URTEIL DES GERICHTS (Vierte erweiterte Kammer)

16. September 2004 *

In der Rechtssache T-274/01

Valmont Nederland BV mit Sitz in Maarheeze (Niederlande), Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte A. Van Landuyt, A. Prompers und G. Van de Wal,

Klägerin,

gegen

Kommission der Europäischen Gemeinschaften, zunächst vertreten durch G. Rozet und H. Speyart, dann durch G. Rozet und H. Van Vliet als Bevollmächtigte, Zustellungsanschrift in Luxemburg,

Beklagte,

wegen Nichtigerklärung der Entscheidung 2002/142/EG der Kommission vom 18. Juli 2001 über die Maßnahme, die die Niederlande zugunsten von Valmont Nederland BV durchgeführt haben (ABl. 2002, L 48, S. 20),

* Verfahrenssprache: Niederländisch.

erlässt

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

unter Mitwirkung des Präsidenten H. Legal sowie der Richterin V. Tiili und der Richter A. W. H. Meij, M. Vilaras und N. J. Forwood,

Kanzler: J. Plingers, Verwaltungsrat,

aufgrund des schriftlichen Verfahrens und auf die mündliche Verhandlung vom 19. Februar 2004

folgendes

Urteil

Rechtlicher Rahmen

1 Nach Artikel 87 Absatz 1 EG sind, soweit im Vertrag nicht etwas anderes bestimmt ist, 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 Gemeinsamen Markt unvereinbar, soweit sie den Handel zwischen Mitgliedstaaten beeinträchtigen.

2 Die Mitteilung 97/C 209/3 der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand wurde im *Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften* vom 10. Juli 1997 veröffentlicht (ABl. C 209, S. 3, im Folgenden: Mitteilung über Grundstücksverkäufe).

3 Nach Ziffer I ist Gegenstand dieser Mitteilung u. a., das Vorgehen der Kommission bei der Prüfung von Grundstücksverkäufen durch die öffentliche Hand transparenter zu gestalten, die Zahl der anhand der Artikel 87 EG und 88 EG zu prüfenden Fälle zu verringern und zu diesem Zweck den Mitgliedstaaten einen Leitfaden für das Verfahren zu geben.

4 In der mit „Verkauf durch ein bedingungsfreies Bietverfahren" überschriebenen Ziffer II.1 dieser Mitteilung heißt es u. a.: „Der Verkauf von ... Grundstücken nach einem hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungsfreien Bietverfahren (ähnlich einer Versteigerung) und die darauf folgende Veräußerung an den meistbietenden oder den einzigen Bieter stellt grundsätzlich einen Verkauf zum Marktwert dar und enthält damit keine staatliche Beihilfe."

5 In ihrer mit „Verkauf ohne bedingungsfreies Bietverfahren" überschriebenen Ziffer II.2 wird u. a. ausgeführt:

„Wenn die öffentliche Hand nicht beabsichtigt, das unter Ziffer [II.1] dargelegte Verfahren anzuwenden, sollte vor den Verkaufsverhandlungen eine unabhängige Bewertung durch (einen) unabhängige(n) Sachverständige(n) für Wertermittlung erfolgen, um auf der Grundlage allgemein anerkannter Marktindikatoren und Bewertungsstandards den Marktwert zu ermitteln. Der so festgestellte Marktpreis ist der Mindestkaufpreis, der vereinbart werden kann, ohne dass eine staatliche Beihilfe gewährt würde."

6 In der mit „Anmeldung" überschriebenen Ziffer II.3 der Mitteilung über Grundstücksverkäufe heißt es im Wesentlichen, damit die Kommission feststellen könne, ob eine staatliche Beihilfe vorliege, sollten die Mitgliedstaaten unbeschadet der De-minimis-Bestimmung bei ihr alle Geschäfte anmelden, die nicht gemäß einem der beiden in den Ziffern II.1 und II.2 beschriebenen Verfahren abgeschlossen worden seien.

Vorgeschichte des Rechtsstreits

7 Die Valmont Nederland BV (im Folgenden: Klägerin) ist eine Gesellschaft niederländischen Rechts mit Sitz in Maarheeze (Niederlande) in Nord-Brabant. Sie ist die Rechtsnachfolgerin der Nolte Mastenfabriek BV, die 1991 von ihrer Muttergesellschaft, der Valmont Industries Inc., übernommen wurde.

8 Am 1. Juli 1993 unterzeichneten die Gemeinde Maarheeze (im Folgenden: Maarheeze) und die Nolte Mastenfabriek BV einen Vorvertrag über den Verkauf eines unbebauten Gewerbegrundstücks mit einer Fläche von etwa drei Hektar durch Erstere an Letztere. In diesem Vorvertrag wurde ein Kaufpreis ohne Mehrwertsteuer von 900 000 NLG, etwa 408 402 Euro, festgelegt.

9 Die Transaktion wurde durch einen am 8. Februar 1994 unterzeichneten notariellen Kaufvertrag zum Abschluss gebracht. Der Kaufpreis ohne Mehrwertsteuer wurde gemäß den Bedingungen des Vorvertrags vom 1. Juli 1993 auf der Grundlage eines Preises von 30 NLG/m^2 (etwa 13,61 Euro/m^2) festgelegt.

10 Im Frühjahr 1998 erschienen in der niederländischen Presse Artikel, wonach bestimmte Gemeinden in Nord-Brabant Subventionen der Provinzbehörden in unzulässiger Weise dazu verwendet hätten, um Unternehmen zur Ansiedlung in ihrem Gebiet zu bewegen. Maarheeze habe eine solche Subvention erhalten und sie dazu verwendet, Grundstücke unter ihrem Verkehrswert verkaufen zu können.

11 Mit Schreiben vom 1. April 1998 forderte die Kommission die niederländischen Behörden auf, ihr hierüber Auskunft zu erteilen.

12 Mit Schreiben vom 2. Juli 1998 teilten die niederländischen Behörden der Kommission mit, dass sie beabsichtigten, ihr ein Gutachten zu übersenden, in dem der Preis einiger der fraglichen Grundstücke zum Zeitpunkt ihres Verkaufs ermittelt werde.

13 Mit Schreiben vom 19. Januar 1999 übersandten die niederländischen Behörden der Kommission die Kopie eines Gutachtens vom 4. Dezember 1998, das der unabhängige Sachverständige Laureijssen vom Sachverständigenbüro Laureijssen & Brocken für sie erstellt hatte (im Folgenden: Laureijssen-Gutachten). Dieses Gutachten, das sich auf zwei von verschiedenen Gemeinden an verschiedene Unternehmen verkaufte Grundstücke bezog, kam für das an die Klägerin verkaufte Grundstück zu dem Ergebnis, dass der Quadratmeterpreis auf 42,50 NLG (etwa 19,29 Euro) im Jahr 1993 zu schätzen sei.

14 Mit Schreiben vom 7. November 2000 teilte die Kommission den niederländischen Behörden ihren Beschluss mit, das in Artikel 88 Absatz 2 EG vorgesehene förmliche Prüfverfahren einzuleiten. Sie führte in diesem Beschluss aus, dass der Verkauf des Grundstücks und die anschließende Anlage eines Parkplatzes auf einem Teil des Grundstücks, die von Maarheeze in Höhe von 250 000 NLG (etwa 113 445 Euro) finanziert worden sei, staatliche Beihilfen zu umfassen schienen. Außerdem äußerte sie Zweifel daran, ob diese Beihilfen die Voraussetzungen erfüllten, um für vereinbar mit dem Gemeinsamen Markt erklärt werden zu können.

15 Mit Schreiben vom 12. Dezember 2000 übermittelten die niederländischen Behörden der Kommission ihre Stellungnahme, der sie folgende Unterlagen beifügten:

— ein Gutachten vom 4. Oktober 1994, das der unabhängige Sachverständige Schekkerman vom Sachverständigenbüro Troostwijk für die Klägerin erstellt hatte (im Folgenden: Troostwijk-Gutachten) und das zu dem Ergebnis kam, dass der Verkaufspreis für das Grundstück im Jahr 1994 auf 1 050 000 NLG (etwa 476 000 Euro) zu schätzen sei;

— ein Schreiben dieses Sachverständigen vom 28. November 2000, in dem er sich mit den abweichenden Schätzungen in den Gutachten Laureijssen und Troostwijk befasste (im Folgenden: Troostwijk-Schreiben);

— drei Schreiben vom 6. und 7. Oktober 2000, in denen andere Unternehmen als die Klägerin erklärten, in verschiedener Weise und ohne Gegenleistung den der Klägerin gehörenden Parkplatz zu nutzen.

16 Mit der Mitteilung 2001/C 37/08 der Kommission vom 3. Februar 2001, mit der sie zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß Artikel 88 Absatz 2 EG aufforderte (ABl. C 37, S. 44), wurde das Schreiben vom 7. November 2000, mit dem den niederländischen Behörden der Beschluss mitgeteilt wurde, das förmliche Prüfverfahren einzuleiten, den Beteiligten zur Kenntnis gebracht.

17 Mit Schreiben vom 20. Februar und vom 5. März 2001 übermittelte der Rechtsanwalt der Klägerin deren Stellungnahme der Kommission.

18 Am 18. Juli 2001 erließ die Kommission die Entscheidung 2002/142/EG über die Maßnahme, die die Niederlande zugunsten von Valmont Nederland BV durchgeführt haben (ABl. 2002, L 48, S. 20, im Folgenden: Entscheidung).

19 Nach Artikel 1 dieser Entscheidung enthalten der Grundstücksverkauf und der Bau des Parkplatzes Beihilfeelemente zugunsten der Klägerin, die sich auf 375 000 NLG (etwa 170 168 Euro) und 125 000 NLG (etwa 56 723 Euro) belaufen.

20 Weiter heißt es, dass diese Beihilfeelemente mit dem Gemeinsamen Markt unvereinbar seien (Artikel 2), und den Niederlanden wird aufgegeben, alle notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, um die Beihilfe vom Empfänger zurückzufordern (Artikel 3), und diese Maßnahmen der Kommission mitzuteilen (Artikel 4).

Verfahren und Anträge der Parteien

21 Mit Klageschrift, die am 22. Oktober 2001 bei der Kanzlei des Gerichts eingegangen ist, hat die Klägerin die vorliegende Klage erhoben.

22 Die Rechtssache wurde zunächst der Ersten erweiterten Kammer zugewiesen und dann, da der Berichterstatter infolge der Änderung der Zusammensetzung der Kammern des Gerichts ab 1. Oktober 2003 der Vierten Kammer zugeteilt wurde, der Vierten erweiterten Kammer.

23 Auf Bericht des Berichterstatters hat das Gericht (Vierte erweiterte Kammer) beschlossen, die mündliche Verhandlung zu eröffnen. Es hat die Parteien ferner gemäß Artikel 64 seiner Verfahrensordnung aufgefordert, schriftliche Fragen zu beantworten und Schriftstücke vorzulegen. Die Parteien sind diesen Aufforderungen innerhalb der dafür gesetzten Frist nachgekommen.

24 Die Parteien haben in der Sitzung vom 19. Februar 2004 mündlich verhandelt und mündliche Fragen des Gerichts beantwortet.

25 Die Klägerin beantragt,

— die Entscheidung für nichtig zu erklären;

— der Kommission die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen.

