

EUROPÄISCHER WIRTSCHAFTSRAUM

EFTA-ÜBERWACHUNGSBEHÖRDE

ENTSCHEIDUNG DER EFTA-ÜBERWACHUNGSBEHÖRDE

Nr. 55/05/KOL

vom 11. März 2005

über den Abschluss des förmlichen Prüfverfahrens nach Artikel 1 Absatz 2 in Teil I von Protokoll 3 zum Abkommen zur Errichtung einer Überwachungsbehörde und eines Gerichtshofs betreffend den Verkauf von 1 744 Mietwohnungen in Oslo (Norwegen)

DIE EFTA-ÜBERWACHUNGSBEHÖRDE —

GESTÜTZT AUF das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum ⁽¹⁾, insbesondere auf Artikel 61 bis 63 und auf Protokoll 26,

GESTÜTZT AUF das Abkommen zwischen den EFTA-Staaten zur Errichtung einer Überwachungsbehörde und eines Gerichtshofs ⁽²⁾, insbesondere auf Artikel 24 und auf Artikel 1 in Teil I von Protokoll 3,

GESTÜTZT AUF den Leitfaden ⁽³⁾ der Überwachungsbehörde für die Anwendung und Auslegung der Artikel 61 und 62 des EWR-Abkommens, insbesondere auf Kapitel 18B,

NACH AUFFORDERUNG an die betreffenden Beteiligten, gemäß den vorgenannten Bestimmungen Stellung zu nehmen ⁽⁴⁾, und unter Berücksichtigung ihrer Stellungnahmen.

IN ERWÄGUNG FOLGENDER GRÜNDE:

I. SACHVERHALT

1. Hintergrund

Die Stadtverwaltung Oslo beschloss im März 2001, bis Ende Mai 2001 einen Bestand von 1 744 Mietwohnungen zu verkaufen. Die 1 744 Wohnungen waren zum größten Teil an Angestellte der städtischen Krankenhäuser vermietet. Der Beschluss wurde gefasst, nachdem die norwegische Regierung Pläne für die Durchführung einer Krankenhausreform vorgelegt hatte, in deren Rahmen u.a. das Eigentum der Bezirkskrankenhäuser an den Staat übertragen werden sollte ⁽⁵⁾.

⁽¹⁾ Im Folgenden „EWR-Abkommen“ genannt.

⁽²⁾ Im Folgenden „Überwachungs- und Gerichtsabkommen“ genannt.

⁽³⁾ Verfahrens- und materiellrechtliche Vorschriften auf dem Gebiet der staatlichen Beihilfen (Leitfaden für staatliche Beihilfen), von der EFTA-Überwachungsbehörde am 19. Januar 1994 angenommen und bekannt gegeben. Im ABL L 231 vom 3.9.1994 veröffentlicht. Der Leitfaden wurde zuletzt am 15. Dezember 2004 geändert.

⁽⁴⁾ Beschluss Nr. 113/03/KOL. Der Beschluss über die Einleitung des förmlichen Prüfverfahrens wurde im ABL C 294 vom 4.12.2003, S. 13 und in der EWR-Beilage Nr. 61 vom 4.12.2003, S. 1, veröffentlicht.

⁽⁵⁾ Ot.prp. nr 66 (2000—2001) Om lov om helseforetak mm. (helseforetaksloven). Der Vorschlag wurde dem Parlament am 6. April 2001 unterbreitet.

Mit Schreiben vom 18. Mai 2001 (Dok. Nr. 01-3792-D) forderte die Überwachungsbehörde die norwegischen Behörden auf, alle relevanten Informationen über den Verkauf der Wohnungen vorzulegen, um beurteilen zu können, ob der Verkauf im Einklang mit Artikel 61 des EWR-Abkommens und Kapitel 18B „*Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand*“ des Leitfadens der Überwachungsbehörde für staatliche Beihilfen erfolgte.

Am 30. Mai 2001 beschloss der Stadtrat von Oslo („Bystyret“), die Wohnungen zu verkaufen, und am 31. Mai 2001 unterzeichnete die Stadtverwaltung einen Vertrag mit Fredensborg Boligutleie ANS (im Folgenden „Fredensborg“ genannt) über den Verkauf der Wohnungen. Der Verkaufspreis betrug 715 Mio. NOK (ca. 89 Mio. EUR ⁽⁶⁾).

Mit Schreiben vom 31. Mai 2001 (Dok. Nr. 01-4004-D) erinnerte die Überwachungsbehörde die norwegischen Behörden an die „Stillhalteklause“ in Artikel 1 Absatz 3 in Teil I von Protokoll 3 zum Überwachungs- und Gerichtsabkommen und an die Bestimmungen zu einstweiligen Anordnungen („vorläufige Maßnahmen“) in Kapitel 6 „*Besonderheiten bei formell rechtswidrigen Beihilfen*“ des Leitfadens für staatliche Beihilfen.

Mit Schreiben der Vertretung Norwegens bei der Europäischen Union vom 26. Juni 2001, mit dem ein Schreiben des Ministeriums für Handel und Industrie vom 15. Juni 2001 zusammen mit 17 Anlagen der Stadtverwaltung Oslo weitergeleitet wurde und das am 26. Juni 2001 bei der Überwachungsbehörde einging und registriert wurde (Dok. Nr. 01-5730-A), reichten die norwegischen Behörden die Unterlagen ein, die ihrer Ansicht nach wie auch nach Ansicht der Stadtverwaltung Oslo die wichtigsten verfügbaren Informationen für die Beurteilung der Vereinbarkeit des Verkaufs mit Artikel 61 des EWR-Abkommens enthielten.

In ihren Unterlagen ⁽⁷⁾, machte die Stadtverwaltung Oslo erstens geltend, dass der Verkauf die Anforderungen des Leitfadens der Überwachungsbehörde für staatliche Beihilfen erfülle ⁽⁸⁾. Sie führte an, dass in Übereinstimmung mit Kapitel 18B.2.2 des Leitfadens für staatliche Beihilfen ein unabhängiges Gutachten erstellt worden sei und dass die Abweichung von 3,4 % zwischen dem Verkaufspreis und dem ermittelten Wert gemäß der Beschreibung in Kapitel 18B.2.2 Buchstabe b des Leitfadens für staatliche Beihilfen den Marktverhältnissen entspreche ⁽⁹⁾.

Zweitens wies die Stadtverwaltung darauf hin, dass die zeitlichen Zwänge, unter denen der Verkauf erfolgte, berücksichtigt werden müssten. Ursache der zeitlichen Zwänge, denen die Stadtverwaltung unterworfen war, war eine von der Regierung durchgeführte Krankenhausreform. Laut Stadtverwaltung könnte dies dazu geführt haben, dass die Zahl der Bieter geringer war als wünschenswert gewesen wäre und dass die Bieter niedrigere Angebote vorlegten, als dies der Fall gewesen wäre, wenn mehr Zeit zu Verfügung gestanden hätte ⁽¹⁰⁾. Die Stadtverwaltung machte jedoch geltend, dass sie den Verkauf mit einem Bietverfahren in der gleichen Weise durchgeführt habe, wie dies ein Privatverkäufer getan hätte.

Mit Schreiben vom 20. Juli 2001 an die norwegischen Behörden (Dok. Nr. 01-5673-D) erklärte die Überwachungsbehörde, dass sie Zweifel daran habe, dass das in Kapitel 18B.2.2 des Leitfadens für staatliche Beihilfen vorgesehene Verfahren befolgt worden sei. Die Überwachungsbehörde äußerte außerdem Zweifel daran, ob die Ermittlung des Marktwerts der Wohnungen vor den Verkaufsverhandlungen erfolgt sei, ob die Wertermittlungen auf der Grundlage allgemein anerkannter Marktindikatoren und Bewertungsstandards durchgeführt worden seien und ob der 3,4 % unterhalb des ermittelten Wertes liegende Verkaufspreis mit dem Leitfaden für staatliche Beihilfen im Einklang gestanden habe. Die Überwachungsbehörde ersuchte die norwegischen Behörden, zu diesen Punkten Stellung zu nehmen; diese Stellungnahme wollte die Überwachungsbehörde bei einer Entscheidung über die Einleitung eines förmlichen Prüfverfahrens berücksichtigen.

⁽⁶⁾ NOK/EUR = 7,9952, Stand: Mai 2001, laut Angaben der norwegischen Zentralbank.
http://www.norges-bank.no/stat/valutakurser/kurs_mn1.html

⁽⁷⁾ Insbesondere Anlage 1 zum Schreiben des Ministeriums für Handel und Industrie vom 15. Juni 2001: Schreiben der Stadtverwaltung Oslo vom 5. Juni 2001 an das Ministerium für Handel und Industrie

⁽⁸⁾ Der entsprechende Satz lautet in norwegischer Sprache wie folgt: „Oslo Kommune er av den oppfatning at salget e r innenfor rammene av de krav som stilles i ESAs retningslinjer“.

⁽⁹⁾ Das Verkaufsverfahren und die Wertermittlungen werden im Folgenden unter Nummer 2 ausführlicher beschrieben.

⁽¹⁰⁾ Der entsprechende Satz lautet in norwegischer Sprache wie folgt: „Dette tidspresset kan ha ført til at kretsen av interesserte ble mindre enn ønskelig, og/eller at kjøperne la inn lavere bud enn de ville gjort i en situasjon med bedre tid“.

