

BESCHLUSS DER KOMMISSION**vom 16. April 2013****über die Maßnahme Nr. SA.20112 (C 35/2006) Schwedens zugunsten von Konsum Jämtland Ekonomisk förening***(Bekanntgegeben unter Aktenzeichen C(2013) 1913)***(Nur der schwedische Text ist verbindlich)****(Text von Bedeutung für den EWR)**

(2013/402/EU)

DIE EUROPÄISCHE KOMMISSION —

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

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

nach Aufforderung der Beteiligten zur Äußerung gemäß den genannten Bestimmungen ⁽¹⁾,

in Erwägung nachstehender Gründe:

1. VERFAHREN

- (1) Durch eine Beschwerde, die bei der Kommission am 14. November 2005 registriert wurde, unterrichtete die Stiftung „Den Nya Valfärden“ die Kommission vom Verkauf eines Grundstücks an die „Konsum Jämtland ekonomisk förening“ (im Folgenden: *Konsum*) durch die Gemeinde Åre. Dieser Verkauf beinhaltete nach Auffassung der Stiftung eine rechtswidrige staatliche Beihilfe (im Folgenden: *der streitige Verkauf*).
- (2) Mit Schreiben vom 3. Januar 2006 forderte die Kommission von den schwedischen Behörden zusätzliche Informationen an. Diese wurden mit Schreiben vom 2. März 2006 und 28. März 2006 übermittelt.
- (3) Mit Schreiben vom 3. Januar 2006 forderte die Kommission von der Beschwerdeführerin zusätzliche Informationen an. Diese wurden mit Schreiben vom 1. Februar 2006 übermittelt.
- (4) Mit Schreiben vom 19. Juli 2006 unterrichtete die Kommission Schweden von ihrer Entscheidung, wegen des streitigen Verkaufs ein Verfahren nach Artikel 88 EG-Vertrag einzuleiten ⁽²⁾.
- (5) Die Entscheidung der Kommission über die Verfahrenseinleitung wurde im *Amtsblatt der Europäischen Union* ⁽³⁾ veröffentlicht. Die Kommission forderte die Beteiligten auf, zu der fraglichen Maßnahme Stellung zu nehmen.
- (6) Die schwedischen Behörden übermittelten ihre Stellungnahme mit Schreiben vom 27. September 2006. Bei der Kommission gingen keine Stellungnahmen von Beteiligten ein.
- (7) Mit Schreiben vom 24. Januar 2007 forderte die Kommission von den schwedischen Behörden zusätzliche Informationen an. Diese wurden mit Schreiben vom 21. Februar 2007 übermittelt.

- (8) Am 30. Januar 2008 erließ die Kommission eine endgültige Entscheidung (im Folgenden: *Entscheidung*) ⁽⁴⁾, in der sie zu dem Schluss gelangte, dass der streitige Verkauf eine staatliche Beihilfe im Sinne von Artikel 87 Absatz 1 EG-Vertrag enthielt ⁽⁵⁾.
- (9) Gegen diese Entscheidung erhob Konsum Klage. In seinem Urteil vom 13. Dezember 2011 in der Rechtssache T-244/08 erklärte das Gericht die Entscheidung für nichtig. Die Kommission musste deshalb die Maßnahme erneut prüfen und eine neue Entscheidung hinsichtlich des streitigen Verkaufs erlassen.
- (10) Mit Schreiben vom 22. März 2012 forderte die Kommission von den schwedischen Behörden zusätzliche Informationen an, welche mit Schreiben vom 23. April 2012 übermittelt wurden.
- (11) Nachdem die schwedischen Behörden im April 2012 weitere Auskünfte erteilt hatten, unterbreitete Den Nya Valfärden mit Schreiben vom 21. Mai 2012 eine Stellungnahme.
- (12) Mit Schreiben vom 15. Mai 2012 übermittelte Lidl Sverige KB (im Folgenden: *Lidl*) ergänzende Informationen zu der Stellungnahme von Den Nya Valfärden. Weitere Informationen wurden von Den Nya Valfärden bei einer Zusammenkunft mit der Kommission am 25. Juni 2012 unterbreitet.
- (13) Mit Schreiben vom 5. Dezember 2012 forderte die Kommission weitere Erläuterungen von den schwedischen Behörden an, die ihre Antwort mit Schreiben vom 23. Januar 2013 übermittelten.