26 Die Kommission beantragt,

— die Klage abzuweisen;

— der Klägerin die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen.

Rechtliche Würdigung

27 Die Klägerin stützt ihre Anträge auf sechs Klagegründe.

28 Der erste Klagegrund betrifft eine Verletzung von Artikel 87 Absatz 1 EG, die darin bestehen soll, dass mit dem Verkauf des Grundstücks keine Vergünstigung verbunden gewesen sei. Der zweite Klagegrund betrifft eine Verletzung von Artikel 87 Absatz 1 EG, die darin bestehen soll, dass der Verkauf des Grundstücks

und der Bau des Parkplatzes den Handelsverkehr nicht beeinträchtigt und den Wettbewerb nicht beeinflusst hätten. Mit dem dritten Klagegrund wird im Wesentlichen gerügt, dass das Verwaltungsverfahren nicht ordnungsgemäß abgelaufen sei und dass die Verfahrensrechte der Klägerin missachtet worden seien. Der vierte Klagegrund betrifft im Wesentlichen eine Verletzung von Artikel 87 Absatz 1 EG, die darin bestehen soll, dass die Kommission aufgrund eines Gutachtens, dem der Beweiswert fehle, zu dem Ergebnis gekommen sei, dass mit dem Verkauf des Grundstücks eine Vergünstigung verbunden gewesen sei. Der fünfte Klagegrund betrifft im Wesentlichen eine Verletzung von Artikel 87 Absatz 1 EG, die darin bestehen soll, dass mit dem Bau des Parkplatzes keine Vergünstigung verbunden gewesen sei. Der sechste Klagegrund betrifft im Wesentlichen eine Verletzung der Vorschriften über die Rückforderung staatlicher Beihilfen und die Verjährung.

29 Der erste und der vierte Klagegrund der Klägerin stellen im Wesentlichen einen einzigen Klagegrund dar, mit dem eine Verletzung von Artikel 87 Absatz 1 EG geltend gemacht wird, die darin bestehen soll, dass mit dem Verkauf des Grundstücks keine Vergünstigung verbunden gewesen sei; dies ist als Erstes zu prüfen. Als Zweites wird der fünfte Klagegrund der Klägerin geprüft, mit dem eine Verletzung von Artikel 87 Absatz 1 EG geltend gemacht wird, die darin bestehen soll, dass mit dem Bau des Parkplatzes keine Vergünstigung verbunden gewesen sei.

Zum Klagegrund, mit dem eine Verletzung von Artikel 87 Absatz 1 EG geltend gemacht wird, die darin bestehen soll, dass mit dem Verkauf des Grundstücks keine Vergünstigung verbunden gewesen sei

30 Nach Ansicht der Klägerin hat die Kommission die Mitteilung über Grundstücksverkäufe falsch angewandt, das Laureijssen-Gutachten falsch verwendet und die Transaktion offensichtlich fehlerhaft gewürdigt.

31 Zunächst ist die Argumentation zur Verwendung des Laureijssen-Gutachtens durch die Kommission zu prüfen.

Vorbringen der Parteien

32 Die Klägerin trägt zum einen vor, die Kommission habe sich auf das 1998 auf Ersuchen der niederländischen Behörden für die Vorprüfungsphase erstellte Laureijssen-Gutachten gestützt, obwohl es widersprüchlich sei. Insbesondere werde für das fragliche Grundstück in diesem Gutachten ohne nachvollziehbare Argumentation ein Marktpreis von 42,50 NLG/m^2 angesetzt, und die Kommission habe sich dieses Ergebnis ohne ernsthafte Prüfung zu Eigen gemacht.

33 Zum anderen habe die Kommission die Heranziehung des 1994 auf Ersuchen der Klägerin zwecks Erlangung eines Bankdarlehens erstellten Troostwijk-Gutachtens abgelehnt, obwohl es relevant sei. Zudem habe sie das Troostwijk-Schreiben kategorisch zurückgewiesen.

34 Die Kommission antwortet, die Argumentation der Klägerin lasse außer Acht, dass die Kommission, wenn sie einen Grundstücksverkauf durch die öffentliche Hand anhand von Artikel 87 Absatz 1 EG prüfe, nicht befähigt sei, selbst den Preis eines solchen Gutes zu schätzen, und sich deshalb auf die in der Mitteilung über Grundstücksverkäufe angeführten objektiven Kriterien stütze. Insbesondere müsse im Rahmen des in Ziffer II.2 dieser Mitteilung beschriebenen Verfahrens ein Sachverständiger alle relevanten wirtschaftlichen Gegebenheiten berücksichtigen. Da dieser Sachverständige qualifiziert und unabhängig im Sinne der genannten Ziffer sei und da sein Gutachten keinen schwerwiegenden methodischen Fehler erkennen lasse, sei die Kommission verpflichtet, sich seine Schlussfolgerungen zu Eigen zu machen.

35 Im vorliegenden Fall habe sich die Kommission zum einen auf das Laureijssen-Gutachten stützen dürfen, das nach der Transaktion, aber zum Zweck des Verwaltungsverfahrens erstellt worden sei. Zunächst habe der Sachverständige die nach Ziffer II.2 Buchstabe a Absätze 2 bis 4 der Mitteilung über Grundstücksverkäufe erforderlichen Eigenschaften in Bezug auf Befähigung und Unabhängigkeit

aufgewiesen. Sodann habe die ihm übertragene Aufgabe, den Preis des Grundstücks zum Zeitpunkt der Transaktion zu schätzen, Ziffer II.2 Buchstabe a Absatz 5 der genannten Mitteilung entsprochen. Zudem seien seine Arbeitsmethoden angemessen gewesen, da er sich u. a. an Ort und Stelle begeben habe. Schließlich zeige eine sorgfältige Prüfung des Laureijssen-Gutachtens, dass der Sachverständige allen relevanten Gesichtspunkten die nötige Aufmerksamkeit gewidmet habe und dass diese Gesichtspunkte im Ergebnis zutreffend in die Berechnung des Quadratmeterpreises des Grundstücks eingeflossen seien.

36 Zum anderen habe die Kommission die Heranziehung des Troostwijk-Gutachtens und des Troostwijk-Schreibens ablehnen dürfen, da sich die in diesen Schriftstücken vorgenommene Schätzung auf das bebaute Grundstück beziehe, das die Klägerin habe verkaufen können, und nicht auf das von ihr erworbene unbebaute Grundstück.

Würdigung durch das Gericht

37 Da der Begriff der staatlichen Beihilfe als Rechtsbegriff anhand objektiver Kriterien auszulegen ist, hat der Gemeinschaftsrichter die Frage, ob eine Maßnahme in den Anwendungsbereich von Artikel 87 Absatz 1 EG fällt, grundsätzlich unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des bei ihm anhängigen Rechtsstreits und des technischen oder komplexen Charakters der von der Kommission vorgenommenen Beurteilungen umfassend zu prüfen (Urteile des Gerichtshofes vom 16. Mai 2000 in der Rechtssache C-83/98 P, Frankreich/Ladbroke Racing und Kommission, Slg. 2000, I-3271, Randnr. 25, und des Gerichts vom 17. Oktober 2002 in der Rechtssache T-98/00, Linde/Kommission, Slg. 2002, II-3961, Randnr. 40). Von diesem Grundsatz wird jedoch abgewichen, wenn es sich um komplexe wirtschaftliche Beurteilungen handelt; dann ist die gerichtliche Kontrolle beschränkt (in diesem Sinne auch Urteile des Gerichtshofes vom 29. Februar 1996 in der Rechtssache C-56/93, Belgien/Kommission, Slg. 1996, I-723, Randnr. 11, und vom 8. Mai 2003 in den Rechtssachen C-328/99 und C-399/00, Italien und SIM 2 Multimedia/Kommission, Slg. 2003, I-4035, Randnr. 39).

38 Zudem ist die Rechtmäßigkeit einer Entscheidung der Kommission im Bereich der staatlichen Beihilfen anhand der Informationen zu beurteilen, über die die Kommission beim Erlass der Entscheidung verfügen konnte (Urteile des Gerichtshofes vom 10. Juli 1986 in der Rechtssache 234/84, Belgien/Kommission, Slg. 1986, 2263, Randnr. 16, und vom 11. September 2003 in der Rechtssache C-197/99 P, Belgien/Kommission, Slg. 2003, I-8461, Randnr. 86).

39 Im vorliegenden Fall heißt es in Artikel 1 der Entscheidung, dass der Grundstücksverkauf ein Beihilfeelement in Höhe von 375 000 NLG (etwa 170 168 Euro) enthält, und aus den Randnummern 15 bis 18 der Entscheidung geht hervor, dass damit die Differenz zwischen dem Verkaufspreis des Grundstücks und dessen von der Kommission ermittelten Marktpreis als staatliche Beihilfe eingestuft wird.

40 Um zu diesem Ergebnis zu kommen, führte die Kommission zunächst aus, dass nach Ziffer II.2 der Mitteilung über Grundstücksverkäufe ein Mitgliedstaat, der ein Grundstück verkaufen wolle, die Möglichkeit habe, es zuvor von einem Sachverständigen schätzen zu lassen, wobei die von diesem vorgenommene Schätzung dann den Marktpreis darstelle, dessen Einhaltung das Vorliegen einer staatlichen Beihilfe ausschließe. Im vorliegenden Fall stellte sie fest, dass die Sachverständigengutachten, über die sie verfüge, nach der Transaktion erstellt worden seien (Randnr. 16 der Entscheidung).

41 Sodann vertrat sie die Ansicht, dass das Troostwijk-Gutachten nicht beweiskräftig sei, wohl aber das Troostwijk-Schreiben (Randnr. 17 der Entscheidung).

42 Schließlich machte sie sich den Marktpreis von 42,50 NLG/m^2 (etwa 19,29 Euro/m^2) zu Eigen, zu dem das Laureijssen-Gutachten gelangte, verglich ihn mit dem Verkaufspreis von 30 NLG/m^2 (etwa 13,61 Euro/m^2) und schloss aus diesem Vergleich, dass eine staatliche Beihilfe vorliege (Randnr. 18 der Entscheidung).

43 Somit ist zu prüfen, ob die Kommission ihre Schlussfolgerung, dass in dem Verkaufspreis des Grundstücks eine staatliche Beihilfe zu sehen sei, ausschließlich auf ein nicht beweiskräftiges Gutachten gestützt hat. Da diese Frage im vorliegenden Fall keine komplexe wirtschaftliche Beurteilung erfordert, ist sie als solche einer umfassenden Kontrolle zu unterziehen.

44 Vergünstigungen im Sinne von Artikel 87 Absatz 1 EG sind Maßnahmen, die in verschiedener Form die Belastungen erleichtern, die ein Unternehmen normalerweise zu tragen hat, und die somit einer Subvention gleichkommen (in diesem Sinne auch Urteil des Gerichtshofes vom 23. Februar 1961 in der Rechtssache 30/59, De Gezamenlijke Steenkolenmijnen in Limburg/Hohe Behörde, Slg. 1961, 3, 43, und oben in Randnr. 37 angeführtes Urteil Italien und SIM 2 Multimedia/Kommission, Randnr. 35); dazu gehört insbesondere die Bereitstellung von Gütern oder Dienstleistungen zu günstigen Bedingungen (in diesem Sinne auch Urteile des Gerichtshofes vom 2. Februar 1988 in den Rechtssachen 67/85, 68/85 und 70/85, Van der Kooy u. a./Kommission, Slg. 1988, 219, Randnrn. 28 und 29, und vom 20. November 2003 in der Rechtssache C-126/01, GEMO, noch nicht in der amtlichen Sammlung veröffentlicht, Randnr. 29).

