder das Kriterium des marktwirtschaftlich handelnden Wirtschaftsbeteiligten eingehalten worden ist. Die Kommission kommt zu dem Schluss, dass Estland bei der Durchführung, Änderung und Umsetzung des Pachtvertrags nicht als gewinnorientierter privater Marktteilnehmer gehandelt hat.

5.2.3.3. Würdigung der Maßnahmen im Vergleich zu den Marktbedingungen

5.2.3.3.1. Allgemeine Bemerkungen

(287) Im vorliegenden Fall verschafft ein mutmaßlicher Vorzugspachtzins im Vergleich zu einem Pachtzins, der unter normalen Marktbedingungen üblich gewesen wäre, dem Begünstigten einen Vorteil. Mit anderen Worten: Die Kommission prüft, ob der von den estnischen Behörden festgelegte Pachtzins dem Pachtzins entspricht, den ein privater Wirtschaftsteilnehmer unter normalen Wettbewerbsbedingungen wahrscheinlich festgelegt hätte, wobei zu berücksichtigen ist, dass die einzigen maßgeblichen Belege die Informationen sind, die zum Zeitpunkt des Abschlusses und der Änderung des Pachtvertrags durch die Parteien verfügbar waren, sowie die Entwicklungen, die zu diesem Zeitpunkt absehbar waren. Die Kommission prüft, wann sich die finanzielle Lage von Tartu Agro AS seit dem Beitritt Estlands zur Europäischen Union aufgrund des Pachtvertrags und der damit verbundenen Bedingungen, die von den normalen Marktbedingungen abweichen, jeweils verbessert hat.

(288) Wie die Kommission feststellte, wurde die ursprüngliche Pacht nicht im Rahmen einer *bedingungsfreien* Ausschreibung vergeben (Erwägungsgrund 262). Außerdem war Tartu Agro AS zum Zeitpunkt des ursprünglichen Pachtvertrags kein (vom Staat) unabhängiges Unternehmen, sondern unterstand der Kontrolle des Ministeriums. Daraus folgt, dass aus der Ausschreibung keine unmittelbaren und konkreten Beweise für eine Transaktion hervorgehen, bei der die Parteien unabhängig und in ihrem eigenen Interesse und im Einklang mit den Marktbedingungen gehandelt haben. Teil dieser Bewertung ist ein Vergleich der Maßnahmen mit den normalen Marktbedingungen, und die finanzielle Lage von Tartu Agro AS nach Abschluss des Pachtvertrags muss mit der finanziellen Lage verglichen werden, die bestanden hätte, wenn die Maßnahme nicht durchgeführt worden wäre.

(289) Nur die Auswirkungen des ursprünglichen Pachtvertrags (Erwägungsgrund 28 Buchstabe a), seiner Änderungen (Erwägungsgrund 28 Buchstabe b) und seiner Umsetzung (Erwägungsgrund 28 Buchstabe c) seit dem 1. Mai 2004, dem Datum des Beitritts Estlands zur Europäischen Union, bis Ende 2019 (da dies der Zeitraum ist, auf den sich der vorliegende Beschluss bezieht (siehe Erwägungsgrund 29)) und nicht die Ursache oder das Ziel der staatlichen Maßnahme zum Zeitpunkt des ursprünglichen Pachtvertrags sind maßgeblich ([63]), d. h. es ist unerheblich, aus welchen Gründen oder mit welchen Zielen die estnischen Behörden den Pachtvertrag mit Tartu Agro AS abgeschlossen haben und ob die estnischen Behörden beispielsweise darauf abgezielt haben, eine qualitativ hochwertige Saatguterzeugung in Estland sicherzustellen.

([63]) Urteil des Gerichtshofs vom 17. November 2022, Volotea SA & easyJet Airline Co. Ltd/Europäische Kommission, verbundene Rechtssachen C-331/20 P und C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, Rn. 106 und 107.

(290) Die Kommission stellt fest, dass der Zeitpunkt des Beitritts Estlands zur Europäischen Union am 1. Mai 2004 zwar vor Ablauf der Verjährungsfrist lag (Abschnitt 5.5.1), dies jedoch die Kommission nicht daran hindert, nach Ablauf der Verjährungsfrist (d. h. am 14. August 2004 (siehe Erwägungsgründe 497 und 498)) eine rechtswidrige Beihilfe festzustellen oder dass nationale Gerichte deren Rückforderung nach ihren eigenen nationalen Verjährungsvorschriften anordnen.

(291) Die Verpachtung der Fläche, durch die Tartu Agro AS ein Vorteil gewährt wurde, fiel in den Bereich der wirtschaftlichen Tätigkeiten und nicht in den Bereich der Ausübung hoheitlicher Befugnisse oder anderer nicht-wirtschaftlicher Tätigkeiten durch den Staat (siehe Erwägungsgrund 246). Um den marktüblichen Pachtzins zu ermitteln, berechnet die Kommission die Differenz zwischen dem von Tartu Agro AS tatsächlich gezahlten Pachtzins und einem vergleichbaren marktüblichen Pachtzins unter Berücksichtigung der ausgewählten Elemente, die für die Ermittlung des angemessenen Marktwerts auf dem betreffenden Markt unmittelbar oder mittelbar maßgeblich sind. Für eine umfassende und genaue Bestimmung des marktüblichen Pachtzinses, der alle relevanten Marktbedingungen und Faktoren widerspiegelt, müssen folgende Elemente bewertet werden:

a) die Besonderheiten der dem Pachtvertrag vorausgehenden Ausschreibung (Erwägungsgründe 254 bis 263),

b) die Laufzeit (Erwägungsgrund 295),

c) die Tatsache, dass der Betrag des vereinbarten Pachtzinses von dem von Tartu Agro AS tatsächlich gezahlten Betrag abweicht (Erwägungsgrund 296),

d) die finanziellen Verpflichtungen der Parteien im Pachtvertrag (Erwägungsgründe 358, 364, 377 und 390),

e) die Tatsache, dass der Betrag der von Tartu Agro AS tatsächlich übernommenen Investitionszusage von dem Betrag der vereinbarten zugesagten Investitionen abweicht (Erwägungsgründe 91 und 99),

f) die Bestimmungen über die Anpassungen des Pachtzinses (Erwägungsgründe 391 bis 403),

g) die Durchsetzung des Rechts der Parteien, da der Pachtvertrag nicht wie vereinbart umgesetzt wird (Erwägungsgrund 456),

h) Größe und Qualität der Pachtfläche (Erwägungsgründe 87, 341 bis 343) und

i) der Status des Verpächters als Staat und dessen Auswirkung auf den marktüblichen Pachtzins (Abschnitt 5.2).

(292) Der Pachtzins des Pachtvertrags kann nicht für sich allein betrachtet werden, sondern nur indem die vorstehend genannten Elemente in die Bewertung einbezogen werden. Diese Faktoren sind ein wesentlicher Bestandteil des Pachtvertrags und dürfen bei einer umfassenden Bewertung zur Feststellung der normalen Marktbedingungen und zum Vergleich mit diesen nicht außer Acht gelassen werden.

(293) Um zu beurteilen, ob Tartu Agro AS in den Genuss eines Vorzugspachtzinses kam, d. h. ob das Unternehmen einen Pachtzins unter dem Marktwert gezahlt hat, müssen die in Erwägungsgrund 68 genannten finanziellen Verpflichtungen des Pachtvertrags geprüft werden. Daher prüft die Kommission in Abschnitt 5.2.3.3.2.6.2., ob die mit diesen Verpflichtungen verbundenen Ausgaben als Teil der Pachtzahlungen zu betrachten sind und ob sie als Teil der Pachteinnahmen des Verpächters angesehen werden können.

(294) Zur Laufzeit stellt die Kommission fest, dass im Laufe eines langfristigen Vertrags die Schwankungen des zugrunde liegenden Marktpreises (im Folgenden „Preisrisiko“) allein keinen Vorteil im Zusammenhang mit staatlichen Beihilfen darstellen, wenn bei dem ursprünglich vereinbarten Pachtzins und dem nach jeder Änderung angepassten Pachtzins die Laufzeit des Pachtvertrags und das Preisrisiko berücksichtigt werden. Allein die Tatsache, dass die Spotpreise während der Laufzeit eines langfristigen Vertrags schwanken, führt nicht zwangsläufig zu einem Vorteil, sofern das Preisrisiko im Rahmen der üblichen Marktpraktiken angemessen berücksichtigt wurde (siehe Erwägungsgrund 436).

(295) Daraus folgt, dass die Kommission im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der 25-jährigen Laufzeit, in der mehrere Änderungen vorgenommen wurden, in den Erwägungsgründen 391 bis 400 prüft, ob die Laufzeit in angemessener Weise berücksichtigt wurde.

(296) Die Kommission ist der Auffassung, dass für die Beurteilung und Quantifizierung des Vorteils die tatsächliche Umsetzung und Durchführung des Pachtvertrags entscheidend ist und nicht das, was zwischen den Parteien förmlich vereinbart wurde. In diesem Fall war der von Tartu Agro AS tatsächlich gezahlte halbjährliche Pachtzins nicht mit dem vereinbarten Pachtzins identisch. Darüber hinaus wurde die Investitionszusage nicht wie im Pachtvertrag festgelegt erfüllt. Für die Beurteilung des Vorteils muss daher der tatsächlich von Tartu Agro AS gezahlte Pachtzins mit den Marktpreisen verglichen werden und nicht der von den Parteien vereinbarte Pachtzins, und bei einem Vergleich des Pachtzinses mit dem Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen muss nur die tatsächlich erfüllte Investitionszusage zum Pachtzins hinzugerechnet werden.

(297) Um sicherzustellen, dass der von Tartu Agro AS tatsächlich gezahlte Pachtzins mit dem Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen vergleichbar ist, müssen die jährlichen Pachtzahlungen in Werte auf Hektarbasis umgerechnet werden, wobei eine Bezugsgröße zu verwenden ist, die auf einer entsprechenden Art von Fläche beruht, die mit der in Rede stehende Pachtfläche vergleichbar ist. Diese Methode gewährleistet eine bessere Vergleichbarkeit.

(298) Im Allgemeinen kann die Einhaltung der Marktbedingungen unmittelbar festgestellt werden, wenn eine Transaktion auf einem wettbewerblichen, transparenten, diskriminierungsfreien und bedingungsfreien Ausschreibungsverfahren beruht, weshalb die Kommission in Abschnitt 5.2.3.1 das in den Erwägungsgründen 42 bis 54 beschriebene Ausschreibungsverfahren bewertet. Die Tatsache, dass das dem Pachtvertrag vorausgehende Ausschreibungsverfahren diese Voraussetzungen nicht erfüllte, sondern an die Bedingung geknüpft war, dass der Begünstigte seine Tätigkeit auf dieser Fläche fortführt, ist bereits für sich genommen ein starkes Indiz dafür, dass ein Vorteil vorliegt, und wirkt sich auch auf die Auslegung der Bestimmungen im Pachtvertrag sowie auf die Bewertung des Pachtzinses aus, der während der gesamten Laufzeit des Vertrags in seiner geänderten Fassung unter dem Marktwert lag (Erwägungsgrund 423).

5.2.3.3.2. Marktkonformität des Pachtzinses

(299) Zur Berechnung der Differenz zwischen dem von Tartu Agro AS gezahlten Pachtzins und dem Betrag, den das Unternehmen unter normalen Marktbedingungen hätte zahlen müssen, geht die Kommission wie folgt vor, indem sie

a) die verfügbaren Daten zu den marktüblichen Pachtzinsen für die Verpachtung von Flächen (Abschnitt 5.2.3.3.2.1) analysiert und den angemessenen Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen festlegt (Abschnitt 5.2.3.3.2.2),

b) unter Berücksichtigung der Qualität der Pachtfläche (Erwägungsgrund 318), des Sachverhalts und des Kontexts (Erwägungsgrund 317) den angemessenen Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen zum Zeitpunkt des ursprünglichen Pachtvertrags (5.2.3.3.2.3), des Beitritts Estlands zur EU (Abschnitt 5.2.3.3.2.4) und ab 2005 (5.2.3.3.2.5) festlegt,

c) die Fläche festlegt, die beim Vergleich der jährlichen Pachtzinsen mit Werten in Euro je Hektar als Bezugsgröße zugrunde gelegt wird (Abschnitt 5.2.3.3.2.6), um sicherzustellen, dass vergleichbare Zahlen verwendet werden,

d) in Abschnitt 5.2.3.3.2.6.1 analysiert, auf welche Weise Einnahmen aus verpachteten Flächen, die nicht in der zugrunde gelegten Bezugsgröße enthalten sind, berücksichtigt werden können,

e) die wirtschaftlichen Auswirkungen analysiert, wenn die gewählte Bezugsgröße nicht 100 % der verpachteten Fläche umfasst, und auf welche Weise die Einnahmen aus dieser reduzierten Fläche berücksichtigt werden können (Abschnitt 5.2.3.3.2.6.1),

f) den wirtschaftlichen Nachteil und die Marktkonformität der finanziellen Verpflichtungen analysiert, um zu ermitteln, inwieweit der jährliche Pachtzins angepasst werden muss, damit er dem ausgewählten Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen entspricht (Abschnitt 5.2.3.3.2.6.2), und jede dieser finanziellen Verpflichtungen getrennt bewertet: i) Grundsteuer (Abschnitt 5.2.3.3.2.6.3), ii) jährliche Instandhaltungskosten (Abschnitt 5.2.3.3.2.6.4) und iii) Investitionszusage (Abschnitt 5.2.3.3.2.6.5),

g) die Differenz zwischen dem von Tartu Agro AS gezahlten Pachtzins und dem Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen zum Zeitpunkt des Beitritts Estlands zur Europäischen Union berechnet, um die Marktkonformität des Pachtzinses zu diesem Zeitpunkt festzustellen (Abschnitt 5.2.3.3.2.8),

h) die Differenz zwischen dem von Tartu Agro AS gezahlten Pachtzins und dem Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen berechnet, als der Pachtzins von den Parteien angepasst wurde, um die Marktkonformität des Pachtzinses in diesen Zeiträumen zu überprüfen (Abschnitt 5.2.3.3.2.9),

i) die Differenz zwischen dem von Tartu Agro AS gezahlten Pachtzins und dem Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen seit 2005 berechnet (Abschnitt 5.2.3.3.2.10),

j) die Sensitivität ihrer Schlussfolgerung analysiert (Abschnitte 5.2.3.3.2.10.1 bis 5.2.3.3.2.10.3),

k) das Vorbringen prüft, dass der sich aufgrund der berechneten Differenz ergebende mutmaßliche Vorteil weggefallen sei, als Estland seine Anteile an Tartu Agro AS veräußerte (Abschnitt 5.2.3.3.2.11), und

l) ihre Schlussfolgerung zum Vorliegen eines Vorteils vorlegt (Abschnitt 5.2.3.5).

(300) Darüber hinaus hat die Kommission

a) die wirtschaftlichen und finanziellen Auswirkungen und die Marktkonformität der Laufzeit und der Bestimmungen über Preisanpassungen analysiert (Abschnitt 5.2.3.3.2.7),

b) die marktkonforme Umsetzung des Pachtvertrags in Abschnitt 5.2.3.4 bewertet.

5.2.3.3.2.1. Bewertung der verfügbaren Referenzwerte für marktübliche Pachtzinsen

(301) Im vorliegenden Fall gibt es keine einzige Quelle für die Ermittlung des Marktpreises, der die Laufzeit des Vertrags abdecken würde, d. h. von 2000 bis 2025 (Ende des Vertrags) oder sogar bis 2019 (Ende des Untersuchungszeitraums). Vielmehr muss die Kommission die verschiedenen von Estland und Tartu Agro AS vorgelegten Datensätze heranziehen, um einen korrekten marktüblichen Referenzwert zu ermitteln.

(302) Zur Ermittlung des Marktpreises eines verpachteten Grundstücks kann die Kommission vor den Verkaufsverhandlungen ein unabhängiges Sachverständigengutachten heranziehen, um den Marktwert auf der Grundlage allgemein anerkannter Marktindikatoren und Wertgutachten zu ermitteln ([64]). Im vorliegenden Fall hat die Kommission die Gutachten der Sachverständigen geprüft und von den estnischen Behörden zusätzliche Informationen zu den verfügbaren marktüblichen Referenzwerten erbeten. Darüber hinaus ersuchte die Kommission die estnischen Behörden am 14. Dezember 2022 und am 22. Dezember 2022 um zusätzliche Informationen zur Richtigkeit der verfügbaren statistischen Informationen. Auf das Ersuchen hin legten die estnischen Behörden weitere Daten zu Pachtzinsen für Grundstücke vor.

(303) Die von Estland vorgelegten Preisangaben zu den Pachtzinsen für Grundstücke stammen insbesondere aus zwei Quellen für statistische Daten (dem Bodenamt und dem Statistischen Amt) und drei Gutachten externer Sachverständiger (Erwägungsgrund 102).

(304) Was die vom Statistischen Amt veröffentlichten Daten betrifft, kommt die Kommission zu dem Schluss, dass sie keinen angemessenen Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen darstellen und aus den in den Erwägungsgründen 109, 113 und 213 bis 214 erläuterten Gründen eine Ersatzgröße enthalten, die unter den einschlägigen Marktpreisen liegt, da in den Daten auch Pachtverträge berücksichtigt sind, die unentgeltlich abgeschlossen wurden oder für die eine Vereinbarung bestand, nur die Grundsteuer zu entrichten. Zudem ist darin keine Schätzung für ein von einer öffentliche Stelle verpachtetes Grundstück enthalten, das laut Sachverständigen ein höheres Preisniveau aufweist als von privaten Akteuren verpachtete Grundstücke, da das Vorrecht besteht, das Grundstück nach Ablauf des Pachtvertrags weiter zu nutzen, indem es vorbehaltlich der Entscheidung des Staates entweder erworben oder weiterhin gepachtet wird. Diese Schlussfolgerung steht im Einklang mit dem Uus-Maa-Bericht (Erwägungsgrund 135). Aus der Rechtsprechung ergibt sich, dass die Methoden zur Berechnung des Marktwerts eine Aktualisierung der Preise in Fällen eines starken Preisanstiegs vorsehen sollten, sodass der tatsächlich gezahlte Preis sich dem Marktwert möglichst weit annähert ([65]). Die Kommission ist der Auffassung, dass die vom Statistischen Amt veröffentlichten Daten diese Bedingung nicht erfüllen.

(305) Was den Pindi-Kinnisvara-Bericht betrifft (Erwägungsgründe 104 und 116 bis 118), stellt die Kommission fest, dass er von Tartu Agro AS in Auftrag gegeben und von den estnischen Behörden zurückgezogen wurde und dass in diesem Bericht nicht angegeben ist, auf welchen Zeitraum sich das Wertgutachten bezieht.

(306) Darüber hinaus stellt die Kommission fest, dass im Pindi-Kinnisvara-Bericht eine Marktpreisschätzung für landwirtschaftliche Flächen in attraktiver Lage im Kreis Tartu mit einer Nutzungsfläche von etwa 90 % vorgenommen wurde, wobei die Verpflichtung des Pächters zu gezielten Investitionen (siehe Erwägungsgrund 116) in die Ermittlung des Referenzpreises eingeflossen ist, bei dem die finanziellen Verpflichtungen, die Lage sowie die Größe und Nutzung der Parzellen berücksichtigt wurden.

([64]) Bekanntmachung zum Begriff der staatlichen Beihilfe, Rn. 103. Vgl. Urteil des Gerichts vom 13. Juli 2022, Tartu Agro/Kommission, Rechtssache T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, Rn. 37, wonach die Verpachtung eines Grundstücks zu einem vermeintlichen Vorzugspreis mit dem Verkauf eines Grundstücks durch eine öffentliche Stelle an ein Unternehmen vergleichbar ist.

([65]) Urteil des Gerichtshofs vom 6. Dezember 2010, C-239/09, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG/BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, ECLI:EU:C:2010:778, Rn. 54.

(307) Im Pindi-Kinnisvara-Bericht wird jedoch nicht darauf eingegangen oder dargelegt, wie diese für die Bewertung relevanten Aspekte berücksichtigt wurden, d. h. in diesem Bericht wird nicht angegeben, auf welche Weise der Betrag von 104 EUR/ha im Rahmen der Verpflichtung für gezielte Investitionen (Erwägungsgrund 116) berechnet wurde und wie sich diese Verpflichtung auf die Bewertung des von Tartu Agro AS gezahlten marktüblichen Pachtzinses ausgewirkt hat.

(308) Die Kommission ist somit der Auffassung, dass der Pindi-Kinnisvara-Bericht keine zuverlässige, genaue und nützliche Preisschätzung für die Pachtfläche enthält. Daher kommt die Kommission zu dem Schluss, dass die darin enthaltene Schätzung des Marktpreises nicht für die Bewertung herangezogen werden kann.