Das Ministerium für Handel und Industrie übermittelte am 27. Juli 2001 per Telefax seine Stellungnahme, die bei der Überwachungsbehörde am selben Tag einging und registriert wurde (Dok. Nr. 01-6026-A). Das Ministerium erklärte, dass es mit der Überwachungsbehörde darin übereinstimme, dass bezweifelt werden könne, ob der Verkauf mit Artikel 61 des EWR-Abkommens im Einklang stehe, und dass weitere Schritte „in der Absicht unternommen würden zu gewährleisten, dass Norwegens Verpflichtungen nach Artikel 61 des EWR-Abkommens erfüllt werden“. Das Ministerium unterrichtete die Überwachungsbehörde darüber, dass die Bezirksregierung von Oslo und Akershus am 25. Juli 2001 entschieden habe, dass die Stadtverwaltung Oslo das Eigentumsrecht nicht rechtmäßig übertragen könne, bevor die Bezirksregierung ihre endgültige Entscheidung getroffen habe. Zudem werde eine neue Bewertung des Wertes der Gebäude durch einen Sachverständigen erfolgen.

Mit Schreiben vom 31. Juli 2001 (Dok. Nr. 03-829-A) erklärte die Überwachungsbehörde, dass sie eine förmliche Anmeldung des Verkaufs entsprechend ihrem Leitfaden für staatliche Beihilfen erwarte.

2. Anmeldung

2.1. Einleitung

Mit Schreiben der Vertretung Norwegens bei der Europäischen Union vom 10. Februar 2003 (Dok. Nr. 03-829-A), dem ein Schreiben des Ministeriums für Handel und Industrie vom 7. Februar 2003 und ein undatiertes Schreiben der Stadtverwaltung Oslo (mit 31 Anlagen) beigelegt waren, die alle am 11. Februar 2003 bei der Überwachungsbehörde eingingen und registriert wurden, meldeten die norwegischen Behörden gemäß Artikel 1 Absatz 3 von Teil I des Protokolls 3 zum Überwachungs- und Gerichtsabkommen die Entscheidung der Stadtverwaltung Oslo, die Mietwohnungen zu verkaufen, bei der Überwachungsbehörde an. Das Schreiben des Ministeriums für Handel und Industrie vom 7. Februar 2003 und das Schreiben der Stadtverwaltung Oslo (ohne Anlagen) wurden ebenfalls per Telefax übermittelt; sie gingen am 7. Februar 2003 bei der Überwachungsbehörde ein und wurden registriert (Dok. Nr. 03-768-A).

Das Schreiben der Stadtverwaltung Oslo enthielt u. a. eine Beschreibung der Wohnungen, Informationen über das Verkaufsverfahren, Beschreibungen der verschiedenen Wertermittlungen und eine Beurteilung der potenziellen grenzüberschreitenden Auswirkungen.

Im Zusammenhang mit den Wohnungen trug die Stadtverwaltung verschiedene Argumente vor. Erstens habe es infolge des Umfangs des Wohnungsbestands nicht viele Marktteilnehmer gegeben, mit denen als potenzielle Käufer zu rechnen gewesen sei. Dies beeinflusse die Durchführbarkeit des Verkaufs und wirke sich immer auch auf die Bedingungen einer Transaktion aus. Zweitens habe der Preis davon abgehungen, wann und wie schnell die geltenden Mieten erhöht werden könnten, was höchst ungewiss gewesen sei.

Drittens werde durch unabwägbare Gegebenheiten bei den geltenden Verträgen und mangelnde Vertrautheit mit den unabdingbaren Vorschriften des norwegischen Mietrechts die Attraktivität von Investitionen für Unternehmen, die sich noch nicht auf dem Mietmarkt in Norwegen etabliert haben, verringert. Viertens seien Alter, Standard und Lage der Wohnungen unterschiedlich, was sich auf die Renovierungskosten auswirke.

Zum Verkaufsverfahren (siehe Nummer 2.2) erklärte die Stadtverwaltung, dass „nicht bestritten werde, dass die Verfahrensvorschriften des Leitfadens für staatliche Beihilfen im vorliegenden Fall nicht gänzlich eingehalten worden seien“.

Abschließend stellte die Stadtverwaltung Folgendes fest: „Der Verkauf wurde nach einem hinreichend publizierten allgemeinen und bedingungsfreien Bietverfahren durchgeführt, auch wenn der Zeitraum, in der die Wohnungen in Verkauf gebracht wurden, kürzer als der im Leitfaden für staatliche Beihilfen vorgeschriebene Zeitraum war. Es gibt jedoch keinen Grund zu der Annahme, dass der Verkauf in einer Art und Weise durchgeführt wurde, durch die der Marktwert der verkauften Wohnungen nicht erzielt werden konnte oder ausländische Investoren möglicherweise ausgeschlossen wurden. Selbst wenn die Überwachungsbehörde der Auffassung sein sollte, dass der Verkauf ein Beihilfeselement enthalte, ist unseres Erachtens der Schluss zu ziehen, dass die Transaktion nicht in den Geltungsbereich des Artikels 61 Absatz 1 des EWR-Abkommens fällt, da der Handel im EWR nicht beeinträchtigt wird“.

2.2. Das Verkaufsverfahren

Das Verkaufsverfahren wurde in der am 11. Februar 2003 bei der Überwachungsbehörde eingegangenen Anmeldung u. a. in den Anlagen 1 und 10 beschrieben. Die Überwachungsbehörde geht davon aus, dass das Verkaufsverfahren folgendermaßen verlief:

Am 16. März 2001 wurde die unabhängige Immobilienmaklerfirma Akershus Eiendom AS (im Folgenden „Akershus“ genannt) beauftragt, im Namen der Stadtverwaltung Oslo die Wohnungen *en bloc* zu verkaufen.

Akershus leitete den Verkauf am 2. April 2001 auf der Grundlage der Wertermittlung von Catella Eiendoms-Consult AS (im Folgenden „Catella“ genannt) ein, die den Wert auf 1 143 Mio. NOK schätzte (Beschreibung der Wertermittlung siehe unter Nummer 2.3). Folgende sechs Unternehmen wurden von Akershus direkt kontaktiert:

- OBOS
- Selvaag Eiendom AS
- Olav Thon Gruppen AS
- KLP Eiendom AS
- Gjensidige Nor Næringseiendom AS
- Eiendomsspar AS

Neun weitere Unternehmen nahmen von sich aus mit Akershus Kontakt auf, und zwar folgende:

- Sunndal Collier & Co ASA
- Haugen & Damsund AS
- Catella Eiendoms-Consult AS
- Optimo AS
- Investra ASA
- Die Bewohner, vertreten durch Rechtsanwalt Ole Løken
- Fredensborg eiendomsselskap AS
- DTZ Real Consult Eiendomsmegling AS
- Studentsamskipnaden i Oslo

In einer Pressemitteilung vom 19. April 2001 wurde ein Angebot für den Verkauf der Wohnungen veröffentlicht.

Am 23. April 2001 wurde ein Prospekt mit den Wohnungen an die 15 oben genannten Unternehmen verteilt.

Am 26. April 2001 legte OPAK AS (im Folgenden „OPAK“ genannt) eine Wertermittlung vor, wonach der Marktwert 795 Mio. NOK betrug und die ebenfalls verteilt wurde (siehe Beschreibung der Wertermittlung unter Nummer 2.3).

Die Investoren wurden aufgefordert, ihre Angebote bis 2. Mai 2001 abzugeben, die Ausschreibung wurde am 3. Mai 2001 abgeschlossen. Fünf Unternehmen legten in der ersten Runde am 2. Mai 2001 folgende Angebote vor:

- | | |
|---|--------------|
| — Die Bewohner, vertreten durch Rechtsanwalt Ole Løken: | 300 Mio. NOK |
| — Eiendomsspar AS: | 500 Mio. NOK |
| — Olav Thon Gruppen AS: | 505 Mio. NOK |
| — Haugen & Damsund AS: | 690 Mio. NOK |
| — Sunndal Collier & Co ASA: | 725 Mio. NOK |

Am 3. Mai 2001 konnten die fünf Unternehmen ihre Angebote ändern oder erhöhen, nachdem sie über das höchste Angebot, das am 2. Mai 2001 abgegeben worden war, informiert worden waren. Folgende neue Angebote gingen ein:

- Die Bewohner, vertreten durch Rechtsanwalt Ole Løken: 690 Mio. NOK
- Sunndal Collier & Co ASA: 735 Mio. NOK

Die Stadtverwaltung Oslo beschloss, das Angebot von Sunndal Collier & Co ASA anzunehmen und am 8. Mai 2001 unterzeichnete Sunndal Collier & Co ASA, deren Nachfolger Fredensborg ist, den Vertrag.

Nachdem das Angebot angenommen worden war, wurde festgestellt, dass zwei Gebäude (Internat A og B) in Verbindung mit einem der Krankenhäuser (Ullevål Sykehus) von Oslo og Akerhus høgskolenes student-samskipnad (OAS) genutzt wurde, ohne dass Miete gezahlt wurde (auf der Grundlage eines Vertrags, der nicht von der Stadtverwaltung unterzeichnet worden war, den jedoch Ullevål Sykehus und OAS einhielten und dem zufolge OAS u. a. nur die Betriebskosten decken sollte). Infolgedessen wurde der Vertrag zwischen der Stadtverwaltung und Fredensborg in mehreren Punkten geändert. Mit Schreiben vom 11. Mai 2001 forderte die Stadtverwaltung OPAK auf, die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die Wertermittlung von OPAK zu beurteilen.

Am 14. Mai 2001 legte OPAK eine berichtigte Wertermittlung mit einem Wert von 740 Mio. NOK vor (siehe Nummer 2.3).

Mit Unterzeichnung des Vertrags am 31. Mai 2001 verkaufte die Stadtverwaltung Oslo die 1 744 Wohnungen en bloc zu einem Preis von 715 Mio. NOK an Fredensborg.