45 Im Fall des Verkaufs eines Grundstücks an ein Unternehmen durch die öffentliche Hand hat dieser Grundsatz zur Folge, dass insbesondere zu klären ist, ob der Erwerber den Kaufpreis unter normalen Marktbedingungen nicht hätte erreichen können (in diesem Sinne auch Urteil des Gerichts vom 6. März 2002 in den Rechtssachen T-127/99, T-129/99 und T-148/99, Diputación Foral de Álava u. a./Kommission, Slg. 2002, II-1275, Randnr. 73, in diesem Punkt nicht mit Rechtsmittel angefochten). Prüft die Kommission zu diesem Zweck die nach dem fraglichen Vorgang erstellten Sachverständigengutachten, so muss sie den tatsächlich gezahlten Kaufpreis mit den Preisen vergleichen, die aus den verschiedenen Gutachten hervorgehen, um zu ermitteln, ob er nicht so stark von den letztgenannten Preisen abweicht, dass auf das Vorliegen einer Vergünstigung zu schließen wäre (in diesem Sinne auch Urteil Diputación Foral de Álava u. a./Kommission, Randnr. 85, in diesem Punkt nicht mit Rechtsmittel angefochten). Diese Methode erlaubt es, dem aleatorischen Charakter Rechnung zu tragen, den die ihrem Wesen nach retrospektive Ermittlung solcher Marktpreise aufweisen kann.

46 Im vorliegenden Fall beruht das Ergebnis des Laureijssen-Gutachtens, wonach der Kaufpreis ohne Mehrwertsteuer auf 42,50 NLG/m^2 im Jahr 1993 zu schätzen sei,

entgegen den Angaben in Randnummer 18 der Entscheidung weder auf einer Berechnung noch auf einem Vergleich mit den Preisen anderer Grundstücksverkäufe durch die betreffende Gemeinde und den Preisen von Grundstücksverkäufen durch andere Eigentümer.

47 Erstens beruht diese Zahl auf keiner ausdrücklichen und nachprüfbaren Rechenoperation. In Abschnitt 3.4 Absätze 9 und 10 des Laureijssen-Gutachtens heißt es nämlich:

„Die Gemeinde Cranendonk, vormals Maarheeze, hat ebenfalls das Selbstkostenprinzip als Ausgangspunkt gewählt. Es war kein unmittelbar abzugebendes Gelände von ca. 3 ha vorhanden. Die an Valmont Nederland BV verkaufte Parzelle stand im Eigentum der Gemeinde und bestand aus einer Waldfläche im Wert von ca. 2 NLG pro m^2.

Die Kosten für die Herstellung der Baureife wurden von der Gemeinde auf 30 NLG pro m^2 ohne Mehrwertsteuer geschätzt (so auch der Erfahrungswert für ‚Den Engelsman'). Der Bebauungsplan wurde nach dem Verkauf an Valmont aufgestellt, und zwar am 24. August 199[4]."

Unmittelbar danach heißt es in Abschnitt 4 des Laureijssen-Gutachtens:

„Aufgrund der oben genannten Erwägungen und von Vergleichen mit verkauften und vermieteten Objekten wird die fragliche Immobilie auf folgender Grundlage

a) Preisniveau von 1993;

b) unvermieteter Zustand;

c) frei von etwaigen Rechten Dritter ...;

d) frei von Hypotheken und Pfändungen;

e) davon ausgehend, dass keine negativen Umweltaspekte wie Bodenverunreinigung, Luftverunreinigung oder Verarbeitung belasteter Materialien vorliegen, die den Wert des Schätzobjekts auf kurze oder längere Sicht negativ beeinflussen;

f) unbeschadet individuell per Objekt gerechtfertigter Kostenersparnisse, wie von der Gemeinde angegeben;

geschätzt auf:

Wert bei Privatverkauf frei von Miete und Gebrauch

...

42,50 NLG pro m^2 ohne Mehrwertsteuer."

48 Die soeben wiedergegebenen Ausführungen zeigen zum einen, dass sich Maarheeze bei der Festlegung des Verkaufspreises auf einen Selbstkostenpreis von 32 NLG/m^2 stützte, der sich aus dem Wert des Geländes in seinem ursprünglichen bewaldeten Zustand (2 NLG/m^2) und den Kosten für die Herstellung der Baureife des Grundstücks (30 NLG/m^2) zusammensetzte. Bei diesem Selbstkostenpreis handelt

es sich somit um die ausdrückliche und nachprüfbare Addition objektiver Zahlenangaben. Außerdem geht aus dem Gutachten hervor, dass die Kosten für die Herstellung der Baureife von 30 NLG/m^2, die den Hauptbestandteil des Selbstkostenpreises bilden, den für das gesamte Gebiet Den Engelsman, in dem sich das an die Klägerin verkaufte Grundstück befindet, ermittelten Kosten entsprechen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sie zutreffend geschätzt wurden. Schließlich zeigt sich, dass dieser Selbstkostenpreis einen Verkaufspreis von 30 NLG/m^2 rechtfertigt, wie der Sachverständige in Abschnitt 3.4 Absätze 1 bis 3 seines Gutachtens angibt:

„Bei unseren Besuchen in den Gemeinden Helmond und Cranendonk [vormals Maarheeze] sind wir über das Zustandekommen des Verkaufspreises bei den in Rede stehenden Transaktionen mit E.P.M. und Valmont Nederland BV unterrichtet worden.

Die gewährten Ermäßigungen des Grundstückspreises sind von den Gemeinden wie folgt begründet worden.

Der Vollständigkeit unseres Berichts halber möchten wir Ihnen diese Begründung nicht vorenthalten. Wir neigen zu der Meinung, dass die gegebenen Erläuterungen die festgelegten Verkaufspreise rechtfertigen können."

49 Zum anderen zeigt sich, dass die anschließend im Laureijssen-Gutachten aufgezählten Gesichtspunkte ebenso wie der daraus resultierende Marktpreis von 42,50 NLG/m^2 nicht Gegenstand einer objektiven Überprüfung sein können.

50 Zunächst wurden die in Abschnitt 4 Buchstaben b, c, d und e des Gutachtens aufgezählten Gesichtspunkte nämlich bereits im Vorvertrag vom 1. Juli 1993 und im notariellen Kaufvertrag vom 8. Februar 1994 berücksichtigt. So heißt es in Punkt 1 des erstgenannten Schriftstücks: „Die Gemeinde hat in Bezug auf eine etwaige Verunreinigung des Bodens des Verkaufsobjekts eine Untersuchung durchgeführt

...; nach dieser Untersuchung ist der Boden des Verkaufsobjekts in einem Zustand, in dem das Verkaufsobjekt als geeignet für die Bebauung und Nutzung in Einklang mit der Bestimmung des Grundstücks anzusehen ist." Im zweiten Schriftstück wird dies in Punkt C.6 wiederholt, und in den Punkten C.2.1, C.2.3 und C.5 heißt es mehrmals, dass das Grundstück frei von Miete und Pacht, von Rechten Dritter, von Pfandrechten und von Hypotheken sei. Mangels jeder Erläuterung im Laureijssen-Gutachten ist die Annahme willkürlich, dass der Einfluss dieser Gesichtspunkte auf den Kaufpreis im Gutachten zutreffender beurteilt wird, als dies bei der Transaktion geschehen ist.

51 Sodann ist zur Bezugnahme in Abschnitt 4 Buchstabe f des Laureijssen-Gutachtens auf die Berücksichtigung „individuell per Objekt gerechtfertigter Kostenersparnisse" festzustellen, dass in diesem Gutachten zwar für das zweite darin zu schätzende Grundstück, das von einer anderen Gemeinde als Maarheeze an ein anderes Unternehmen als die Klägerin verkauft wurde (siehe oben, Randnr. 13), tatsächlich eine gerechtfertigte Kostenersparnis beschrieben wird, nicht jedoch für das von Maarheeze an die Klägerin verkaufte Grundstück.

52 In der mündlichen Verhandlung hat die Kommission ausgeführt, sie habe im Verwaltungsverfahren die niederländischen Behörden um Erläuterungen hierzu ersucht, diese aber von ihnen nicht bekommen; der fragliche Abschnitt verweise zweifellos auf Angaben, die Beamte der Gemeinde Maarheeze gegenüber dem Sachverständigen gemacht hätten, die aber nicht im Laureijssen-Gutachten enthalten seien.

53 Nach der oben in Randnummer 38 angeführten Rechtsprechung ist die Rechtmäßigkeit einer Entscheidung der Kommission im Bereich der staatlichen Beihilfen anhand der Informationen zu beurteilen, über die die Kommission beim Erlass der Entscheidung verfügen konnte. Im vorliegenden Fall folgt daraus, dass die Kommission, auch wenn sie die gewünschten zusätzlichen Informationen nicht erhielt, doch über das Laureijssen-Gutachten verfügte, das die fragliche Bezugnahme enthält, und dass sie nicht davon entbunden war, deren Beweiswert zu beurteilen. Das Gericht kann daher die Rechtmäßigkeit der Entscheidung in diesem Punkt überprüfen. Zwischen den Parteien besteht Einigkeit darüber, dass im Laureijssen-Gutachten nicht erläutert wird, worin die „gerechtfertigte Kostenersparnis" bei dem

von der Klägerin gekauften Grundstück bestehen soll, und nach Ansicht des Gerichts kann eine nicht untermauerte Angabe vernünftigerweise nicht als beweiskräftige und relevante Erklärung für den Unterschied von 10,50 NLG/m^2 zwischen dem Selbstkostenpreis von 32 NLG/m^2, von dem Maarheeze ausging, und dem im Laureijssen-Gutachten ermittelten Verkaufspreis von 42,50 NLG/m^2 angesehen werden. Das Argument, mit der Bezugnahme könnten Angaben gemeint sein, die Beamte der Gemeinde Maarheeze gegenüber dem Sachverständigen gemacht hätten, die aber nicht im Laureijssen-Gutachten enthalten seien, ist zu spekulativ, um an dieser Beurteilung etwas ändern zu können.

54 Soweit aus dem Vorbringen der Kommission abzuleiten ist, dass der von ihr in dieser Hinsicht begangene Fehler mit der Unvollständigkeit der für sie verfügbaren Informationen zusammenhängen soll, ist jedoch noch zu prüfen, ob sich die Kommission auf diesen Umstand berufen kann.

55 Nach der Rechtsprechung kann die Kommission, wenn sie der Ansicht ist, dass Beihilfen ohne ihre vorherige Unterrichtung gewährt wurden und deshalb rechtswidrig sind, dem betreffenden Mitgliedstaat u. a. aufgeben, ihr alle Informationen vorzulegen, die zur Prüfung der Beihilfen notwendig sind; nur wenn der betreffende Mitgliedstaat trotz der Anordnung der Kommission die verlangten Auskünfte nicht erteilt, ist die Kommission befugt, ihre Entscheidung auf die ihr vorliegenden Gesichtspunkte zu stützen (in diesem Sinne auch Urteile des Gerichtshofes vom 14. Februar 1990 in der Rechtssache C-301/87, Frankreich/Kommission, Slg. 1990, I-307, Randnrn. 19 und 22, und vom 13. April 1994 in den Rechtssachen C-324/90 und C-342/90, Deutschland und Pleuger Worthington/Kommission, Slg. 1994, I-1173, Randnr. 26).