(309) Zum Uus-Maa-Bericht stellt die Kommission fest, dass er genaue Schätzungen der Marktpreise für die Zeit vor dem Beitritt Estlands zur EU enthält. Für den Zeitraum nach dem Beitritt wird im Uus-Maa-Bericht ein Anstieg des Preisniveaus verzeichnet und die Schätzungen der Pachtzinsen werden als Preisspannen in Fünfjahresabschnitten zusammengefasst. Da die Preisspanne eine Preisentwicklung während des Zeitraums darstellt, ist ein Durchschnitt der dargestellten Preisspannen somit keine genaue Ersatzgröße für den Marktpreis am Ende oder zu Beginn der Zeitabschnitte, insbesondere unter Berücksichtigung der steigenden Preise. Aus der Rechtsprechung ergibt sich, dass die Methoden zur Berechnung des Marktwerts eine Aktualisierung der Preise in Fällen eines starken Preisanstiegs vorsehen sollten, sodass der tatsächlich gezahlte Preis sich dem Marktwert möglichst weit annähert ([66]). Nach Auffassung der Kommission wird die Genauigkeit der Daten des Uus-Maa-Berichts bei der Analyse des Zeitraums seit 2005 dadurch erheblich beeinträchtigt, dass darin nur Preisspannen für die Zeit nach dem Beitritt Estlands zur EU enthalten sind.

(310) Der Uus-Maa-Bericht stützt seine Analyse auf eine eingehende Bewertung der von Tartu Agro AS gepachteten Fläche. Darüber hinaus wurde im Uus-Maa-Bericht der Pachtvertrag analysiert und darauf hingewiesen, dass darin im Einzelnen festgelegt ist, dass Tartu Agro AS Instandhaltungsleistungen erbringen muss und welche Art von Instandhaltung durchzuführen ist, wohingegen diese Instandhaltungsverpflichtungen nach der üblichen Marktpraxis nur allgemein in Pachtverträgen enthalten waren. Darüber hinaus wird im Uus-Maa-Bericht festgestellt, dass der Pachtvertrag im Vergleich zu der üblichen Marktpraxis eine außergewöhnlich lange Laufzeit hat und eine große Fläche umfasst (Erwägungsgrund 123).

(311) Die Kommission stellt fest, dass im Uus-Maa-Bericht weder auf die lange Laufzeit des Pachtvertrags, die große Fläche, die Verpflichtung des Verpächters, bei Vertragsende die Investitionen des Pächters zu erwerben, noch auf die finanziellen Verpflichtungen des Pachtvertrags eingegangen wird und dies auch nicht analysiert wird (siehe Erwägungsgründe 61 und 68). Die Kommission ist der Auffassung, dass der Uus-Maa-Bericht dadurch für ihre Analyse erheblich an Wert verliert.

(312) Daher kommt die Kommission zu dem Schluss, dass die zuverlässigsten im Uus-Maa-Bericht enthaltenen Informationen die Angaben zur Qualität der Pachtfläche, zum Marktpreis vor dem Beitritt und zu den Auswirkungen auf die marktüblichen Pachtzinsen sind, da der Bericht spezifische Referenzwerte für marktübliche Pachtzinsen zu diesen Zeitpunkten enthält. Die Kommission stützt sich somit bei der Ermittlung des Pachtzinses für das Jahr 2004 auf diesen Bericht, da die Daten des Bodenamtes erst ab 2005 verfügbar sind (siehe Erwägungsgrund 314).

(313) Im Domus-Bericht werden etwa 45 % der Pachtfläche des Vertrags, der Gegenstand des Beschlusses ist, ausführlich bewertet (siehe Erwägungsgrund 155). Wie in Abschnitt 2.5.9 angegeben, kann die Qualität der Fläche jedoch variieren. Der Bericht enthält auch eine Schätzung des Einstiegspreises für eine öffentliche Auktion zur Verpachtung von Grundstücken mit Wertstellungsdatum ([67]) vom 18. Februar 2020. Darüber hinaus enthält der Domus-Bericht keine nachträglichen Preisschätzungen (d. h. Preisschätzungen für die Vergangenheit); daher ist dieser Bericht für die Bewertung der Kommission von geringer Bedeutung, da das Jahr 2020 außerhalb des vom Beschluss abgedeckten Untersuchungszeitraums liegt ([68]) (Erwägungsgrund 15).

(314) Die Daten des Bodenamtes enthalten Daten über abgeschlossene Pachtverträge für landwirtschaftliche Flächen bei ähnlichen Transaktionen wie im vorliegenden Fall, d. h. über den Verkauf oder die Verpachtung von öffentlichen Grundstücken. Die Kommission erinnert daran, dass die Preisniveaus bei der Verpachtung von öffentlichen Grundstücken höher sind als bei der Verpachtung von privaten Grundstücken, da die Höchstbietenden sowohl das Recht erwerben, das Grundstück zu pachten, als auch das Vorzugsrecht, das Grundstück nach Ablauf des Pachtvertrags weiter zu nutzen, indem sie — vorbehaltlich der Entscheidung des Staates — das Grundstück

([66]) Urteil des Gerichtshofs vom 6. Dezember 2010, C-239/09, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG/BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, ECLI:EU:C:2010:778, Rn. 54.
([67]) Das Wertstellungsdatum ist das Datum, an dem das Bewertungsergebnis (Pachtzins) festgestellt wird.
([68]) Bewertung der Qualität der Fläche (Abschnitt 2.5.9.2). Siehe auch Erwägungsgrund 315 Buchstabe e.

entweder kaufen oder weiterhin pachten (siehe Erwägungsgründe 111 bis 113). Darüber hinaus entsprechen diese Daten den Marktpreisen, die sich aus Transaktionen ergeben, die auf einem offenen und bedingungsfreien, öffentlichen Ausschreibungsverfahren beruhen. Die Daten des Bodenamtes enthalten die Daten über die erzielten Preise seit 2005. Die Kommission erkennt an, dass die Qualität der vom Bodenamt verpachteten Flächen sowie die Anzahl der Verpachtungen in einem bestimmten Jahr variieren. Außerdem sind die Pächter verpflichtet, bestimmte Zusagen zu erfüllen (Erwägungsgrund 114), die teilweise denen im Pachtvertrag entsprechen. Das Bodenamt stellt daher seit 2005 einen jährlichen marktüblichen Referenzwert bereit, der auf durchgeführten Transaktionen auf einem einschlägigen Markt (Verpachtung öffentlicher landwirtschaftlicher Flächen) auf der Grundlage eines bedingungsfreien, öffentlichen Ausschreibungsverfahrens beruht.

5.2.3.3.2.2. Auswahl des angemessenen Referenzwerts für den marktüblichen Pachtzins

(315) Die Kommission stellt fest, dass zur Ermittlung eines geeigneten Referenzwerts besonderes Augenmerk auf die Art des Pachtvertrags (Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen), den betreffenden Wirtschaftsteilnehmer, die Art der betreffenden Transaktion (langfristige Verpachtung) und den betreffenden Markt (von einer Behörde verpachtete Flächen) gelegt werden muss ([69]).

(316) Der Zeitpunkt der Transaktion ist auch dann von besonderer Bedeutung, wenn wichtige wirtschaftliche Entwicklungen stattgefunden haben, wie der Beitritt Estlands zur EU, und wenn die verfügbaren Sachverständigengutachten unterschiedliche Wertstellungsdaten haben, weil sie unterschiedliche Jahre für ihre Schätzung des Pachtzinses heranziehen und kein einziges Gutachten vorliegt, das sich auf die gesamte Laufzeit des Pachtvertrags bezieht.

(317) In Anbetracht der Sachlage und des Kontextes, in dem die Referenzwertmethode angewandt wird, stellt die Kommission Folgendes fest:

a) Dem Uus-Maa-Bericht zufolge wurde vor dem Beitritt Estlands zur Europäischen Union im Jahr 2004 nur wenig Ackerland verpachtet und Pachtverträge wurden selten abgeschlossen, und die Flächen wurden möglicherweise unentgeltlich zur Verfügung gestellt, um Brachliegen zu verhindern.

b) Der Pachtmarkt hat sich weiterentwickelt, und die Pachtzinsen sind seit 2000 erheblich gestiegen (siehe Tabelle 8, Tabelle 10 und Tabelle 11).

c) Die vom Bodenamt verpachteten Flächen befinden sich im Eigentum des Staates (Erwägungsgrund 111) und dies wirkt sich nach Meinung der Sachverständigen auf das Preisniveau der Pachtzinsen aus, was auch für die an Tartu Agro AS verpachtete Fläche gilt (siehe Erwägungsgründe 113 und 144).

d) Die außergewöhnliche Laufzeit des Pachtvertrags ist ein Kriterium, mit dem sich der Wert des mutmaßlichen Vorteils nur erhöhen kann, vergleicht man die Pacht mit dem marktüblichen Pachtzins (Erwägungsgrund 403).

e) Der Domus-Bericht (auch wenn er nur eine Schätzung des Pachtzinses für das Jahr 2020 enthält), bei dem es sich um das jüngste Sachverständigengutachten handelt, das auf einer detaillierten Bewertung der Fläche beruht, stimmt mit den Daten des Bodenamtes überein; was ferner darauf hindeutet, dass die Daten des Bodenamtes eine vorsichtige Preisschätzung ermöglichen (Abschnitt 5.2.3.3.2.10.2).

f) Die Daten des Bodenamtes beruhen auf abgeschlossenen Transaktionen über die Verpachtung öffentlicher Grundstücke und entsprechen den Preisangaben für Pachtgeschäfte, die im Rahmen eines wettbewerblichen, transparenten, diskriminierungsfreien und bedingungsfreien Ausschreibungsverfahrens durchgeführt wurden.

(318) Die Kommission kommt zu dem Schluss, dass der Beitritt Estlands zur Europäischen Union im Jahr 2004 erhebliche Auswirkungen auf den Pachtmarkt für landwirtschaftliche Flächen hatte. Darüber hinaus hat sich der Markt für landwirtschaftliche Flächen, einschließlich der Höhe der Pachtzinsen, erheblich weiterentwickelt. Aus der Rechtsprechung ergibt sich, dass die Methode zur Berechnung des Marktwerts eine Aktualisierung der Preise in Fällen eines starken Preisanstiegs vorsehen sollten, sodass der tatsächlich gezahlte Preis sich dem Marktwert möglichst weit annähert ([70]). Der Durchschnitt einer Preisspanne, die die Preisentwicklung im Laufe der Jahre widerspiegelt, ist kein angemessener Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen bei steigenden Preisen, da er Preisschwankungen möglicherweise nicht angemessen wiedergibt. Beim Vergleich von Marktwerten müssen

([69]) Siehe Bekanntmachung zum Begriff der staatlichen Beihilfe.

([70]) Urteil des Gerichtshofs vom 6. Dezember 2010, C-239/09, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG/BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, ECLI:EU:C:2010:778, Rn. 54.

Preisschwankungen innerhalb eines ausgewählten Zeitraums berücksichtigt werden, um eine möglichst genaue und umfassende Bewertung zu ermöglichen. Nach Bewertung der der Kommission vorliegenden Daten und ihrer Zuverlässigkeit (siehe Abschnitt 5.2.3.3.2.1) kommt die Kommission daher zu dem Schluss, dass jährliche Daten den genauesten Marktwertvergleich ermöglichen. Daraus folgt, dass jährliche Daten der am besten geeignete Referenzwert für den Pachtzins sind. Was die Qualität der verpachteten Fläche betrifft, stellt die Kommission Folgendes fest:

a) Laut dem Uus-Maa-Bericht sind 2 839,50 ha der bewerteten Fläche (92 %) Ackerland (Erwägungsgrund 148).

b) Laut dem Uus-Maa-Bericht weisen 22 % des Ackerlands eine gute Qualität und 78 % eine durchschnittliche Qualität auf (Erwägungsgrund 149).

c) Daraus folgt, dass die Pachtfläche hinsichtlich der Art der Fläche einer landwirtschaftlichen Fläche entspricht und die Qualität der Pachtfläche einer durchschnittlichen landwirtschaftlichen Fläche entspricht.

d) Im Uus-Maa-Bericht wird dargelegt, dass der in Erwägungsgrund 160 genannte numerische Qualitätsindikator (siehe Erwägungsgründe 150 und 216 Buchstabe d) für die an Tartu Agro AS verpachtete Fläche höher ist als der durchschnittliche Qualitätsindikator in Estland und im Kreis Tartu (Erwägungsgrund 151). Somit entspricht die Qualität der Pachtfläche in angemessener Weise der Qualität der Flächen in Estland und im Kreis Tartu.

e) Der gewichtete Durchschnitt der Qualitätseinstufung der an Tartu Agro AS verpachteten Fläche ist höher als der der vom Bodenamt verpachteten Flächen (siehe Erwägungsgründe 162 und 163).

f) Da im Uus-Maa-Bericht (Erwägungsgrund 154) der Schluss gezogen wird, dass die Qualitätsstufe der unter den Vertrag fallenden bewerteten Fläche AA war, und im Domus-Bericht (Erwägungsgrund 156) der Schluss gezogen wird, dass die Qualitätsstufe der bewerteten Fläche B-- war, entspricht die Pachtfläche zum einen einer durchschnittliche Fläche in Estland, und zum anderen wies der Domus-Bericht, in dem nur ein Teil der Pachtfläche bewertet wurde, eine niedrigere Qualitätseinstufung als der Uus-Maa-Bericht auf, in dem 100 % der Pachtfläche bewertet wurden.

(319) Die Kommission stellt ferner fest, dass in den Gutachten der externen Sachverständigen (d. h. im Uus-Maa-Bericht oder im Domus-Bericht), in denen die Pachtfläche im Einzelnen bewertet wurde, nicht der Schluss gezogen wurde, dass die Fläche im Vergleich zu den verpachteten Flächen im Kreis Tartu wesentliche Nachteile aufweisen würde.

(320) Darüber hinaus wurde AS Pindi Kinnisvara aufgefordert, den Wert von Flächen *„in attraktiver Lage im Kreis Tartu“* zu ermitteln.

(321) Darüber hinaus ist die Kommission der Auffassung, dass das Vorbringen von Tartu Agro AS, wonach die Daten des Bodenamtes nicht mit dem Pachtvertrag vergleichbar seien, unzutreffend ist (Erwägungsgrund 231). Tatsächlich ist bei den Auktionen des Bodenamtes festgelegt, dass der Pächter neben der Zahlung der Pacht auch die Grundsteuer entrichten und zusagen muss, das Land in gutem Zustand zu erhalten. Außerdem ist festgelegt, dass bei Vorliegen einer schriftlichen Vereinbarung mit dem Pächter auch über die regelmäßige Instandhaltung hinausgehende Änderungen und Verbesserungen der gepachteten Flächen vorgenommen werden können, die anschließend mit der Pacht verrechnet werden (daher sind diese Kosten als Teil des Pachtzinses zu betrachten). Somit besteht nur ein Unterschied zwischen der Praxis des Bodenamtes und dem Pachtvertrag, und dieser bezieht sich auf die Tatsache, dass die Investitionen in Bodenverbesserungssysteme im Rahmen des Pachtvertrags vom Pächter zu finanzieren sind. Gleichzeitig werden der Pachtzins, die Höhe der Zusagen für die Instandhaltung und die Investitionen in Bodenverbesserungssysteme insgesamt quantifiziert (Erwägungsgründe 68, 85, 89 und 99), sodass diese Werte getrennt mit dem Referenzwert verglichen werden können. Es genügt, die Kosten für Investitionen in Bodenverbesserungssysteme zu ermitteln und getrennt auszuweisen, um den Pachtvertrag mit den Daten des Bodenamtes vergleichen zu können, das ansonsten ähnliche Verträge hat. Die Kommission kommt daher zu dem Schluss, dass die Pachtverträge des Bodenamtes nach einer Anpassung um die Kosten für Investitionen in Bodenverbesserungssysteme mit dem Pachtvertrag vergleichbar sind. Was schließlich die Qualität der unter den Pachtvertrag fallenden Fläche betrifft, stellt die Kommission fest, dass diese in Bezug auf die Qualität nicht von den Daten des Bodenamtes abweicht, und die Kommission kommt zu dem Schluss, dass die im Rahmen des Pachtvertrags verpachtete Fläche mit Ausnahme der Laufzeit und der Größe der verpachteten Hektar den vom Bodenamt verpachteten Flächen entspricht. Da sich die Daten des Bodenamtes insbesondere auf verpachtete Flächen beziehen, die sich im Eigentum einer staatlichen Stelle befinden, sind diese Daten vergleichbar und mit derselben Art von Transaktionen (d. h. öffentlichen Transaktionen) verknüpft.

(322) In Anbetracht der vorstehenden Ausführungen kommt die Kommission zu dem Schluss, dass die Pachtgeschäfte des Bodenamtes in allen Kreisen (Erwägungsgrund 111) der am besten geeignete Referenzwert für den marktüblichen Pachtzins für den Zeitraum nach 2004 darstellen, da die Daten über Pachtgeschäfte des Bodenamtes dem Pachtpreis entsprechen, den ein privater Wirtschaftsteilnehmer unter normalen Wettbewerbsbedingungen wahrscheinlich festgelegt hätte. Diese Schlussfolgerung behält ihre Gültigkeit, auch wenn die Kommission einräumt, dass den Daten des Bodenamtes nicht immer dieselbe Art von Verträgen zugrunde liegt (d. h. die Kommission räumt ein, dass die Qualität der vom Bodenamt verpachteten Flächen sowie die Anzahl der Pachtverträge in einem bestimmten Jahr variieren). Darüber hinaus sind die Pächter zur Einhaltung bestimmter Zusagen verpflichtet (Erwägungsgrund 114), die nur teilweise mit den im Pachtvertrag enthaltenen Zusagen vergleichbar sind (siehe Erwägungsgrund 314). Diese Unterschiede schmälern jedoch nicht den Wert der Daten des Bodenamtes als Referenzwert, da die Daten nach wie vor zuverlässig und schlüssig sind und eine ausreichende Grundlage für die Berechnung des Pachtzinses bieten, der dem Marktwert so nahe wie möglich kommt ([71]). In diesem Zusammenhang (siehe auch Erwägungsgrund 321) ist die Kommission der Auffassung, dass der öffentliche Charakter der vom Bodenamt bewerteten Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen der ausschlaggebende Faktor ist, da der Schwerpunkt der Bewertung auf dem Pachtmarkt für öffentliche landwirtschaftliche Flächen (d. h. nicht für private Flächen) liegt und die Daten sich auf tatsächliche Transaktionen beziehen, sodass die Daten zuverlässig sind. Darüber hinaus wird die Tatsache, dass sich die Daten des Bodenamtes nicht auf Verträge mit ähnlichen Investitionen wie die im Pachtvertrag enthaltenen beziehen, dadurch relativiert, dass die Kosten dieser Investitionen in den Pachtzins eingerechnet werden (Erwägungsgrund 114). Schließlich reichen die Unterschiede hinsichtlich der Qualität zwischen den durchschnittlichen Daten des Bodenamtes und der geschätzten Qualität der Fläche, die Gegenstand des Pachtvertrags ist (Erwägungsgründe 162 und 163), nicht aus, um die Schlussfolgerung infrage zu stellen, und die Daten bleiben schlüssig.

5.2.3.3.2.3. Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen zum Zeitpunkt des ursprünglichen Pachtvertrags im Jahr 2000

(323) Die Kommission stellt fest, dass ihr zum Zeitpunkt des ursprünglichen Pachtvertrags im Jahr 2000 nur der Uus-Maa-Bericht als einzige verfügbare Informationsquelle zur Verfügung stand und die estnischen Behörden im Vorfeld keine Analyse mit einer Bewertung des Pachtzinses und der Bedingungen des ursprünglichen Pachtvertrags vorgelegt haben.

(324) Der Pindi-Kinnisvara-Bericht und der Domus-Bericht enthalten keine nachträglichen Preisschätzungen, das Statistische Amt veröffentlicht erst seit 2009 Daten über Pachtzinsen für landwirtschaftliche Flächen und das Bodenamt veröffentlicht seit 2005 Daten über durchgeführte Transaktionen.

(325) Der Uus-Maa-Bericht enthält einen marktüblichen Referenzwert für das Jahr 2000 (Erwägungsgrund 428). Der Bericht beruht auf einer umfassenden Marktanalyse und einer eingehenden Analyse der Pachtfläche, die Gegenstand des Pachtvertrags ist, sowie auf einer Analyse von Grundstücken im Kreis Tartu. Der Uus-Maa-Bericht enthält eine Analyse der allgemeinen Marktlage und der Besonderheiten der Fläche. Darüber hinaus enthält der Uus-Maa-Bericht zwar keine Bewertung der finanziellen Verpflichtungen, er enthält jedoch Einzelheiten des Pachtvertrags, insbesondere die Laufzeit und die zusätzlichen finanziellen Verpflichtungen (siehe Abschnitt 2.5.8.4).

(326) In Anbetracht der vorstehenden Ausführungen kommt die Kommission zu dem Schluss, dass der Uus-Maa-Bericht einen fundierten Referenzwert für den Marktpreis für landwirtschaftliche Flächen für das Jahr 2000 bereitstellt. Darüber hinaus entspricht die im Rahmen des Pachtvertrags verpachtete Fläche einer durchschnittlichen Fläche in Estland (Erwägungsgründe 318 und 319).

(327) Der Uus-Maa-Bericht kommt zu dem Schluss, dass vor dem Beitritt Estlands zur EU ein unmittelbar bevorstehender exponentieller Anstieg von Ackerland nicht absehbar war. Im Jahr 2000 wurde der Pachtzins für Ackerland geeigneter Qualität im Kreis Tartu auf 100 EEK/ha (6,40 EUR/ha) geschätzt (Erwägungsgrund 125 (siehe auch Tabelle 10 und Tabelle 11).