2.3. Die mit der Anmeldung vorgelegten Wertermittlungen

Die Anmeldung enthielt drei Bewertungen: eine von Catella (Anlage 16 zur Anmeldung), eine von OPAK (Anlage 18 zur Anmeldung) und eine von FIGA/Nortakst (Anlage 21 zur Anmeldung).

— Die Wertermittlung von Catella

Catella wurde von der Stadtverwaltung Oslo am 14. März 2003 beauftragt, den Marktwert der Wohnungen als Portfolio (alle Wohnungen werden gleichzeitig an einen Käufer verkauft) zu ermitteln. Der Bericht wurde ursprünglich ausgearbeitet, um eine Eröffnungsbilanz zu den Krankenhäusern aufzustellen. Die Bewertung sollte am 30. März 2001 abgeschlossen sein. Catella erklärte, dass die Bewertung nicht mit den Regeln des norwegischen Verbands der Immobilienbewerter („Norges Takseringsforbund“) im Einklang stand und oberflächlich durchgeführt worden war ⁽¹⁾. Catella kam zu dem Schluss, dass der Marktwert 1 143 Mio. NOK betrug.

Die Stadtverwaltung Oslo wies darauf hin, dass nach Auffassung von Akershus der von Catella berechnete Wert nicht den Marktwert widerspiegelte. Ein Grund hierfür war, dass nach Auffassung von Akershus die angesetzten Mieten zu hoch und die geschätzten Anschaffungskosten zu niedrig lagen. Darüber hinaus wies die Bewertung von Catella nach Ansicht der Stadtverwaltung Oslo einige andere Mängel auf, und zwar folgende:

- Der Bericht umfasste auch Immobilien, die nicht in den Verkauf einbezogen waren (Trondheimsveien 235, geschätzter Wert: 61 Mio. NOK).
- Die Wertermittlung ging von der Annahme aus, dass die Höchstmiete vom ersten Tag an erzielt werden könnte.

⁽¹⁾ Die entsprechenden Sätze lauten in norwegischer Sprache wie folgt: „Denne „porteføljetakst“ følger ikke Norges Takseringsforbunds instruks for boligtaksering. Den er gjort på et generelt og relativt overfladisk grunnlag.“

- Die Auswirkungen der „wie besichtigt“ -Klausel im Kaufvertrag wurden nicht untersucht. Die „wie besichtigt“ -Klausel hat zur Folge, dass der Käufer das gesamte Risiko im Hinblick auf die Besonderheiten der gekauften Wohnungen trägt und dass er sich auf seine eigenen Untersuchungen stützen muss.

Ein zweites Unternehmen, OPAK, wurde daher ersucht, eine neue Bewertung vorzunehmen.

- Die Wertermittlung von OPAK

OPAK wurde von der Stadtverwaltung Oslo beauftragt, die Wohnungen als Portfolio zu bewerten. Die (erste) Bewertung datierte vom 26. April 2001 und kam zu dem Schluss, dass der Marktwert 795 Mio. NOK betrug.

Der geschätzte Verkaufswert wurde wie folgt berechnet:

Jährlicher Nettomiettertrag, ausgedrückt als Kapitalwert	= 835 Million NOK
– Kosten für Renovierung der Wohnungen	= 150 Million NOK
+ Kapitalwert des Wertzuwachses ⁽¹²⁾ (Verkauf nach 10 Jahren)	= 110 Million NOK
= Verkaufswert	795 Million NOK

Die Stadtverwaltung Oslo bat OPAK um Vornahme einer Anpassung der Bewertung, um einer Wertberichtigung bei einigen Mietverträgen Rechnung zu tragen, die auf verschiedene in der ursprünglichen Bewertung nicht berücksichtigte faktische Gegebenheiten zurückzuführen war.

Aufgrund dieser faktischen Berichtigungen senkte OPAK den Wert der Immobilien auf 740 Mio. NOK. Die Anpassungen wurden der Stadtverwaltung von Oslo am 14. Mai 2001 vorgelegt.

- Die Wertermittlung von FIGA und Nortakst DA

Mit Schreiben vom 12. Juli 2001 an die Stadtverwaltung Oslo ⁽¹³⁾ forderte das Ministerium für Handel und Industrie die Stadtverwaltung auf, eine neue Wertermittlung in die Wege zu leiten. Das Ministerium erklärte außerdem, dass die Wertermittlung von OPAK die Anforderungen des Leitfadens für staatliche Beihilfen nicht erfülle ⁽¹⁴⁾. Die beiden Firmen FIGA und Nortakst DA, die einen Ausschuss bildeten ⁽¹⁵⁾ (im Folgenden „FIGA/Nortakst“ genannt) wurden von der Stadtverwaltung beauftragt, eine neue Wertermittlung vorzunehmen. Der Auftrag für die Wertermittlung wurde mit dem Ministerium für Handel und Industrie vereinbart. FIGA/Nortakst legte am 26. April 2002 ihren Bericht mit der Schlussfolgerung vor, dass sich der Marktwert der Wohnungen auf 1 055 Mio. NOK belief.

FIGA/Nortakst wandte drei verschiedene Methoden an, um den Wert des Portfolios mit Stand vom 30. Mai 2001 zu ermitteln: Ermittlung des technischen Werts, Cash-flow-Methode und Verfahren der Nettokapitalisierung. Die Berechnungen anhand der drei Verfahren führten zu folgenden Ergebnissen:

Technischer Wert:	1 448 Mio. NOK
Cash-flow-Methode:	1 055 Mio. NOK
Verfahren der Nettokapitalisierung:	1 005 Mio. NOK

FIGA/Nortakst gelangte zu dem Schluss, dass die Cash-flow-Methode am besten wiedergab, was ein potenzieller Investor für das Portfolio zu zahlen bereit wäre. Der Marktwert der Wohnungen wurde folglich mit 1 055 Mio. NOK angesetzt.

Im Schreiben der Stadtverwaltung Oslo, das dem Schreiben des Ministeriums für Handel und Industrie vom 7. Februar 2003 beigelegt war, bestritt die Stadtverwaltung, dass diese Wertermittlung den Wert der Wohnungen widerspiegele, und zog den Schluss, dass die Wertermittlung von OPAK den Marktwert am besten wiedergebe.

⁽¹²⁾ Verkauf von 40 000 m² (Aufteilung) nach 10 Jahren, ausgedrückt als Kapitalwert.

⁽¹³⁾ Das Schreiben ist als Anlage 20 der Anmeldung vom 7. Februar 2003 beigelegt.

⁽¹⁴⁾ Der entsprechende Satz lautet in norwegischer Sprache wie folgt: „*Verdivurderingen foretatt av OPAK kan slik vi ser det ikke sies å tilfredsstille de krav som stilles til takst i ESAs retningslinjer*“.

⁽¹⁵⁾ Im Norwegischen wird das Wort „*takstnemd*“ verwendet.

2.4 Anforderung weiterer Informationen

Mit Schreiben vom 9. April 2003 (Dok. Nr. 03-2133-D) forderte die Überwachungsbehörde weitere Informationen an. Die Direktion Wettbewerb und staatliche Beihilfen äußerte in diesem Schreiben außerdem Zweifel daran, dass der Verkauf mit den Bestimmungen des EWR-Abkommens über staatliche Beihilfen vereinbar ist.

Mit Schreiben der Vertretung Norwegens bei der Europäischen Union vom 5. Juni 2003, mit dem zwei Schreiben des Ministeriums für Handel und Industrie bzw. der Stadtverwaltung Oslo vom 14. Mai 2003 weitergeleitet wurden und das am 10. Juni 2003 bei der Überwachungsbehörde einging und registriert wurde (Dok. Nr. 03-3630-A), legten die norwegischen Behörden zusätzliche Informationen vor. Die gleichen Dokumente wurden am 14. Mai 2003 vom Ministerium für Handel und Industrie per Telefax übermittelt; sie gingen am selben Tag bei der Überwachungsbehörde ein und wurden registriert (Dok. Nr. 03-3127-A).

Das Ministerium für Handel und Industrie gab in seinem Schreiben vom 14. Mai 2003 keinerlei Stellungnahme ab, sondern leitete lediglich das Schreiben der Stadtverwaltung Oslo weiter.

In dem Schreiben der Stadtverwaltung Oslo vom 14. Mai 2003 nahm diese auf das bedingungsfreie Bietverfahren (vgl. Kapitel 18B.2.1 des Leitfadens für staatliche Beihilfen) Bezug und erklärte dazu Folgendes: „Die Stadtverwaltung wird nicht argumentieren, dass das Verfahren, nach dem die Wohnungen verkauft wurden, vollständig mit den Anforderungen des Leitfadens im Einklang stand. Der Verkauf der Wohnungen wurde nicht in der in der Bestimmung 18B.2.1 Buchstabe a des Leitfadens vorgesehenen Weise bekannt gemacht“. Die Stadtverwaltung vertrat jedoch die Auffassung, dass der Verkauf so durchgeführt wurde, dass die dieser Bestimmung zugrunde liegende Zielsetzung erreicht wurde.

In Bezug auf Kapitel 18B.2.2 des Leitfadens für staatliche Beihilfen (Verkauf ohne bedingungsfreies Bietverfahren — Wertermittlung durch einen unabhängigen Gutachter) führte die Stadtverwaltung an, dass der Verkauf im Einklang mit dieser Bestimmung erfolgt sei. Des Weiteren vertrat die Stadtverwaltung die Auffassung, dass die von OPAK durchgeführte Bewertung (die von der Stadtverwaltung verwendet wurde) „vor den Verkaufsverhandlungen“ und nach „allgemein anerkannten Marktindikatoren und Bewertungsstandards“ erfolgt sei.