56 Die Befugnis der Kommission, dem betreffenden Mitgliedstaat aufzugeben, ihr Informationen zu liefern, ist jetzt in der Verordnung (EG) Nr. 659/1999 des Rates vom 22. März 1999 über besondere Vorschriften für die Anwendung von Artikel [88 EG] (ABl. L 83, S. 1) geregelt. Sie ist am 16. April 1999 in Kraft getreten. Soweit sie Verfahrensregeln enthält, ist sie auf alle Verwaltungsverfahren anwendbar, die zum Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bei der Kommission anhängig waren, vorbehaltlich ihrer Bestimmungen, die insoweit eine Sonderregelung enthalten (in diesem Sinne auch Urteil des Gerichts vom 10. April 2003 in der Rechtssache T-369/00,

Département du Loiret/Kommission, Slg. 2003, II-1795, Randnrn. 50 und 51). Da die Vorprüfungsphase mit dem Schreiben vom 1. April 1998 begann und das förmliche Prüfverfahren mit dem den niederländischen Behörden mit Schreiben vom 7. November 2000 zugestellten Beschluss der Kommission eingeleitet wurde (siehe oben, Randnrn. 11 und 14), findet diese Verordnung im vorliegenden Fall Anwendung.

57 Wie sich aus dem Wortlaut von Artikel 10 der Verordnung Nr. 659/1999 ergibt, beruht die Befugnis der Kommission, an den betreffenden Mitgliedstaat nacheinander ein Auskunftsersuchen (Artikel 10 Absatz 2 in Verbindung mit Artikel 5 Absatz 1 der Verordnung), dann gegebenenfalls ein Erinnerungsschreiben (Artikel 10 Absatz 2 in Verbindung mit Artikel 5 Absatz 2 der Verordnung) und schließlich eine Anordnung zur Auskunftserteilung (Artikel 10 Absatz 3 der Verordnung) zu richten, zunächst auf einer bloßen Möglichkeit, über die die Kommission verfügt. Im Übrigen sieht Artikel 10 Absatz 3 der Verordnung Nr. 659/1999 u. a. vor, dass im Fall des Erlasses einer Entscheidung, mit der die Auskunftserteilung angeordnet wird, diese Entscheidung die angeforderten Auskünfte bezeichnet.

58 Folglich kann die Kommission eine Endentscheidung erlassen, wenn sie glaubt, über alle notwendigen Informationen zu verfügen; nur wenn sie glaubt, dass dies nicht der Fall ist, gibt sie dem betreffenden Mitgliedstaat in der in Randnummer 57 beschriebenen Weise auf, ihr diese Informationen zu liefern (in diesem Sinne auch oben in Randnr. 55 angeführtes Urteil Deutschland und Pleuger Worthington/Kommission, Randnr. 26, und Urteil des Gerichtshofes vom 22. März 2001 in der Rechtssache C-17/99, Frankreich/Kommission, Slg. 2001, I-2481, Randnr. 28).

59 Im vorliegenden Fall hat die Kommission angegeben, sie habe die niederländischen Behörden ersucht, ihr die Bezugnahme im Laureijssen-Gutachten auf eine „gerechtfertigte Kostenersparnis" für das von der Klägerin gekaufte Grundstück zu erläutern. Die Kommission war mit anderen Worten der Ansicht, dass die in ihrem Besitz befindlichen Informationen nicht ausreichten. Sie erhielt jedoch keine weiteren Informationen und stützte ihre Entscheidung letztlich allein auf die Informationen, die sie schon besaß. Dies wird im Übrigen dadurch bestätigt, dass die Kommission in der Entscheidung ausgeführt hat, sie könne sich „aufgrund der verfügbaren Informationen auf [das Laureijssen-]Gutachten verlassen" (Randnr. 18 der Entscheidung).

60 Weder aus der Entscheidung noch aus den Akten geht jedoch hervor — und die Kommission behauptet dies auch nicht —, dass den niederländischen Behörden jemals durch eine Anordnung zur Auskunftserteilung gemäß Artikel 10 Absatz 3 der Verordnung Nr. 659/1999 aufgegeben wurde, die fraglichen Informationen zu liefern. Da die Kommission von den Befugnissen, die es ihr erlauben, den betreffenden Mitgliedstaat zur Lieferung der Informationen zu bewegen, keinen Gebrauch gemacht hat, kann sie sich zur Rechtfertigung der Entscheidung nicht auf die Unvollständigkeit der in ihrem Besitz befindlichen Informationen berufen (in diesem Sinne auch oben in Randnr. 55 angeführtes Urteil Deutschland und Pleuger Worthington/Kommission, Randnrn. 28 und 29).

61 Schließlich belegt die Bezugnahme in Abschnitt 4 Buchstabe a des Laureijssen-Gutachtens auf das Preisniveau von 1993 nicht, dass der Kaufpreis auf 42,50 NLG/m^2 hätte festgesetzt werden müssen, sondern nur, dass er theoretisch, unter anderen Umständen, auf 50 NLG/m^2 hätte festgesetzt werden können. Die letztgenannte Zahl ist, wie die Kommission in der mündlichen Verhandlung erläutert hat, nur als ein „eher künstlicher Preis" aufzufassen.

62 Aus der Tabelle mit dem Titel „Grundstückspreise ohne Mehrwertsteuer pro Quadratmeter" in Abschnitt 3.2 des Laureijssen-Gutachtens geht zwar hervor, dass ein Preis von 50 NLG/m^2 der theoretisch im Jahr 1993 für Maarheeze geltende Kaufpreis war. In den dieser Tabelle vorangestellten Ausführungen heißt es, dass die im Einzelfall tatsächlich vereinbarten Kaufpreise von diesem theoretischen Kaufpreis „stark bestimmt und/oder beeinflusst" worden seien, und in den anschließenden „Erläuterungen" wird angegeben, dass dieser Preis nach Ansicht des Sachverständigen unabhängig von der tatsächlichen Grundstücksfläche gelte, da „[Maarheeze] ... keinen Preisunterschied zwischen großen und kleinen Parzellen [macht]".

63 Aus Abschnitt 3.2 des Laureijssen-Gutachtens ergibt sich jedoch auch, dass 1993 „ein deutlicher wirtschaftlicher Niedergang ... in Mittel- und Ost-Brabant" spürbar gewesen sei; zwar seien „die Grundstückspreise im Allgemeinen nicht nach unten korrigiert" worden, doch trete eine „Wertminderung ... unter den genannten

Umständen natürlich ein". Weiter führt der Sachverständige unmissverständlich aus:

„Die Festlegung eines niedrigeren Verkaufspreises ist bei schlechten wirtschaftlichen Gegebenheiten vor allem beim Verkauf von Betriebsgelände in großem Umfang durchaus erklärlich. Ein schnellerer Rückfluss von Investitionen und die Vermeidung künftiger Zinsverluste sind nämlich in wirtschaftlicher Hinsicht ausreichende Gründe. Ferner dürften bei vernünftig handelnden Marktteilnehmern unter den genannten Umständen Auswirkungen auf den Preis in Betracht kommen."

64 Das Laureijssen-Gutachten zeigt somit erstens, dass ein unter dem theoretischen Preis von 50 NLG/m^2 liegender Kaufpreis „durchaus" und „vor allem beim Verkauf ... in großem Umfang" erklärlich und im wirtschaftlichen Kontext des Jahres 1993 für eine Transaktion der hier in Rede stehenden Art sogar vernünftig war, zweitens, dass der Selbstkostenpreis von 32 NLG/m^2 auf objektiven und nachprüfbaren Kriterien beruhte und einen Marktpreis darstellen konnte, und drittens, dass der im Gutachten angesetzte angebliche Marktpreis von 42,50 NLG/m^2 nicht auf der Addition nachprüfbarer Elemente beruht.

65 Die Zahl von 42,50 NLG/m^2 beruht auch nicht auf einem Vergleich zwischen den bei anderen Grundstücksverkäufen durch die betreffende Gemeinde und bei Verkäufen durch andere Eigentümer gezahlten Preisen.

66 Dem Laureijssen-Gutachten lässt sich vielmehr entnehmen, dass sich der Sachverständige, wie aus Abschnitt 3.1 Absätze 2 und 3 des Gutachtens hervorgeht, über vergleichbare Transaktionen im gleichen Zeitraum informiert hat und dass er die von Maarheeze zwischen 1991 und 1995 getätigten Transaktionen erfasst und die Transaktionen anderer öffentlicher oder privater Eigentümer geprüft hat, sodann aber zu dem Schluss gekommen ist, dass ein Vergleich unmöglich sei.

67 So zeigt die Tabelle mit dem Titel „Grundstücksverkäufe insgesamt pro Jahr" in Abschnitt 3.2 des Laureijssen-Gutachtens, dass sich die vom Sachverständigen erfassten Grundstücksverkäufe zu gewerblichen Zwecken, die Maarheeze neben dem Verkauf des Geländes von drei Hektar an die Klägerin tätigte, auf Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 0,18 Hektar im Jahr 1991, von 0,56 Hektar im Jahr 1993, von 0,04 Hektar im Jahr 1994 und von 3,52 Hektar im Jahr 1995 erstreckten, ohne dass festgestellt werden kann, ob sich die letztgenannte Zahl auf eine einzige oder auf mehrere Transaktionen bezieht, da es sich um die jährliche Gesamtsumme handelt. Im Übrigen ist für das Jahr 1992 kein Verkauf verzeichnet.

68 Ebenso stellt der Sachverständige in Abschnitt 3.2 Absätze 2 bis 6 und 16 bis 19 und dann nochmals in Abschnitt 3.3 Absätze 1 und 3 des Laureijssen-Gutachtens fest, dass es fast keine vergleichbaren Transaktionen anderer öffentlicher oder privater Eigentümer gegeben habe. Zum einen verfügten die Gemeinden von Nord-Brabant nämlich über ein Monopol für den Verkauf baureifer Grundstücke zu gewerblichen Zwecken. Zum anderen verlangten diese Gemeinden unterschiedliche Preise für Grundstücke von vergleichbarer Fläche, wie die Tabelle mit dem Titel „Grundstückspreise ohne Mehrwertsteuer pro Quadratmeter" in Abschnitt 3.2 des Laureijssen-Gutachtens und die nachfolgenden Erläuterungen zeigen.

69 Folglich hat der Sachverständige, wie aus Abschnitt 3.2 Absatz 9 des Laureijssen-Gutachtens hervorgeht, seine Schätzung auf „mehr theoretisch begründete Argumente" gestützt, ohne dass sich im Übrigen aus seinem Gutachten eindeutig ergibt, anhand welcher Gesichtspunkte diese Schätzung vorgenommen wurde, da es darin nacheinander heißt, dass „Grundstücksverkäufe an eine einzelne Partei mit einer Parzellengröße von mindestens 4 ha" berücksichtigt worden seien (Abschnitt 3.1 Absatz 4 des Laureijssen-Gutachtens), dass in Maarheeze „von 1991 bis 1995 keine vergleichbaren Transaktionen von Grundstücksverkäufen über 4 ha an einen einzelnen Interessenten stattgefunden" hätten (Abschnitt 3.3 Absatz 1 des Laureijssen-Gutachtens) und dass die Zahlenübersicht in der Tabelle mit dem Titel „Grundstückspreise ohne Mehrwertsteuer pro Quadratmeter" „einen Mittelwert für Grundstücke von ca. 90 000 m^2", d. h. von 9 Hektar, enthält (Abschnitt 3.2 des Laureijssen-Gutachtens).