5.2.3.3.2.4. Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen zum Zeitpunkt des Beitritts Estlands zur EU im Jahr 2004

(328) Die Kommission stellt fest, dass die Vorschriften über staatliche Beihilfen für Estland zwar am 1. Mai 2004, dem Datum des Beitritts Estlands zur Europäischen Union, verbindlich wurden und der ursprüngliche Pachtvertrag vorsieht, dass seine Bedingungen geändert werden können, wenn sich eine Änderung aus dem Vertrag oder aus Rechtsvorschriften ergibt, die estnischen Behörden den Pachtvertrag jedoch im Jahr 2004 nicht geändert haben.

([71]) Urteil des Gerichts vom 13. Juli 2022, T-150/20, Tartu Agro/Kommission, ECLI:EU:T:2022:443, Rn. 40 und 73.

(329) Was die verfügbaren Daten zu marktüblichen Pachtzinsen betrifft, stellt die Kommission fest, dass zum Zeitpunkt des Beitritts Estlands zur EU im Jahr 2004 die einzigen verfügbaren Daten auf dem Uus-Maa-Bericht beruhen (siehe Tabelle 10 und Tabelle 11).

(330) Die Kommission ist daher der Auffassung, dass zum Zeitpunkt des Beitritts Estlands zur EU im Jahr 2004 die entsprechende Schätzung des Marktpreises auf dem Uus-Maa-Bericht beruhen sollte.

(331) Um bei der Auswahl des Referenzwerts für marktübliche Pachtzinsen im Jahr 2004 umsichtig vorzugehen, stellt die Kommission fest, dass die Daten des Uus-Maa-Berichts Folgendes zeigen:

1. Im Laufe der Zeit war bei den marktüblichen Pachtzinsen für Grundstücke auf der Pachtfläche und im Kreis Tartu ein allgemeiner Aufwärtstrend zu verzeichnen (siehe Tabelle 10 und Tabelle 11).

2. Die Spanne der marktüblichen Pachtzinsen für Grundstücke im Kreis Tartu lag 2004 zwischen 10 und 20 EUR/ha (siehe Tabelle 11).

3. Die Spanne der marktüblichen Pachtzinsen für die Fläche, die Gegenstand des Pachtvertrags ist, betrug zwischen 2000 und 2004 6-10 EUR/ha und zwischen 2005 und 2009 10-20 EUR/ha (siehe Tabelle 10).

(332) Im Hinblick auf die Ermittlung des Referenzwerts ist die Kommission der Auffassung, dass die genauesten Informationen und somit die zuverlässigsten Daten im Pachtvertrag selbst zu finden sind. Die Daten zum Wert der Grundstücke im Kreis Tartu können jedoch ebenfalls zur Ermittlung des Referenzwerts herangezogen werden, wenn die Schätzungen schlüssig und zuverlässig sind. Die Kommission stellt fest, dass der Uus-Maa-Bericht für 2004 keine Schätzung des Pachtzinses für die Fläche, die Gegenstand des Pachtvertrags ist, für ein bestimmtes Jahr enthält (siehe Erwägungsgrund 331 Nummer 3), sondern nur die Schätzung für den Zeitraum 2000–2004. Da der Wert für 2004 im oberen Bereich dieses Zeitraums liegt und der niedrigste Wert für den nachfolgenden Zeitraum (d. h. 2005–2009) bei 10 EUR/ha liegt, ist ein Preis von 10 EUR/ha nach Auffassung der Kommission die zuverlässigste Marktpreisschätzung für 2004 (auf die eine Verringerung um weitere 20 % angewandt wird, um der Sensitivität der Daten Rechnung zu tragen (Erwägungsgründe 334 und 514)). Untermauert wird dies durch den im selben Bericht erläuterten allgemeinen Trend, dass die marktüblichen Pachtzinsen für Grundstücke im Laufe der Zeit steigen (siehe Erwägungsgrund 331 Nummer 1). Dies wird außerdem durch die Marktpreisangabe für das konkrete Jahr 2004 in dem anderen Datensatz bestätigt, der im selben Bericht enthalten ist, d. h. in den Daten zum Grundstückswert im Kreis Tartu: Wie sich aus Tabelle 16 „Schätzung des Pachtzinses für Grundstücke im Kreis Tartu“ ergibt, liegt der niedrigste Pachtzins in diesem Bereich ebenfalls bei 10 EUR/ha. In der Regel sind Daten zu einem bestimmten Jahr zuverlässiger und aussagekräftiger als eine breitere Preisspanne, die einen Zeitraum abdeckt.

(333) Der marktübliche Referenzwert von 10 EUR/ha für 2004 ist auch im Vergleich zu den Daten des Kreises Tartu schlüssig (siehe Erwägungsgrund 331 Nummer 2), was darauf hindeutet, dass die Pachtzinsen im Jahr 2004 höher sein könnten und bis zu 20 EUR/ha betragen könnten, aber immer noch innerhalb dieser spezifischen Spanne liegen.

(334) Daher kommt die Kommission bei einer Vergleichsanalyse der beiden im Uus-Maa-Bericht vorgelegten Datensätze (siehe Tabelle 10 und Tabelle 11) im Lichte der Erwägungsgründe 331 bis 333 nach einem vernünftigen und vorsichtigen Ansatz zu dem Schluss, dass der marktübliche Referenzwert im Jahr 2004 bei 10 EUR/ha Ackerland lag und auf ihn aufgrund der Sensitivität der Daten eine Verringerung um 20 % angewandt wird (Erwägungsgrund 514).

5.2.3.3.2.5. Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen seit 2005

(335) Wie in Erwägungsgrund 322 dargelegt, kommt die Kommission zu dem Schluss, dass der genaueste und angemessenste Referenzpreis auf den Pachtgeschäften des Bodenamtes beruht.

(336) Die Daten zu den durchgeführten Pachtgeschäften des Bodenamtes sind seit 2005 verfügbar, sodass seit diesem Jahr Daten des Bodenamtes zu den mittleren Pachtpreisen in Estland für die Schätzung des angemessenen Marktpreises herangezogen werden.

5.2.3.3.2.6. Fläche zur Umrechnung der jährlichen Pachtzahlungen in Werte auf Hektarbasis

(337) Für den Pachtzins ist eine jährliche Zahlung vereinbart, während die verfügbaren Marktdaten auf Werten in Euro je Hektar basieren. Um diese Werte vergleichen zu können, muss der vereinbarte jährliche Betrag des Pachtzinses daher in einen Wert in Euro je Hektar umgerechnet werden.

(338) Bei dieser Umrechnung muss die Qualität des Grundstücks berücksichtigt werden, indem eine Bezugsgröße verwendet wird, die dem Grundstück entspricht, für das der Marktpreis geschätzt wird, damit die beiden Werte vergleichbar sind.

(339) Die Daten des Bodenamtes beziehen sich auf die öffentliche Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen. Die Kommission stellt fest, dass der Pachtvertrag, der Gegenstand des Beschlusses ist, nicht nur landwirtschaftliche Flächen, sondern auch forstwirtschaftliche Flächen umfasst. Um den Pachtzins des Pachtvertrags und die Daten des Bodenamtes miteinander vergleichen zu können (damit ähnliche Flächen verglichen werden können), zieht die Kommission dafür nur Flächen heran, die im Rahmen der GAP förderfähig sind ([72]). Die Kommission hält dies für eine umsichtige Methode, um zu schätzen, wie hoch der Pachtzins hätte sein müssen, und/oder um das Vorliegen eines Vorteils festzustellen. Daher kommt die Kommission zu dem Schluss, dass beim Vergleich der jährlichen Pachtzahlungen mit den Daten des Bodenamtes die für die GAP-Förderung in Betracht kommende Fläche als Bezugsgröße verwendet werden sollte.

(340) Die Kommission räumt ein, dass diese Methode nur eine Schätzung ergibt, da

a) sowohl die verpachtete Fläche, die für eine GAP-Förderung in Betracht kommt, als auch die vom Bodenamt verpachtete Fläche Flächen mit unterschiedlicher Qualität umfasst und

b) bei dem Ansatz, bei dem ein Teil der verpachteten Fläche nicht in die Bewertung einbezogen wird, davon ausgegangen wird, dass Flächen, die nicht für die GAP-Agrarförderung in Betracht kommen, während der 25-jährigen Laufzeit des Pachtvertrags keinen Marktwert haben würden.

(341) Die Kommission ist jedoch der Auffassung, dass die in Erwägungsgrund 339 beschriebene Methode eine angemessene vergleichbare Schätzung für vergleichbare Flächen ermöglicht, um auf umsichtige Weise zu ermitteln, wie hoch der Pachtzins hätte sein müssen, und um somit festzustellen, ob der Pachtvertrag einen Vorteil beinhaltet.

(342) Da es dem Uus-Maa-Bericht zufolge im Jahr 2000 nur einen Markt für Ackerland geeigneter Qualität gab, kommt die Kommission zu dem Schluss, dass die Hektarzahl des Ackerlands gemäß dem Uus-Maa-Bericht (2 839,5 ha) (Erwägungsgrund 89) für die Jahre vor dem Beitritt Estlands zur EU und die Daten zu den im Rahmen der GAP förderfähigen Flächen die genaueste Schätzung für Ackerland geeigneter Qualität darstellt und daher als Bezugsgröße verwendet werden sollte, wenn es darum geht, die jährlichen Pachtzahlungen mit dem Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen zu vergleichen, der auf dem Uus-Maa-Bericht beruht.

(343) Die Kommission fasst in der folgenden Tabelle zusammen, welche Bezugsgröße zu verwenden ist, um jährliche Pachtzinsen als Euro-Werte je Hektar nach Datenquelle umzurechnen.

Tabelle 17

Die (Art der) bei der Umrechnung der jährlichen Zahlungen in Euro-Beträge je Hektar zu verwendenden Bezugsgrößen

Datenquelle	Anmerkung	Schlussfolgerung zur Bezugsgröße
Uus-Maa-Bericht	Laut diesem Bericht gab es im Jahr 2000 nur einen Markt für Ackerland geeigneter Qualität.	Die Bezugsgröße (Größe der verpachteten Fläche), die zur Umrechnung des jährlichen Pachtzinses in einen Euro-Betrag je Hektar verwendet wird, sollte nur Ackerland geeigneter Qualität umfassen, d. h. 2 839,50 ha (Erwägungsgrund 148).
Pindi-Kinnisvara-Bericht	Dieser Bericht enthält eine Schätzung der landwirtschaftlichen Flächen in attraktiver Lage im Kreis Tartu, wo etwa 90 % dieser Flächen Ackerland sind. Daher sind die Nutzung und die Qualität der Flächen bereits in der Preisschätzung berücksichtigt.	Beim Vergleich des jährlichen Pachtzinses mit der Marktpreisschätzung im Pindi-Kinnisvara-Bericht muss die gesamte verpachtete Fläche und nicht nur die landwirtschaftlich genutzte Fläche als Bezugsgröße verwendet werden.

([72]) Die Kommission verwendet die im Rahmen der GAP förderfähige Fläche aus den Daten des Bodenamtes, um eine vorsichtige Schätzung vorzunehmen. Im Rahmen der GAP werden landwirtschaftliche Flächen finanziell gefördert, während der Pachtvertrag verschiedene Arten von Flächen umfasst, die nicht nur zur landwirtschaftlichen Nutzung bestimmt sind. In diesem Zusammenhang hat sich die Kommission dafür entschieden, die im Rahmen der GAP förderfähige Fläche als die Fläche anzusehen, die der dem Pachtvertrag zugrunde liegenden Fläche am ähnlichsten ist.

Datenquelle	Anmerkung	Schlussfolgerung zur Bezugsgröße
Domus-Bericht	Bei den bewerteten Flächen handelt es sich überwiegend um Ackerland (vgl. Abschnitt 2.5.9.2). Bei dieser Preisschätzung wird somit berücksichtigt, dass es sich bei der Fläche nicht ausschließlich um Ackerland handelt.	Beim Vergleich des jährlichen Pachtzinses mit der Marktpreisschätzung im Domus-Bericht sollte die gesamte verpachtete Fläche und nicht nur die Fläche des Ackerlands als Bezugsgröße verwendet werden.
Daten des Bodenamtes	Die Daten des Bodenamtes umfassen die **marktüblichen Pachtzinsen für landwirtschaftliche Flächen.**	Bei der Anpassung des jährlichen Pachtzinses in Euro je Hektar und beim Vergleich mit den Daten des Bodenamtes kann die landwirtschaftliche Fläche, d. h. die für eine GAP-Förderung in Betracht kommende Fläche, und nicht die gesamte verpachtete Fläche als Bezugsgröße verwendet werden.
Vom Statistischen Amt veröffentlichte Daten über Pachtzinsen für Grundstücke	Die Daten des Statistischen Amtes umfassen die **marktüblichen Pachtzinsen für landwirtschaftliche Flächen.**	Bei der Anpassung des jährlichen Pachtzinses in Euro je Hektar und beim Vergleich mit den Daten des Statistischen Amtes sollte die landwirtschaftliche Fläche, d. h. die Fläche, die für eine GAP-Förderung in Betracht kommt, und nicht die gesamte verpachtete Fläche als Bezugsgröße verwendet werden.

5.2.3.3.2.6.1. Einnahmen aus der nicht für die GAP-Förderung in Betracht kommenden Pachtfläche

(344) Bei der Methode zur Umrechnung der jährlichen Zahlungen in Euro-Beträge pro Hektar, bei der nur die für die GAP-Förderung in Betracht kommenden Flächen berücksichtigt werden, wird davon ausgegangen, dass die nicht für die GAP-Förderung in Betracht kommenden Flächen keinen Wert haben. Liegt der Pachtzins unter den marktüblichen Bedingungen, auch ohne mögliche Einnahmen aus dem Verkauf von Holz oder der Verpachtung von Grundstücken, lässt sich daher das Vorliegen eines Vorteils bestätigen.

(345) Zu den Einnahmen aus Holzverkäufen stellt die Kommission fest, dass die Quantifizierung der zusätzlichen Einnahmen aus Holzverkäufen nicht allein auf der Grundlage der angenommenen Verkaufsmengen und der durchschnittlichen Verkaufspreise erfolgen kann, da bei einem solchen Ansatz davon ausgegangen würde, dass für den Verkauf von Holz keine Kosten anfallen, sondern auf der Grundlage entweder der erzielten Nettoeinnahmen aus Holzverkäufen oder der geschätzten marktüblichen Pachtzinsen für Waldflächen. Im Allgemeinen beträgt der Produktionszyklus im Forstsektor mehrere Jahrzehnte, d. h. er ist deutlich länger als die 25-jährige Laufzeit des Pachtvertrags. Daher ermöglichen Daten zu marktüblichen Pachtzinsen im Forstsektor unter Umständen keine zuverlässige Schätzung des Marktpreises für einen bestimmten Zeitraum.

(346) Da im vorliegenden Fall die Größe der Waldfläche im Vergleich zur landwirtschaftlichen Fläche relativ gering ist, kommt die Kommission zu dem Schluss, dass der Wert der Waldfläche aus Gründen der Vorsicht und der Einfachheit nicht in die Bewertung des Vorteils einbezogen werden sollte.

5.2.3.3.2.6.2. Die finanziellen Verpflichtungen — Bewertung des wirtschaftlichen Nachteils und der Marktkonformität.

(347) Wie in den Erwägungsgründen 291 Buchstabe d und 292 dargelegt, können die in den Erwägungsgründen 60 und 68 genannten finanziellen Verpflichtungen bei der Beurteilung des mutmaßlichen Vorteils maßgebliche Merkmale des Pachtvertrags sein. Was ihre Auswirkungen auf die finanzielle und wirtschaftliche Lage von Tartu Agro AS im Vergleich zu anderen Unternehmen betrifft, die unter Marktbedingungen tätig sind, ist es von Bedeutung, ob diese Verpflichtungen

a) im Interesse von Tartu Agro AS oder des Verpächters waren, d. h. bei der Bewertung sollte berücksichtigt werden, inwieweit die finanziellen Verpflichtungen zumindest teilweise im eigenen Interesse des Pächters liegen,

b) wie vereinbart nach der üblichen Marktpraxis ausgeführt wurden und

c) zusätzliche Verpflichtungen verglichen mit anderen auf dem Markt tätigen Unternehmen darstellten.

(348) In Anbetracht der außergewöhnlich langen Laufzeit des Pachtvertrags und der darin enthaltenen außergewöhnlich großen Fläche stellt die Kommission fest, dass allein die Tatsache, dass es im Jahr 2000 nicht der üblichen Marktpraxis entsprach, finanzielle Verpflichtungen unter Angabe von Geldbeträgen in Pachtverträge aufzunehmen (siehe Erwägungsgründe 122 und 123), nicht automatisch bedeutet, dass sich diese Verpflichtungen negativ auf die Finanzlage von Tartu Agro AS auswirkten, sodass sie bei der Beurteilung des Vorteils ganz oder teilweise als Teil der Pachtzahlung betrachtet werden sollten.

(349) Auch das mutmaßliche Ziel des Staates im Jahr 2000, die Bodenfruchtbarkeit und damit den Wert des staatlichen Eigentums zu erhalten und zu erhöhen, ist bei der Beurteilung durch die Kommission, ob die finanziellen Verpflichtungen seit 2004 als Teil der Pachtzahlung gelten, nicht allein ausschlaggebend.

(350) Die Kommission stellt fest, dass Tartu Agro AS nach dem ursprünglichen Pachtvertrag und dessen Bestimmungen über die Pachtzahlung verpflichtet war, alle Steuern im Zusammenhang mit der Pachtfläche zu entrichten, während Investitionen in Bodenverbesserungssysteme und die Verpflichtung zur Zahlung von Instandhaltungskosten als sonstige vertragliche Rechte und Pflichten angesehen wurden.

(351) Bei der Änderung des Pachtvertrags im Jahr 2009 einigten sich die Parteien darauf, dass die Verpflichtung des Pächters zur Zahlung von Investitionen in die Modernisierung der Bodenverbesserungssysteme ab 2010 von der Pachtzahlung abgezogen werden sollte, die von der einheitlichen Flächenzahlung abhing (Erwägungsgründe 79 und 80).

(352) Die Kommission kommt jedoch zu dem Schluss, dass die formale Einstufung der finanziellen Verpflichtungen im Pachtvertrag entweder als Teil der Pachtzahlungen oder als sonstige Verpflichtungen nicht entscheidend ist, da dies nicht bestimmend für ihre wirtschaftlichen Auswirkungen ist.

(353) Die Kommission stellt fest, dass bei der Beurteilung, ob ein Vorteil vorliegt, in Betracht gezogen werden muss, dass die Auswirkungen der finanziellen Verpflichtungen in den verfügbaren Quellen für Marktpreisdaten sehr unterschiedlich bewertet werden.

(354) Je nach Marktpreisschätzung werden die finanziellen Verpflichtungen entweder in die Preisschätzung einbezogen oder davon ausgenommen oder nur teilweise berücksichtigt.

(355) Bei der Beurteilung muss insbesondere in Betracht gezogen werden, dass beispielsweise im Domus-Bericht die Auswirkungen dieser finanziellen Verpflichtungen ausdrücklich außer Acht gelassen wurden (Erwägungsgrund 143), während im Pindi-Kinnisvara-Bericht die Marktpreisschätzung für landwirtschaftliche Flächen unter Berücksichtigung der Verpflichtung des Pächters, bestimmte Ausgaben in Höhe von 104 EUR pro Hektar zu tätigen, enthalten ist (siehe Erwägungsgrund 116).

(356) Die Pachtverträge des Bodenamtes enthalten bestimmte Steuer- und Instandhaltungsverpflichtungen für den Pächter, wobei diese Instandhaltungsverpflichtungen nicht in Geldbeträgen festgelegt sind und keine spezifischen jährlichen Instandhaltungsausgaben erforderlich sind.

(357) Im Uus-Maa-Bericht wird die übliche Marktpraxis in Bezug auf die finanziellen Verpflichtungen dargelegt. Allerdings wird nicht ausdrücklich beschrieben oder erklärt, wie sich die finanzielle Verpflichtung oder andere Merkmale des Pachtvertrags auf die Bewertung auswirken, sodass dieser Bericht zu diesem Thema nur von begrenztem Nutzen ist.

(358) Beim Vergleich des vereinbarten Pachtzinses mit dem angemessenen marktüblichen Pachtzins ergibt sich aus dem Vorstehenden, dass die Kommission in den Abschnitten 5.2.3.3.2.6.3 bis 5.2.3.3.2.6.5 bewertet, inwieweit die Verpflichtung des Pächters zur Zahlung von i) Grundsteuern und ii) Instandhaltungsmaßnahmen und zur Tätigung von iii) Investitionen für die Erneuerung von Bodenverbesserungssystemen berücksichtigt werden muss, d. h. als Teil der Pachteinnahmen zu betrachten ist.

5.2.3.3.2.6.3. Die Verpflichtung des Pächters zur Entrichtung der Grundsteuern

(359) Da der Eigentümer der Fläche rechtlich zur Entrichtung der Grundsteuer verpflichtet ist, ist die Kommission der Auffassung, dass die im Pachtvertrag enthaltene Verpflichtung des Pächters zur Entrichtung der Grundsteuer, auf die in Erwägungsgrund 61 Bezug genommen wird, im Interesse des Verpächters liegt und sich diese Bedingung negativ auf die finanzielle Lage von Tartu Agro AS auswirkt.

(360) Für die Berechnung der Differenz zwischen dem von Tartu Agro AS tatsächlich gezahlten Pachtzins und dem Betrag, den das Unternehmen zu diesem Zeitpunkt unter normalen Marktbedingungen hätte zahlen müssen, ist daher entscheidend, ob diese Verpflichtung für Tartu Agro AS verglichen mit anderen Unternehmen eine zusätzliche Belastung darstellt, die zu dem Pachtzins hinzugerechnet werden sollte.