2. BESCHREIBUNG DER MASSNAHME**2.1. Beteiligte**

- (14) Die Gemeinde Åre (im Folgenden: *die Gemeinde*) liegt in der schwedischen Provinz Jämtland und hat ca. 10 100 Einwohner.

⁽¹⁾ ABl. C 204 vom 26.8.2006, S. 5.

⁽²⁾ Sache C 35/2006.

⁽³⁾ ABl. C 204 vom 26.8.2006, S. 5.

⁽⁴⁾ Entscheidung der Kommission vom 30. Januar 2008 über die staatliche Beihilfe C 35/2006 (ex NN 37/06), die Schweden zugunsten von Konsum Jämtland ekonomisk förening durchgeführt hat (ABl. L 126 vom 14.5.2008, S. 3).

⁽⁵⁾ Mit Wirkung vom 1. Dezember 2009 sind an die Stelle der Artikel 87 und 88 EG-Vertrag die Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) getreten. Die Artikel 87 und 88 EG-Vertrag und die Artikel 107 und 108 AEUV sind im Wesentlichen identisch. Im Rahmen dieses Beschlusses sind Bezugnahmen auf die Artikel 107 und 108 AEUV als Bezugnahmen auf die Artikel 87 und 88 EG-Vertrag zu verstehen, wo dies angebracht ist.

- (15) Das durch den streitigen Verkauf angeblich begünstigte Unternehmen Konsum ist eine Genossenschaft, die Konsumgüter, u. a. Lebensmittel und Verbrauchsgüter des täglichen Bedarfs, in der gesamten Provinz Jämtland verkauft. Am 1. Januar 2006 fusionierte Konsum Jämtland ekonomisk förening mit Konsum Nord ekonomisk förening. Beide Unternehmen arbeiten mit Kooperativa förbundet (KF), einem Zusammenschluss schwedischer Genossenschaftsunternehmen, zusammen. Kooperativa förbundet ist die Muttergesellschaft des KF-Konzerns, der unter anderem norwegische Einzelhandelsunternehmen besitzt.
- (16) Åre Centrum AB (im Folgenden: *Åre Centrum*) ist eine von der Gemeinde unabhängige private Immobiliengesellschaft. Zum Zeitpunkt des streitigen Verkaufs war Åre Centrum Eigentümerin von Skistar AB und weiteren Unternehmen in Åre. Seit dem Jahr 2007 ist Åre Centrum Teil des privaten Immobilienunternehmens DIÖS Fastigheter AB.
- (17) Die Beschwerdeführerin, Den Nya Vålfärden, ist eine schwedische Stiftung, die hauptsächlich von Svenskt Näringsliv, dem Dachverband der schwedischen Wirtschaft, finanziert wird. Sie hat unter anderem die Aufgabe, durch Überwachung des ordnungsgemäßen Funktionierens des freien Wettbewerbs in Schweden die Interessen schwedischer Unternehmen zu wahren. Mit ihrer Beschwerde gegen den streitigen Verkauf agiert Den Nya Vålfärden im Auftrag eines seiner Mitglieder, der Firma Lidl.
- (18) Lidl trat 2003 als erster ausländischer Akteur im Lebensmittelbereich in den schwedischen Markt ein und ist ein direkter Wettbewerber von Konsum im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels.