Schließlich „kann die Stadtverwaltung aus den von der Überwachungsbehörde vorgebrachten Argumenten nicht entnehmen, dass die durch die Krankenhausreform bedingten zeitlichen Zwänge für die Beurteilung der Frage, ob der für die Wohnungen erzielte Preis unter dem Marktwert lag, nicht relevant sind.“

3. Entscheidung über die Einleitung des förmlichen Prüfverfahrens

Am 11. Juli 2003 beschloss die Überwachungsbehörde, in Bezug auf den Verkauf der 1 744 Mietwohnungen in Oslo das förmliche Prüfverfahren nach Artikel 1 Absatz 2 von Teil I des Protokolls 3 zum Überwachungs- und Gerichtsabkommen (im Folgenden „förmliches Prüfverfahren“) genannt einzuleiten⁽¹⁶⁾. In der Entscheidung über die Einleitung des Verfahrens beschrieb die Überwachungsbehörde die Anmeldung, den Hintergrund des Falls und den Schriftwechsel mit den norwegischen Behörden.

Was die Gründe für die Einleitung des förmlichen Prüfverfahrens anbelangt, so äußerte die Überwachungsbehörde in mehrerlei Hinsicht Zweifel daran, dass der Verkauf im Einklang mit Artikel 61 Absatz 1 des EWR-Abkommens erfolgte. Erstens nahm die Überwachungsbehörde auf das Verkaufsverfahren Bezug und äußerte in Anbetracht dessen, dass der Verkauf nicht gemäß dem Leitfaden für staatliche Beihilfen publiziert worden war, Zweifel daran, dass die Stadtverwaltung Oslo im Einklang mit den Bestimmungen von Kapitel 18B.2.1 des Leitfadens für staatliche Beihilfen (Verkauf mit bedingungsfreiem Bietverfahren) zugrunde liegenden Zielsetzung handelte.

Zweitens bezweifelte die Überwachungsbehörde in Bezug auf die Wertermittlungen (Kapitel 18B.2.2 des Leitfadens für staatliche Beihilfen), dass die Wertermittlung von OPAK (die von der Stadtverwaltung verwendet wurde) vor den Verkaufsverhandlungen erfolgte, dass sich die Wertermittlung auf allgemein anerkannte Marktindikatoren und Bewertungsstandards stützte und dass angesichts der zeitlichen Zwänge vernünftige Bemühungen unternommen wurden, um die Wohnungen zum Marktwert zu veräußern. Zudem betrug der vereinbarte (und angemeldete) Verkaufspreis 715 Mio. NOK, während das Ergebnis der neuen Wertermittlung, die vom Ministerium für Handel und Industrie gefordert worden war, bei 1 055 Mio. NOK lag (FIGA/Nortakst). Angesichts der enormen Differenz zwischen den beiden Bewertungen bezweifelte die Überwachungsbehörde, dass der vereinbarte Verkaufspreis (715 Mio. NOK) dem Marktwert entsprach.

⁽¹⁶⁾ Siehe Fußnote 4.

Drittens nahm die Überwachungsbehörde darauf Bezug, dass die Stadtverwaltung argumentierte, dass – selbst wenn sich herausstellen sollte, dass der erzielte Preis unter dem Marktwert lag – der Verkauf nicht in den Geltungsbereich von Artikel 61 Absatz 1 des EWR-Abkommens falle, da der Markt, auf dem Fredensborg agiere, keine Elemente grenzüberschreitenden Handels enthalte. Die Überwachungsbehörde vertrat die Ansicht, dass der Immobilienmarkt in Oslo nicht auf lokale Unternehmen beschränkt war und dass Fredensborg tatsächlich oder potenziell mit ähnlichen Unternehmen in Norwegen und anderen EWR-Staaten im Wettbewerb stand.

Viertens bezweifelte die Überwachungsbehörde, dass ein unter dem Marktwert liegender Verkaufspreis mit dem Grundsatz des marktwirtschaftlichen Handelns eines Investors gerechtfertigt werden kann, d.h. dass die Stadtverwaltung angesichts der zeitlichen Zwänge und der von der Regierung eingeleiteten Krankenhausreform wie jeder andere Privatinvestor handelte.

4. Stellungnahme der norwegischen Behörden zur Entscheidung über die Verfahrenseinleitung

Mit Schreiben der norwegischen Vertretung bei der Europäischen Union vom 12. September 2003, mit dem zwei Schreiben des Ministeriums für Handel und Industrie bzw. der Stadtverwaltung Oslo vom 11. September 2003 weitergeleitet wurden und das am 15. September 2003 bei der Überwachungsbehörde einging und registriert wurde (Dok. Nr. 03-6307-A) legten die norwegischen Behörden ihre Stellungnahme zur Entscheidung über die Verfahrenseinleitung vor. Die gleichen Schreiben wurden am 11. September 2003 vom Ministerium für Handel und Industrie per Telefax übermittelt; sie gingen am selben Tag bei der Überwachungsbehörde ein und wurden registriert (Dok. Nr. 03-6201-A).

In dem Schreiben des Ministeriums für Handel und Industrie vom 11. September 2003 wurde zu dem Fall nicht Stellung genommen, sondern lediglich auf das Schreiben der Stadtverwaltung Oslo verwiesen.

Die Stadtverwaltung Oslo verwies auf ihre früheren Argumente und bestand erstens darauf, dass die den Bestimmungen von Kapitel 18B.2.1 Verkauf durch ein bedingungsfreies Bietverfahren des Leitfadens für staatliche Beihilfen zugrunde liegende Zielsetzung erreicht wurde, obwohl der Verkauf nicht in der im Leitfaden vorgesehenen Art und Weise publiziert worden war. Die Stadtverwaltung führte an, dass alle potenziellen, in Norwegen niedergelassenen Käufer über den anstehenden Verkauf informiert worden seien und Investoren, die noch nicht in Norwegen niedergelassen sind, wenig Interesse an Investitionen auf dem norwegischen Mietwohnungsmarkt hätten.

Zweitens argumentierte die Stadtverwaltung, dass die Wertermittlung von OPAK die Verfahrensanforderungen von Kapitel 18B.2.2 „Verkauf ohne bedingungsfreies Bietverfahren“ des Leitfadens für staatliche Beihilfen erfülle. Die Stadtverwaltung vertrat somit die Auffassung, dass die Bewertung von OPAK durchgeführt wurde, „um den Marktwert auf der Grundlage allgemein anerkannter Marktindikatoren und Bewertungsstandards zu ermitteln“, und dass die Wertermittlung „vor den Verkaufsverhandlungen“, erfolgte. Die Stadtverwaltung trug zudem vor, dass die Differenz zwischen dem Verkaufspreis (715 Mio. NOK) und dem von OPAK ermittelten Wert (740 Mio. NOK) mit Kapitel 18B.2.2 Buchstabe b (Toleranz) des Leitfadens für staatliche Beihilfen im Einklang stand ⁽¹⁷⁾.

Drittens vertrat die Stadtverwaltung die Auffassung, dass es Gründe gab, die neue Wertermittlung von FIGA/Nortakst, die auf einen Wert von 1 055 Mio. NOK schloss, äußerst kritisch zu betrachten. Sie erklärte, dass FIGA/Nortakst seine Bewertung auf einen jährlichen Preisanstieg der Immobilie um 4 % für die nächsten 10 Jahre stützte, während die Preise vom zweiten Quartal 2002 bis zum zweiten Quartal 2003 um 5,2 % gefallen seien. Nach Auffassung der Stadtverwaltung war die Bewertung von FIGA/Nortakst nicht zuverlässig.

Viertens konnte die Stadtverwaltung „nicht erkennen, dass die Überwachungsbehörde den maßgeblichen Markt für Mietwohnungen definiert hätte und wie dies die Überwachungsbehörde zu der Schlussfolgerung veranlasst, dass Fredensborg Boligutleie ANS tatsächlich oder potenziell mit ähnlichen Unternehmen in Norwegen oder anderen EWR-Staaten im Wettbewerb steht“.

⁽¹⁷⁾ Kapitel 18B.2.2 Buchstabe b besagt u. a. Folgendes: „Erweist es sich nach vernünftigen Bemühungen als unmöglich, das Gebäude oder Grundstück zu dem festgelegten Marktwert zu veräußern, kann eine Abweichung bis zu 5 % gegenüber dem festgelegten Marktwert als marktkonform betrachtet werden.“

5. Stellungnahmen dritter Parteien

Die Entscheidung zur Einleitung des förmlichen Prüfverfahrens wurde am 4. Dezember 2003 veröffentlicht. Bei der Überwachungsbehörde ging eine Stellungnahme einer dritten Partei zur Entscheidung über die Verfahrenseinleitung ein. Mit Schreiben vom 19. Dezember 2003, das bei der Überwachungsbehörde am 5. Januar 2004 einging und registriert wurde (Dok. Nr. 03-8980-A), nahm Fredensborg (der Käufer) Stellung. Fredensborg verwies auf ein früheres Schreiben vom 18. Februar 2003, das am 20. Februar 2003 bei der Überwachungsbehörde eingegangen und registriert worden war (Dok. Nr. 03-1040-A) und mit dem zwei neue Wertermittlungen vorgelegt worden waren. Es handelte sich dabei um folgende:

— Bericht von BER, Bygg og eiendomsrevisjon AS

BER, Bygg og eiendomsrevisjon AS (im Folgenden „BER“ genannt), die von Arnt K. Svendsen vertreten wurde, war von Fredensborg ersucht worden, den Wert des Portfolios zu ermitteln und zu den Bewertungen von Catella, OPAK und FIGA Stellung zu nehmen. Der Bericht von BER wurde am 13. Januar 2003 vorgelegt.