(361) Was die Daten des Bodenamtes betrifft, stellt die Kommission fest, dass die Grundsteuer bei staatlichen Pachtverträgen vom Pächter entrichtet wird (Erwägungsgrund 114). Im Hinblick auf den Vergleich der von Tartu Agro AS gezahlten Pachtzinsen mit dem auf den Daten des Bodenamtes beruhenden Marktpreis ist Folgendes festzustellen: Da die Verpflichtung zur Entrichtung von Grundsteuern bei staatlichen Pachtverträgen für alle Pächter gilt, stellt die Verpflichtung zur Entrichtung der Grundsteuer im ursprünglichen Pachtvertrag keine zusätzliche Verpflichtung dar und bedeutet keine zusätzliche Belastung für Tartu Agro AS.

(362) Da öffentliche Flächen in der Regel über Auktionen des Bodenamtes verpachtet werden, entspricht diese Verpflichtung der üblichen Marktpraxis.

(363) Was den Uus-Maa-Bericht betrifft, so wird darin festgestellt, dass bis 2010 in der Regel der Pächter die Grundsteuer entrichten musste (Erwägungsgrund 124). Im Hinblick auf den Vergleich der von Tartu Agro AS gezahlten Pachtzinsen mit dem auf dem Uus-Maa-Bericht beruhenden Marktpreis ist Folgendes festzustellen: Da die Verpflichtung zur Entrichtung von Grundsteuern durch Pächter eine übliche Marktpraxis war, stellt die Verpflichtung zur Entrichtung der Grundsteuer im ursprünglichen Pachtvertrag somit keine zusätzliche Verpflichtung dar und bedeutet keine zusätzliche Belastung für Tartu Agro AS. Vergleicht man daher die von Tartu Agro AS gezahlte Pacht mit dem im Uus-Maa-Bericht für die Jahre 2000 bis 2004 geschätzten Marktpreis, so stellt die Verpflichtung zur Entrichtung von Grundsteuern keine zusätzliche Belastung für Tartu Agro AS dar, da es sich um eine Verpflichtung handelt, die der üblichen Marktpraxis entspricht.

(364) Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass die von Tartu Agro AS entrichtete Grundsteuer nicht zu den jährlichen Pachtzahlungen von Tartu Agro AS hinzugerechnet werden darf, wenn diese mit dem Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen verglichen werden, der auf Folgendem beruht:

1. den Uus-Maa-Daten in den Jahren 2000 und 2004 (Abschnitt 5.2.3.3.2.8),

2. den Daten des Bodenamtes seit 2005 (Abschnitt 5.2.3.3.2.9).

5.2.3.3.2.6.4. Die Verpflichtung des Pächters zur Zahlung von Instandhaltungskosten

(365) Aufgrund ihrer wirtschaftlichen Natur sind jährliche Instandhaltungskosten Betriebskosten, die kurzfristig Einnahmen generieren und/oder den Wert der Flächen erhöhen, unabhängig davon, dass sich eine aktive und nachhaltige Landwirtschaft auch positiv auf den Wert der Flächen auswirkt.

(366) Jedes Unternehmen, das in der Primärproduktion tätig ist, muss diese Kosten auch unter normalen Marktbedingungen tragen.

(367) Die Kommission stellt fest, dass im Uus-Maa-Bericht auf die Marktpraxis in Bezug auf die sonstigen Verpflichtungen der Pächter eingegangen wird. Insbesondere wird in diesem Bericht darauf hingewiesen, dass die Bodenverbesserung und die regelmäßige Instandhaltung der Straßenränder in den Verträgen als Verpflichtungen des Pächters aufgeführt sind, der das Grundstück nutzt und davon profitiert. Diese Verpflichtungen wurden jedoch in allgemeiner Form in die Pachtverträge aufgenommen, während im vorliegenden Fall im Pachtvertrag detailliert festgelegt ist, wie die jährlichen Instandhaltungskosten zu verwenden sind. Darüber hinaus wird im Uus-Maa-Bericht hervorgehoben, dass der Pachtvertrag außergewöhnlich umfangreich ist und eine lange Laufzeit hat.

(368) Die Kommission ist der Auffassung, dass allein die Tatsache, dass die Zusage zur Übernahme von Instandhaltungskosten detailliert in Geldbeträgen festgehalten wurde, deren wirtschaftlichen Charakter nicht ändert. Darüber hinaus ändert dies nichts an der Tatsache, dass diese Kosten im Interesse von Tartu Agro AS liegen, da das Unternehmen während der 25-jährigen Laufzeit des Pachtvertrags von diesen Kosten profitieren kann, und auch jedes Unternehmen, das in der Primärproduktion tätig ist, unter normalen Marktbedingungen entsprechende Kosten zu tragen hat.

(369) Allein die Tatsache, dass die estnischen Behörden im Jahr 2000 möglicherweise Gemeinwohlziele verfolgten, um die operativen Entscheidungen von Tartu Agro AS über den Pachtvertrag zu kontrollieren, indem sie die Verwendung der Instandhaltungskosten festlegten, ändert nichts daran, dass diese Kosten hauptsächlich im Interesse von Tartu Agro AS liegen, wenn das Unternehmen die Fläche für landwirtschaftliche Zwecke nutzt, da jedes in der Primärproduktion tätige Unternehmen unter normalen Bedingungen ebenfalls ähnliche Kosten zu tragen hat. Zu den in den Erwägungsgründen 229 und 230 genannten Stellungnahmen stellt die Kommission fest, dass es unerheblich ist, aus welchen Gründen oder mit welchen Zielen die estnischen Behörden die Zusage zur Übernahme von Instandhaltungskosten in den Pachtvertrag aufgenommen haben.

(370) Überdies stellt die Kommission fest, dass der Pachtvertrag eine Bedingung enthält, die eine Herabsetzung des Pachtzinses ermöglicht, falls der Pachtzins die Einnahmen aus der normalen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der verpachteten Fläche übersteigt (Erwägungsgrund 66). Die Kommission kommt daher zu dem Schluss, dass mit dieser Bedingung faktisch das Betriebsrisiko vom Pächter auf den Verpächter übertragen und die finanzielle Belastung verringert wird, die dem Pächter durch die Zusage zur Übernahme bestimmter Betriebskosten entstanden wäre.

(371) Die Zusage zur Übernahme der Instandhaltungskosten, d. h. die Verpflichtung zur Zahlung der jährlichen Instandhaltungskosten laut Erwägungsgrund 68 Buchstabe b, wirkt sich daher im Vergleich zu anderen Unternehmen auf dem Markt nicht negativ auf die finanzielle Lage von Tartu Agro AS aus. Diese Kosten sind Teil der Betriebskosten des Pächters.

(372) Die Kommission erkennt an, dass eine vertragliche Verpflichtung zur Übernahme der jährlichen Betriebskosten nur dann wesentliche finanzielle Auswirkungen haben könnte, wenn ein Unternehmen seine Tätigkeit im landwirtschaftlichen Primärsektor einstellen müsste. Solange Tartu Agro AS nach dem Grundsatz der Unternehmensfortführung handelt, hat eine vertragliche Verpflichtung zur Übernahme der jährlichen Betriebskosten daher keine negativen Auswirkungen auf die Finanzlage von Tartu Agro AS im Vergleich zu anderen Unternehmen.

(373) Zudem hat allein die Tatsache, dass der Nominalbetrag der Zusage zur Übernahme von Instandhaltungskosten zum Zeitpunkt des ursprünglichen Pachtvertrags höher gewesen wäre als die durchschnittlichen Instandhaltungskosten in diesem Sektor (Erwägungsgrund 222 Buchstabe f), keine negativen Auswirkungen auf die Finanzlage von Tartu Agro AS, vergleicht man diese während der 25-jährigen Laufzeit des Pachtvertrags mit der anderer in diesem Sektor tätiger Unternehmen.

(374) Darüber hinaus stellt die Kommission fest, dass im Uus-Maa-Bericht dargelegt wird, wie Instandhaltungsverpflichtungen im Laufe der Entwicklung des Pachtmarktes während der Laufzeit des Pachtvertrags in die Pachtverträge aufgenommen wurden (Erwägungsgründe 122 bis 124), und dass die Pachtverträge des Bodenamtes eine Verpflichtung enthalten, wonach die Pächter zusagen müssen, die Flächen in gutem Zustand zu erhalten (Erwägungsgrund 114). Allein die Tatsache, dass die Instandhaltungsverpflichtung in Geldbeträgen ausgedrückt wird, bedeutet daher nicht, dass die Pachtverträge des Bodenamtes, die der marktüblichen Praxis entsprechen, keine Verpflichtung mit entsprechenden wirtschaftlichen Auswirkungen enthalten würden.

(375) Ferner stellt die Kommission im Lichte der Erwägungsgründe 60 und 61 fest, dass die Form des Pachtvertrags nicht darauf hindeutet, dass die Parteien beabsichtigt hätten, die jährlichen Instandhaltungskosten als Teil der Pachtzahlung zu betrachten, da sie nicht formell mit der Pachtzahlung verknüpft waren.

(376) Hinzu kommt, dass die estnischen Behörden im Vorfeld keine Analyse vorgelegt haben, aus der hervorgegangen wäre, dass die jährlichen Instandhaltungskosten als eine Art Pacht oder sogar als Ausgleich für entgangene Pachteinnahmen betrachtet wurden.

(377) Da sich die Zusage zur Übernahme von Instandhaltungskosten nicht negativ auf die Finanzlage von Tartu Agro AS auswirkt, folgt aus dem Vorstehenden, dass diese Zusage nicht zum jährlichen Pachtzins hinzugerechnet werden darf, wenn dieser mit dem Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen verglichen wird.

5.2.3.3.2.6.5. Die Verpflichtung des Pächters zu jährlichen Investitionen in Bodenverbesserungssysteme

(378) Aufgrund ihrer wirtschaftlichen Natur werden durch die in Erwägungsgrund 68 Buchstabe a genannten Investitionen in Bodenverbesserungssysteme langfristig Einnahmen erzielt, die die Laufzeit des Pachtvertrags übersteigen können und somit einen Vorteil für den Eigentümer des Grundstücks darstellen können.

(379) Die Kommission stellt Folgendes fest:

a) Die Zusage, jährlich […] EUR in die Erneuerung von Bodenverbesserungssystemen zu investieren (Erwägungsgrund 68 Buchstabe a), wurde in den Pachtvertrag aufgenommen, und darüber hinaus enthielt der Kaufvertrag eine Verpflichtung, bestimmte Investitionen vorzunehmen (Erwägungsgrund 73 Buchstabe d).

b) Die Laufzeit des Pachtvertrags ist erheblich länger als marktüblich (Erwägungsgründe 112 und 123).

c) Nur ein Teil der Investitionen in Bodenverbesserungssysteme wurde von Tartu Agro AS finanziert, d. h. die Investitionszusage (Erwägungsgrund 68 Buchstabe a) wurde nicht — wie im ursprünglichen Pachtvertrag vereinbart — von Tartu Agro finanziert (Erwägungsgründe 96 bis 99).

d) Die Parteien haben vereinbart (Erwägungsgründe 69 und 133), dass die Verbesserungen am Ende des Pachtvertrags in das Eigentum des Ministeriums übergehen, das sie zum marktüblichen Wert erwerben muss, wenn der Pachtvertrag ausläuft.

(380) Die Kommission kommt zunächst in Anbetracht von Erwägungsgrund 379 zu dem Schluss, dass nur solche Investitionen, bei denen es sich um zusätzliche Investitionen handelt, die unmittelbar auf den Pachtvertrag zurückzuführen sind, sich negativ auf die Finanzlage von Tartu Agro AS auswirken können, d. h. nur die Investitionen, die vorgenommen wurden, um die in Erwägungsgrund 68 Buchstabe a genannte Investitionszusage zu erfüllen, können bei der Feststellung und Quantifizierung des Vorteils relevant sein. Was das Vorbringen von Tartu Agro AS betrifft, dass seine gesamten Investitionen berücksichtigt werden müssten, stellt die Kommission zunächst fest, dass Investitionen, die aus normalen geschäftlichen Erwägungen getätigt werden, d. h. Investitionen von Tartu Agro AS, die laut Pachtvertrag nicht erforderlich sind, obwohl ihre Nutzungsdauer die 25-jährige Laufzeit überschreiten würde, nicht auf dem Pachtvertrag beruhen.

(381) Nach Auffassung der Kommission liegt es auf der Hand, dass ein Pächter, der in der Primärproduktion tätig ist und eine Fläche über 25 Jahre bewirtschaftet, auch für langfristige Investitionen wirtschaftliche Gründe hat. Daher kommt die Kommission zu dem Schluss, dass Tartu Agro AS nicht überzeugend geltend machen kann, dass seine gesamten in die gepachteten Fläche geflossenen Investitionen, insbesondere die über die Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag hinausgehenden Investitionen, als Teil der Pachtzahlung betrachtet werden sollten.

(382) Zweitens können sich nur die Investitionen, die tatsächlich von Tartu Agro AS finanziert werden, nachteilig auf die Finanzlage von Tartu Agro AS auswirken. Nicht der Nominalwert der Investitionszusage ist ausschlaggebend, sondern nur der Teil der Zusage, der von Tartu Agro AS tatsächlich erfüllt und finanziert wurde. Was die von Dritten finanzierten Investitionen in Bodenverbesserungssysteme betrifft (Erwägungsgründe 91 bis 99), ist die Kommission der Auffassung, dass sich diese Investitionen nicht nachteilig auf die Finanzlage von Tartu Agro AS auswirken. Daher kann nur der Teil der Investitionszusage, der auf Kosten von Tartu Agro AS ausgeführt wurde, als Teil des Pachtzinses betrachtet werden.

(383) Was drittens die Bedingung des Pachtvertrags betrifft, dass Verbesserungen unter bestimmten Voraussetzungen in das Eigentum des Ministeriums übergehen können, das diese bei Ablauf des Pachtvertrags erwerben muss (Erwägungsgründe 69, 379 Buchstabe d usw.), stellt die Kommission Folgendes fest: Einige dieser Investitionen können unter Umständen am Ende der Vertragslaufzeit noch einen Restwert haben, dies ist jedoch nicht sicher. Tartu Agro AS kann am Ende der Vertragslaufzeit möglicherweise einen Teil des Wertes dieser Investitionen zurückerlangen. Solange der Pachtvertrag noch gültig ist, ist dies jedoch noch ungewiss. Darüber hinaus stellt die Kommission fest, dass Tartu Agro AS de facto eine finanzielle Verpflichtung übernommen hat, die dem Eigentümer oblag.

(384) Da vor Ablauf des Pachtvertrags keine Daten über mögliche künftige Übernahmen des Restwerts der Vermögenswerte durch das Ministerium verfügbar sind und dies ungewiss ist, geht die Kommission daher aus Gründen der Vorsicht davon aus, dass zugesagte Investitionen, die von Tartu Agro AS finanziert wurden, als Teil des Pachtzinses betrachtet werden sollten (siehe Erwägungsgrund 388 Buchstabe b und Erwägungsgrund 389 Buchstabe a).

(385) Zur Nutzungsdauer der Investitionen stellt die Kommission fest, dass die Vorteile der Investitionen in Bodenverbesserungssysteme, auf die in Erwägungsgrund 68 Buchstabe a Bezug genommen wird, zwischen den Parteien geteilt werden, wenn die Nutzungsdauer der Investitionen die Laufzeit des Pachtvertrags überschreitet. Tartu Agro AS kann nur während der 25-jährigen Laufzeit des Pachtvertrags von seinen zugesagten Investitionen profitieren. Der verbleibende Teil der Nutzungsdauer kommt dem Verpächter zugute. Tartu Agro AS hätte jedoch auch von diesen Investitionen profitiert, wenn sie wie in Abschnitt 16 Absatz 1 des Gesetzes über Bodenverbesserung vorgesehen (siehe Erwägungsgrund 180) von Estland gezahlt worden wären.

(386) Darüber hinaus stellen die kumulierten abgeschriebenen Investitionen für den Fall, dass Tartu Agro AS in der Lage wäre, seinen Betrieb nach dem Grundsatz der Unternehmensfortführung nach Ablauf des Pachtvertrags fortzusetzen, den Teil der Investitionen dar, der Tartu Agro AS zugutekommt. Der Rest der Investitionen kommt ausschließlich dem Verpächter zugute. Die kumulierten Abschreibungen stellen den wirtschaftlichen Wert der Investitionen dar, die ausschließlich im Interesse des Pächters liegen, und der Teil der Investitionen, der bei Ablauf des Pachtvertrags nicht abgeschrieben oder vom Verpächter erworben wird, stellt den wirtschaftlichen Nutzen des Verpächters aus dieser vertraglichen Verpflichtung dar.

(387) Die Kommission stellt jedoch fest, dass keine kontrafaktischen Daten zu kumulierten Abschreibungen von Bodenverbesserungssystemen für den Fall vorliegen, dass Tartu Agro AS seinen Betrieb nach dem Grundsatz der Unternehmensfortführung fortsetzen könnte. Daher geht die Kommission aus Gründen der Vorsicht davon aus, dass die Investitionen in Bodenverbesserungssysteme eine unbegrenzte Nutzungsdauer haben, d. h. der von Tartu Agro AS finanzierte Betrag der Investitionen in Bodenverbesserungssysteme ist nicht um den Betrag zu kürzen, der dem wirtschaftlichen Nutzen von Tartu Agro AS entsprechen würde.

(388) Auf der Grundlage der Erwägungsgründe 379 bis 387 geht die Kommission bei der Beurteilung des Vorliegens eines Vorteils aus Gründen der Vorsicht davon aus, dass

a) die Investitionen in Bodenverbesserungssysteme, die aufgrund der Investitionszusage getätigt wurden, eine unbegrenzte Nutzungsdauer haben, d. h. es werden keine Abschreibungen vorgenommen und die Investitionen kommen dem Verpächter in vollem Umfang zugute, und

b) der Staat am Ende der Laufzeit des Pachtvertrags keine der von Tartu Agro AS aufgrund der Investitionszusage finanzierten Vermögenswerte erwirbt oder einen Ausgleich dafür zahlt.

(389) Aus Erwägungsgrund 388 ergibt sich Folgendes:

a) Wenn der Staat bei Ablauf des Pachtvertrags dennoch die aufgrund der Investitionsverpflichtung finanzierten Vermögenswerte erwirbt oder einen Ausgleich dafür zahlt, kann dies eine neue Maßnahme nach sich ziehen, die auf der Grundlage der Vorschriften über staatliche Beihilfen geprüft werden könnte.

b) Der jährliche Nominalwert der in Erwägungsgrund 68 Buchstabe a genannten Investitionszusage in Höhe von […] EUR sollte nicht als Teil des von Tartu Agro AS gezahlten Pachtzinses betrachtet werden (da diese Zusage nicht immer erfüllt wurde).

c) Stattdessen sollten 100 % des jährlichen Betrags der Investitionszusage, der von Tartu Agro AS in einem bestimmten Jahr tatsächlich gezahlt wurde, als Teil des Pachtzinses betrachtet und beim Vergleich mit dem angemessenen Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen zur jährlichen Pachtzinszahlung hinzugerechnet werden.

(390) Daraus folgt, dass die in Erwägungsgrund 68 Buchstabe a genannte Investitionszusage bei einem Vergleich mit dem Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen nur bis zu dem Betrag, der tatsächlich von Tartu Agro AS finanziert wurde, zu den jährlichen Pachtzahlungen hinzugerechnet werden kann.

5.2.3.3.2.7. Die Laufzeit und die Bestimmungen über Preisanpassungen — Bewertung der wirtschaftlichen Auswirkungen und der Marktkonformität

(391) Die Laufzeit des Pachtvertrags von 25 Jahren ist deutlich länger als marktüblich. Insbesondere bei den Pachtverträgen des Bodenamtes ist die Laufzeit in der Regel auf fünf Jahre befristet (siehe Erwägungsgrund 112). In diesem Zusammenhang stellt die Kommission Folgendes fest:

a) Der ursprünglich vereinbarte jährliche Pachtzins, der zum Zeitpunkt des Beitritts Estlands zur Europäischen Union noch galt, betrug […] EUR pro Kalenderjahr für […] Hektar (Erwägungsgrund 85).

b) Der Pachtvertrag enthält keine Bedingung, die automatische Preisanpassungen ohne Zustimmung der Parteien ermöglichen würde, da der Pachtvertrag nur die in den Erwägungsgründen 63 bis 66 genannten Bedingungen enthält, die es den Parteien ermöglichen, den gezahlten Pachtzins unter bestimmten Voraussetzungen anzupassen.

(392) In Bezug auf den vorliegenden Fall und die in den Erwägungsgründen 63 bis 67 genannten Bedingungen des Pachtvertrags ist die Kommission der Auffassung, dass diese Bedingungen, die es den Parteien ermöglichen, eine Herabsetzung oder Erhöhung des Pachtzinses um einen angemessenen Betrag zu verlangen, wenn der vom Pächter zu zahlende Pachtzins die Einnahmen übersteigt oder um mehr als die Hälfte von dem angemessenen Pachtzins abweicht, der den vertraglichen Verpflichtungen beider Parteien zugrunde liegt, einer angemessenen Indexierungsbedingung nicht in geeigneter Weise entsprechen. Nach den Bestimmungen des Pachtvertrags, die es den Parteien ermöglichen, ein Verfahren zur Änderung des Pachtzinses einzuleiten, ist nicht sichergestellt, dass der vereinbarte Pachtzins in angemessener Weise den Marktpreisen entspricht.