2.2. Der streitige Verkauf

- (19) Gegenstand der Beschwerde ist der Verkauf eines Grundstücks durch die Gemeinde an Konsum am 5. Oktober 2005 zu einem Preis, der der Beschwerdeführerin zufolge unter dem Marktwert lag.
- (20) Dieser Verkauf war Teil eines größeren Grundstücksgeschäfts, das eine Reihe unterschiedlicher Grundstücksverkäufe zwischen mehreren Beteiligten umfasste. Die Verkäufe dienten der Umsetzung eines Gesamtentwicklungsplans, der am 21. Juni 2005 von der Gemeinde angenommen worden war. Eines der Ziele des Gesamtentwicklungsplans war die Durchführung bestimmter städtebaulicher Entwicklungsarbeiten zur Schaffung einer autofreien Zone um den zentralen Platz von Åre (im Folgenden: *Åre Torg*). Åre Centrum wurde als Auftragnehmer für die Durchführung der Modernisierung von Åre Torg entsprechend dem Gesamtentwicklungsplan ausgewählt.
- (21) Als Teil dieses Plans wurden im Oktober 2005 die folgenden Grundstückstransaktionen vorgenommen:
- 1) Mit Vertrag vom 4. Oktober 2005 verkaufte Konsum sein Grundstück am Platz Åre Torg (Katasterbezeichnung Mörviken 2:91)⁽¹⁾ für 8,5 Mio. SEK (ca. 910 000 EUR) an Åre Centrum.
 - 2) Durch Verträge vom 3. und 5. Oktober 2005 verkaufte die Gemeinde Bauland bestehend aus den

Grundstücken Åre Prästbord 1:30, 1:68 und 1:69⁽²⁾ im Viertel Produkthusområdet für 2 Mio. SEK (ca. 213 000 EUR) an Konsum (im Folgenden: *der streitige Verkauf*).

- 3) Mit Vertrag vom 4. Oktober 2005 verkaufte Åre Centrum ein Grundstück mit der Katasterbezeichnung Åre Prästbord 1:76⁽³⁾ (das an die oben genannten Grundstücke Åre Prästbord 1:30, 1:68 und 1:69 angrenzt) für 1 Mio. SEK (ca. 107 000 EUR) an Konsum.
- (22) Der Preis für das streitige Grundstück sollte ursprünglich bei der Sitzung des Gemeindevorstands am 24. August 2005 auf 1 SEK festgesetzt werden. Per Telefonat und in einem anschließenden E-Mail-Schreiben vom 23. August 2005 unterbreitete indes Lidl für dasselbe Grundstück ein Angebot von 6,6 Mio. SEK (ca. 710 602 EUR), woraufhin die Gemeinde und Konsum den Verkaufspreis neu aushandelten und von 1 SEK auf 1 Mio. SEK (ca. 107 000 EUR) anhoben. Der Preis von 1 Mio. SEK wurde jedoch wieder aufgehoben, nachdem zwei Gemeinderatsmitglieder gegen den Beschluss beim Verwaltungsgericht Jämtland geklagt hatten.
- (23) Am 5. Oktober 2005 genehmigte der Gemeindevorstand schließlich einen Preis von 2 Mio. SEK für das streitige Grundstück. Noch am gleichen Tag wurde der endgültige Kaufvertrag von Konsum und der Gemeinde unterzeichnet.

2.3. Die Beschwerde

- (24) Der Beschwerdeführerin zufolge ging dem streitigen Verkauf kein förmliches Bietverfahren voraus. Auch sei keine Bewertung durch einen unabhängigen Sachverständigen vorgenommen worden. Der streitige Verkauf verstoße damit gegen Artikel 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (im Folgenden: AEUV). Diesbezüglich führte die Beschwerdeführerin vor allem an, dass das Angebot von Lidl glaubwürdig, verbindlich und mit dem von Konsum unterbreiteten und von der Gemeinde angenommenen Angebot unmittelbar vergleichbar gewesen sei. Indem sie das Angebot von Lidl nicht angenommen habe, habe die Gemeinde das Grundstück unter dem Marktwert verkauft. Nach Auffassung der Beschwerdeführerin belief sich die Beihilfe auf 4,6 Mio. SEK (ca. 495 268 EUR); dies entspricht der Differenz zwischen dem Angebot von Lidl und dem Verkaufspreis.

3. STELLUNGNAHMEN VON BETEILIGTEN

- (25) Bei der Kommission gingen keine Stellungnahmen von Beteiligten ein.