Die Bewertung von BER stützt sich auf drei verschiedene Szenarien:

Ertrag aus dem Investitionswert auf der Grundlage der Mietwohnun- 630,0 Mio. NOK
gen:

Ertrag aus der Investition auf der Grundlage der Mieten über einen 796,5 Mio. NOK
Zeitraum von 10 Jahren, danach Einzelverkäufe über einen Zeitraum
von drei Jahren:

Wie oben, jedoch Einzelverkauf sämtlicher Wohnungen im elften 851,5 Mio. NOK
Jahr:

Durchschnitt: 759,3 Mio. NOK

BER gelangte zu dem Schluss, dass sich der Marktwert in einer Spanne von 700—800 Mio. NOK bewege.

BER beurteilte außerdem die drei früheren Wertermittlungen von Catella, OPAK und FIGA. Die Wertermittlung von Catella ergab laut BER einen theoretischen Wert, der sich auf die Annahme stütze, dass die Wohnungen von Tag eins an zum Marktpreis vermietet würden. In der Wertermittlung von OPAK wurde laut BER nicht berücksichtigt, dass die Mieten zum Zeitpunkt des Angebots die Hälfte des regulären Marktpreises betrug. Des Weiteren wurde der künftige Verlust, der aus den unter dem Marktpreis liegenden laufenden Verträgen resultiert, in den Berechnungen nicht berücksichtigt. Ebenso wenig wurden Mietausfälle während der Renovierungsphase berechnet. In die Schätzungen waren weder Projektgewinne noch -risiken einbezogen worden. Laut BER stellte auch die Bewertung von FIGA/Nortakst eine theoretische Wertermittlung dar, die auf dem Grundsatz der Fortführung der Unternehmung beruhte. Es wurden weder Projektgewinne noch -risiken berücksichtigt. Der Art und Weise, wie Bieter auf dieser Art Markt normalerweise vorgehen, wurde dadurch nicht Rechnung getragen. Der technische Standard der Objekte, Mietausfälle während der Renovierungsphase usw. waren nicht berechnet worden.

— Bericht von Agdestein Takst & Eiendomsrådgivning AS

Agdestein Takst & Eiendomsrådgivning AS (im Folgenden „Agdestein“ genannt), die durch Pål Agdestein vertreten wurde, wurde im November 2002 von Fredensborg gebeten, die drei oben genannten Wertermittlungen zu analysieren und dazu Stellung zu nehmen sowie ihre Auffassung bezüglich des Marktwerts des Portfolios darzulegen. Pål Agdestein war früher Angestellter von Catella und zeichnete für den Bericht dieses Unternehmens verantwortlich. Agdestein legte Fredensborg seinen Bericht am 17. Februar 2003 vor.

Agdestein nahm ausführlich zu den drei früheren Berichten Stellung und stieß auf mehrere Annahmen, die seiner Auffassung nach berichtigt werden müssten. Auf der Grundlage neuer „berichteter“ Annahmen gelangte Agdestein zu der Feststellung, dass der geänderte Wert in dem Bericht von Catella 744 Mio. NOK, in dem Bericht von OPAK 560 Mio. NOK und in dem Bericht von FIGA/Nortakst 560 Mio. NOK (bzw. 760 Mio. NOK, wenn der Wert der Aufteilung bei 200 Mio. NOK belassen würde)⁽¹⁸⁾ betragen müsste.

Agdestein gelangte zu dem Schluss, dass der Marktwert des Portfolios (im Mai 2001) zwischen 670 Mio. NOK und 800 Mio. NOK lag.

⁽¹⁸⁾ Aufteilung bedeutet, dass die Wohnungen nicht vermietet, sondern verkauft werden.

Da der von Fredensborg bezahlte Preis im Mittelfeld aller Wertermittlungen lag, war Fredensborg der Ansicht, dass dies die Auffassung, dass Fredensborg den Marktpreis bezahlt hatte, bekräftigte. Fredensborg erachtete es als wichtig, *„den Unterschied zwischen einem theoretischen, im besten Falle zu erzielenden „Wert“, bei dem die erfolgreiche Implementierung und Ausführung eines Immobilienprojekts betrachtet werde, und der Bereitschaft eines Investors, ein bestimmtes Projekt, das in hohem Maße ein Projektrisiko in sich birgt, zu übernehmen, hervorzuheben.“* Nach Ansicht von Fredensborg war dieses Projektrisiko bei den Bewertungen von FIGA/Nortakst oder Catella nicht berücksichtigt worden.

6. Stellungnahme der norwegischen Behörden zu den Stellungnahmen der dritten Partei

Mit Schreiben vom 5. März 2004 (Vorgang Nr. 258313) übermittelte die Überwachungsbehörde die Stellungnahme von Fredensborg an die norwegischen Behörden und forderte sie auf, binnen eines Monats zu antworten.

Mit Schreiben der norwegischen Vertretung bei der Europäischen Union vom 23. März 2004, mit dem ein Schreiben des Ministeriums für Handel und Industrie vom 22. März 2004 weitergeleitet wurde und das am 24. März 2004 einging und registriert wurde (Vorgang Nr. 260564), ersuchten die norwegischen Behörden *„die Überwachungsbehörde, sich damit einverstanden zu erklären, dass die Stellungnahme Norwegens bis zum 10. Mai 2004 vorgelegt wird“*. Die norwegischen Behörden verwiesen auf ein laufendes Schlichtungsverfahren zwischen dem Gesundheitsministerium und der Stadtverwaltung Oslo in Bezug auf das Eigentum an den Wohnungen. Das Schreiben des Ministeriums für Handel und Industrie vom 22. März 2004 wurde außerdem am 22. März 2004 per Telefax übermittelt; es ging am selben Tag ein und wurde registriert (Vorgang Nr. 260191).

Mit Schreiben vom 25. März 2004 stimmte die Überwachungsbehörde einer Verlängerung der Frist bis zum 10. Mai 2004 zu (Vorgang Nr. 260732).

Mit Fernschreiben des Ministeriums für Handel und Industrie vom 23. April 2004, das am selben Tag einging und registriert wurde (Vorgang Nr. 279122), übermittelte das Ministerium eine Kopie der Vereinbarung („Protokoll“) zwischen der Stadtverwaltung Oslo und dem norwegischen Staat über das Eigentum an den Krankenhauswohnungen.

Mit Schreiben der norwegischen Vertretung bei der Europäischen Union vom 13. Mai 2004, mit dem ein Schreiben des Ministeriums für Handel und Industrie vom 10. Mai 2004 weitergeleitet wurde und das am 15. Mai 2004 einging und registriert wurde (Vorgang Nr. 281488) erklärten die norwegischen Behörden, dass sie *„keine Stellungnahme zu der bei der Überwachungsbehörde eingegangenen Stellungnahme einer dritten Partei abgeben würden“*. Das Schreiben des Ministeriums für Handel und Industrie vom 10. Mai 2004 wurde außerdem am 10. Mai 2004 per Telefax übermittelt, das am 11. Mai 2004 einging und registriert wurde (Vorgang Nr. 281014).

7. Sachverständigengutachten von Eirik Holm AS

Im Jahr 2004 beauftragte die Überwachungsbehörde Eirik Holm AS (im Folgenden „Holm“ genannt) mit der Durchführung einer Studie hinsichtlich des Marktwerts der 1 744 Wohnungen, die von der Stadtverwaltung Oslo verkauft worden waren. Der Vertrag verwies darauf, dass die Überwachungsbehörde im Laufe des Verfahrens 5 Wertermittlungen/Berichte erhalten hatte, die Schlussfolgerungen in diesen Berichten aber von einander so stark abwichen, dass die Überwachungsbehörde immer noch Zweifel daran hatte, ob der Verkaufspreis von 715 Mio. NOK den Marktwert widerspiegelte. Die Überwachungsbehörde wollte sich daher Klarheit darüber verschaffen, ob sich die früheren Bewertungen/Wertermittlungen auf allgemein anerkannte Grundsätze für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden stützten und inwieweit die Berechnungen auf vernünftigen Annahmen beruhten und angemessene Ermessensspielräume angewandt wurden. Die Überwachungsbehörde wünschte außerdem eine Beurteilung der Frage, ob sich die Art und Weise, in der das Verkaufsverfahren durchgeführt wurde, auf den Verkaufspreis ausgewirkt hatte.

Holm ist ein unabhängiger konzessionierter Ingenieur mit langjähriger Erfahrung auf dem Immobilienmarkt in Oslo. Bei der Ausführung des Vertrags nahm Holm die Dienste des konzessionierten Ingenieurs Trygve Fossen und des Ingenieurs Sven P. Meyer in Anspruch, die beide erfahrene Immobilienbewerter mit langer Berufspraxis sind. Darüber hinaus wurde er bei Fragen zu den Mietverträgen von Rechtsanwalt Johan Hveding von der Anwaltskanzlei Grette DA unterstützt.

Der Bericht von Holm, der vom 24. Februar 2005 datiert, ging am 1. März 2005 bei der Überwachungsbehörde ein und wurde registriert (Vorgang Nr. 311859).