(393) Erstens ermöglicht diese Bedingung eine Anpassung des Pachtzinses nur dann, wenn die Abweichung vom marktüblichen Preisniveau mehr als 50 % beträgt.

(394) Zweitens müssen die Parteien die Anpassung des Pachtzinses ausdrücklich beantragen.

(395) Drittens wird auch das Betriebsrisiko vom Pächter auf den Verpächter übertragen, da der Pachtvertrag eine Bedingung enthielt, die es dem Pächter ermöglichte, eine Herabsetzung des Pachtzinses zu verlangen, wenn dieser die Einnahmen aus der regulären Bewirtschaftung des Pachtgegenstands übersteigt.

(396) Daraus folgt, dass die Bedingung während der Laufzeit des Pachtvertrags marktkonforme Preise gewährleistet.

(397) Daher ist die Kommission der Auffassung, dass die Laufzeit von 25 Jahren ohne Bestimmungen wie eine Indexbedingung, die einen marktkonformen Preis gewährleisten würde, ein Merkmal des Pachtvertrags ist, das sich wesentlich auf das wirtschaftliche und finanzielle Ergebnis des Pachtvertrags auswirkt.

(398) Ferner stellt die Kommission Folgendes fest:

a) Die estnischen Behörden haben vorab keine Analyse vorgelegt, in der bewertet worden wäre, ob die Laufzeit des Pachtvertrags beim ursprünglichen Pachtpreis angemessen berücksichtigt wurde.

b) Die detaillierten Bestimmungen des ursprünglichen Pachtvertrags, in denen die wirtschaftlichen und finanziellen Auswirkungen des Pachtvertrags de facto festgehalten werden, wurden im Rahmen der nicht offenen Verhandlungen festgelegt, als Tartu Agro AS ein staatliches Unternehmen war (Erwägungsgrund 47).

(399) In Anbetracht der vorstehenden Ausführungen ist die Kommission der Auffassung, dass ein Unternehmen derartige Bedingungen unter marktüblichen Verhältnissen nicht hätte erhalten können, da im ursprünglich vereinbarten Pachtzins der Laufzeit und dem Fehlen einer Indexbedingung nicht angemessen Rechnung getragen wird.

(400) Die Kommission kommt zu dem Schluss, dass die Laufzeit und die in den Erwägungsgründen 64 bis 66 genannten Bestimmungen Merkmale des Pachtvertrags sind, die ein Unternehmen unter normalen Marktbedingungen nicht hätte erhalten können.

(401) Unter normalen Marktbedingungen hätte ein Pächter angesichts der Laufzeit des ursprünglichen Pachtvertrags aus wirtschaftlicher, geschäftlicher und finanzieller Sicht keinen vernünftigen Grund gehabt, seine Möglichkeiten für Preiserhöhungen durch die in den Erwägungsgründen 64 bis 66 genannten Bedingungen einzuschränken.

(402) Die Kommission widerspricht auch dem Argument von Tartu Agro AS, dass die Parteien eines Pachtvertrags nicht in der Lage seien, einen langfristigen Vertrag kontinuierlich an die Marktbedingungen anzupassen (siehe Erwägungsgrund 192). Die Kommission erinnert an den Grundsatz des Vorrangs des Unionsrechts ([73]) und daran, dass weder nationales Recht noch ein von einem Mitgliedstaat unterzeichneter Vertrag gegen die Vorschriften über staatliche Beihilfen verstoßen dürfen (siehe auch Erwägungsgrund 285).

(403) In Anbetracht der Tatsache, dass der Pachtvertrag die in den Erwägungsgründen 64 bis 66 genannten Bedingungen enthielt, durch die ein Teil des Betriebsrisikos des Pächters auf den Verpächter übertragen wird, wodurch dem Pächter ein Vorteil entsteht, kommt die Kommission zu dem Schluss, dass die Laufzeit des Pachtvertrags ein Optionselement des Pachtvertrags ist, daher keinen negativen Wert für den Verpächter hat und die Laufzeit den Wert des Vorteils nur erhöhen kann, wenn der jährliche Betrag der Pachtzahlung mit dem Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen verglichen wird, der auf Verträgen mit einer kürzeren Laufzeit beruht.

5.2.3.3.2.8. Die Differenz zwischen dem von Tartu Agro AS gezahlten Pachtzins und dem Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen zum Zeitpunkt des Beitritts Estlands zur Europäischen Union

(404) Laut dem Uus-Maa-Bericht lag der niedrigste Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen im Jahr 2004 bei 10 EUR/ha (Erwägungsgrund 128 Buchstabe b), da die Daten des Bodenamtes erst ab 2005 verfügbar waren.

(405) Demzufolge hätte der jährliche Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen für 2 839,50 ha Ackerland 28 395 EUR/ha betragen. Für 2 920,98 ha Fläche, die im Rahmen der GAP förderfähig ist, hätte sich der jährliche Marktpreis entsprechend auf 29 209,80 EUR belaufen.

([73]) Urteil des Gerichtshofs vom 15. Juli 1964, Flaminio Costa/E.N.E.L., Rechtssache C-6/64, ECLI:EU:C:1964:66.

(406) Im Jahr 2004 belief sich der von Tartu Agro AS gezahlte jährliche Pachtzins, d. h. der Betrag des Pachtzinses ohne die Grundsteuer oder andere finanzielle Verpflichtungen, auf […] EUR (Erwägungsgrund 85), d. h. […] EUR je Hektar Ackerland (2 839,50 ha) (Erwägungsgrund 148) oder […] EUR je Hektar, der im Rahmen der GAP förderfähig war ([…]ha).

(407) In Anbetracht von Erwägungsgrund 390 muss beim Vergleich des von Tartu Agro AS gezahlten Pachtzinses mit dem Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen die Investitionszusage (Erwägungsgrund 68 Buchstabe a) bis zu dem von Tartu Agro AS finanzierten Betrag in den Pachtzins einbezogen werden.

(408) Im Jahr 2004 wurden jedoch keine Investitionen in Bodenverbesserungssysteme von Tartu Agro AS finanziert (Erwägungsgrund 99).

(409) In Anbetracht der vorstehenden Ausführungen kommt die Kommission zu dem Schluss, dass der von Tartu Agro AS gezahlte Pachtzins ([…] EUR, […] EUR je Hektar Ackerland ([…]ha)) im Vergleich zum Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen (29 209,80 EUR, 10 EUR/ha (niedrigster Preis laut Uus-Maas-Bericht, siehe Erwägungsgründe 128 und 332)) unter dem Marktwert lag.

(410) Die Schlussfolgerung zum Vorliegen eines Vorteils bleibt auch unverändert, wenn der Referenzwert für den marktüblichen Pachtzins von 10 EUR/ha um 20 % herabgesetzt wird (wie im Uus-Maas-Bericht vorgeschlagen), wodurch die maximale Bandbreite der Bewertungsgenauigkeit berücksichtigt wird (siehe Erwägungsgründe 132, 144 und 424).

(411) Nur in einer kontrafaktischen Situation, in der Tartu Agro AS die Investitionszusage in Höhe ihres jährlichen Nominalwerts von […] EUR pro Jahr finanziert hätte, hätte der Pachtzins den Referenzwert für den marktüblichen Pachtzins von 10 EUR/ha überschritten.

(412) Daraus folgt unter Berücksichtigung der 25-jährigen Laufzeit des Pachtvertrags und der vorteilhaften Bedingungen für künftige Preiserhöhungen, die ein Unternehmen unter normalen Marktbedingungen nicht hätte erreichen können (Erwägungsgrund 399), dass der Pachtvertrag Tartu Agro AS zum Zeitpunkt des Beitritts Estlands zur Europäischen Union einen wirtschaftlichen Vorteil verschafft hat.

5.2.3.3.2.9. Die Differenz zwischen dem von Tartu Agro AS gezahlten Pachtzins und dem Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen zum Zeitpunkt der Neuaushandlung der Pachtzinsen seit dem Beitritt Estlands zur Europäischen Union

(413) Da die Höhe des Pachtzinses nach dem Beitritt neu ausgehandelt oder einseitig erhöht wurde (siehe Abschnitt 2.5.4), prüft die Kommission, ob die geänderten Pachtzinsen dem marktüblichen Referenzwert entsprachen.

(414) Wie in Erwägungsgrund 335 dargelegt, beruht der angemessene Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen seit 2005 auf den Daten des Bodenamtes zum Medianwert der Pachtzinsen in Estland (vgl. Erwägungsgrund 111).

(415) In Anbetracht der Schlussfolgerungen in Abschnitt 5.2.3.3.2.6 zur Umrechnung des Pachtzinses in Euro/ha sowie zur Marktkonformität und wirtschaftlichen Relevanz der finanziellen Verpflichtungen sind zur Berechnung der Differenz zwischen dem Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen, d. h. den Daten des Bodenamtes, und dem von Tartu Agro AS tatsächlich gezahlten Pachtzins folgende Umrechnungen und Anpassungen vorzunehmen:

a) Die tatsächliche Pachtzinszahlung im Jahr 2014 ([…] EUR), die den vereinbarten Pachtzins ([…] EUR) überstieg, d. h. […] EUR, muss als verspätete Zahlung für das Jahr 2012 verbucht werden, als die von Tartu Agro AS tatsächlich gezahlte Pacht niedriger war als vereinbart.

b) Der jährliche Betrag der Zusage für von Tartu Agro AS tatsächlich finanzierte und getragene Investitionen muss zu den jährlichen Pachtzinszahlungen von Tartu Agro AS hinzugerechnet werden (Erwägungsgrund 99).

c) Der jährliche Betrag des Pachtzinses, d. h. der Pachtzins und der unter dem vorstehenden Buchstaben hinzugefügte Betrag, der tatsächlich von Tartu Agro gezahlt wurde (EUR pro Jahr), muss in EUR pro Hektar umgerechnet werden, indem er durch die Anzahl der Hektar geteilt wird, die in einem bestimmten Jahr für eine GAP-Förderung in Betracht kamen; oder alternativ müssen die Hektar, die in einem bestimmten Jahr für eine GAP-Förderung in Betracht kamen, mit dem Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen, d. h. den Daten des Bodenamtes, multipliziert werden.

(416) Bei der Berechnung der Differenz zwischen dem von Tartu Agro AS tatsächlich gezahlten Pachtzins und dem Betrag, den das Unternehmen zu diesem Zeitpunkt unter normalen Marktbedingungen hätte zahlen müssen, ergibt sich, dass die neu ausgehandelten und einseitig erhöhten Pachtzinsen seit 2005, als der jährliche Pachtzins angepasst wurde, wie aus der folgenden Tabelle hervorgeht unter dem Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen lagen (siehe Tabelle 18):

Tabelle 18

Pachtzins im Vergleich zum Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen zum Zeitpunkt der Anpassung des jährlichen Pachtzinses durch die Parteien

Jahr	Jährlich gezahlter Pachtzins	Investitionszusage (von AS Tartu Agro finanzierter Betrag)	Mit dem Referenz-wert vergleich-barer Pachtzins	Referenzwert für den marktüblichen Pachtzins	Im Rahmen der GAP förderfähige Fläche Referenzwert in EUR/ha
2005	(…)	(…)	5 112,93	102 014,71	[…] ha 34,60 EUR/ha
2007	(…)	(…)	20 560,91	107 503,49	[…] ha 36,92 EUR/ha
2009	(…)	(…)	56 211,59	153 903,79	(…) 52,90 EUR/ha

(417) Daher kommt die Kommission zu dem Schluss, dass die Parteien einen Pachtzins vereinbart haben, der selbst nach Erhöhung um den jährlichen Betrag der Zusage für die von Tartu Agro AS finanzierten Investitionen unter dem Preis liegt, den Tartu Agro AS zum damaligen Zeitpunkt unter normalen Marktbedingungen seit dem Beitritt Estlands zur Europäischen Union hätte zahlen müssen.

5.2.3.3.2.10. Die Differenz zwischen dem von Tartu Agro AS gezahlten Pachtzins und dem Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen seit 2005

(418) In Anbetracht der vorstehenden Ausführungen kommt die Kommission zu dem Schluss, dass die Differenz zwischen dem von Tartu Agro AS gezahlten jährlichen Pachtzins und dem marktüblichen Pachtzins auf Folgendes zurückzuführen ist:

a) den ursprünglich vereinbarten Pachtzins, der unter dem marktüblichen Referenzwert lag (Abschnitt 5.2.3.3.2.8),

b) die vorteilhaften Bedingungen hinsichtlich der Laufzeit und der Bedingungen für die Anpassung des Pachtzinses (Abschnitt 5.2.3.3.2.7) und

c) die geänderten vereinbarten Pachtzinsen, die unter dem Marktwert lagen (Abschnitt 5.2.3.3.2.9).

(419) Demzufolge müssen bei der Berechnung der Differenz zwischen dem von Tartu Agro AS tatsächlich gezahlten Pachtzins und dem Pachtzins, den das Unternehmen damals unter normalen Marktbedingungen hätte zahlen müssen (siehe Erwägungsgrund 291), der von Tartu Agro AS gezahlte jährliche Pachtzins und der Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen verglichen werden, um festzustellen, ob Tartu Agro AS die Pachtfläche zu vorteilhaften Bedingungen zur Verfügung gestellt wurde.

(420) Die in Erwägungsgrund 415 genannten Änderungen und Anpassungen müssen vorgenommen werden, um sicherzustellen, dass die Differenz zwischen dem Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen, d. h. den Daten des Bodenamtes, und dem von Tartu Agro AS tatsächlich gezahlten Pachtzins auf vergleichbaren Werten beruht.

(421) Die Kommission stellt zur Klarstellung fest, dass der Vorteil auf Jahresbasis bewertet wird, obwohl der mutmaßliche Vorteil Tartu Agro AS gewährt wurde, als die verpachtete Fläche Tartu Agro AS unter dem Marktwert zur Verfügung gestellt wurde, d. h. als die Pachtzahlung unter dem Marktwert zweimal jährlich, am 1 Juli und am 1. Dezember, fällig war (siehe Erwägungsgrund 508).

(422) Wie aus der folgenden Tabelle (siehe Tabelle 19) hervorgeht, lag der von Tartu Agro AS tatsächlich gezahlte Pachtzins von 2015 bis 2019 zuzüglich der von Tartu Agro AS tatsächlich übernommenen Zusage für Investitionen in Bodenverbesserungssysteme unter dem jährlichen Referenzwert für den marktüblichen Pachtzins.

Tabelle 19

Von Tartu Agro AS gezahlter jährlicher Pachtzins im Vergleich zum Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen

Jahr	Gezahlter Pachtzins (EUR/Jahr)	Zusage für Investitionen, die von Tartu Agro AS tatsächlich gezahlt wurden (EUR/Jahr)	Referenzwert für den marktüblichen Pachtzins (EUR/ha)(Bodenamt)	Hektar(im Rahmen der GAP förderfähig)	Marktüblicher Referenzwert (EUR/ha)(Bodenamt)	Differenz (EUR/Jahr)
Spalte	A (Erwägungsgrund 85)	B (Erwägungsgrund 99)	C = D * E	D (Erwägungsgrund 87)	E (Erwägungsgrund 111)	F = C — (A+B)
2005	(…)	(…)	102 014,71	(…)	34,60	(…)
2006	(…)	(…)	68 893,23	(…)	23,66	(…)
2007	(…)	(…)	107 503,49	(…)	36,92	(…)
2008	(…)	(…)	120 170,02	(…)	41,30	(…)
2009	(…)	(…)	153 903,79	(…)	52,90	(…)
2010	(…)	(…)	106 548,77	(…)	36,58	(…)
2011	(…)	(…)	161 581,10	(…)	55,88	(…)
2012	(…)	(…)	233 335,55	(…)	80,39	(…)
2013	(…)	(…)	354 266,69	(…)	122,31	(…)
2014	(…)	(…)	319 693,27	(…)	109,85	(…)
2015	(…)	(…)	315 302,97	(…)	107,63	(…)
2016	(…)	(…)	279 097,73	(…)	95,27	(…)
2017	(…)	(…)	257 888,79	(…)	88,00	(…)
2018	(…)	(…)	295 672,48	(…)	101,03	(…)
2019	(…)	(…)	336 331,57	(…)	115,13	(…)

(423) Da der Pachtvertrag im Hinblick auf den Pachtzins, die Laufzeit, die Indexierungsbedingungen (Abschnitt 5.2.3.3.2.7) und die Umsetzung (Abschnitt 5.2.3.4) nicht marktkonform war, wurde Tartu Agro AS die Pachtfläche im Rahmen des Pachtvertrags somit unter dem Marktwert zur Verfügung gestellt. Die Kommission kommt zu dem Schluss, dass die in der vorstehenden Tabelle dargestellte Differenz, insbesondere im Vergleich zu dem von Tartu Agro AS gezahlten Pachtzins, einen Vorteil bei der Preisgestaltung des Pachtvertrags durch die estnischen Behörden belegt.

5.2.3.3.2.10.1. Sensitivitätsanalyse in Bezug auf die Daten zum angemessenen Marktpreis

(424) Bei der Sensitivitätsanalyse handelt es sich um eine Methode, mit der bestimmt werden kann, wie sich verschiedene Variablen oder Faktoren in einem Modell oder System auf das Ergebnis auswirken können. Dabei wird jeweils eine Variable geändert, um zu sehen, wie sehr sich das Ergebnis ändert. In diesem Zusammenhang stellt die Kommission fest, dass die Schlussfolgerung auch dann dieselbe bleibt, wenn der angemessene Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen um 20 % gesenkt würde, da der Preisunterschied im Hinblick auf die Genauigkeit des Referenzwerts für marktübliche Pachtzinsen von Bedeutung ist. Ferner stellt die Kommission Folgendes fest:

a) Aus dem Uus-Maa-Bericht geht hervor, dass das darin enthaltene Wertgutachten eine mittlere Genauigkeit aufweist und die tatsächliche Pacht um ± 20 % abweichen kann.

b) Im jüngsten Sachverständigengutachten (auch wenn es nur eine Schätzung für 2020 enthält), dem Domus-Bericht, wird die Genauigkeit mit ± 10 % angegeben.

c) Aus den Informationen zur Qualität geht hervor, dass die im Rahmen des Pachtvertrags verpachtete Fläche eine höhere Qualität aufweist als die vom Bodenamt verpachteten Flächen.

5.2.3.3.2.10.2. Sensitivitätsanalyse in Bezug auf die anderen verfügbaren Quellen für Marktpreise

(425) Zu den Daten des Bodenamtes stellt die Kommission fest, dass sie die tatsächlichen Marktpreise für die Verpachtung von landwirtschaftlichen Flächen durch die Regierung darstellen. Da der Verpächter die Regierung ist, stellt dies im vorliegenden Fall somit den relevanten Pachtmarkt dar, d. h. es handelt sich um die am ehesten mit dem Pachtvertrag vergleichbare Reihe von Transaktionen, für die erst ab 2004 Daten vorliegen.

(426) Zur Kohärenz der verfügbaren Referenzwerte für Pachtzinsen stellt die Kommission Folgendes fest:

a) Im Pindi-Kinnisvara-Bericht vom 12. April 2013 wird darauf hingewiesen, dass die Verlängerungen der derzeit geltenden Verträge und die neuen Verträge zu Pachtzinsen zwischen 50 und 100 EUR/ha abgeschlossen wurden, in logistisch gut erschlossenen und wettbewerbsfähigen Gebieten manchmal auch zu höheren Preisen.

b) Im Uus-Maa-Bericht wird eine Pachtzinsspanne von 30 bis 50 EUR/ha für den Zeitraum von 2010 bis 2014 angegeben, d. h. im Pindi-Kinnisvara-Bericht werden höhere Marktpreise als im Uus-Maa-Bericht genannt.

c) Die Daten des Bodenamtes verzeichnen für das Jahr 2012 einen Pachtzins von 80,39 EUR/ha und für 2013 von 122,31 EUR/ha.

d) Nach Angaben des Statistischen Amtes Estlands betrug der Pachtzins für das Jahr 2012 26 EUR/ha.

(427) Die Kommission kommt zu dem Schluss, dass der von Tartu Agro AS in Auftrag gegebene und von den estnischen Behörden zurückgezogene Pindi-Kinnisvara-Bericht nicht im Widerspruch zu den Daten des Bodenamtes steht. Die Daten des Bodenamtes dürften höhere Pachtzinsen ausweisen als der Pindi-Kinnisvara-Bericht, da öffentliche Verpachtungen ein höheres Preisniveau aufweisen als private Verpachtungen (Erwägungsgrund 314) und sich die Beobachtungen im Pindi-Kinnisvara-Bericht nicht auf öffentliche Verpachtungen beschränken, während die Daten des Bodenamtes auf öffentliche Verpachtungen beschränkt sind.

(428) Im Hinblick auf den Uus-Maa-Bericht kommt die Kommission zu dem Schluss, dass er einen angemessenen, schlüssigen und vorsichtigen Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen enthält, da die darin aufgeführten Preisspannen nahe an den Daten des Statistischen Amts Estlands liegen, die aus den in Erwägungsgrund 109 erläuterten und durch den Uus-Maa-Bericht bestätigten Gründen (Erwägungsgrund 135) eine Preisschätzung darstellen, die unter dem Marktwert liegt. Wie vorstehend erläutert, stellt der Uus-Maa-Bericht jedoch den besten verfügbaren Referenzwert für das Jahr 2004 dar, der nach wie vor als zuverlässig angesehen werden kann.