4. WEITERE STELLUNGNAHMEN DER BESCHWERDEFÜHRERIN

- (26) In einem Schreiben vom 21. Mai 2012 wies die Beschwerdeführerin darauf hin, dass Konsum 861 SEK/m² (ca. 92 EUR) für ein von Åre Centrum erworbenes Grundstück bezahlt habe, für das von der Gemeinde erworbene Grundstück hingegen nur 312 SEK/m² (ca. 34 EUR). Nach Auffassung der Beschwerdeführerin sei dies ein weiterer Beleg dafür, dass der streitige Verkauf unter dem Marktwert erfolgt sei und dass ein privater Akteur das Grundstück zu einem höheren Preis verkauft hätte.

⁽¹⁾ Das Grundstück wurde nach der Transaktion umbenannt.

⁽²⁾ Die Grundstücke wurden nach der Transaktion umbenannt.

⁽³⁾ Das Grundstück wurde nach der Transaktion umbenannt.

5. STELLUNGNAHME SCHWEDENS

- (27) Nach Auffassung der schwedischen Behörden war der Verkauf an Konsum Teil einer Reihe von Grundstückstransaktionen, die u. a. auch den Verkauf eines von Konsum gehaltenen Grundstücks in einem anderen Viertel von Åre (Åre Torg) umfasste, welches die Gemeinde für bestimmte städtebauliche Entwicklungszwecke nutzen wollte.
- (28) Durch den Verkauf dieses Grundstücks zog Konsum seine Geschäftstätigkeit von Åre Torg ab und ermöglichte der Gemeinde somit die Verwirklichung der Zielvorgaben ihres Gesamtentwicklungsplans, nämlich die Einrichtung einer autofreien Zone um Åre Torg. Hätte die Gemeinde stattdessen das Angebot von Lidl akzeptiert, hätte sie die Ziele des Gesamtentwicklungsplans nicht verwirklichen können, da Konsum dann seinen Standort Åre Torg beibehalten hätte. Deshalb könne das von Lidl unterbreitete Angebot nicht als mit dem Angebot von Konsum vergleichbar gelten. Außerdem erachteten die schwedischen Behörden das Angebot von Lidl nicht für seriös oder verbindlich, da es verspätet eingereicht wurde und keine ausreichenden Angaben enthielt.
- (29) Auf jeden Fall waren die schwedischen Behörden der Auffassung, dass der streitige Verkauf zum Marktwert erfolgt sei. Zur Untermauerung ihrer Standpunkte legten die schwedischen Behörden diesbezüglich zwei Sachverständigengutachten vor: ein Wertgutachten der Firma Ernst & Young Real Estate vom Mai 2003 und ein nachträgliches Wertgutachten der Firma PWC vom April 2012, worin der Wert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Verkaufs im Oktober 2005 ermittelt wurde.
- (30) Das Wertgutachten von Ernst & Young war im Mai 2003 angefertigt worden. Es gründete sich auf eine Cashflow-Analyse unter Berücksichtigung verschiedener Parameter, so z. B. der geplanten Verwendung des Grundstücks, der zukünftigen Entwicklung des Marktes in diesem Gebiet sowie der Betriebs- und Instandhaltungskosten von vergleichbaren Grundstücken. Zur Ermittlung des Marktwertes wurden im Gutachten bestimmte Grundstücke beurteilt, von denen eines (Åre Prästbord 1:76) an die Baugrundstücke (Åre Prästbord 1:30, 1:68 und 1:69) grenzt, die Konsum von der Gemeinde erworben hatte. Im Gutachten wurde das direkt angrenzende Grundstück mit ca. 1 000 SEK/m² Bruttofläche (ca. 110 EUR) bewertet.
- (31) Nach Auffassung der schwedischen Behörden war das Grundstück, das an das im Gutachten von Ernst & Young aufgeführte Grundstück angrenzt, mit dem Grundstück vergleichbar, das die Gemeinde im Jahr 2005 an Konsum verkaufte. Letztendlich bestehe eine Korrelation zwischen dem geschätzten Preis und dem endgültigen Verkaufspreis für die streitige Transaktion von 1 200 SEK/m² Bruttobodenfläche (ca. 129 EUR).