70 Die zur Äußerung über den Beweiswert des Laureijssen-Gutachtens aufgeforderte Kommission hat mehrere Argumente vorgetragen, um den in diesem Gutachten geschätzten Marktpreis von 42,50 NLG/m^2 zu rechtfertigen und den darin erwähnten Marktpreis von 32 NLG/m^2 zu widerlegen. Keines dieser Argumente vermag jedoch zu überzeugen.

71 Erstens hat die Kommission in ihren Antworten auf die schriftlichen Fragen des Gerichts ausgeführt, es sei üblich, dass sich ein Sachverständigengutachten wie im vorliegenden Fall auf eine globale Schätzung beschränke. Gleichwohl kann ein Sachverständigengutachten sowohl von der Kommission als auch vom Gericht nur aufgrund seines objektiven Inhalts als beweiskräftig angesehen werden, und eine bloße nicht untermauerte Behauptung in einem solchen Schriftstück lässt nicht den Schluss auf das Vorliegen einer staatlichen Beihilfe zu. Diese Auffassung hat die Kommission im Übrigen in der mündlichen Verhandlung in Bezug auf das Troostwijk-Gutachten vertreten. Sie hat nämlich geltend gemacht, selbst wenn die im Troostwijk-Gutachten angewandte Methode zur Ermittlung des Grundstückspreises, bei der die Baukosten vom Wert des bebauten Grundstücks abgezogen würden (Randnr. 17 der Entscheidung), für zulässig erachtet werde, ändere dies nichts daran, dass im vorliegenden Fall „keine genaue Berechnung" dieser Kosten vorgenommen worden sei und dass die Zahl von 35 NLG/m^2, zu der dieses Gutachten komme, somit auf jeden Fall unbefriedigend sei.

72 Zweitens hat die Kommission in ihren Antworten auf die schriftlichen Fragen des Gerichts sowie in der mündlichen Verhandlung vorgetragen, die Aufzählung der für den Marktpreis maßgebenden Faktoren in Abschnitt 4 des Laureijssen-Gutachtens sei zwar ungenau, reiche aber aus, wenn sie wie im vorliegenden Fall von einem unabhängigen und qualifizierten Sachverständigen stamme. Zwar kann sich die Kommission — ohne im Übrigen dazu verpflichtet zu sein — der Hilfe externer Sachverständiger bedienen (in diesem Sinne auch Urteile des Gerichts vom 27. Februar 1997 in der Rechtssache T-106/95, FFSA u. a./Kommission, Slg, 1997, II-229, Randnr. 102, und vom 16. März 2000 in der Rechtssache T-72/98, Astilleros Zamacona/Kommission, Slg. 2000, II-1683, Randnr. 55), doch entbindet sie dies nicht davon, deren Arbeit zu begutachten. Die zentrale und ausschließliche Verantwortung dafür, unter der Kontrolle des Gemeinschaftsrichters für die Einhaltung von Artikel 87 EG und die Umsetzung von Artikel 88 EG zu sorgen, liegt nämlich bei der Kommission (in diesem Sinne auch Urteile des Gerichtshofes vom 22. März 1977 in der Rechtssache 78/76, Steinike & Weinlig, Slg. 1977, 595, Randnr. 9, vom 21. November 1991 in der Rechtssache C-354/90, Fédération nationale du commerce extérieur des produits alimentaires u. a., Slg. 1991, I-5505, Randnr. 14, und vom 9. August 1994 in der Rechtssache C-44/93, Namur-Les assurances du crédit, Slg. 1994, I-3829, Randnr. 17) und nicht bei den genannten Sachverständigen.

73 Drittens hat die Kommission in ihren Antworten auf die schriftlichen Fragen des Gerichts behauptet, das Laureijssen-Gutachten enthalte überdies Gesichtspunkte, die zur Erläuterung der darin gezogenen Schlussfolgerung beitrügen. Die Kommission habe diese Gesichtspunkte bei ihrer Analyse implizit berücksichtigt.

74 Zum einen weist die Kommission darauf hin, dass das Grundstück nach der Beschreibung in Abschnitt 2 des Laureijssen-Gutachtens in unmittelbarer Nähe einer Staatsstraße liege, leicht zugänglich und modern ausgestattet sei. Dieses Argument erscheint dem Gericht aufgrund seines allgemeinen und vagen Charakters im vorliegenden Fall jedoch nicht geeignet, für sich genommen die im Laureijssen-Gutachten gezogene Schlussfolgerung zu erklären. Zudem erwähnt der Sachverständige diese Gesichtspunkte zwar in seinem Gutachten, zieht daraus aber bei seiner Beurteilung und seiner Schlussfolgerung in Bezug auf den Wert des Grundstücks keine ausdrücklichen Schlüsse.

75 Zum anderen muss nach Ansicht der Kommission die Angabe in Abschnitt 3.2 Absatz 1 des Laureijssen-Gutachtens berücksichtigt werden, wonach sich, „[w]ie als bekannt unterstellt werden darf, ... das Zustandekommen von Grundstückspreisen aus der Summe von Kauf oder Einbringung von Grund und Boden zuzüglich der Kosten für die Herstellung der Baureife, Infrastrukturarbeiten, Bestimmungsänderungen, Gewinn, Risiken usw." ergebe. Hierzu ist jedoch festzustellen, dass nach den Akten die Kosten für die Herstellung der Baureife in Punkt 3 des Vorvertrags vom 1. Juli 1993 und in Punkt C.6 des notariellen Kaufvertrags vom 8. Februar 1994 tatsächlich berücksichtigt wurden und dass im Laureijssen-Gutachten eindeutig davon ausgegangen wird, dass sie ebenso wie der Einbringungswert des Grundstücks bereits in den Selbstkostenpreis einbezogen worden seien, auf den sich Maarheeze beim Verkauf des Grundstücks an die Klägerin gestützt habe (siehe oben, Randnrn. 47 und 48). Zu den übrigen Gesichtspunkten genügt die Feststellung, dass sie im Laureijssen-Gutachten ebenso wie in der Entscheidung nicht geprüft wurden.

76 Viertens hat sich die Kommission in ihren Antworten auf die schriftlichen Fragen des Gerichts sowie in der mündlichen Verhandlung auf ein aus eigener Initiative vorgelegtes Schriftstück mit dem Titel „Vorschlag des Rates [der Gemeinde Maarheeze] vom 17. Juni 1980" gestützt, das u. a. die allgemeinen Voraussetzungen und den Preis des Verkaufs von Industriegelände betrifft.

77 Selbst wenn dieses Schriftstück — über das die Kommission beim Erlass der Entscheidung nicht verfügte, da sie es nach den Angaben in ihrer Antwort auf die schriftlichen Fragen des Gerichts mit Schreiben der niederländischen Behörden vom 15. Januar 2004 erhielt — herangezogen werden könnte, ist ihm nicht zu folgen.

78 In diesem Schriftstück ist zwar davon die Rede, dass 1980 das Industriegebiet „Den Engelsman", auf dem sich die Klägerin 1994 ansiedelte, erweitert werden sollte. Zu dieser Erweiterung heißt es dort, dass die „Bruttofläche +/– 2,85 ha groß ist, und die netto abzugebende Fläche +/– [1,74 ha] beträgt", so dass „der Verkaufspreis auf 45 [NLG/m^2] ohne Mehrwertsteuer festzusetzen ist". Ohne dass geprüft werden muss, ob ein Vorschlag, der ein Gelände betrifft, das vierzehn Jahre vor der fraglichen Transaktion erschlossen wurde, um eine Anfrage „verschiedener Unternehmen aus [der] Gemeinde ... nach der Möglichkeit des Ankaufs von Industrieland" zu beantworten, und dessen Bruttofläche zudem geringer ist als die des an die Klägerin verkauften Grundstücks, für den vorliegenden Fall relevant ist, genügt jedoch die Feststellung, dass aus den Akten nicht hervorgeht, dass der fragliche Vorschlag von Maarheeze je angenommen wurde.

79 Dagegen enthält der Beschluss des Gemeinderats von Maarheeze vom 26. Juni 1980 über allgemeine Voraussetzungen für den Verkauf von Industriegelände, auf den im notariellen Kaufvertrag vom 8. Februar 1994 Bezug genommen wird und der ebenfalls zu den Akten gegeben wurde, keine Bezugnahme auf einen Verkaufspreis.

80 Überdies ist dem Vorschlag vom 17. Juni 1980, auf den sich die Kommission stützt, zu entnehmen, dass darin vorgesehen war, einen Verkaufspreis von 45 NLG/m^2 auf der Grundlage eines Selbstkostenpreises von 44,10 NLG/m^2 festzusetzen und somit den unmittelbaren Gewinn von Maarheeze aus dem Verkauf des fraglichen Geländes auf 0,90 NLG/m^2 zu beschränken. Dieses Schriftstück ist daher nicht geeignet, die Angemessenheit der im Laureijssen-Gutachten gezogenen Schlussfolgerung zu belegen, in dem von einem Selbstkostenpreis von 32 NLG/m^2 und einem Marktpreis von 42,50 NLG/m^2 ausgegangen wird, so dass dazwischen eine Differenz von 10,50 NLG/m^2, also mehr als das Zehnfache der im genannten Schriftstück enthaltenen Zahl, besteht.

81 Fünftens hat die Kommission in ihren Antworten auf die schriftlichen Fragen des Gerichts ausgeführt, der Marktpreis von 42,50 NLG/m^2 werde durch einen ihrer Klagebeantwortung als Anlage 25 beigefügten Bericht des niederländischen Ministeriums für Wohnungswesen, Raumordnung und Umweltfragen mit dem Titel „Erhebung über Betriebsgelände und vorhandene Büroflächen 1993" bestätigt. In Bezug auf das von der Klägerin erworbene Gelände werde darin ein Preis von 47 NLG/m^2 genannt. Hierzu ist jedoch festzustellen, dass das von der Kommission in der Anlage zu ihrem Schriftsatz vorgelegte Schriftstück eine allgemeine Zusammenfassung mit einer Länge von einer Seite enthält, in der die fragliche Information nirgends erwähnt wird.

82 Sechstens hat die Kommission in der mündlichen Verhandlung geltend gemacht, das Laureijssen-Gutachten sei von den ihr zur Verfügung stehenden Sachverständigengutachten das einzige relevante Dokument, da sein Gegenstand die Schätzung des Grundstückspreises bei einem Privatverkauf frei von Miete und in dem Zustand sei, in dem es sich beim Verkauf befunden habe. Dagegen habe sie, wie in Randnummer 17 der Entscheidung ausgeführt, das Troostwijk-Gutachten nicht heranziehen können, da darin das gesamte Industriegebiet einschließlich der Gebäude und nicht das Gelände in der von Maarheeze verkauften — d. h. unbebauten — Form bewertet worden sei.