(429) In Bezug auf den Domus-Bericht stellt die Kommission fest, dass sein Wertstellungsdatum ([74]) der 18. Februar 2020 ist und dieser Bericht keine rückwirkenden Preisschätzungen für die Pachtfläche enthält.

(430) Die Kommission kommt zu dem Schluss, dass der Domus-Bericht für diese Untersuchung von geringer Relevanz ist (Erwägungsgrund 313), da er Schätzungen für das Jahr 2020 enthält, das nicht Gegenstand dieser Untersuchung ist (siehe Erwägungsgründe 15 und 144).

(431) In den folgenden Tabellen sind die verfügbaren Daten für Pachtzinsen zusammengefasst.

Tabelle 20

Verfügbare Datenquellen für Pachtzinsen für das Jahr 2014

Jahr 2014	EUR/ha	Art der Datenquelle	Anmerkung
EFZ-Zahlung	114,09	EFZ-Unterstützung für den Pächter	Einkommen für den Pächter; nach Angaben der Sachverständigen richten sich die Pachtzinsen stark nach der Höhe der EFZ
Statistisches Amt Estlands	58	Statistische Daten im Kreis Tartu	Nach Angaben von Sachverständigen und Estland sind die marktüblichen Pachtzinsen tatsächlich höher als in den statistischen Daten angegeben (siehe Erwägungsgrund 304). Darüber hinaus beschränken sich die Daten nicht auf öffentliche Verpachtungen, bei denen die Preisniveaus höher sind als bei privaten Verpachtungen

([74]) Das Wertstellungsdatum ist das Datum, an dem das Bewertungsergebnis (Pachtzins) festgestellt wird.

Jahr 2014	EUR/ha	Art der Datenquelle	Anmerkung
Pindi Kindisvara	50–100, über 100	Sachverständigen-gutachten auf der Grundlage der am Markt beobachteten Pachtzinsen	In logistisch gut erschlossenen und wettbewerbsfähigen Gebieten kann der Pachtzins höher als 100 EUR/ha sein.
Pindi Kindisvara	20-30	Sachverständigen-gutachten unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Gebiets	Sachverständigengutachten unter Berücksichtigung der Tatsache, dass 90 % der Fläche Ackerland in attraktiver Lage im Kreis Tartu sind und eine Investitionszusage in Höhe von 104 EUR/ha besteht (in dem Bericht wird kein Wertstellungsdatum angegeben und es wird nicht erläutert, wie die Investitionszusage in Höhe von 104 EUR in der Preisschätzung berücksichtigt wird) (siehe Erwägungsgrund 116).
Uus Maa	50	Sachverständigen-gutachten auf der Grundlage der am Markt beobachteten Pachtzinsen	Der geschätzte Pachtzins am Ende des Zeitraums beträgt 50 EUR/ha. Die Genauigkeit der Schätzung wird mit 20 % angegeben. (In dem Bericht wird nicht dargelegt, wie die Preisniveaus für die Jahre nach dem Beitritt geschätzt werden).
Bodenamt	109,85	Mittelwert der Transaktionen in Estland	Daten zu den Pachtzinsen bei tatsächlichen öffentlichen Verpachtungen in Estland (siehe Erwägungsgrund 425).

(432) In Anbetracht der vorstehenden Ausführungen und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die EFZ-Unterstützung ein Faktor ist, der sich auf die Pachtzinsen auswirkt, kommt die Kommission zu dem Schluss, dass andere Preisschätzungen die Schlussfolgerung nicht entkräften, dass das anhand des Referenzwerts für angemessene marktübliche Pachtzinsen geschätzte Preisniveau, d. h. die Daten des Bodenamtes, ab 2005 die genaueste Preisschätzung darstellt.

5.2.3.3.2.10.3. Sensitivitätsanalyse in Bezug auf die Laufzeit

(433) Die Kommission

a) erkennt in Anbetracht von Erwägungsgrund 112 an, dass die Daten des Bodenamtes grundsätzlich auf Pachtverträgen mit einer Laufzeit von fünf Jahren beruhen, während der Pachtvertrag eine Laufzeit von 25 Jahren hat,

b) ist der Auffassung, dass der Pachtvertrag keine angemessene Indexierungsbedingung enthält (Erwägungsgrund 397), obwohl der Pachtzins geändert wurde und von der EFZ-Unterstützung abhängt.

(434) Was den Unterschied in der Laufzeit zwischen dem von Tartu Agro AS gezahlten Pachtzins und dem in den Daten des Bodenamtes angegebenen Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen betrifft, ist die Kommission der Auffassung, dass ein vorsichtiger Ansatz darin besteht, die Differenz zwischen dem von Tartu Agro AS gezahlten Pachtzins und dem alle fünf Jahre festgelegten marktüblichen Pachtzins zu vergleichen.

(435) Entsprechend der Marktpraxis des Bodenamtes wird alle fünf Jahre ein Referenzwert für einen marktüblichen Pachtzins festgelegt, der dem Pachtzins entspricht, den ein privater Wirtschaftsteilnehmer unter normalen Wettbewerbsbedingungen wahrscheinlich festgelegt hätte.

(436) Die Kommission stellt fest, dass dieser Ansatz das sich aus dem Vorteil ergebende Preisrisiko nicht berücksichtigt (siehe Erwägungsgrund 294).

(437) Dieser Ansatz

a) ist außerdem mit einer kontrafaktischen Situation vergleichbar, in der die Fläche, die Gegenstand des Pachtvertrags ist, unter ähnlichen Bedingungen verpachtet worden wäre, wie der Staat üblicherweise Flächen im Rahmen der Tätigkeit des Bodenamtes verpachtet, und

b) geht ferner davon aus, dass die einzigen maßgeblichen Beweise die zum Zeitpunkt der Änderung des Pachtvertrags durch die Parteien verfügbaren Informationen und die vorhersehbaren Entwicklungen sind.

(438) Aus der in Erwägungsgrund 422 aufgeführten Tabelle (siehe Tabelle 19) geht hervor, dass selbst bei einer Festlegung des Referenzwertes für marktübliche Pachtzinsen in den Jahren 2005, 2010 und 2015 der von Tartu Agro AS gezahlte Pachtzins unter dem Marktpreis läge, den Tartu Agro AS unter normalen Marktbedingungen gezahlt hätte.

(439) Die Kommission kommt zu dem Schluss, dass die Schlussfolgerung zum Vorliegen eines Vorteils wie dargelegt auch dann dieselbe bleibt, wenn der angemessene Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen alle fünf Jahre festgelegt wird.

5.2.3.3.2.11. Zweites Vorbringen von Tartu Agro AS, dass der mutmaßliche Vorteil weggefallen sei, als Estland seine Anteile an Tartu Agro AS verkaufte

(440) Tartu Agro AS hat zweitens vorgebracht, dass der mutmaßliche Vorteil durch die Privatisierung und den Zusammenschluss weggefallen sei. Darüber hinaus macht Tartu Agro AS geltend, dass die Maßnahmen, die Privatisierung und der Zusammenschluss als ein einziger Vorgang zu betrachten seien.

(441) Zunächst stellt die Kommission fest, dass es sich bei dem Zusammenschluss nicht um einen Asset-Deal, sondern um einen Share-Deal handelte. OÜ Tartland wurde mit Tartu Agro AS zusammengeschlossen, sodass die Rechtskontinuität zwischen Tartu Agro AS und dem zusammengeschlossenen Unternehmen eindeutig und ununterbrochen ist. Daraus folgt, dass Tartu Agro AS in jeder Hinsicht Rechtsnachfolger der früheren gleichnamigen juristischen Person Tartu Agro AS ist. Der Vorteil entfällt in keiner Weise, sondern wird von Tartu Agro AS übernommen, das aufgrund der Rechtsnachfolge als dieselbe juristische Person gilt.

(442) Was zweitens das Vorbringen von Tartu Agro AS betrifft, dass der Zusammenschluss und die ursprüngliche Verpachtung der Fläche ein einziger Vorgang seien und die Privatisierung jeden Vorteil beseitigt hätte, räumt die Kommission ein, dass in bestimmten Fällen aufeinanderfolgende staatliche Maßnahmen als eine einzige Maßnahme im Sinne von Artikel 107 Absatz 1 AEUV angesehen werden können, wenn aufeinanderfolgende Maßnahmen insbesondere in Anbetracht ihrer zeitlichen Abfolge, ihres Zwecks und der Lage des Unternehmens zum Zeitpunkt dieser Maßnahmen derart eng miteinander verknüpft sind, dass sie sich unmöglich voneinander trennen lassen.

(443) Die Kommission stellt fest, dass es im vorliegenden Fall keine Beweise gibt, die die in den Erwägungsgründen 226 und 227 dargelegte Behauptung von Tartu Agro AS stützen würden, dass der Pachtvertrag, die Privatisierung und der Zusammenschluss als ein Vorgang betrachtet werden sollten, da Estland bestrebt war, seine Verkaufserlöse durch die Verpachtung der Fläche unter dem Marktwert zu maximieren.

(444) Die Privatisierung erfolgte nicht unmittelbar nach der Verpachtung. Zweitens stellt die Kommission fest, dass nicht allgemein davon ausgegangen werden kann, dass allein der Verkauf eines Unternehmens, das eine Beihilfe erhält, die wirtschaftlichen Auswirkungen der Beihilfe beseitigt.

(445) Ferner stellt die Kommission Folgendes fest ([75]):

a) Nach der Verwaltungsentscheidung, die Anteile an Tartu Agro AS an die OÜ Tartland zu verkaufen, wurde das Angebot von OÜ Tartland ausgewählt, weil es im Vergleich zum Bieter mit dem höchsten Kaufpreisangebot höhere Investitionszusagen beinhaltete.

b) Der Kaufvertrag enthielt Zusagen zur Erhaltung von Arbeitsplätzen und zur Fortführung der landwirtschaftlichen Erzeugung, wie im Kaufvertrag im Einzelnen festgelegt.

([75]) Die Kommission stellt fest, dass sie im Rahmen dieses Beschlusses nicht prüft, ob im Zusammenhang mit der Privatisierung zusätzliche Beihilfen gewährt wurden, sondern ihre Beurteilung des Vorteils auf den Anwendungsbereich des Eröffnungsbeschlusses beschränkt.

c) Der Kaufvertrag enthielt Verpflichtungen für den Käufer, entweder Investitionen selbst zu tätigen oder Tartu Agro AS zu veranlassen, innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren Investitionen vorzunehmen, wie im Kaufvertrag festgelegt (Abschnitt 2.5.3).

(446) Die Kommission stellt fest, dass das höchste Kaufangebot nicht ausgewählt wurde (Erwägungsgrund 72). Außerdem musste OÜ Tartland gemäß den Auswahlkriterien, d. h. der Höhe der von Tartu Agro AS verwalteten oder getätigten Investitionen, kein zusätzliches Kapital investieren, sondern lediglich die Investitionen von Tartu Agro AS verwalten.

(447) Darüber hinaus enthielt der Kaufvertrag Investitions-, Beschäftigungs- und Produktionszusagen, die einen Gemeinwohlzweck verfolgen. Ein privater Kapitalgeber hätte diese Zusagen bei der Veräußerung seiner Vermögenswerte nicht in einen Kaufvertrag aufgenommen.

(448) Daher ist die Kommission der Auffassung, dass es sich bei der Verpachtung nicht nur um eine Maßnahme zur Vorbereitung der Privatisierung handelt, wie von Tartu Agro AS behauptet, und dass die Verpachtung und die Privatisierung zwei getrennte Vorgänge sind. Darüber hinaus deutet die Privatisierung nicht darauf hin, dass Estland bei der Verpachtung der Fläche wie ein privater Kapitalgeber gehandelt hätte.

(449) Die Kommission ist der Auffassung, dass ein normaler Wirtschaftsbeteiligter nicht bereit gewesen wäre, Investitionszusagen Vorrang vor einem höheren Verkaufspreis einzuräumen oder detaillierte Bedingungen über die künftige durchschnittliche Mitarbeiterzahl aufzunehmen. Die Kommission kommt zu dem Schluss, dass aus der Durchführung der Privatisierung nicht hervorgeht, dass sich die Folgen der mutmaßlichen Beihilfe vollständig im Verkaufspreis der Anteile an Tartu Agro AS niedergeschlagen haben, und dass die Privatisierung weiter geprüft werden sollte.

(450) Schließlich stellt die Kommission fest, dass die Umsetzung des ursprünglichen Pachtvertrags, insbesondere seiner Änderungen, mit denen der Pachtzins unter dem Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen festgelegt wurde, nach dem Zusammenschluss und dem Beitritt Estlands zur Europäischen Union erfolgte.

(451) In Anbetracht der vorstehenden Ausführungen kommt die Kommission zu dem Schluss, dass die Privatisierung und der Zusammenschluss den Vorteil nicht beseitigt haben, wie von Tartu Agro AS behauptet.

5.2.3.4. Marktkonforme Umsetzung des Pachtvertrags

(452) Ein Vorteil im Sinne von Artikel 107 Absatz 1 AEUV kann vorliegen, wenn die Umsetzung des Pachtvertrags durch Estland nicht den üblichen Marktpraktiken entspricht und wenn dadurch die Kosten gesenkt werden, die Tartu Agro AS normalerweise aus eigenen Mitteln zu trägen hätte.

(453) Im vorliegenden Fall stellt die Kommission Folgendes fest:

a) Erstens enthielt der ursprüngliche Pachtvertrag eine Bedingung (Erwägungsgründe 62 bis 67), wonach der Pachtzins einmal jährlich unter bestimmten Voraussetzungen überprüft werden sollte; solche Überprüfungen fanden jedoch nicht systematisch statt, da der Pachtzins dreimal neu ausgehandelt und angepasst wurde (Erwägungsgrund 76).

b) Zweitens ermöglichte der ursprüngliche Pachtvertrag Änderungen, die sich aus Rechtsvorschriften ergaben, sodass es nach Inkrafttreten der EU-Vorschriften über staatliche Beihilfen in Estland im Jahr 2004 im Rahmen des ursprünglichen Pachtvertrags möglich gewesen wäre, Änderungen ohne Zustimmung der Parteien vorzunehmen; es wurden jedoch keine derartigen Pachterhöhungen vorgenommen.

c) Drittens liegt der Pachtzins, obwohl der ursprüngliche Pachtvertrag geändert wurde und der jährliche Pachtzins seit 2004 gestiegen ist, weiterhin unter dem Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen ([76]) (Abschnitte 5.2.3.3.2.4 und 5.2.3.3.2.5).

(454) Die Kommission kommt daher zu dem Schluss, dass Estland während des Zeitraums, auf den sich der Beschluss bezieht, nicht alle Möglichkeiten zur Erhöhung des Pachtzinses ausgeschöpft hat, die der Pachtvertrag geboten hätte.

(455) Ein privater Wirtschaftsteilnehmer, der unter normalen marktwirtschaftlichen Bedingungen tätig ist, hätte die verfügbaren Möglichkeiten für Pachtzinserhöhungen genutzt.

([76]) Der Verweis auf die Änderungen des Pachtvertrags bezieht sich nicht auf die Änderung, die Estland vorgenommen hat, um dem ursprünglichen Beschluss nachzukommen.

(456) Der Pachtvertrag brachte also nicht nur aufgrund des ursprünglich vereinbarten Preises für den Pachtzins und der Entwicklung des Gemeinsamen Marktes oder der Preiserhöhungen einen Vorteil, sondern auch aufgrund der Maßnahmen oder eher der Untätigkeit Estlands von 2004 bis zum 31. Dezember 2019.

5.2.3.5. Schlussfolgerungen zum Vorliegen eines Vorteils

(457) Die Kommission kommt zu dem Schluss, dass Tartu Agro AS durch die Maßnahmen ein Vorteil im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 AEUV gewährt wurde.

(458) Durch den Pachtvertrag und seine Umsetzung entstand Tartu Agro AS seit dem Beitritt Estlands zur Europäischen Union bis zum 31. Dezember 2019 ein wirtschaftlicher Vorteil. Der Vorteil besteht in dem 25-jährigen Pachtvertrag, der die Bereitstellung von landwirtschaftlichen Flächen zu einem Pachtzins unter dem Marktwert vorsieht, den ein Unternehmen unter normalen Marktbedingungen nicht erhalten hätte ([77]) (Erwägungsgründe 423 und 454 bis 456).

5.2.4. *Selektivität*

(459) Die Maßnahmen erfüllen nicht die Kriterien für eine Beihilferegelung, da die Pachtfläche nicht in allgemein und abstrakt formulierter Form einem Begünstigten zur Verfügung gestellt wird, sondern einem einzelnen Unternehmen, das ausdrücklich ausgewählt und im ursprünglichen Pachtvertrag namentlich genannt wird, und darüber hinaus sind die Maßnahmen an eine bestimmte Verpachtung einer Fläche geknüpft, die vom Pächter bewirtschaftet wird, und die Bedingungen, die die wirtschaftlichen und finanziellen Auswirkungen des Pachtvertrags festlegen, waren das Ergebnis von Verhandlungen zwischen dem Verpächter und dem Pächter.

(460) Da die Maßnahmen einem einzelnen Unternehmen, Tartu Agro AS, einen Vorteil verschaffen, während andere Unternehmen in einer vergleichbaren rechtlichen und tatsächlichen Lage nicht den gleichen mutmaßlichen Vorteil erhalten, handelt es sich folglich um eine Einzelbeihilfe.

(461) Im Falle einer Einzelbeihilfe ermöglicht die Feststellung des wirtschaftlichen Vorteils grundsätzlich die Annahme der Selektivität der Maßnahme ([78]). Dies gilt unabhängig davon, ob es auf den relevanten Märkten Wirtschaftsteilnehmer gibt, die sich in einer vergleichbaren tatsächlichen und rechtlichen Lage befinden. Daher kommt die Kommission zu dem Schluss, dass die Maßnahmen selektiv im Sinne von Artikel 107 Absatz 1 AEUV sind.

5.2.5. *Verfälschung des Wettbewerbs und Beeinträchtigung des Handels zwischen Mitgliedstaaten*

(462) Durch die Gewährung eines Vorteils stärkt die Maßnahme die Wettbewerbsstellung des Begünstigten auf dem Markt. Gemäß der Rechtsprechung des Gerichtshofs zeigt allein die Tatsache, dass die Wettbewerbsstellung eines Unternehmens gegenüber konkurrierenden Unternehmen durch Erlangung eines wirtschaftlichen Vorteils gestärkt wird, den es sonst im normalen Geschäftsverkehr nicht erhalten hätte, dass die Gefahr einer Wettbewerbsverzerrung besteht ([79]).

(463) Nach der Rechtsprechung des Gerichtshofs kann ein Vorteil für ein Unternehmen den Handel zwischen Mitgliedstaaten beeinträchtigen, wenn das Unternehmen auf einem Markt tätig ist, der dem Handel innerhalb der EU unterliegt ([80]).

(464) Der Handel innerhalb der EU findet im landwirtschaftlichen Primärsektor statt, in dem der Begünstigte tätig ist, und in diesem Sektor herrscht EU-weiter Wettbewerb; er wird daher durch jede in einem oder mehreren Mitgliedstaaten zugunsten der Erzeugung getroffene Maßnahme beeinflusst. Darüber hinaus stellt die Kommission fest, dass landwirtschaftliche Produktionskapazitäten im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Flächen Gegenstand von Handel und Investitionen innerhalb der Europäischen Union sind. Die Kommission stellt insbesondere fest, dass Tartu Agro AS in einem Wirtschaftszweig tätig ist, in dem die Unternehmen hauptsächlich KMU sind. Die Maßnahmen können daher den Wettbewerb verfälschen oder zu verfälschen drohen und den Handel zwischen Mitgliedstaaten beeinträchtigen.

([77]) Siehe Urteil des Gerichts vom 13. Juli 2022, T-150/20, Tartu Agro/Kommission, ECLI:EU:T:2022:443, Rn. 35.
([78]) Urteil des Gerichts vom 29. September 2021, TUIfly GmbH/Kommission, ECLI:EU:T:2021:625, Rn. 65 und die dort zitierte Rechtsprechung. Siehe auch Urteil des Gerichts vom 4. Februar 2016, Orange/Kommission, ECLI:EU:C:2016:78, Rn. 64.
([79]) Urteil des Gerichtshofs vom 17. September 1980, 730/79, Philip Morris Holland BV/Kommission der Europäischen Gemeinschaften, ECLI:EU:C:1980:209.
([80]) Siehe insbesondere das Urteil des Gerichtshofs vom 13. Juli 1988, 102/87, Französische Republik/Kommission der Europäischen Gemeinschaften, ECLI:EU:C:1988:391 und Urteil des Gerichts vom 28. Oktober 2015, T-253/12, Hammar Nordic Plugg AB/Europäische Kommission, ECLI:EU:T:2015:81, Rn. 123.

5.2.6. *Schlussfolgerung zum Vorliegen einer Beihilfe*

(465) Die Kommission kommt zu dem Schluss, dass der Pachtvertrag, seine Änderungen und seine Umsetzung während des Zeitraums, auf den sich dieser Beschluss bezieht (Erwägungsgrund 240), aus folgenden Gründen eine Beihilfe für Tartu Agro AS darstellen:

a) Die Maßnahmen sind dem Staat zuzurechnen und werden aus staatlichen Mitteln finanziert (Abschnitt 5.2.1).

b) Sie verschaffen Tartu Agro AS, bei dem es sich um ein Unternehmen handelt (Abschnitt 5.2.2), einen selektiven (Abschnitt 5.2.4) Vorteil (Abschnitt 5.2.3.5).

c) Die Maßnahmen verfälschen den Wettbewerb oder drohen ihn zu verfälschen und beeinträchtigen den Handel zwischen Mitgliedstaaten (Abschnitt 5.2.5).