- (32) Aus diesem Grund betonten die schwedischen Behörden, dass die Gemeinde bei der Preisfestsetzung den Wert pro Quadratmeter Bruttofläche durchaus berücksichtigt habe, da die Beteiligten planten, das Grundstück mit Gewerbeeinrichtungen zu bebauen. Nach Auffassung der schwedischen Behörden waren daher die von der Beschwerdeführerin berechneten Preise, die als Beweis dafür vorgelegt wurden, dass der streitige Verkauf unter dem Marktwert erfolgt sei (vgl. Punkt 27), nicht zu beachten, da sie sich auf den Preis pro Quadratmeter Gesamtfläche gründeten.
- (33) Der Zeitraum zwischen der von Ernst & Young durchgeführten Bewertung und dem Datum der tatsächlichen Transaktion (2,5 Jahre) wurde nach Auffassung der schwedischen Behörden beachtet, obwohl der Markt für neugebaute Einzelhandelsgeschäftsflächen in Åre, sofern er denn überhaupt existierte, ausgesprochen begrenzt gewesen sei. Zur Untermauerung dieser Auffassung verwiesen die schwedischen Behörden auf einen Verbraucherpreisindex, da keine amtliche Statistiken bezüglich der Grundstückspreise im betreffenden Gebiet zum fraglichen Zeitpunkt vorlagen. Nach Auffassung der schwedischen Behörden war die Schätzung von Ernst & Young in jedem Fall mit dem endgültigen Verkaufspreis vergleichbar.
- (34) Als Antwort auf das Ersuchen der Kommission vom 22. März 2012 um Erteilung weiterer Auskünfte übermittelten die schwedischen Behörden des Weiteren ein neues nachträgliches Sachverständigengutachten, das von PWC im April 2012 erstellt wurde. Dem Gutachten von PWC zufolge lag der Marktwert für das fragliche Grundstück⁽¹⁾ zum Zeitpunkt des Verkaufs (Oktober 2005) zwischen 1,65 und 2,474 Mio. SEK (ca. 177 000 EUR bzw. 265 000 EUR). Zur Ermittlung dieses Werts wurde im Gutachten eine Analyse von Transaktionen bezüglich vergleichbarer Grundstücke am Ort vorgenommen.
- (35) Ferner verwiesen die schwedischen Behörden auf ein Urteil des Verwaltungsgerichts der Provinz Jämtland vom 24. Mai 2006, in dem das Gericht die Rechtmäßigkeit des Gemeindebeschlusses zur Genehmigung des Grundstücksverkaufs an Konsum für 2 Mio. SEK bestätigte. Das Verwaltungsgericht befand den Beschluss für rechtmäßig und gelangte zu der Auffassung, dass aus folgenden Gründen keine ungerechtfertigte Begünstigung von Konsum vorgelegen habe:
- Das Angebot von Lidl ging erst unmittelbar vor dem Gemeinderatsbeschluss ein.
 - Der Verkauf betraf ein Grundstück, für das laut dem Gesamtentwicklungsplan für das betroffene Gebiet spezielle Nutzungsbedingungen galten.
 - Es gab keine hinreichenden Beweise dafür, dass der Verkaufspreis unter dem Marktwert lag.
 - Der Gemeinderatsbeschluss ist als Teil eines umfassenderen Plans zur Auslagerung von Gewerbetreibenden aus dem Stadtzentrum zu sehen. Der streitige Verkauf des Grundstücks an Konsum war Bestandteil dieses Plans.
- (36) Als Antwort auf die Behauptungen der Beschwerdeführerin, dass die Grundstückstransaktionen nicht stattgefunden hätten und Konsum offenbar nach wie vor Eigentümer des Grundstücks Åre Mörviken 2:91 sei, führten die schwedischen Behörden an, dass im Anschluss an diese Transaktionen eine Grundstücksneuordnung erfolgt sei, die alle betreffenden Grundstücke erfasst habe. Infolgedessen seien die verschiedenen Grundstücke nach

(1) Åre Prästbord 1:30, 1:68 und 1:69.