83 Die Kommission durfte zwar feststellen, dass Gegenstand des Troostwijk-Gutachtens die Schätzung des bebauten Geländes gewesen sei, dies als unzureichend ansehen und das Laureijssen-Gutachten heranziehen, dessen Gegenstand ihr dem Wortlaut von Ziffer II.2 Buchstabe a Absatz 5 der Mitteilung über Grundstücksverkäufe zu entsprechen schien, doch hätte sich das letztgenannte Gutachten auch als beweiskräftig erweisen müssen.

84 Ferner ist festzustellen, dass die Kommission in Randnummer 18 der Entscheidung das Troostwijk-Schreiben, in dem es u. a. heißt, das Laureijssen-Gutachten berücksichtige nicht, dass das Grundstück nicht vollständig von der öffentlichen Straße aus zugänglich gewesen sei und setze dessen Preis daher zu hoch an, mit folgender Begründung zurückgewiesen hat: „Diese Behauptung wird ... nicht durch Beweismaterial belegt. In dem [Laureijssen-]Gutachten ... wird ausdrücklich angegeben, dass die Schätzer das Gelände aufgesucht haben ..."

85 Es ist zwar richtig, dass sich der Sachverständige nach den Angaben in Abschnitt 3.1 Absatz 1 des Laureijssen-Gutachtens tatsächlich an Ort und Stelle begeben hat, doch gilt dies auch für den Verfasser des Troostwijk-Gutachtens, wie sich aus Absatz 1 des mit „Rechenschaft" überschriebenen Abschnitts seines Gutachtens ergibt. Die Kommission hat dies im Übrigen in der mündlichen Verhandlung eingeräumt.

86 Im Hinblick auf die Feststellung einer Divergenz zwischen den Gutachten Laureijssen und Troostwijk hinsichtlich eines für den Preis des Grundstücks bedeutsamen sachlichen Gesichtspunkts und das Fehlen von Gesichtspunkten, die die Annahme zuließen, dass das Laureijssen-Gutachten insoweit zutraf und das Troostwijk-Gutachten nicht, durfte die Kommission, nach deren Ansicht das letztgenannte Gutachten keine zufrieden stellende Berechnungsmethode enthielt und auf diesen konkreten Punkt nicht zugeschnitten war, dieses Urteil nicht verallgemeinern und sich nicht damit begnügen, das Troostwijk-Schreiben als nicht beweiskräftig zurückzuweisen. Überdies ist es zwar richtig, dass die Methode, den Wert des unbebauten Grundstücks anhand des Wertes des bebauten Grundstücks zu berechnen, unzulänglich erscheinen mag, doch lässt sich kaum bestreiten, dass sie den Vorteil aufwies, von jedem spekulativen Charakter frei zu sein, wie die Klägerin in der mündlichen Verhandlung unwidersprochen ausgeführt hat.

87 Siebtens hat die Kommission vorgetragen, selbst wenn der Selbstkostenpreis von 32 NLG/m^2 einen mit dem Verkaufspreis von 30 NLG/m^2 zu vergleichenden Marktpreis dargestellt haben sollte, ändere dies nichts daran, dass zwischen diesen Preisen ein Unterschied von 2 NLG/m^2 bestehe, so dass die Transaktion Maarheeze keinen finanziellen Vorteil gebracht habe.

88 Diese Feststellung ist jedoch nicht stichhaltig, da nach der oben in Randnummer 45 wiedergegebenen Rechtsprechung noch zu klären war, ob der Verkaufspreis von 30 NLG/m^2, der zu einem Gesamtpreis von 900 000 NLG führte, so stark von dem Marktpreis von 32 NLG/m^2, aus dem sich ein Gesamtpreis von 960 000 NLG ergibt, abweicht, dass er als staatliche Beihilfe eingestuft werden könnte. Es war mit anderen Worten Sache der Kommission, die Abweichung von 6,25 % zwischen diesen beiden Zahlen anhand von Artikel 87 Absatz 1 EG zu beurteilen und auf dieser Grundlage das Vorliegen einer staatlichen Beihilfe zu bejahen oder zu verneinen.

89 Aus dem Vorstehenden folgt, dass das Vorbringen der Klägerin begründet erscheint. Das Laureijssen-Gutachten stützt nicht die Schlussfolgerung der Kommission, wonach der Verkaufspreis unter dem Marktpreis liegt und somit ein Element staatlicher Beihilfe aufweist.

90 Die Kommission hat daher Artikel 87 Absatz 1 EG falsch angewandt, als sie auf der Grundlage eines insoweit nicht beweiskräftigen Sachverständigengutachtens die Ansicht vertrat, dass der Verkauf des Grundstücks ein Element staatlicher Beihilfe enthalte.

91 Somit ist, ohne dass der Rest des vorliegenden Klagegrundes oder die übrigen insoweit geltend gemachten Klagegründe geprüft werden müssen, Artikel 1 der Entscheidung für nichtig zu erklären, soweit darin festgestellt wird, dass der Verkauf des Grundstücks eine staatliche Beihilfe enthält. Infolgedessen sind auch die Artikel 2, 3 und 4 der Entscheidung für nichtig zu erklären, soweit sie sich auf den Verkauf des Grundstücks beziehen.

Zum Klagegrund einer Verletzung von Artikel 87 Absatz 1 EG, die darin bestehen soll, dass der Bau des Parkplatzes keine Vergünstigung enthalte

Vorbringen der Parteien

92 Die Klägerin macht erstens geltend, die der Kommission im Verwaltungsverfahren übermittelten Informationen belegten, dass der Parkplatz auf ihrem von Maarheeze erworbenen Grundstück von dritten Unternehmen unentgeltlich genutzt werde. Zu diesen Informationen gehöre neben den von der Kommission in den Randnummern 20 und 21 der Entscheidung geprüften Schreiben von Unternehmen (siehe oben, Randnr. 15) ein in Anlage 6 d ihrer Klageschrift vorgelegtes Schreiben von Maarheeze an sie vom 6. Oktober 2000.

93 Zweitens sei die Kommission zwar berechtigt gewesen, sie in Randnummer 20 der Entscheidung als Hauptbegünstigten des Parkplatzes zu betrachten; bestimmte tatsächliche Gesichtspunkte, auf die die Kommission diese Beurteilung gestützt habe, seien aber nicht stichhaltig.

94 Drittens habe die Kommission unter den Umständen des vorliegenden Falles die entscheidende Bedeutung verkannt, die der Existenz von Nutzungsmöglichkeiten oder -rechten Dritter an ihrem Parkplatz zukomme, und diese bei ihren Erwägungen nicht berücksichtigt.

95 Viertens schließlich habe die Kommission eine Infrastruktureinrichtung wie den Parkplatz fälschlich als halb-öffentlich eingestuft und daraus in willkürlicher Weise abgeleitet, dass die Hälfte der von der öffentlichen Hand für den Bau gewährten Finanzmittel als Vergünstigung anzusehen sei.

96 Die Kommission antwortet darauf, angesichts der ihr zur Verfügung stehenden Informationen, zu denen das von der Klägerin in Anlage 6 d ihrer Klageschrift vorgelegte Schreiben nicht gehört habe, habe sie davon ausgehen dürfen, dass die Hälfte der von Maarheeze für den Bau des Parkplatzes gewährten Finanzmittel eine Vergünstigung darstelle.

97 Erstens habe sie den Sachverhalt nicht falsch gewürdigt, als sie den Parkplatz als halb-öffentliche Infrastruktureinrichtung angesehen habe. Es habe sich zwar gezeigt, dass diese Einrichtung nicht öffentlich, d. h. für jedermann jederzeit zu gleichen Bedingungen und ohne vorherige Erlaubnis frei zugänglich sei, und dass die Klägerin als Hauptbegünstigte zu betrachten sei. Es habe sich aber auch gezeigt, dass andere Unternehmen als die Klägerin diese Einrichtung aufgrund eines „Gentlemen's agreement" zwischen ihr und Maarheeze nutzen dürften und dass die Klägerin nicht als der ausschließliche Begünstigte angesehen werden könne.

98 Zweitens sei sie mangels einer Rechtsvorschrift, die sie verpflichte, eine Infrastruktureinrichtung der vorliegenden Art als rein öffentlich oder rein privat einzustufen, zu deren Einstufung als halb-öffentlich berechtigt, wenn es Gesichtspunkte gebe, die ihren Mischcharakter bestätigten. Diese Vorgehensweise sei umso legitimer gewesen, als sie die in den Finanzmitteln für die Klägerin enthaltene Vergünstigung genau ermitteln müsse und im vorliegenden Fall ein solcher Vorgang unmittelbar davon abhänge, wie diese Einrichtung genutzt werde.

99 Drittens hätte die Klägerin, um eine solche Einstufung abzuwenden, dartun müssen, dass sie die fragliche Infrastruktureinrichtung nicht stärker nutze als einen öffentlichen Parkplatz; dies sei ihr nicht gelungen, da sie die Eigentümerin des Grundstücks sei, auf dem sich der Parkplatz befinde.

100 Viertens schließlich habe die Einstufung als halb-öffentliche Infrastruktureinrichtung die logische Konsequenz, dass die Hälfte der Finanzmittel für ihren Bau eine staatliche Beihilfe darstelle. Überdies habe die Klägerin nicht erläutert, aus welchen Gründen die Kommission einen geringeren Teil dieser Finanzmittel als Vergünstigung hätte einstufen müssen.

Würdigung durch das Gericht

101 Vor der Prüfung des Klagegrundes ist das Schreiben in Anlage 6 d der Klageschrift von der Berücksichtigung im Verfahren auszuschließen. Dieses von Maarheeze an die Klägerin gerichtete Schreiben gehörte nach deren Angaben zu den Schriftstücken, die die niederländischen Behörden ihrer am 12. Dezember 2000 im förmlichen Prüfverfahren gegenüber der Kommission abgegebenen Stellungnahme beigefügt hätten.

102 Wie oben in Randnummer 38 ausgeführt, ist die Rechtmäßigkeit einer Entscheidung der Kommission im Bereich der staatlichen Beihilfen anhand der Informationen zu beurteilen, über die die Kommission beim Erlass der Entscheidung verfügen konnte. Wie die Kommission zu Recht vorgetragen hat, hat dieser Grundsatz zur Folge, dass ein Kläger zwar nicht daran gehindert ist, eine Klage auf Nichtigerklärung einer solchen Entscheidung auf einen Klagegrund zu stützen, den er als Beteiligter im förmlichen Prüfverfahren nicht geltend gemacht hat, doch ist es unzulässig, sich auf Vorbringen zum Sachverhalt zu berufen, das der Kommission nicht bekannt war und das er ihr nicht im Verlauf des Prüfverfahrens mitgeteilt hatte (in diesem Sinne auch Urteile des Gerichts vom 6. Oktober 1999 in den Rechtssachen T-110/97, Kneissl Dachstein/Kommission, Slg. 1999, II-2881, Randnr. 102, und T-123/97, Salomon/Kommission, Slg. 1999, II-2925, Randnr. 55).

103 Im vorliegenden Fall hat die Kommission in ihrer Klagebeantwortung vorgetragen, das fragliche Schreiben sei im Verwaltungsverfahren nicht vorgelegt worden, und die Klägerin hat erwidert, zum einen sei sie berechtigt, sich vor Gericht auf jede Tatsache zu berufen, auch wenn diese der Kommission nicht bekannt gewesen und nicht mitgeteilt worden sei, und zum anderen enthalte dieses Schriftstück jedenfalls keine Information, die nicht bereits in den oben in Randnummer 15 erwähnten Schreiben von Unternehmen zu finden sei.