(466) Die Maßnahmen erfüllen somit alle Voraussetzungen des Artikels 107 Absatz 1 AEUV und stellen daher eine staatliche Beihilfe dar.

5.3. **Rechtmäßigkeit der Beihilfe**

(467) Der Pachtvertrag zwischen dem Ministerium und Tartu Agro AS wurde im Jahr 2000 geschlossen und bestand somit vor dem Beitritt Estlands zur Europäischen Union.

(468) Er erfüllt jedoch nicht die Voraussetzungen für die Einstufung als bestehende Beihilfe im Sinne von Artikel 1 Buchstabe b der Verordnung (EU) 2015/1589 über besondere Vorschriften für die Anwendung von Artikel 108 AEUV in Verbindung mit Anhang IV der Akte über den Beitritt Estlands, Lettlands, Litauens, Maltas, Polens, Sloweniens, der Slowakei, der Tschechischen Republik, Ungarns und Zyperns ([81]), da gemäß Anhang IV Abschnitt 4 (Landwirtschaft) Nummer 4 Beihilfen, die als bestehende Beihilfen gelten sollen, der Kommission innerhalb von vier Monaten nach dem Tag des Beitritts mitzuteilen sind; alle anderen Beihilfen gelten als neue Beihilfen.

(469) Da keine solche Mitteilung wie in Erwägungsgrund 468 genannt erfolgte, handelt es sich bei den vorliegenden Maßnahmen um eine neue Beihilfe im Sinne von Artikel 1 Buchstabe c der Verordnung (EU) 2015/1589. In Anbetracht der vorstehenden Ausführungen stellen die Maßnahmen rechtswidrige Beihilfen dar, denn es wurde eine neue Beihilfe unter Verstoß gegen Artikel 108 Absatz 3 AEUV in Kraft gesetzt, da die estnischen Behörden ihren Verpflichtungen aus Artikel 108 Absatz 3 AEUV nicht nachgekommen sind, indem sie die Maßnahmen nicht vor ihrer Durchführung angemeldet haben.

5.4. **Vereinbarkeit der Beihilfe mit dem Binnenmarkt**

(470) Eine staatliche Beihilfe im Sinne von Artikel 107 Absatz 1 AEUV ist im Allgemeinen mit dem Funktionieren des Binnenmarkts unvereinbar, es sei denn, sie kann sich auf eine der im AEUV vorgesehenen Ausnahmeregelungen stützen.

(471) Bei den in Erwägungsgrund 28 genannten Maßnahmen handelt es sich nicht um eine Beihilferegelung, sondern um eine Ad-hoc-Beihilfe, da das Pachtgeschäft mutmaßlich eine Beihilfe zugunsten eines Unternehmens, nämlich Tartu Agro AS, vorsieht, das im ursprünglichen Pachtvertrag als Pächter angegeben ist.

(472) Gemäß Artikel 107 Absatz 3 Buchstabe c AEUV können Beihilfen zur Förderung der Entwicklung gewisser Wirtschaftszweige oder Wirtschaftsgebiete als mit dem Binnenmarkt vereinbar angesehen werden, soweit sie die Handelsbedingungen nicht in einer Weise verändern, die dem gemeinsamen Interesse zuwiderläuft.

(473) Daher müssen Beihilfen, die nach dieser Bestimmung des Vertrags mit dem Binnenmarkt vereinbar sind, i) zur Entwicklung gewisser Wirtschaftszweige oder Wirtschaftsgebiete beitragen und ii) dürfen den Wettbewerb nicht in einer Weise verfälschen, die dem gemeinsamen Interesse zuwiderläuft.

(474) Gemäß der Bekanntmachung der Kommission über die zur Beurteilung unrechtmäßiger staatlicher Beihilfen anzuwendenden Regeln ([82]) muss jede rechtswidrige Beihilfe im Sinne von Artikel 1 Buchstabe f der Verordnung (EU) 2015/1589 anhand der zum Zeitpunkt der Beihilfegewährung geltenden Vorschriften und Leitlinien geprüft werden.

([81]) ABl. L 236 vom 23.9.2003, S. 17.
([82]) ABl. C 119 vom 22.5.2002, S. 22.

(475) Obwohl Estland keine Argumente zur Vereinbarkeit vorgebracht hat, macht Tartu Agro AS geltend, dass staatliche Beihilfen aufgrund der wirtschaftlichen Lage, in der der Pachtvertrag abgeschlossen wurde, und der Tatsache, dass Tartu Agro AS im Bereich der Saatgutvermehrung nach OECD-Standards und als Schulungs- und Teststandort für die estnische Universität für Biowissenschaften tätig war, mit dem Binnenmarkt vereinbar seien (Erwägungsgründe 228 bis 230).

(476) Die Kommission stellt fest, dass die Maßnahme angesichts der Tatsache, dass Tartu Agro AS in der Forstwirtschaft und in der landwirtschaftlichen Primärproduktion tätig ist, anhand des Gemeinschaftsrahmens für staatliche Beihilfen im Agrar- und Forstsektor 2000-2006 ([83]) (im Folgenden „Gemeinschaftsrahmen 2000-2006“) und der nachfolgenden Rahmenregelung (Erwägungsgrund 480) geprüft werden muss.

(477) Die Kommission stellt fest, dass der Pachtvertrag keine Merkmale enthält, die eine Verbesserung bewirken könnten, die der Markt allein nicht herbeiführen kann, oder durch die Tartu Agro AS sein Verhalten dahingehend ändern würde, dass das Unternehmen zusätzliche Tätigkeiten aufnimmt, die es ohne die Beihilfe nicht durchführen würde oder die es nur in begrenztem Umfang oder auf andere Weise durchführen würde.

(478) Im Allgemeinen ist eine staatliche Beihilfe in Form eines unangebracht niedrigen Pachtzinses eine Betriebsbeihilfe, da sie die normalen Betriebskosten des Begünstigten verringert.

(479) Betriebsbeihilfen gelten prima facie als mit dem Binnenmarkt unvereinbar, insbesondere nach Artikel 107 Absatz 3 Buchstabe c AEUV ([84]).

(480) Daraus folgt, dass mit den Maßnahmen kein festgestelltes Marktversagen behoben wird. Somit überwiegen die negativen Auswirkungen auf Wettbewerb und Handel gegenüber den möglichen positiven Auswirkungen der Maßnahmen. Daher ist die Kommission der Ansicht, dass diese Maßnahme auf der Grundlage des Gemeinschaftsrahmens 2000-2006 nicht als mit dem Binnenmarkt vereinbar gelten kann. Diese Maßnahmen können weder auf der Grundlage der Rahmenregelung der Gemeinschaft für staatliche Beihilfen im Agrar- und Forstsektor 2007-2013 ([85]), noch auf der Grundlage der Rahmenregelung der Europäischen Union für staatliche Beihilfen im Agrar- und Forstsektor und in ländlichen Gebieten 2014-2020 ([86]) oder der derzeit geltenden Rahmenregelung der Kommission für staatliche Beihilfen im Agrar- und Forstsektor und in ländlichen Gebieten 2022 ([87]) für mit dem Binnenmarkt vereinbar erklärt werden.

(481) Zu den Behauptungen von Tartu Agro AS, dass jeglicher Vorteil ein Ausgleich für seine Dienstleistungen und seine strategische Bedeutung für Estland darstellen würde, stellt die Kommission fest, dass der Pachtvertrag zwar Bedingungen enthielt, nach denen Tartu Agro AS verpflichtet war, im landwirtschaftlichen Primärsektor tätig zu sein, der Pachtvertrag oder der Kaufvertrag jedoch keine quantifizierbaren Gemeinwohlverpflichtungen enthielt. Tartu Agro AS war durch den Pachtvertrag und den Kaufvertrag lediglich verpflichtet, im landwirtschaftlichen Primärsektor tätig zu sein und eine bestimmte Anzahl von Mitarbeitern zu beschäftigen.

(482) Darüber hinaus haben die estnischen Behörden nicht geltend gemacht, dass Agro AS seit 2004 besondere Gemeinwohlverpflichtungen gehabt hätte, und es gibt auch keine anderen Hinweise darauf.

(483) Außerdem fand die landwirtschaftliche Primärproduktion in Estland in einem Marktumfeld statt. Insbesondere die Verpachtung der landwirtschaftlichen Flächen ist mit einer wirtschaftlichen Tätigkeit verbunden. Was die Behauptungen zur Bedeutung von Tartu Agro AS für die Saatgutvermehrung nach OECD-Standards sowie für Schulungs- und Testzwecke betrifft (Erwägungsgründe 228 bis 230), so handelte es sich bei diesen Zielen nicht um klar definierte Gemeinwohlverpflichtungen. Darüber hinaus wird ein möglicher Ausgleich für diese Dienstleistungen in Form eines unter dem Marktwert liegenden Pachtzinses, insbesondere durch die Verknüpfung des Pachtzinses mit einer einmaligen Flächenzahlung (Erwägungsgrund 80), nicht auf objektive und transparente Weise berechnet und festgelegt. Auch wenn die Waren oder Dienstleistungen im Zusammenhang mit Saatgut, Tests oder Forschungsarbeiten durch den Verkauf eines Unternehmens finanziert worden wären, das vom Pachtvertrag unter dem Marktwert profitiert, wurden diese Dienstleistungen nicht im Rahmen eines transparenten und diskriminierungsfreien Ausschreibungsverfahrens erworben (Abschnitt 5.2.3.1).

([83]) ABl. C 28 vom 1.2.2000, S. 2.
([84]) Urteil des Gerichtshofs vom 19. September 2000, C-156/98, Deutschland/Kommission, ECLI:EU:C:2000:467, Rn. 30. Urteil des Gerichtshofs vom 9. Juni 2011, verbundene Rechtssachen C-71/09 P, C-73/09 P und C-76/09 P, Comitato „Venezia vuole vivere“/Kommission, ECLI:EU:C:2011:368, Rn. 136 und Urteil des Gerichts erster Instanz vom 8. Juni 1995, T-459/93, Siemens/Kommission, ECLI:EU:T:1995:100, Rn. 48.
([85]) ABl. C 319 vom 27.12.2006, S. 1.
([86]) ABl. C 204 vom 1.7.2014, S. 1. Geändert durch die im ABl. C 390 vom 24.11.2015, S. 4. ABl. C 139 vom 20.4.2018, S. 3 und ABl. C 403 vom 9.11.2018, S. 10 veröffentlichten Bekanntmachungen.
([87]) ABl. C 485 vom 21.12.2022, S. 1.

(484) Es konnte nicht in ausreichendem Umfang nachgewiesen werden, dass die Maßnahme notwendig oder zum Erreichen von Zielen von gemeinschaftlichem Interesse angemessen war. Estland hat keine Argumente zur Vereinbarkeit vorgebracht; zudem sind die fraglichen Maßnahmen in jedem Fall als Betriebsbeihilfe anzusehen. Deshalb konnte die Kommission keine Gründe für die Vereinbarkeit der Beihilfe mit dem Binnenmarkt gemäß Artikel 107 Absatz 3 AEUV finden.

(485) Die Kommission kommt demzufolge zu dem Schluss, dass die Verpachtung der Fläche an Tartu Agro AS durch das Ministerium eine staatliche Beihilfe darstellt (Abschnitt 5.2.6), die rechtswidrig (Abschnitt 5.3) und im Sinne von Artikel 107 Absatz 1 AEUV nicht mit dem Binnenmarkt vereinbar ist (Erwägungsgrund 484).

5.5. **Rückforderung**

(486) Nach dem AEUV und der ständigen Rechtsprechung der Gerichte der Europäischen Union ist die Kommission, wenn sie die Unvereinbarkeit einer Beihilfe mit dem Binnenmarkt festgestellt hat, befugt zu beschließen, dass der betreffende Mitgliedstaat sie umzugestalten oder aufzuheben hat ([88]). Zudem haben die Unionsgerichte konsequent die Auffassung vertreten, dass die Verpflichtung eines Mitgliedstaats, eine von der Kommission als mit dem Binnenmarkt unvereinbar angesehene Beihilfe aufzuheben, auf die Wiederherstellung der früheren Lage abzielt ([89]).

(487) In diesem Zusammenhang haben die Unionsgerichte festgestellt, dass dieses Ziel erreicht ist, sobald der Empfänger den als rechtswidrige Beihilfe gewährten Betrag zurückgezahlt und dadurch den Vorteil, den er auf dem Binnenmarkt gegenüber seinen Mitbewerbern besaß, verloren hat und die Lage vor der Zahlung der Beihilfe wiederhergestellt ist ([90]).

(488) In Übereinstimmung mit der Rechtsprechung legt Artikel 16 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2015/1589 fest: „In Negativbeschlüssen hinsichtlich rechtswidriger Beihilfen entscheidet die Kommission, dass der betreffende Mitgliedstaat alle notwendigen Maßnahmen ergreift, um die Beihilfe vom Empfänger zurückzufordern".

(489) Da die in Rede stehende Maßnahme unter Verstoß gegen Artikel 108 Absatz 3 AEUV durchgeführt wurde und als rechtswidrige und mit dem Binnenmarkt unvereinbare Beihilfe zu betrachten ist, muss diese Beihilfe zurückgefordert werden, um die Lage wiederherzustellen, die vor ihrer Gewährung auf dem Binnenmarkt bestanden hat.

(490) In Anbetracht von Erwägungsgrund 489 und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die estnischen Behörden eine Rückforderung auf der Grundlage des ursprünglichen Beschlusses vorgenommen haben, müssen die estnischen Behörden ihr Durchführungsverbot einhalten und festlegen, ob der bereits zurückgeforderte Betrag einschließlich Zinsen der rechtswidrigen und mit dem Binnenmarkt unvereinbaren Beihilfe in voller Höhe entspricht oder ob eine künftige Rückforderung oder Rückerstattung erforderlich ist.

(491) Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass Estland aus den in den Erwägungsgründen 29 und 239 und der Schlussfolgerung in Erwägungsgrund 498 dargelegten Gründen alle Beträge zurückfordern muss, die seit der Unterbrechung der Verjährungsfrist, d. h. dem 14. August 2004 (siehe Abschnitt 5.5.1), bis zum 31. Dezember 2019 nicht von der früheren Rückforderung von Tartu Agro AS abgedeckt sind.

5.5.1. *Verjährungsfrist*

(492) Gemäß Artikel 17 der Verordnung (EU) 2015/1589 gelten die Befugnisse der Kommission zur Rückforderung von Beihilfen für eine Frist von zehn Jahren (im Folgenden „Verjährungsfrist").

(493) Allerdings sieht Artikel 17 der Verordnung (EU) 2015/1589 vor, dass jede Maßnahme, die die Kommission oder ein Mitgliedstaat auf Antrag der Kommission bezüglich der rechtswidrigen Beihilfe ergreift, eine Unterbrechung der Frist darstellt.

([88]) Urteil des Gerichtshofs vom 12. Juli 1973, Kommission/Deutschland, C-70/72, ECLI:EU:C:1973:87, Rn. 13.
([89]) Urteil des Gerichtshofs vom 21. März 1990, Belgien/Kommission, C-142/87, ECLI:EU:C:1990:125, Rn. 66.
([90]) Urteil des Gerichtshofs vom 17. Juni 1999, Belgien/Kommission, C-75/97, ECLI:EU:C:1999:311, Rn. 64 und 65.

(494) Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Tag, an dem die rechtswidrige Beihilfe dem Empfänger gewährt wird ([91]). Für die in Artikel 17 der Verordnung (EU) 2015/1589 vorgesehene Frist von zehn Jahren gilt, dass sie „nicht den Ausdruck eines allgemeinen Grundsatzes darstellt, wonach eine neue Beihilfe in eine bestehende Beihilfe umgewandelt würde, sondern nur die Wiedereinziehung von Beihilfen ausschließt, die mehr als zehn Jahre vor dem ersten Tätigwerden der Kommission eingeführt wurden“ ([92]). Daraus folgt, dass die Kommission nach Artikel 17 der Verordnung (EU) 2015/1589 nur die Rückforderung von Beihilfen anordnen kann, die dem Begünstigten in den zehn Jahren vor der ersten Maßnahme gewährt wurden.

(495) In Bezug auf die Maßnahmen ist maßgeblich, dass der Pachtvertrag über die landwirtschaftliche Fläche zwischen dem Ministerium und Tartu Agro AS am 16. November 2000 abgeschlossen wurde (Erwägungsgrund 28 Buchstabe a) und seitdem besteht. Die Bedingungen für die Festlegung des Pachtzinses wurden jedoch am 14. Januar 2005, am 21. März 2007 und am 12. Mai 2009 neu ausgehandelt. Darüber hinaus wurde die Pacht am 29. Dezember 2020 von Estland einseitig erhöht (siehe Erwägungsgrund 81).

(496) Tartu Agro AS erhielt die rechtswidrige Beihilfe, als dem Unternehmen die Pachtfläche seit dem Beitritt Estlands zur Europäischen Union unter dem Marktwert zur Verfügung gestellt wurde, d. h. als die unter dem Marktwert liegende Pachtzahlung zweimal jährlich am 1. Juli und am 1. Dezember fällig war.

(497) Im Zusammenhang mit den in Rede stehenden Maßnahmen wandte sich die Kommission am 14. August 2014 erstmals an die estnischen Behörden, nachdem sie am 24. Juli 2014 eine Beschwerde erhalten hatte, und leitete diese Beschwerde an die estnischen Behörden weiter und ersuchte sie, einschlägige Informationen zu übermitteln und zu den Behauptungen des Beschwerdeführers Stellung zu nehmen. Daher wurde die Verjährungsfrist am 14. August 2004 durch die von der Kommission ergriffene Maßnahme am 14. August 2014 unterbrochen.

(498) Daher muss die rechtswidrige und mit dem Binnenmarkt unvereinbare Beihilfe, die Tartu Agro AS zwischen dem 14. August 2004 und dem 31. Dezember 2019 erhalten hat, zurückgefordert werden.

(499) Der Rückforderungsbetrag umfasst Zinsen, die gemäß Kapitel V der Verordnung (EG) Nr. 794/2004 ([93]) der Kommission berechnet werden, und zwar von dem Tag, an dem die Beihilfe dem Begünstigten zur Verfügung gestellt wurde, bis zur vollständigen Rückzahlung (im Folgenden „Rückforderungszinsen“).

5.5.2. *Allgemeine Grundsätze des Unionsrechts*

(500) Im Zusammenhang mit den in Rede stehenden Maßnahmen ist die Kommission der Auffassung, dass die Behauptungen von Tartu Agro AS, die Rückforderung der Beihilfe würde einem allgemeinen Grundsatz des Unionsrechts ([94]) zuwiderlaufen, nämlich den Grundsätzen des Vertrauensschutzes und der Rechtssicherheit, unbegründet sind. Der Grundsatz des Vertrauensschutzes gilt für jeden, der aufgrund von klaren, nicht an Bedingungen geknüpften und übereinstimmenden Zusicherungen der zuständigen Unionsstelle der Europäischen Union berechtigte und begründete Erwartungen pflegt. ([95])

(501) Erstens stellt die Kommission fest, dass sie keinen Ermessensspielraum hat, um auf die Rückforderung der rechtswidrigen Beihilfe zu verzichten.

([91]) Urteil des Gerichtshofs vom 12. Januar 2023, Dobeles, C-702/20 und C-17/21, ECLI:EU:C:2023:1, Rn. 108-111.
([92]) Urteil des Gerichtshofs vom 30. April 2002, Government of Gibraltar/Kommission der Europäischen Gemeinschaften, T-195/01 und T-207/01, ECLI:EU:T:2002:111, Rn. 13.
([93]) Verordnung (EG) Nr. 794/2004 der Kommission vom 21. April 2004 zur Durchführung der Verordnung (EU) 2015/1589 des Rates über besondere Vorschriften für die Anwendung von Artikel 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (ABl. L 140 vom 30.4.2004, S. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2004/794/oj).
([94]) Artikel 16 der Verordnung (EU) 2015/1589.
([95]) Siehe Urteil des Gerichtshofs vom 24. März 2011, ISD Polska u. a./Kommission, C-369/09 P, ECLI:EU:C:2011:175, Rn. 123 und die dort zitierte Rechtsprechung.

(502) Zweitens stellt die Kommission in Bezug auf den Beitritt Estlands zur EU und die Durchsetzung der Vorschriften über staatliche Beihilfen in Estland fest, dass der Grundsatz des Vertrauensschutzes nicht so weit ausgedehnt werden darf, dass die Anwendung einer neuen Vorschrift auf die künftigen Auswirkungen von Sachverhalten, die unter der Geltung der alten Regelung entstanden sind, schlechthin ausgeschlossen ist ([96]). Wie in den Erwägungsgründen 468 und 469 dargelegt, gelten Maßnahmen, die vor dem Beitritt Estlands durchgeführt wurden, nur dann als bestehende Beihilfen, wenn sie die Voraussetzungen des Artikels 1 Buchstabe b der Verordnung (EU) 2015/1589 erfüllen. Diese Voraussetzungen sind bekannt, klar, genau, beständig, sicher und vorhersehbar. Daher kommt die Kommission zu dem Schluss, dass der Beitritt Estlands zur EU keinen Vertrauensschutz oder keine Rechtssicherheit begründet, die die Kommission daran hindern würden, die Beihilfe zurückzufordern.