Abschluss der Transaktionen im Grundstücksverzeichnis umbenannt worden. Die schwedischen Behörden wiesen diesbezüglich darauf hin, dass die von der Gemeinde und Åre Centrum AB an Konsum verkauften Grundstücke Åre Prästbord 1:30, 1:68, 1:76 sowie ein Teil von 1:69 nunmehr unter der Katasterbezeichnung Mörviken 2:91 verzeichnet seien.

6. WÜRDIGUNG DER MAßNAHME

6.1. Vorliegen einer staatlichen Beihilfe

- (37) Nach Artikel 107 Absatz 1 AEUV „sind Beihilfen der Mitgliedstaaten 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“.
- (38) Nach ständiger Rechtsprechung ⁽¹⁾ kann die Veräußerung eines Grundstücks oder eines Gebäudes durch die öffentliche Hand an ein Unternehmen oder an einen Einzelnen, der eine wirtschaftliche Tätigkeit ausübt, eine staatliche Beihilfe darstellen, namentlich wenn diese Veräußerung nicht zum Marktwert erfolgt, d. h. zu dem Preis, den ein unter Marktbedingungen handelnder privater Investor hätte festsetzen können.
- (39) Die Kommission stellt in diesem Zusammenhang fest, dass Grundstückstransaktionen grundsätzlich gemäß der Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand ⁽²⁾ (im Folgenden: *Mitteilung der Kommission betreffend Grundstücksverkäufen*) zu beurteilen sind, die den Mitgliedstaaten Leitlinien vorgibt, damit diese dafür Sorge tragen können, dass Verkäufe von Bauten und Grundstücken durch die öffentliche Hand keine staatlichen Beihilfen enthalten.
- (40) In der Mitteilung werden zwei Verfahren beschrieben, mit denen staatliche Beihilfen bei derartigen Transaktionen ausgeschlossen werden können: erstens ein Verkauf von Bauten oder Grundstücken nach einem hinreichend bekanntgemachten, allgemeinen und bedingungsfreien Bietverfahren (ähnlich einer Versteigerung) und die darauf folgende Veräußerung an den meistbietenden oder den einzigen Bieter; zweitens eine vorhergehende Bewertung durch einen unabhängigen Sachverständigen für Wertermittlung. Diese beiden Verfahren sollen sicherstellen, dass sich der Preis, zu dem eine Einrichtung der öffentlichen Hand ein Grundstück verkauft, dem Marktwert dieses Grundstücks so weit als möglich annähert und somit mit dem Grundsatz des marktwirtschaftlich handelnden Kapitalgebers vereinbar ist, damit der Grundstücksverkauf dem Käufer keinen wirtschaftlichen Vorteil beschert. Dies schließt jedoch nicht aus, dass auch andere Bewertungsverfahren in solchen Fällen Anwendung finden können, sofern gewährleistet ist, dass der vom Käufer

auf der Grundlage dieser Verfahren tatsächlich gezahlte Preis sich dem Marktwert des Grundstücks möglichst weit annähert ⁽³⁾.

- (41) Im vorliegenden Fall war im Vorfeld des streitigen Verkaufs weder ein allgemeines und bedingungsfreies Bietverfahren durchgeführt worden noch eine vorhergehende Bewertung durch einen unabhängigen Sachverständigen für Wertermittlung erfolgt. Die Mitteilung der Kommission betreffend Grundstücksverkäufe ist daher nicht unmittelbar anwendbar. Der Marktwert des Grundstücks muss deshalb aus anderen verfügbaren Informationen hergeleitet werden.