7.1 Die früheren Wertermittlungen/Berichte

In der Studie von Holm zu den fünf früheren Wertermittlungen/Berichten wurden u. a. zum Teil voneinander abweichende Berechnungsmethoden, unterschiedliche Schätzungen der Marktmieten, der Renovierungskosten/-erfordernisse und der potenziellen Gewinne aus der Aufteilung aufgezeigt. Holm entdeckte außerdem unmittelbar sachliche Irrtümer, Auslassung von Informationen und generell oberflächliche Inspektionen/Besichtigungen der Immobilien. Nachdem die offensichtlichen sachlichen Irrtümer berichtigt worden waren, wiesen die Bewertungen immer noch große Unterschiede auf, die auf die unterschiedlichen Beurteilungen und Standpunkte zurückgeführt wurden. Holm erklärte, dass dies in Fällen, in denen mehr als eine Wertermittlung durchgeführt wird, an sich nicht außergewöhnlich ist. Es sei damit zu rechnen, dass die Abweichungen im vorliegenden Fall größer seien als in anderen Fällen, da es um ein besonderes, einmaliges Portfolio ging, das meistbietend verkauft wurde und zu dem es im gesamten Land keinen Präzedenzfall gebe. Holm gelangte daher zu folgendem Schluss: „Daraus ergibt sich, dass Wertermittlungen in dem Kontext, in dem sie durchgeführt werden sollen, nur in begrenztem Umfang sinnvoll eingesetzt werden können“. Hinsichtlich der verschiedenen Bewertungen im Vergleich zu seinen eigenen Ergebnissen und Annahmen gelangte er zu folgenden Schlussfolgerungen:

— Bewertung von Catella

Catella führte eine oberflächliche Inspektion in Verbindung mit einer früheren Wertermittlung (1999–2000) durch. Die neue Wertermittlung ist als Aktualisierung der früheren Wertermittlung zu betrachten. Es wurde eine Außeninspektion mit stichprobenartigen Besichtigungen der Innenbereiche durchgeführt. Nach Auffassung von Holm hätte eine gründliche Inspektion/Bewertung vorgenommen werden müssen, um eine bessere Grundlage für die Wertermittlung zu schaffen. Holm gelangte zu dem Schluss, dass das Ergebnis der Wertermittlung viel zu hoch lag. Dies war u. a. auf Folgendes zurückzuführen: Der Markt für die Vermietung wurde seiner Ansicht nach um 10 % zu hoch eingeschätzt; Catella berücksichtigte nicht die geltenden Mietverträge und trug nicht dem Umstand Rechnung, dass die tatsächlichen Mieten für eine Reihe von Jahren deutlich unter den Marktmieten liegen würden; Catella war hinsichtlich der Zahl der zu jedem beliebigen Zeitpunkt vermieteten Wohnungen zu optimistisch (aufgrund von Mieterwechsel usw. wird es stets leer stehende Wohnungen geben); die Anfangsrenovierungskosten waren zu niedrig angesetzt (ca. 60 Mio. NOK). Holm weist außerdem darauf hin, dass eine Immobilie zunächst in das Portfolio einbezogen, später jedoch ausgeschlossen wurde und dass Catella die wertmindernden Beschränkungen der „wie besichtigt“-Klausel im Vertrag nicht berücksichtigte.

— Bewertung von OPAK

OPAK inspizierte den Großteil der Gebäude von außen, jedoch nur zehn Wohnungen/Einzimmerappartments. Dies reichte nach Ansicht von Holm nicht aus, um die Kosten für Renovierung und Instandhaltung korrekt zu schätzen. Nach Ansicht von Holm hätten alle Immobilien inspiziert werden müssen, und eine gründlichere Inspektion der Innenbereiche hätte vorgenommen werden müssen, um eine bessere Grundlage für die Schätzung zu erlangen. Holm zog u. a. den Schluss, dass die Marktmieten zu niedrig geschätzt wurden. Andererseits berücksichtigte OPAK nicht, dass es Beschränkungen dafür gab, wie schnell die Mieten an das Marktniveau angepasst werden konnten. Die Beurteilung des Wertzuwachspotenzials aufgrund der Aufteilung stützte sich auf eine zu kleine verkaufbare Fläche, so dass daraus ein zu niedriger Zusatzwert resultierte, und die Anfangsrenovierungskosten wurden um ca. 30 Mio. NOK zu niedrig eingeschätzt. Holm gelangte zu dem Schluss, dass diese Punkte die Bewertung sowohl positiv als auch negativ beeinflussten und es daher schwierig war, den Nettoeffekt einzuschätzen.

— Bewertung von FIGA/Nortakst

Holm wies darauf hin, dass erklärt worden war, dass FIGA/Nortakst Inspektionen/Besichtigungen an einer ausreichenden Zahl von Wohnungen durchgeführt hatte, um seinen Auftrag ausführen zu können. Informationen zu Umfang und Zweck der Inspektionen/Besichtigungen wurden jedoch nicht vorgelegt. Holm führte insbesondere an, dass die potenziellen Gewinne aus der Aufteilung bei weitem zu hoch eingeschätzt wurden, da die Methode für die Berechnung des Aufteilungswertes inakzeptabel war, sich u. a. auf den technischen Wert stützte und ein hoher jährlicher Anstieg des Verkaufswerts angenommen wurde. Laut Holm sind „diese Berechnungen für den Verkaufswert und das Aufteilungspotenzial irrelevant“. Darüber hinaus seien die Mieterträge von zwei Gebäuden fälschlicherweise bis 2008 einbezogen worden; in den Berechnungen seien leicht überhöhte Marktmietpreise herangezogen worden, ohne dass die nötigen Renovierungskosten berücksichtigt worden wären. (Holm schätzte diese Kosten deutlich höher als FIGA/Nortakst.) Es sei unrealistisch gewesen, mit dem Verkauf aller Wohnungen in einem einzigen Jahr zu rechnen, und es sei nicht berücksichtigt worden, dass sich die „wie besichtigt“-Klausel in den Verträgen wertmindernd auswirken könnte. Aus der Summe dieser Faktoren ergebe sich, dass der Marktwert viel zu hoch angesetzt worden sei.

— BER

BER hat die Immobilien weder inspiziert noch besichtigt, sondern stützte seine Schlussfolgerungen auf die von Catella, OPAK und FIGA/Nortakst bereits vorgelegten Schätzungen und Wertermittlungen und auf eigene Sachkenntnisse. Holm gelangte hinsichtlich des BER-Berichts zu folgendem Schluss: Die Betriebskosten des Eigentümers wurden zu hoch angesetzt; BER hat keine eigenen Inspektionen/Besichtigungen der Immobilien vorgenommen, was sich sowohl auf die Schätzung der Anfangsrenovierungskosten als auch auf die Bestimmung des Marktmietpreises auswirken kann; BER verwendete falsche Zahlen für die derzeitigen Mieterträge (56 Mio. NOK an Stelle von 42,5 Mio. NOK pro Jahr); für die Anpassung der derzeitigen Mietpreise an das Marktniveau wurde zu wenig Zeit einkalkuliert. Infolge all dieser Diskrepanzen wurde der Wert zu hoch eingeschätzt, vor allem weil die Mieterträge zu hoch angesetzt wurden.

— Agdestein

Pål Agdestein, der früher bei Catella beschäftigt war und zu jener Zeit für Wertermittlungen/Bewertungen zuständig war, legte nach Auffassung von Holm einen umfassenden Bericht über die von Catella, OPAK und FIGA/Nortakst ausgearbeiteten Wertermittlungen/Bewertungen vor. In seiner Stellungnahme zu den verschiedenen Wertermittlungen/Bewertungen legte Agdestein eine Aufstellung der Berichtigungen vor, die seiner Ansicht nach vorgenommen werden müssten, um zu einem korrekteren Ergebnis als in den vorgelegten Wertermittlungen/Bewertungen zu gelangen. Diese Berichtigungen reflektierten zum einen sachliche Fehler, die möglicherweise darauf zurückzuführen sind, dass Informationen zum Zeitpunkt der Bewertung nicht vorlagen, die unzureichende Berücksichtigung der tatsächlichen Situation sowie unmittelbare Irrtümer und Fehler usw. und zum anderen größere und kleinere Abweichungen gegenüber Agdesteins eigenen Schätzungen. Nach Auffassung von Holm stellte dies eine Mischung von objektiven und konkreten Berichtigungen und subjektiven Festlegungen und Schätzungen dar.

7.2 *Holms Bewertung des Marktwerts des Portfolios*

Die Bewertung von Holm stützte sich auf alle Unterlagen, die die norwegischen Behörden der Überwachungsbehörde vorgelegt hatten. Die tabellarische Übersicht der Stadtverwaltung über die Immobilien, die Teil des Verkaufsprospektes und des Kaufvertrags ist, diente als Hauptgrundlage für Angaben zu den Immobilien. Darüber hinaus erhielt Holm Informationen über die Mietverträge für die Gebäude, die mit zwei der Krankenhäuser (Ullevål und Aker) zusammenhingen, insbesondere über die Zahl der unbefristeten Verträge.

Um den technischen Zustand der Gebäude und den Renovierungsbedarf so exakt wie möglich bestimmen zu können, wurden gemeinsam mit Angestellten des Krankenhauses außen und innen Inspektionen/Besichtigungen an allen Gebäuden vorgenommen. Ca. 70 Wohnungen aller Art und in unterschiedlichem Zustand wurden inspiziert. Darüber hinaus wurden Miet- und Verkaufsstatistiken für 2001 eingeholt, die die Grundlage für die Beurteilung des Marktmietniveaus und die Berechnung des Potenzials für eine Aufteilung bildeten. Alle Bewertungen, Berechnungen und Schätzungen wurden so weit als möglich auf das erste Quartal 2001 gestützt, ohne dass spätere Preis- und Marktentwicklungen berücksichtigt wurden.