(503) Außerdem ist die Kommission der Auffassung, dass Tartu Agro AS aufgrund der außergewöhnlichen Merkmale des Vertrags, insbesondere der 25-jährigen Laufzeit ohne Indexbedingung und der in den Erwägungsgründen 62 und 64 genannten Bedingungen, die Möglichkeit hätte in Betracht ziehen müssen, dass der Pachtvertrag einen Vorteil verschafft, der von den normalen Marktbedingungen abweicht. Insbesondere hätte Tartu Agro AS in Anbetracht des Vorbringens, der Pachtvertrag sei aufgrund seiner strategischen Bedeutung für Estland abgeschlossen worden und mit dem Binnenmarkt vereinbar (Erwägungsgrund 191), davon ausgehen müssen, dass die Vereinbarkeit der Beihilfe mit dem Binnenmarkt allein von der Kommission geprüft werden kann, zumal keine Anmeldung der Beihilfe erfolgte.

(504) Was drittens das Vorbringen von Tartu Agro AS betrifft, dass eine Verzögerung beim endgültigen Beschluss im vorliegenden Fall einen Vertrauensschutz zugunsten von Tartu Agro AS begründen könne, sodass die Kommission gehindert wäre, eine Rückforderung zu verlangen, stellt die Kommission fest, dass sie sich am 14. August 2014 zu diesen Maßnahmen mit den estnischen Behörden in Verbindung gesetzt hat, nachdem sie am 24. Juli 2014 eine Beschwerde erhalten hatte, dass die Maßnahmen nie Gegenstand einer vorherigen Genehmigung durch die Kommission ([97]) waren, dies den Sektor betrifft, der anfällig für Wettbewerbsverzerrungen ist, da dort hauptsächlich KMU tätig sind und die Kommission seit dem ursprünglichen Pachtvertrag Rahmenregelungen festgelegt hat (Erwägungsgrund 476), die Maßnahmen Betriebsbeihilfen betreffen, die prima facie mit dem Binnenmarkt unvereinbar sind, und die Kommission ihre Zweifel in der Eröffnungsentscheidung dargelegt hat. Folglich kann Tartu Agro AS nicht mit Erfolg geltend machen, dass es berechtigten Grund zu der Annahme gehabt hätte, dass die Zweifel der Kommission nicht bestünden. Darüber hinaus kann nach der Rechtsprechung ([98]) der bloße Umstand, dass die Kommission seit dem ursprünglichen Pachtvertrag während einer verhältnismäßig langen Zeit keine Prüfung eingeleitet hat, dieser Maßnahme allein nicht den objektiven Charakter einer bestehenden Beihilfe nehmen, wenn es sich um eine Beihilfe handelt.

(505) In Anbetracht der Erwägungsgründe 500 bis 504 kommt die Kommission zu dem Schluss, dass eine Rückforderung nicht gegen allgemeine Grundsätze des Unionsrechts verstößt.

5.5.3. *Quantifizierung des Vorteils*

(506) Nach Artikel 16 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2015/1589 muss Estland alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um die Beihilfe von Tartu Agro AS zurückzufordern. Die estnischen Behörden müssen Folgendes quantifizieren:

a) die zurückzufordernde Beihilfe auf der Grundlage der im Beschluss dargelegten Methode (Abschnitt 5.5.4) und

b) die genaue Höhe der Zinsen, die ab dem Tag, an dem die Beihilfe Tartu Agro AS zur Verfügung gestellt wurde, bis zur Rückforderung zurückzufordern sind.

(507) Wie in Abschnitt 5.2.6 festgestellt, verschaffen die in Erwägungsgrund 28 genannten Maßnahmen einen Vorteil, da der Pachtzins unter dem Referenzpreis lag (Erwägungsgrund 422).

(508) Obwohl der Pachtzins zweimal jährlich fällig ist, kann der Vorteil jährlich quantifiziert werden (siehe Erwägungsgrund 421).

([96]) Urteil des Gerichtshofs vom 11. Dezember 2008, C-334/07 P, Kommission/Freistaat Sachsen, ECLI:EU:C:2008:709, Rn. 43; Urteil des Gerichtshofs vom 14. Januar 1987, C-278/84, Deutschland/Kommission, ECLI:EU:C:1987:2, Rn. 36 und Urteil des Gerichtshofs vom 20. September 1988, C-203/86, Spanien/Rat, ECLI:EU:C:1988:420, Rn. 19.

([97]) Siehe Urteil des Gerichtshofs vom 20. März 1997, Land Rheinland-Pfalz/Alcan Deutschland, C-24/95, ECLI:EU:C:1997:163, Rn. 25; und Urteil des Gerichtshofs vom 8. Dezember 2011, France Télécom/Kommission, C-81/10 P, ECLI:EU:C:2011:811, Rn. 58-60.

([98]) Urteil des Gerichts vom 30. April 2002, Government of Gibraltar/Kommission der Europäischen Gemeinschaften, T-195/01 und T-207/01, ECLI:EU:T:2002:111, Rn. 129.

(509) Die Verjährung wurde am 14. August 2004 durch die von der Kommission zu diesem Zeitpunkt ergriffene Maßnahme unterbrochen (Erwägungsgrund 497). Daher muss Estland die Beihilfe, die Tartu Agro AS vom 14. August 2004 bis zum 31. Dezember 2019 erhalten hat, zurückfordern (siehe Erwägungsgründe 29 und 240).

(510) Bei der Quantifizierung des Vorteils von Zahlungen, die vor dem 1. Januar 2011, dem Tag des Beitritts Estlands zum Euro-Währungsgebiet, geleistet wurden, müssen die Zahlungen zu den zum Zeitpunkt der Transaktion geltenden Umrechnungskursen, d. h. dem offiziellen monatlichen Buchungskurs der Kommission, in Euro umgerechnet werden ([99]).

(511) Der Vorteil muss anhand der jährlichen Differenz zwischen dem Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen und dem von Tartu Agro AS tatsächlich gezahlten jährlichen Pachtzins berechnet werden. Die in den Erwägungsgründen 390 und 415 genannten Anpassungen und Umrechnungen müssen vor der Berechnung der Differenz vorgenommen werden.

(512) Die Kommission stellt klar, dass in Bezug auf die Vorbringen von Tartu Agro AS Folgendes nicht angepasst werden darf:

a) die Verpflichtung zur Entrichtung der Grundsteuer ist nicht auf den gezahlten Pachtzins anzurechnen (Abschnitt 5.2.3.3.2.6.3),

b) die Zusage zur Übernahme der Instandhaltungskosten, d. h. die Verpflichtung zur Zahlung der jährlichen Instandhaltungskosten gemäß Erwägungsgrund 68 Buchstabe b (Abschnitt 5.2.3.3.2.6.4) und

c) Investitionen, die aus anderen Gründen als der Investitionszusage getätigt werden.

(513) Für 2004 muss der Marktpreis auf der Schätzung des Uus-Maa-Berichts beruhen (siehe Erwägungsgründe 128 Buchstabe b, 331, 332 und 404). Selbst wenn die Kommission, wie in den Erwägungsgründen 404 und 428 erläutert, einen vernünftigen, kohärenten und vorsichtigen Ansatz verfolgt, beträgt der Referenzwert für den marktüblichen Pachtzins 10 EUR/ha.

(514) Im Jahr 2004 und nach einem vernünftigen, kohärenten und vorsichtigen Ansatz ist der angemessene Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen unter Berücksichtigung der maximalen Bandbreite der Bewertungsgenauigkeit um 20 % herabzusetzen (Erwägungsgrund 410). Der jährliche Vorteil entspricht der Differenz zwischen

a) dem von Tartu Agro AS tatsächlich gezahlten jährlichen Pachtzins gemäß Erwägungsgrund 511 und

b) dem Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen im Einklang mit den Erwägungsgründen 513 und 517.

(515) Aus der nachstehenden Tabelle (siehe Tabelle 21) geht der jährliche Vorteil im Jahr 2004 im Einklang mit den Erwägungsgründen 506 bis 518 hervor.

Tabelle 21

Darstellung der Berechnung des jährlichen Vorteils im Jahr 2004

Jahr	Gezahlter Pachtzins	Zusage für Investitionen, die von Tartu Agro AS tatsächlich gezahlt wurden	Referenzwert für den marktüblichen Pachtzins (EUR/ha) (Uus Maa)	Hektar (im Rahmen der GAP förderfähige Flächen)	Marktüblicher Referenzwert (EUR/ha) (Uus-Maa-Bericht)	Differenz
	A (Erwägungsgrund 85)	B (Erwägungsgrund 99)	C = D *0,8 * E	D (Erwägungsgrund 87)	E (Erwägungsgrund 331)	F = C — (A+B)
2004	(…)	(…)	23 367,84	2 920,98	10,00	(…)

([99]) Der offizielle monatliche Buchungskurs der Europäischen Kommission für den EUR/EEK-Kurs beträgt seit Februar 1999 15,6466 EUR.

(516) Ab 2005 muss der angemessene Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen wie in Erwägungsgrund 110 dargelegt auf der Grundlage der erzielen Pachtpreise anhand der Daten des Bodenamtes im Einklang mit Erwägungsgrund 335 ermittelt werden. Obwohl die Kommission bei der Bewertung der Maßnahmen systematisch einen vorsichtigen Ansatz gewählt hat (siehe z. B. Erwägungsgründe 346 und 388), müssen die Daten des Bodenamtes um 10 % verringert werden, um sicherzustellen, dass nur ein offensichtlicher Fehler im Pachtpreis als Vorteilsgewährung angesehen wird, wobei zu berücksichtigen ist, dass im jüngsten Sachverständigengutachten, dem Domus-Bericht, festgestellt wird, dass die Genauigkeit der Bewertung bei ± 10 % liegt (Erwägungsgrund Buchstabe b). Die Kommission ist der Auffassung, dass die oben genannte Marge des Referenzwerts für marktübliche Pachtzinsen hingenommen werden muss, da der Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen nicht auf einem theoretischen Preis, sondern auf Preisen aus einem offenen und bedingungsfreien öffentlichen Ausschreibungsverfahren beruht (Erwägungsgrund 314).

(517) Ab 2005 muss der angemessene Referenzwert für marktübliche Pachtzinsen

a) aus den oben dargelegten Gründen (siehe Erwägungsgrund 516) um 10 % herabgesetzt werden und

b) seit 2005 alle fünf Jahre für die folgenden fünf Jahre festgelegt werden, d. h. der Referenzwert für jährliche angepasste marktübliche Pachtzinsen muss für die Jahre 2005, 2010 und 2015 berechnet werden.

(518) Der jährliche Vorteil entspricht der Differenz zwischen

a) dem von Tartu Agro AS tatsächlich gezahlten jährlichen Pachtzins gemäß Erwägungsgrund 511 und

b) dem Referenzwert für einen marktüblichen Pachtzins im Einklang mit den Erwägungsgründen 513 und 517.

Aus der nachstehenden Tabelle (siehe Tabelle 22) geht der jährliche Vorteil zwischen 2005 und 2019 im Einklang mit den Erwägungsgründen 506 bis 518 hervor.

Tabelle 22

Darstellung der Berechnung des jährlichen Vorteils von 2005-2019

Jahr	Gezahlter Pachtzins	Zusage für Investitionen, die von Tartu Agro AS tatsächlich gezahlt wurden	Referenzwert für den marktüblichen Pachtzins (EUR/ha)(Bodenamt)	Hektar(im Rahmen der GAP förderfähig)	Marktüblicher Referenzwert (EUR/ha)(Bodenamt) Alle fünf Jahre festgelegt	Differenz
	A (Erwä-gungs-grund 85)	B (Erwägungs-grund 99)	C = D *0,9 * E	D (Erwä-gungs-grund 87)	E (Erwä-gungs-grund 111)	F = C — (A+B)
2005	(…)	(…)	91 813,23	(…)	34,60	(…)
2006	(…)	(…)	90 673,50	(…)	34,60	(…)
2007	(…)	(…)	90 673,31	(…)	34,60	(…)
2008	(…)	(…)	90 607,62	(…)	34,60	(…)
2009	(…)	(…)	90 596,67	(…)	34,60	(…)
2010	(…)	(…)	95 893,89	(…)	36,58	(…)
2011	(…)	(…)	95 196,37	(…)	36,58	(…)
2012	(…)	(…)	95 557,57	(…)	36,58	(…)
2013	(…)	(…)	95 357,44	(…)	36,58	(…)
2014	(…)	(…)	95 811,94	(…)	36,58	(…)
2015	(…)	(…)	283 772,68	(…)	107,63	(…)
2016	(…)	(…)	283 776,22	(…)	107,63	(…)
2017	(…)	(…)	283 874,02	(…)	107,63	(…)
2018	(…)	(…)	283 489,13	(…)	107,63	(…)
2019	(…)	(…)	282 979,50	(…)	107,63	(…)

(519) Nach Artikel 16 Absatz 2 der Verordnung (EU) 2015/1589 müssen die Rückforderungszinsen von dem Tag, an dem die Beihilfe dem Begünstigten zur Verfügung gestellt wurde, bis zu ihrer tatsächlichen Rückzahlung berechnet werden. Die Beihilfe wird Tartu Agro AS zweimal jährlich am 1. Juli und am 1. Dezember eines jeden Jahres zur Verfügung gestellt, da die Pachtzahlung an diesen Tagen fällig war (siehe Erwägungsgrund 496).

5.5.4. *Methode für die Quantifizierung des Rückforderungsbetrags*

(520) Wie in Abschnitt 5.5.3 dargelegt, ist der zurückzufordernde Betrag von den estnischen Behörden auf der Grundlage der jährlichen Differenz zwischen dem Referenzwert für angemessene marktübliche Pachtzinsen und dem von Tartu Agro AS tatsächlich gezahlten Pachtzins wie folgt zu berechnen:

$$\Sigma_{n=2005}^{n.\ max\ 2025}\left(a\ x\ MpL_n x\ haC_n\text{-}(Rp_n\ )\right)$$

Für 2004 gilt:

a) MpL_n entspricht im Einklang mit Erwägungsgrund 322 dem auf Schätzungen beruhenden durchschnittlichen angemessenen Marktpreis laut dem Uus-Maa-Bericht (EUR/ha),

b) haC_n entspricht im Einklang mit Erwägungsgrund 339 der Anzahl der verpachteten Hektar, die 2004 im Rahmen der GAP förderfähig waren, wie in Erwägungsgrund 87 dargelegt,

c) *a* entspricht im Einklang mit den Erwägungsgründen 416 und 513 einem Faktor von 0,80, um die maximale Bandbreite der Bewertungsgenauigkeit zu berücksichtigen,

d) Rp_n entspricht der von Tartu Agro AS tatsächlich gezahlten Pacht, einschließlich der Zusage für Investitionen, die von Tartu Agro AS im Jahr 2004 tatsächlich finanziert wurden, in der gemäß den Erwägungsgründen 390 und 415 berichtigten und in Erwägungsgrund 99 dargelegten Höhe.

Schließlich kann die Rückforderung für 2004 aufgrund der Verjährungsfrist erst ab dem 14. August 2004 erfolgen, weshalb ein monatlicher Anteil angewendet werden sollte.

Für die Jahre 2005 bis 2019 gilt:

a) MpL_n entspricht im Einklang mit Erwägungsgrund 322 dem geschätzten angemessenen Marktpreis, der auf dem Durchschnitt der mittleren Nutzungsgebühren (EUR/ha) des Bodenamtes in allen Kreisen gemäß Erwägungsgrund 111 basiert, die seit 2005 alle fünf Jahre festgelegt werden, bis Estland die Maßnahmen eingestellt hat,

b) haC_n entspricht im Einklang mit Erwägungsgrund 339 der Anzahl der verpachteten Hektar, die in einem bestimmten Jahr n seit 2005 im Rahmen der GAP förderfähig waren, wie in Erwägungsgrund 87 dargelegt,

c) *a* entspricht im Einklang mit Erwägungsgrund 513 einem Faktor von 0,90, um sicherzustellen, dass nur ein offensichtlicher Fehler beim Pachtzins als Vorteilsgewährung angesehen wird,

d) Rp_n entspricht der von Tartu Agro AS tatsächlich gezahlten Pacht, einschließlich der Zusage für Investitionen, die von Tartu Agro AS in einem bestimmten Jahr n finanziert wurden, in der gemäß den Erwägungsgründen 390 und 415 berichtigten und in Erwägungsgrund 99 dargelegten Höhe.

6. **SCHLUSSFOLGERUNG**

(521) Die Republik Estland hat die Maßnahmen in dem betreffenden Fall (Erwägungsgrund 28) unter Verstoß gegen Artikel 108 Absatz 3 AEUV rechtswidrig durchgeführt (Erwägungsgrund 469).

(522) Die Beihilfe in Form eines unter dem Marktwert liegenden Pachtzinses für die Verpachtung einer landwirtschaftlichen Fläche zugunsten von Tartu Agro AS ist mit dem Binnenmarkt unvereinbar (Erwägungsgrund 485) und muss für die Zeit vom 14. August 2004 bis zum 31. Dezember 2019 (Erwägungsgründe 497 und 509) zusammen mit den Rückforderungszinsen (Erwägungsgrund 499) zurückgefordert werden.

(523) Der genaue Betrag der von Tartu Agro AS zurückzufordernden Beihilfe muss von den estnischen Behörden in Zusammenarbeit mit der Kommission im Rahmen des Rückforderungsverfahrens festgelegt werden —

HAT FOLGENDEN BESCHLUSS ERLASSEN:

Artikel 1

Die staatliche Beihilfe, die die Republik Estland vom 14. August 2004 bis zum 31. Dezember 2019 in Form eines unter dem Marktwert liegenden Pachtzinses für die Verpachtung einer landwirtschaftlichen Fläche zugunsten von Tartu Agro AS gewährt hat und die unter Verstoß gegen Artikel 108 Absatz 3 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union rechtswidrig in Kraft gesetzt wurde, ist mit dem Binnenmarkt unvereinbar.

Artikel 2

Die Republik Estland fordert die in Artikel 1 genannten Beihilfen von Tartu Agro AS zurück.

Artikel 3

Der Rückforderungsbetrag umfasst Zinsen, die von dem Tag, an dem Tartu Agro AS die Beihilfe zur Verfügung gestellt wurde, bis zur tatsächlichen Rückzahlung berechnet werden. Die Zinsen auf den Rückforderungsbetrag werden nach Kapitel V der Verordnung (EG) Nr. 794/2004 in der geänderten Fassung anhand der Zinseszinsformel berechnet.

Artikel 4

Die Beihilfen, die auf der Grundlage der in Artikel 1 genannten Maßnahme gewährt wurden, werden sofort in wirksamer Weise zurückgefordert.

Artikel 5

Die Republik Estland stellt sicher, dass dieser Beschluss innerhalb von vier Monaten nach seiner Bekanntgabe umgesetzt wird.

Artikel 6

Die Republik Estland übermittelt innerhalb von zwei Monaten nach Bekanntgabe dieses Beschlusses die folgenden Informationen:

a) den Gesamtbetrag (Grundbetrag und Zinsen), der vom Empfänger zurückzufordern ist,

b) die detaillierte Beschreibung der bereits ergriffenen und der geplanten Maßnahmen zur Einhaltung dieses Beschlusses und

c) Unterlagen, aus denen hervorgeht, dass an den Begünstigten Rückzahlungsanordnungen ergangen sind.

Artikel 7

Die Republik Estland unterrichtet die Kommission über den Fortgang ihrer Maßnahmen zur Umsetzung dieses Beschlusses, bis die Rückzahlung der in Artikel 1 genannten Beihilfen abgeschlossen ist. Auf Anfrage der Kommission legt Estland unverzüglich Informationen über die Maßnahmen vor, die getroffen wurden bzw. beabsichtigt sind, um diesem Beschluss nachzukommen. Ferner übermittelt Estland ausführliche Angaben über die Beihilfebeträge und die Zinsen, die vom Begünstigten bereits zurückgezahlt wurden.

Artikel 8

Dieser Beschluss ist an die Republik Estland gerichtet.

Die Kommission kann die Beihilfebeträge und die Rückforderungszinsen, die gemäß diesem Beschluss zurückzuzahlen sind, unbeschadet von Artikel 30 der Verordnung (EU) 2015/1589 des Rates veröffentlichen.

Falls dieses Schreiben vertrauliche Angaben enthält, die nicht veröffentlicht werden sollen, werden Sie gebeten, bei der Kommission innerhalb von 15 Arbeitstagen nach Eingang des Schreibens einen mit Gründen versehenen Antrag auf vertrauliche Behandlung zu stellen. Andernfalls geht die Kommission davon aus, dass Sie mit der Veröffentlichung des vollständigen Wortlauts des Beschlusses einverstanden sind. Der Antrag, in dem die entsprechenden Angaben zu präzisieren sind, ist auf elektronischem Wege an folgende Anschrift zu richten:

Europäische Kommission
Generaldirektion Wettbewerb
Registratur Staatliche Beihilfen
1049 Bruxelles/Brussel
BELGIQUE/BELGIË
Stateaidgreffe@ec.europa.eu

Brüssel, den 25. November 2024

Für die Kommission
Margrethe VESTAGER
Exekutiv-Vizepräsidentin