104 Angesichts der oben in den Randnummern 38 und 102 angeführten ständigen Rechtsprechung entbehrt der erste dieser Einwände offensichtlich jeder rechtlichen Grundlage. Zum zweiten Einwand ist festzustellen, dass im fraglichen Schreiben zwar von tatsächlichen Informationen die Rede ist, die der Kommission von den niederländischen Behörden mitgeteilt wurden, dass es aber darüber hinaus neue tatsächliche Informationen enthält, wie die Kommission im Übrigen in Beantwortung einer schriftlichen Frage des Gerichts unwidersprochen ausgeführt hat. Dieses Schreiben ist daher unberücksichtigt zu lassen, da es die Voraussetzungen für die Heranziehung im Rahmen der gerichtlichen Kontrolle nicht erfüllt.

105 In der Sache heißt es in Artikel 1 der Entscheidung, dass der Bau des Parkplatzes ein Beihilfeelement in Höhe von 125 000 NLG (56 723 Euro) enthalte, und aus den Randnummern 20 bis 22 der Entscheidung geht hervor, dass damit die Hälfte der zu diesem Zweck gewährten Finanzmittel als staatliche Beihilfe eingestuft wird.

106 Die Kommission hat sich dabei auf eine dreistufige Argumentation gestützt.

107 Zunächst hat sie die Ansicht vertreten, dass der Parkplatz nicht als öffentlich angesehen werden könne, da die Klägerin der Hauptbegünstigte sei; dies ergebe sich aus einem Bündel von Indizien, zu denen ihre Rechtsstellung als Eigentümerin des Parkplatzes, die Tatsache, dass sie aller Wahrscheinlichkeit nach dessen Hauptnutzer sei, die Tatsache, dass sie jedenfalls die für die Ausübung ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit erforderlichen Baukosten habe tragen müssen, sowie die Tatsache gehörten, dass die Hecke, die den Parkplatz umgebe, bei einem Passanten nicht den Eindruck erwecke, dass es sich um eine öffentliche Infrastruktureinrichtung handele (Randnr. 20 der Entscheidung). Die Kommission hat u. a. hinzugefügt, dass das „Gentlemen's agreement", das nach Angaben der niederländischen Behörden und der Klägerin diese und Maarheeze in Bezug auf eine öffentliche Nutzung des Parkplatzes getroffen hätten, nicht ausreiche, um den öffentlichen Charakter dieser Einrichtung zu belegen.

108 Sodann hat sie die Ansicht vertreten, dass der Parkplatz als halb-öffentlich zu betrachten sei, erstens, weil er tatsächlich von dritten Unternehmen regelmäßig kostenlos genutzt werde, wie aus deren oben in Randnummer 15 erwähnten Schreiben hervorgehe, zweitens, weil er anderen Unternehmen potenziell zugänglich sei, und drittens, weil der Fortbestand dieser Situation, die das Ergebnis des „Gentlemen's agreement" zwischen der Klägerin und Maarheeze sei, durch die Befugnisse von Maarheeze aufgrund des Flächennutzungsplans der Gemeinde gewährleistet sei (Randnr. 21 der Entscheidung).

109 Schließlich hat die Kommission in Anbetracht dieser Gesichtspunkte ausgeführt, dass sie die Hälfte der Bereitstellungskosten des Parkplatzes als übliche Unternehmenskosten einstufe, dass die Übernahme der vollen Baukosten durch Maarheeze einen besonderen Vorteil zugunsten der Klägerin darstelle und dass ein Vorteil in Höhe von im Wesentlichen der Hälfte der fraglichen Kosten zu berücksichtigen sei (Randnr. 22 der Entscheidung).

110 Die Klägerin trägt vor, die Argumentation, aufgrund der die Kommission die Hälfte der fraglichen Kosten als staatliche Beihilfe eingestuft habe, sei falsch.

111 Im Hinblick auf die Argumente, mit denen die Kommission in der mündlichen Verhandlung auf einige Erwägungen in ihrer eigenen Entscheidung zurückgekommen ist, ist zunächst zu ermitteln, wie die Kommission in der Entscheidung den Sachverhalt des vorliegenden Falles, wie er sich aus den verfügbaren Informationen ergab, gewürdigt hat, und sodann zu prüfen, welche Konsequenzen die Kommission in der Entscheidung aus dieser Würdigung für die rechtliche Einstufung des Sachverhalts gezogen hat.

— Zur Würdigung des Sachverhalts

112 Es ist Sache des mit einer Klage auf Nichtigerklärung eines Rechtsakts der Gemeinschaft befassten Gerichts, diesen Rechtsakt selbst auszulegen; dies gilt insbesondere dann, wenn — wie im vorliegenden Fall — das Gemeinschaftsorgan, von dem der Rechtsakt stammt, Erklärungen dazu abgibt, wie die Erwägungen in diesem Rechtsakt zu verstehen seien (in diesem Sinne auch Urteil des Gerichtshofes vom 2. Oktober 2003 in der Rechtssache C-194/99 P, Thyssen Stahl/Kommission, Slg. 2003, I-0000, Randnrn. 55 und 56, mit dem im Rechtsmittelverfahren das Urteil des Gerichts vom 11. März 1999 in der Rechtssache T-141/94, Thyssen Stahl/Kommission, Slg. 1999, II-347, Randnr. 392, bestätigt wurde).

113 Vorliegend hat die Kommission in Randnummer 21 der Entscheidung festgestellt, dass andere Unternehmen als die Klägerin dauerhaft und kostenlos Zugang zum Parkplatz hätten oder haben könnten. Sie hat auch die in Randnummer 13 der Entscheidung wiedergegebenen Erläuterungen der niederländischen Behörden zu einem „Gentlemen's agreement" zwischen Maarheeze und der Klägerin akzeptiert und die Ansicht vertreten, dass Maarheeze „die Einhaltung ihres [G]entlemen's agreement mit [der Klägerin] genau kontrollieren und die anhaltende Nutzung ... des Grundstücks als Parkplatz durch ihre Befugnisse aufgrund des Flächennutzungsplans der Gemeinde gewährleisten" könne.

114 Die Prüfung der Akten und insbesondere der Schriftstücke, auf die sich die Kommission nach ihren in Beantwortung von Fragen in der mündlichen Verhandlung gemachten Angaben gestützt hat, ergibt, dass diese Erwägungen nicht falsch sind.

115 Die oben in Randnummer 15 angeführten Schreiben von Unternehmen, auf die sich die Kommission gestützt hat, bestätigen nämlich, dass der Zugang zum Parkplatz keineswegs ausschließlich der Klägerin vorbehalten war, sondern dritten Unternehmen aufgrund von Vereinbarungen mit ihnen offen stand. Erstens geht aus den Schreiben hervor, dass die Klägerin bestimmten Speditionen und Transportunternehmen gestattet, diese Infrastruktureinrichtung zu nutzen. Zweitens gestattet sie diese Nutzung ununterbrochen seit 1994, als sie sich auf dem Grundstück niederließ. Drittens kann die Gestattung als dauerhaft angesehen werden, da sie sich auf die Abende und Wochenenden erstreckt. Viertens verschafft sie den betreffenden Unternehmen Vergünstigungen, die sich nicht auf das Recht zur Nutzung der Parkplätze beschränken, sondern verschiedene weitere Rechte umfassen; dazu gehören das Be- und Entladen, die Lagerung von Material und der leichtere Zugang zu angrenzenden Grundstücken dieser Unternehmen. Sie trägt ferner zum Schutz dieser Unternehmen vor bestimmten Gefahren wie dem Diebstahl von Material und der Blockade der von ihnen genutzten schweren Fahrzeuge bei. Fünftens gleicht sie das Fehlen geeigneter öffentlicher Einrichtungen für das Parken von Anhängern aus, so dass diese, wie die Kommission ausgeführt hat, nicht in den Straßen von Maarheeze abgestellt werden müssen. Sechstens sind die den fraglichen Unternehmen von der Klägerin gewährten Vergünstigungen kostenlos.

116 Ebenso bestätigt das als Anlage 25 zur Klagebeantwortung vorgelegte Schreiben vom 14. Mai 2001 — auf das die Kommission nach ihren Angaben in der mündlichen Verhandlung ihre Erwägungen zum „Gentlemen's agreement" gestützt hat —, dass die in der vorstehenden Randnummer beschriebenen Übereinkünfte an eine unmittelbar zwischen der Klägerin und Maarheeze getroffene Vereinbarung anknüpfen. Aus ihm geht erstens vor, dass sie ein „Gentlemen's agreement" getroffen haben und einhalten, das die öffentliche Nutzung des Parkplatzes gewährleisten soll. Zweitens werden Dauerhaftigkeit und Beständigkeit dieser Vereinbarung überdies durch ein förmliches Verbot garantiert, die Bestimmung des Geländes als Parkplatz zu ändern.

117 Daher ist dem Vorbringen nicht zu folgen, mit dem die Kommission versucht, die Erwägungen in der Entscheidung zu modifizieren, indem sie behauptet, dass in Wirklichkeit nur wenige Unternehmen gelegentlich den Parkplatz nutzten, wenn die Klägerin nichts dagegen habe, so dass die abschließende Beurteilung in der Entscheidung nicht besonders streng sei.

118 Es bleibt nämlich dabei, dass nach der in Randnummer 21 der Entscheidung von der Kommission selbst getroffenen Feststellung aufgrund eines „Gentlemen's agreement" zwischen der Klägerin und Maarheeze „die Nutzung [des Parkplatzes] auch anderen Unternehmen freisteht"; wie zuvor ausgeführt, geht aus den Akten und den mündlichen Erläuterungen der Parteien hervor, dass diese Erwägungen nicht falsch zu sein scheinen.

119 Zurückzuweisen ist auch das Argument, mit dem die Kommission auf das in den Randnummern 20 und 21 der Entscheidung geprüfte „Gentlemen's agreement" zurückkommt und geltend macht, dass sich aus dem oben in Randnummer 116 angeführten Schreiben vom 14. Mai 2001 allenfalls ergebe, dass Maarheeze mittels der ihr durch den Flächennutzungsplan der Gemeinde verliehenen Befugnisse eine „gewisse Kontrolle" über die Nutzung des Parkplatzes durch die Klägerin ausgeübt habe.

120 Dieses Schriftstück bestätigt nicht nur, dass Maarheeze in der Lage ist, die Dauerhaftigkeit und Beständigkeit der verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten des Parkplatzes durch dritte Unternehmen zu garantieren, sondern auch, dass diese auf einer vorherigen Vereinbarung beruhen, wie die Kommission selbst in Randnummer 21 der Entscheidung ausgeführt hat.

121 Zudem hat die Klägerin in der mündlichen Verhandlung unwidersprochen bestätigt, dass sie nicht berechtigt ist, das mit Maarheeze getroffene und seitdem ununterbrochen angewandte „Gentlemen's agreement" einseitig zu beenden.