Aus Holms Bewertung des Portfolios ergab sich ein Wert von 752 772 286 NOK. Dieses Ergebnis wurde wie folgt berechnet (alle Beträge sind auf Werte von 2001 diskontiert):

Durch Mieterträge von Mitte 2001 bis Mitte 2011 geschaffener Wert:	465 882 460 NOK
+ Nettowert der Aufteilung und Mieterträge im Jahr 2001:	470 676 826 NOK
– Abzüge für Sicherungsrechte und vertragliche Beschränkungen:	30 000 000 NOK
– Abzüge für Anfangsrenovierungen im Zeitraum 2001–2005:	153 787 000 NOK
= Gesamtwert des Portfolios:	752 772 286 NOK

Die Berechnungen von Holm stützten sich u. a. darauf, dass das vorrangige Mietrecht der Stadtverwaltung zur Folge hat, dass das Portfolio für den gesamten Zehnjahreszeitraum ab 2001 als Mietobjekt zu betrachten ist, während das Portfolio nach 2011 über einen Zeitraum von drei Jahren verkauft wird (Aufteilung).

Der durch die Mieterträge von Mitte 2001 bis Mitte 2011 geschaffene Wert ist der kapitalisierte Wert der geschätzten tatsächlichen Nettoerträge für jedes Jahr bis 2011. Es wird angenommen, dass diese Erträge jährlich steigen und dass 2011 alle Mieten das Marktniveau erreichen. Die Steigerung bildet eine Kombination aus dem Anstieg des Vermietungsanteils auf 95 % (definiert als vollständig vermietet), einem Anstieg der befristeten Verträge auf das Marktniveau im Jahr 2005, einem Anstieg der Durchschnittsmieten im Jahr 2006 und Marktmieten für unbefristete Verträge im Jahr 2011. Einige Mietausfälle in Verbindung mit der Renovierung der Wohnungen wurden mit einbezogen.

Der Posten „Nettowert der Aufteilung und Mieterträge im Jahr 2001“ setzt sich aus drei Komponenten zusammen: a) Aufteilung/Verkaufswert im Jahr 2011. Dieser Wert entsteht in den Jahren 2011–2014 und wird auf das Jahr 2001 zurückgerechnet. b) Kapitalisierter Wert der weiteren Mieterträge für die nicht aufgeteilten Bereiche, zurückgerechnet auf das Jahr 2001. c) Abzüge der Kosten für die erforderlichen Sanierungen/Renovierungen zur Erreichung des erforderlichen Standards für die Aufteilung, die in den Jahren 2011 bis 2013 anfallen und auf das Jahr 2001 zurückgerechnet wurden.

Die Abzüge für Sicherungsrechte und vertragliche Beschränkungen beziehen sich auf Paragraph 8 — die „wie besichtigt“-Klausel — in dem Vertrag zwischen der Stadtverwaltung Oslo und Fredensborg. Holm war der Ansicht, dass dies für den Käufer ein Risiko darstellte. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Informationen, die im städtischen System zu den Immobilien zu finden sind, von denen der Käufer jedoch keine Kenntnis erlangte, wie beispielsweise Mietverträge, Mieterträge und Grundstücksbeschreibungen und nicht zuletzt der technische Zustand der Gebäude. Nach Ansicht von Holm ist mit gutem Grund davon auszugehen, dass sich die „wie besichtigt“-Klausel in gewissem Umfang finanziell auswirkt. Angesichts der Größe des Portfolios setzte Holm die Wertminderung in diesem Zusammenhang mit 30 Mio. NOK, d. h. im Bereich von 4 % des geschätzten Werts des Portfolios, an.

Die Abzüge für die anfänglichen Renovierungskosten im Zeitraum 2001–2005 betreffen Kosten für Arbeiten, die durchgeführt werden müssen, damit die Wohnungen zu Marktmieten vermietet werden können. Die Kosten entstanden in den Jahren 2001–2005 und wurden auf Werte von 2001 diskontiert.

Holm führte außerdem eine „Sensitivitätsanalyse“ durch, um zu ermitteln, wie sich verschiedene Annahmen auf den Preis auswirken würden. Aus der Analyse ging u. a. hervor, dass in dem Falle, dass der geschätzte Quadratmeterpreis der Wohnungen, die zehn Jahre nach dem Erwerb verkauft werden sollten, nicht wie für die Berechnung des Werts angenommen 26 000 NOK, sondern 24 000 NOK betragen würde, schon allein diese „Anpassung“ dazu führen würde, dass das Portfolio 720 Mio. statt 753 Mio. wert wäre. Eine weitere Senkung beispielsweise der Mieterträge um 2 % würde zu einem Wert führen, der unter dem erzielten Verkaufspreis liegen würde. Holm gelangt daher zu dem Schluss, dass der erzielte Verkaufspreis von 715 Mio. NOK so nahe bei seiner Wertermittlung liegt, dass angesichts der Unsicherheitsmargen behauptet werden kann, dass er den „korrekten Preis“, d. h. den Marktpreis darstellt.

Holm untersuchte außerdem das Verkaufsverfahren und die Art und Weise, wie seine Durchführung den Verkaufspreis beeinflusste. Er vertrat u. a. die Auffassung, dass der Leitfaden der Überwachungsbehörde nicht strikt eingehalten worden war und stellte insbesondere den kurzen Durchführungszeitraum und das anfängliche beschränkte Anbieten auf dem Markt in Frage. Holm gelangte jedoch u. a. zu folgendem Schluss: *„Nach umfassender Betrachtung aller Aspekte sind wir der Auffassung, dass der Verkäufer eine ausreichende Zahl von interessierten Parteien zur Hand hatte, um ein echtes Bietverfahren und einen ‚korrekten und fairen‘ Preis zu erreichen. Es gibt hier jedoch keine absoluten Wahrheiten. Wäre der Verkauf zwei Monate früher oder später durchgeführt worden, so wäre ein gänzlich anderes Ergebnis möglich gewesen. Das Interesse des einzelnen Käufers an dem Objekt und seine Absicht, es zu erwerben, sind letztlich entscheidend, wenn es um den Preis geht, aber Beweggründe können sich bekanntlich ändern.“*

Es ist anzumerken, dass höchstwahrscheinlich ein höherer Preis erzielt worden wäre, wenn die Immobilien als einzelne Einheiten verkauft worden wären. Bei diesem Szenario wäre der Verkäufer gezwungen gewesen, die Freigabe der Immobilien danach zu staffeln, in welchem Umfang der Markt Wohnblöcke absorbieren könnte; die Perspektiven hinsichtlich der Erträge wären somit völlig verschieden gewesen. Wir betrachten dies als reine Theorie und haben daher diese Möglichkeit nicht ausführlicher untersucht.

Abschließend können wir feststellen, dass der Verkäufer den Verkaufspreis aller Wahrscheinlichkeit nach in einem echten Bietwettbewerb auf dem norwegischen Markt erzielt hat, d. h. dass der Preis dem nahe kommt, was als korrekter und fairer Preis bezeichnet werden kann. Für ein derartiges Portfolio kann per definitionem kein Marktpreis bestimmt werden, da es keine Präzedenzfälle gibt, auf man sich beziehen könnte. Der erzielte Preis muss daher in jeder Hinsicht als Marktpreis betrachtet werden“.

8. Abschließender Schriftwechsel mit den norwegischen Behörden

Mit Schreiben vom 22. Dezember 2004 (Vorgang Nr. 303758) ersuchte die Überwachungsbehörde die norwegischen Behörden um zusätzliche Informationen über das Schlichtungsverfahren zwischen dem Staat und der Stadtverwaltung Oslo, um Stellungnahme zu der Frage, ob der Verkauf staatliche Beihilfen beinhaltete, und um ausführlichere Informationen über das Verkaufsverfahren. Die Überwachungsbehörde informierte außerdem die norwegischen Behörden darüber, dass sie einen unabhängigen Sachverständigen, nämlich Eirik Holm AS, beauftragt hatte, u. a. die früheren Wertermittlungen zu beurteilen. Darüber hinaus ersuchte die Überwachungsbehörde die norwegischen Behörden, einer Verlängerung der Frist für die endgültige Entscheidung bis Ende Februar 2005 zuzustimmen.

Mit Schreiben der norwegischen Vertretung bei der EU vom 13. Januar 2005, mit dem zwei Schreiben des Ministeriums für Modernisierung bzw. des Ministeriums für Gesundheit und Fürsorgedienste übermittelt wurden und das am 14. Januar 2005 bei der Überwachungsbehörde einging und registriert wurde (Vorgang Nr. 305352), übermittelten die norwegischen Behörden zusätzliche Informationen. Die norwegischen Behörden stimmten einer Verlängerung der Frist für eine endgültige Entscheidung bis Ende Februar 2005 zu. Die Schreiben des Ministeriums für Modernisierung bzw. des Ministeriums für Gesundheit und Fürsorgedienste wurden am 10. Januar 2005 auch per Telefax übermittelt (Vorgang Nr. 304852).

Mit Schreiben vom 25. Februar 2005 an die norwegischen Behörden (Vorgang Nr. 311394) ersuchte die Überwachungsbehörde um eine Verlängerung der Frist für eine endgültige Entscheidung bis zum 11. März 2005.

Mit Telefax des Ministeriums für Modernisierung vom 7. März 2005 (Vorgang Nr. 312289) stimmten die norwegischen Behörden einer Verlängerung der Frist für eine endgültige Entscheidung bis zum 11. März 2005 zu.