6.2. Das Angebot von Lidl

- (42) Ein von einem Wettbewerber zeitgleich vorgelegtes konkretes Angebot ist im Normalfall ein besserer Indikator für den Marktwert eines Grundstücks als eine Schätzung des Werts durch einen unabhängigen Sachverständigen, da es aufzeigt, wie viel der Markt zum Zeitpunkt des Verkaufs für das Grundstück zu zahlen bereit ist. Damit ein solches Angebot als zuverlässiger Indikator für den Marktwert des Grundstücks gelten kann, muss es glaubwürdig, verbindlich und mit dem angenommenen Angebot vergleichbar sein, wobei die besonderen Umstände der fraglichen Transaktion zu berücksichtigen sind.
- (43) Die Kommission stellt fest, dass die Glaubwürdigkeit und Verbindlichkeit des Angebots von Lidl von den schwedischen Behörden in Frage gestellt wurde. Die schwedischen Behörden betonten, dass das Angebot von Lidl erst am Tag vor dem Beschluss des Gemeindevorstands zur Durchführung des streitigen Verkaufs per E-Mail eingegangen sei und dass es keine ausreichenden Angaben enthalten habe.
- (44) Nach Auffassung der Kommission kann die Glaubwürdigkeit des Angebots von Lidl unter diesen Umständen durchaus in Frage gestellt werden. Auch wenn das Angebot von Lidl glaubwürdig war, so war es dennoch nicht vollkommen mit dem Angebot von Konsum vergleichbar, da sich Lidl und Konsum in Bezug auf das streitige Grundstück nicht in einer vergleichbaren Lage befanden. Für Konsum bildete der streitige Verkauf Teil einer Reihe von Grundstückstransaktionen, die der Umsetzung des oben genannten Gesamtentwicklungsplans der Gemeinde zur Schaffung einer autofreien Zone um Åre Torg dienten.
- (45) Aus der Rechtsprechung ergibt sich diesbezüglich, dass die Umstände einer Grundstückstransaktion bei der Beurteilung, ob ein Gebäude- oder Grundstücksverkauf der öffentlichen Hand eine staatliche Beihilfe im Sinne von Artikel 107 Absatz 1 AEUV beinhaltet, beachtet werden müssen ⁽⁴⁾.
- (46) Während Lidl lediglich an der Übernahme des streitigen Grundstücks interessiert war, hätte Konsum nach Angaben der schwedischen Behörden seine Geschäftstätigkeit nicht von Åre Torg weg verlegt, wenn das Unternehmen die beiden angrenzenden Grundstücke im Viertel Åre Prästbord nicht hätte erwerben können. Der streitige Verkauf war Bestandteil einer Reihe von miteinander verbundenen Grundstücksgeschäften, die demselben Ziel

⁽¹⁾ Urteile des Gerichtshofs, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09, Slg. 2010, I-13083, Randnr. 34, und Kommission/Scott, C-290/07 P, Slg. 2010, I-7763, Randnr. 68; Urteil des Gerichts, Konsum Nord ekonomisk förening/Kommission, T-244/08, Slg. 2011, II-0000, Randnr. 61.

⁽²⁾ ABl. C 209 vom 10.7.1997, S. 3.

⁽³⁾ Urteil des Gerichtshofs, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG/BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, C-239/09, Slg. 2010, I-13083, Randnr. 39.

⁽⁴⁾ Siehe Urteil des Gerichts vom 13. Dezember 2011, Konsum Nord ekonomisk förening/Kommission, T-244/08, Slg. 2011, Randnr. 57.

im Rahmen des von der Gemeinde aufgestellten Entwicklungsplans für das Gebiet dienten, nämlich einer Grundstücksneuordnung, die für notwendig erachtet wurde, um eine autofreie Zone um Åre Torg zu schaffen. Im Gegensatz zu dem zwischen Konsum und der Gemeinde geschlossenen Vertrag enthielt das Angebot von Lidl keine Verweise oder nähere Einzelheiten in Bezug auf den Gesamtentwicklungsplan. Wenn die Gemeinde das Angebot von Lidl angenommen hätte, hätte sie die Ziele des Gesamtentwicklungsplans womöglich nicht verwirklichen können. Aus Sicht der Gemeinde konnten die beiden Angebote von daher auch nicht als vergleichbar gelten.

- (47) In Anbetracht der Umstände des streitigen Verkaufs gelangt die Kommission deshalb zu dem Schluss, dass das Angebot von Lidl nicht den besten verfügbaren Indikator zur Ermittlung des Marktwerts des streitigen Grundstücks darstellt.