122 Sowohl aus der Entscheidung als auch aus den Akten ergibt sich somit, dass zwischen der Klägerin und Maarheeze eine allgemeine Übereinkunft getroffen wurde, die von ihnen angewandt wird und die zudem durch ein Dokument mit Regelungscharakter garantiert wird; sie hat zur Folge, dass der der Klägerin gehörende Parkplatz eine tatsächlich von bestimmten dritten Unternehmen und potenziell von anderen nutzbare Infrastruktureinrichtung ist. Aus ihnen ergibt sich ferner, dass sich diese Übereinkunft mit konkreten Problemen des Parkens, der Lagerung, des Be- und Entladens, des Zugangs und der Sicherheit befasst, und zwar sowohl im Interesse der fraglichen Unternehmen als auch im Interesse der Allgemeinheit. Der letztgenannte Punkt ist im Übrigen in der mündlichen Verhandlung von der Klägerin bestätigt und von der Kommission nicht bestritten worden.

123 Dagegen geht weder aus der Entscheidung noch aus den Akten hervor, dass die Klägerin nach den niederländischen Rechtsvorschriften ab dem Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstücks, auf dem sich ihr Parkplatz befindet, verpflichtet war, dritten Unternehmen zu gestatten, den Parkplatz auf verschiedene Weise kostenlos und dauerhaft zu nutzen. Aus ihnen geht auch nicht hervor, dass dieses Grundstück bei seinem Erwerb mit irgendwelchen Nutzungsrechten oder Dienstbarkeiten zugunsten dritter Unternehmen belastet war.

124 Unter diesen Umständen trägt die Klägerin augrund ihrer Vereinbarung mit Maarheeze über die Nutzung eines ihr gehörenden Grundstücks im Interesse der Allgemeinheit eine Last.

— Zur rechtlichen Einstufung des Sachverhalts

125 Nachdem die Kommission in der oben geschilderten Weise feststellte, dass der Parkplatz nicht öffentlich sei (Randnr. 20 der Entscheidung), und die Ansicht vertrat, dass er jedoch aufgrund einer Vereinbarung mit Maarheeze, nach der die Klägerin Dritten gestatte, ihn regelmäßig kostenlos zu nutzen, halb-öffentlich sei (Randnr. 21 der Entscheidung), kam sie „[i]n Anbetracht [dieser] Elemente" zu dem

Schluss, dass die Hälfte der von Maarheeze gewährten Finanzmittel für den Bau des Parkplatzes übliche Unternehmenskosten darstelle (Randnr. 22 der Entscheidung). Mit dieser Begründung war die Kommission der Auffassung, dass es sich bei der Hälfte der von Maarheeze gewährten Finanzmittel, die der Klägerin tatsächlich zugute gekommen sei, um Unternehmenskosten handele, die die Klägerin normalerweise hätte tragen müssen, und dass sie dadurch begünstigt worden sei; damit verbunden vertrat die Kommission implizit, aber zwangsläufig, die Ansicht, dass die andere Hälfte dieser Finanzmittel in Wirklichkeit dritten Unternehmen zugute gekommen sei und die Klägerin nicht begünstigt habe.

126 In der mündlichen Verhandlung wurde die Kommission zu diesem Punkt befragt und hat klar bestätigt, dass dies der Sinn der Entscheidung sei. Sie hat dabei ausgeführt, dass der Bau des Parkplatzes eine Vergünstigung für die Klägerin, aber auch für andere Unternehmen bedeute, so dass nach ihrer Ansicht 50 % der Baukosten eine staatliche Beihilfe darstellten.

127 Diese Auslegung legen auch die Schriftsätze der Kommission nahe. Sie hat vorgetragen, nachdem sie festgestellt habe, dass bestimmte Nachbarunternehmen der Klägerin aufgrund des „Gentlemen's agreement" den betreffenden Parkplatz nutzen dürften, sei sie nicht mehr zu der Annahme berechtigt gewesen, dass die Klägerin der ausschließliche Nutznießer dieser Infrastruktureinrichtung gewesen sei (Nr. 55 der Gegenerwiderung).

128 Folglich ist die Kommission sowohl zu dem Ergebnis gekommen, dass die zweite Hälfte der fraglichen Finanzmittel nicht als staatliche Beihilfe eingestuft werden könne, da sie die Klägerin nicht begünstige, als auch zu dem Ergebnis, dass die erste Hälfte dieser Finanzmittel dagegen eine staatliche Beihilfe darstelle.

129 Hierzu ist festzustellen, dass nach der Rechtsprechung des Gerichtshofes eine staatliche Maßnahme nicht unter Artikel 87 Absatz 1 EG fällt, soweit sie als

Ausgleich anzusehen ist, der die Gegenleistung für Leistungen bildet, die von den Unternehmen, denen sie zugute kommt, zur Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen erbracht werden, so dass diese Unternehmen in Wirklichkeit keinen finanziellen Vorteil erhalten und die genannte Maßnahme somit nicht bewirkt, dass sie gegenüber den mit ihnen im Wettbewerb stehenden Unternehmen in eine günstigere Wettbewerbsposition gelangen (Urteile des Gerichtshofes vom 24. Juli 2003 in der Rechtssache C-280/00, Altmark Trans und Regierungspräsidium Magdeburg, Slg. 2003, I-7747, Randnr. 87, und vom 27. November 2003 in den Rechtssachen C-34/01 bis C-38/01, Enirisorse, Slg. 2003, I-14243, Randnr. 31).

130 Ein derartiger Ausgleich ist im konkreten Fall jedoch nur dann nicht als staatliche Beihilfe zu qualifizieren, wenn eine Reihe von Voraussetzungen erfüllt sind (oben in Randnr. 129 angeführte Urteile Altmark Trans und Regierungspräsidium Magdeburg, Randnr. 88, und Enirisorse, Randnr. 31).

131 Erstens muss das begünstigte Unternehmen tatsächlich mit der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen betraut sein, und diese Verpflichtungen müssen klar definiert sein. Zweitens sind die Parameter, anhand deren der Ausgleich berechnet wird, zuvor objektiv und transparent aufzustellen, um zu verhindern, dass der Ausgleich einen wirtschaftlichen Vorteil mit sich bringt, der das Unternehmen, dem er gewährt wird, gegenüber konkurrierenden Unternehmen begünstigen kann. Drittens darf der Ausgleich nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um die Kosten der Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen unter Berücksichtigung der dabei erzielten Einnahmen und eines angemessenen Gewinns aus der Erfüllung dieser Verpflichtungen ganz oder teilweise zu decken. Wenn viertens die Wahl des Unternehmens, das mit der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen betraut werden soll, im konkreten Fall nicht im Rahmen eines Verfahrens zur Vergabe öffentlicher Aufträge erfolgt, so ist die Höhe des erforderlichen Ausgleichs auf der Grundlage einer Analyse der Kosten zu bestimmen, die ein durchschnittliches, gut geführtes Unternehmen, das so angemessen ausgestattet ist, dass es den gestellten gemeinwirtschaftlichen Anforderungen genügen kann, bei der Erfüllung der betreffenden Verpflichtungen hätte, wobei die dabei erzielten Einnahmen und ein angemessener Gewinn aus der Erfüllung dieser Verpflichtungen zu berücksichtigen sind (oben in Randnr. 129 angeführtes Urteil Altmark Trans und Regierungspräsidium Magdeburg, Randnrn. 89 bis 95).

132 Im vorliegenden Fall ergibt sich, wie zuvor ausgeführt, aus den zutreffenden Beurteilungen der Kommission selbst, dass die Klägerin eine Last trägt, indem sie es Dritten aufgrund einer sowohl im Interesse der Allgemeinheit als auch im Interesse der betroffenen Dritten geschlossenen Vereinbarung mit einer Gebietskörperschaft erlaubt, ihren Parkplatz auf verschiedene Weise regelmäßig kostenlos zu nutzen. Aus diesen Beurteilungen ergibt sich ferner, dass ein Teil der von der Gebietskörperschaft für den Bau des Parkplatzes gewährten Finanzmittel tatsächlich der Klägerin zugute kommt.

133 Unter diesen Umständen durfte die Kommission nicht von vornherein davon ausgehen, dass dieser Teil der Finanzmittel zwangsläufig der Klägerin zugute kam, sondern musste zunächst anhand der ihr vorliegenden Informationen ermitteln, ob dieser Teil der Finanzmittel als tatsächliche Gegenleistung für die von der Klägerin getragene Last angesehen werden konnte. Dabei hatte sie zu prüfen, ob die oben in den Randnummern 130 und 131 genannten Voraussetzungen vorlagen.

134 Die Entscheidung zeigt jedoch, dass sich die Kommission darauf beschränkt hat, die Ansicht zu vertreten, dass dieser Teil der Finanzmittel die Klägerin begünstige; aus ihr geht nicht hervor, dass die Kommission geprüft hat, ob er als Gegenleistung für die von der Klägerin getragene Last angesehen werden konnte.

135 Die Kommission wurde in der mündlichen Verhandlung aufgefordert, sich hierzu zu äußern, und hat vorgetragen, der fragliche Teil der Finanzmittel sei in der Entscheidung zu Recht als staatliche Beihilfe eingestuft worden, da seine Gewährung nicht ausdrücklich von der Erbringung bestimmter zwingender Leistungen abhängig gemacht worden sei.

136 Soweit die Kommission damit zum Ausdruck bringen will, dass die Voraussetzungen fehlten, um diesen Teil der Finanzmittel nicht als staatliche Beihilfe einzustufen, ist jedoch festzustellen, dass es nicht Sache des Gemeinschaftsrichters ist, anstelle der

Kommission eine von ihr nie durchgeführte Prüfung vorzunehmen und zu mutmaßen, welche Schlussfolgerungen sie daraus gezogen hätte.

137 Nach alledem hat die Kommission weder in der Entscheidung noch in der mündlichen Verhandlung in rechtlich hinreichender Weise dargetan, dass die Hälfte der Finanzmittel, die der Klägerin für den Bau eines Parkplatzes auf ihrem Grundstück gewährt wurden, nach Artikel 87 Absatz 1 EG als staatliche Beihilfe einzustufen ist.

138 Somit ist, ohne dass der Rest des vorliegenden Klagegrundes oder die übrigen insoweit geltend gemachten Klagegründe geprüft werden müssen, Artikel 1 der Entscheidung für nichtig zu erklären, soweit darin festgestellt wird, dass der Bau des Parkplatzes ein Beihilfeelement enthält. Infolgedessen sind auch die Artikel 2, 3 und 4 der Entscheidung für nichtig zu erklären, soweit sie sich auf den Bau des Parkplatzes beziehen.

139 Folglich ist die Entscheidung in vollem Umfang für nichtig zu erklären.

Kosten

140 Nach Artikel 87 § 2 der Verfahrensordnung ist die unterliegende Partei auf Antrag zur Tragung der Kosten zu verurteilen. Da die Kommission unterlegen ist, ist sie entsprechend dem Antrag der Klägerin zur Tragung der Kosten zu verurteilen.

Aus diesen Gründen

hat

DAS GERICHT (Vierte erweiterte Kammer)

für Recht erkannt und entschieden:

1. **Die Entscheidung 2002/142/EG der Kommission vom 18. Juli 2001 über die Maßnahme, die die Niederlande zugunsten von Valmont Nederland BV durchgeführt haben, wird für nichtig erklärt.**

2. **Die Kommission trägt die Kosten des Verfahrens.**

Legal Tiili Meij

Vilaras Forwood

Verkündet in öffentlicher Sitzung in Luxemburg am 16. September 2004.

Der Kanzler

H. Jung

Der Präsident

H. Legal