6.3. Die Sachverständigengutachten

- (48) Den Angaben der schwedischen Behörden zufolge lag kein amtlicher Bericht über die Entwicklung der Grundstückspreise in Åre zum Zeitpunkt des streitigen Verkaufs vor, da für Grundstücksgeschäfte dieser Art kein Immobilienmarkt bestand. Stattdessen übermittelten die schwedischen Behörden ein Wertgutachten zu einem angrenzenden Grundstück, das im Mai 2003 von der Firma Ernst & Young erstellt wurde. Diese Bewertung wurde zwar von einem unabhängigen Sachverständigen für Wertermittlung auf der Grundlage allgemein anerkannter Bewertungsstandards vorgenommen, doch erfolgte sie nahezu zweieinhalb Jahre vor dem streitigen Verkauf, und der Wert des Grundstück könnte sich im Laufe dieses Zeitraums erheblich verändert haben.
- (49) Auf Ersuchen der Kommission reichten die schwedischen Behörden daraufhin ein weiteres Sachverständigengutachten über den Marktwert des fraglichen Grundstücks nach. In dieser neuen nachträglichen Bewertung, die 2012 von der Firma PWC vorgenommen wurde, wurde der Marktwerts des Grundstücks zum Zeitpunkt des streitigen Verkaufs, d. h. im Oktober 2005 geschätzt. Das Gutachten bestätigte die Behauptung der schwedischen Behörden, dass in dem betreffenden Gebiet zum Zeitpunkt des streitigen Verkaufs praktisch keine Transaktionen mit vergleichbaren Merkmalen vorgekommen waren, von denen sich der Marktwert des streitigen Grundstücks hätte herleiten lassen können. Zur Schätzung des Marktwerts des Grundstücks wurde im Gutachten eine Analyse von Transaktionen bezüglich vergleichbarer Grundstücke am Ort vorgenommen. Das Gutachten gelangte zu dem

Schluss, dass der Marktwert des streitigen Grundstücks im Oktober 2005 zwischen 1,65 Mio. und 2,475 Mio. SEK lag.

- (50) Da dieses Gutachten von einem unabhängigen Sachverständigen für Wertermittlung auf der Grundlage allgemein anerkannter Bewertungsstandards erstellt wurde, nämlich unter Anwendung des vergleichenden Verfahrens (d. h. Analyse von Transaktionen bezüglich vergleichbarer Grundstücke), ist die Kommission der Auffassung, dass diese Schätzung den besten verfügbaren Indikator zur Ermittlung des Marktwerts des streitigen Grundstücks am Tage des streitigen Verkaufs darstellt. Ausgehend von dieser Schätzung liegt der von Konsum für das Grundstück an die Gemeinde gezahlte Kaufpreis – 2 Mio. SEK – innerhalb der Spanne, die dem Marktwert im Oktober 2005 nach Auffassung der Kommission entsprach.
- (51) Schließlich beachtet die Kommission auch, dass die Beteiligten bei der Preisfestsetzung für das fragliche Grundstück den Preis pro Quadratmeter Bruttofläche berücksichtigten. In dieser Hinsicht erscheint der Preis von 1 000 SEK/m² Bruttobodenfläche, der im Wertgutachten von Ernst & Young ermittelt wurde, mit dem für den streitigen Verkauf ermittelten Preis von 1 200 SEK/m² Bruttobodenfläche vergleichbar.
- (52) Ausgehend von den obigen Ausführungen ist die Kommission der Auffassung, dass der Verkauf der Grundstücke Åre Prästbord 1:30, 1:68 und 1:69 im Viertel Produkthusområdet an Konsum am 5. Oktober 2005 für einen Preis von 2 Mio. SEK zum Marktwert erfolgt ist und dass der Verkauf somit keine staatliche Beihilfe im Sinne von Artikel 107 Absatz 1 AEUV enthält –

HAT FOLGENDEN BESCHLUSS ERLASSEN:

Artikel 1

Die Maßnahme Schwedens zugunsten von Konsum Jämtland ekonomisk förening stellt keine Beihilfe im Sinne von Artikel 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union dar.

Artikel 2

Dieser Beschluss ist an Schweden gerichtet.

Brüssel, den 16. April 2013

Für die Kommission
Joaquín ALMUNIA
Vizepräsident