II. RECHTLICHE WÜRDIGUNG

1. Einleitung

Wie bereits dargelegt, meldeten die norwegischen Behörden der Überwachungsbehörde den Verkauf von 1 744 Mietwohnungen zum Preis von 715 Mio. NOK (ca. 89 Mio. EUR) durch die Stadtverwaltung Oslo an Fredensborg. Die Überwachungsbehörde beschloss, wegen des Verkaufs ein förmliches Prüfverfahren einzuleiten und forderte die betroffenen Beteiligten zur Stellungnahme auf.

Unter Bezugnahme auf Kapitel 18B des Leitfadens für staatliche Beihilfen äußerte die Überwachungsbehörde Zweifel daran, dass der Verkauf in einer Art und Weise getätigt worden ist, dass staatliche Beihilfen von vornherein ausgeschlossen werden können. Darüber hinaus wichen die Schätzungen bezüglich des Wertes der Immobilien deutlich voneinander ab und führten zu Zweifeln daran, dass der vereinbarte Kaufpreis den Marktpreis wiedergibt.

2. Das Verkaufsverfahren

In Kapitel 18B *Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Gebäuden oder Grundstücken durch die öffentliche Hand* des Leitfadens für staatliche Beihilfen werden zwei Verkaufsverfahren beschrieben, die es EFTA-Staaten gestatten, den Verkauf von Grundstücken und Gebäuden so zu handhaben, dass staatliche Beihilfen automatisch ausgeschlossen werden. Die beiden Verfahren werden in Kapitel 18B.2.1 (bedingungsfreies Bietverfahren) und Kapitel 18B.2.2 (Unabhängiges Gutachten) beschrieben.

2.1 Bedingungsfreies Bietverfahren

In Kapitel 18B.2.1 Absatz 1 des Leitfadens für staatliche Beihilfen ist Folgendes vorgesehen: „Der Verkauf von Bauten oder 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. Es spielt keine Rolle, ob vor dem Bietverfahren eine andere Bewertung des Gebäudes oder des Grundstücks existierte, z. B. für Buchungszwecke oder um ein beabsichtigtes erstes Mindestangebot bereitzustellen“.

„Hinreichend publiziert ist ein Angebot, wenn es über einen längeren Zeitraum (zwei Monate und mehr) mehrfach in der nationalen Presse, Immobilienanzeigern oder sonstigen geeigneten Veröffentlichungen und durch Makler, die für eine große Anzahl potenzieller Käufer tätig sind, bekannt gemacht wurde und so allen potenziellen Käufern zur Kenntnis gelangen konnte. Die Absicht, Bauten oder Areale zu verkaufen, die wegen ihres großen Wertes oder wegen anderer Merkmale typischerweise für europaweit oder sogar international tätige Investoren von Interesse sein dürften, sollte in Publikationen bekannt gemacht werden, die regelmäßig international beachtet werden. Begleitend sollten derartige Angebote durch europaweit oder international tätige Makler verbreitet werden.“

Der Verkauf der Wohnungen erfüllte nicht die oben zitierten Bestimmungen über das bedingungsfreie Bietverfahren. Das Angebot wurde nicht „über einen längeren Zeitraum (zwei Monate und mehr) mehrfach ... bekannt gemacht“. Des Weiteren kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Verkauf in der vorliegenden Größe für europaweit oder international tätige Investoren von Interesse sein könnte. Es erfolgte weder eine Bekanntgabe in Publikationen, die regelmäßig international beachtet werden, noch wurde das Angebot durch europaweit oder international tätige Makler verbreitet.

Die Stadtverwaltung Oslo erklärte selbst (in dem Schreiben vom 14. Mai 2003): Die Stadtverwaltung wird nicht argumentieren, dass das Verfahren, nach dem die Wohnungen verkauft wurden, vollständig mit den Anforderungen des Leitfadens im Einklang stand. Der Verkauf der Wohnungen wurde nicht in der in der Bestimmung 18B.2.1 Buchstabe a des Leitfadens vorgesehenen Weise bekannt gemacht; in früheren Schreiben (siehe Nummer I.1 und Fußnote 10; siehe auch ähnliche Erklärungen der Stadtverwaltung unter Nummer 2.1) erklärte sie, dass die zeitlichen Zwänge, unter denen der Verkauf erfolgte, möglicherweise dazu führten, dass die Zahl der Bieter geringer war als wünschenswert gewesen wäre und dass die Bieter niedrigere Angebote vorlegten, als dies der Fall gewesen wäre, wenn mehr Zeit zu Verfügung gestanden hätte.

Aufgrund dieser verschiedenen Faktoren gelangt die Überwachungsbehörde zu dem Schluss, dass das Verkaufsverfahren nicht nach den Grundsätzen in Kapitel 18B.2.1 des Leitfadens für staatliche Beihilfen durchgeführt worden ist.

2.2 Verkauf ohne bedingungsfreies Bietverfahren (Unabhängiges Gutachten)

Hinsichtlich des Verkaufs ohne bedingungsfreies Bietverfahren ist in Kapitel 18B.2.2 des Leitfadens für staatliche Beihilfen Folgendes vorgesehen: „... 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 wurde“. (Unterstreichungen erfolgten nachträglich)

Des Weiteren ist Folgendes vorgesehen:

„Unter Marktwert ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung aufgrund eines privatrechtlichen Vertrags über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, wobei das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht“ (Unterstreichungen erfolgten nachträglich)

Schließlich bestimmt Kapitel 18B.2.2 Folgendes: Erweist es sich nach vernünftigen Bemühungen als unmöglich, das Gebäude oder Grundstück zu dem festgelegten Marktwert zu veräußern, kann eine Abweichung bis zu 5 % gegenüber dem festgelegten Marktwert als marktkonform betrachtet werden.

Die Stadtverwaltung Oslo macht offenbar geltend, dass der Verkauf in Übereinstimmung mit den oben zitierten Bestimmungen erfolgte.

Die Überwachungsbehörde stimmt dieser Auffassung aus folgenden Gründen nicht zu: Erstens stützte sich keines der Gutachten, die vor dem endgültigen Verkauf durchgeführt wurden (d. h. die Berichte von Catella und OPAK), auf allgemein anerkannte Marktindikatoren und Bewertungsstandards oder wurde hinreichend früh vor den Verkaufsverhandlungen durchgeführt (zu diesen Punkten siehe Nummer 3.1). Zweitens wurde keiner der in den Berichten von Catella bzw. OPAK festgelegten Marktwerte als Mindestkaufpreis für den endgültigen Verkauf herangezogen. Drittens machten die norwegischen Behörden nicht glaubhaft, dass sie vernünftige Bemühungen unternahmen, um die Wohnungen zu dem in diesen Berichten festgelegten Wert zu verkaufen, was eine Senkung des Kaufpreises um 5 % gerechtfertigt hätte.

Somit erfolgte der Verkauf nicht im Einklang mit den Bestimmungen von Kapitel 18B.2.2 des Leitfadens für staatliche Beihilfen.² of the State Aid Guidelines.

2.3 Verfahren in den Fällen, in denen eine Beihilfe nicht automatisch ausgeschlossen werden kann

Es ist somit der Schluss zu ziehen, dass weder das bedingungsfreie Bietverfahren noch das auf einem unabhängigen Gutachten beruhende Verfahren eingehalten wurden. Eine staatliche Beihilfe kann daher nicht ausgeschlossen werden. Es kann jedoch auch nicht der gegenteilige Schluss gezogen werden, wonach immer dann wenn die beschriebenen Verfahren nicht eingehalten wurden, staatliche Beihilfen gewährt wurden. Es wäre durchaus möglich, dass der Verkaufspreis den echten Marktwert widerspiegelt.

Der Leitfaden sieht vor, dass in den Fällen, in denen die beschriebenen Verfahren nicht eingehalten werden, der betreffende Staat den Verkauf bei der Überwachungsbehörde anmelden sollte, damit diese feststellen kann, ob eine staatliche Beihilfe vorliegt. Die norwegischen Behörden haben den Verkauf angemeldet. Es ist Sache der Überwachungsbehörde zu entscheiden, ob der Verkauf der 1 744 Krankenhauswohnungen in Oslo eine staatliche Beihilfe enthielt. Anders ausgedrückt, hat die Überwachungsbehörde zu beurteilen, ob davon ausgegangen werden kann, dass der Verkaufspreis von 715 Mio. NOK den Marktwert der Immobilien widerspiegelte.

3. Artikel 61 Absatz 1 des EWR-Abkommens

Eine Maßnahme stellt eine staatliche Beihilfe im Sinne des EWR-Abkommens dar, wenn sie die Bedingungen des Artikel 61 Absatz 1 des Abkommens erfüllt, der wie folgt lautet:

„Soweit in diesem Abkommen nicht etwas anderes bestimmt ist, sind Beihilfen der EG-Mitgliedstaaten oder der EFTA-Staaten 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 Funktionieren dieses Abkommens unvereinbar, soweit sie den Handel zwischen Vertragsparteien beeinträchtigen“.

Dies bedeutet, dass folgende Bedingungen zusammen erfüllt sein müssen:

1. Die Beihilfen „gleich welcher Art“ werden von „EG-Mitgliedstaaten oder EFTA-Staaten oder aus staatlichen Mitteln“ gewährt.
2. Die Beihilfen „verfälschen den Wettbewerb“ oder „drohen“ ihn zu „verfälschen“.
3. Die Beihilfen bewirken die *Begünstigung bestimmter Unternehmen oder Produktionszweige* (d. h. die Maßnahme verschafft einem bestimmten Empfänger einen Vorteil) und
4. die Beihilfen *beeinträchtigen den Handel zwischen den Vertragsparteien*.

Die Bedingung 1 betrifft alle aus öffentlichen Mitteln finanzierten Beihilfen einschließlich der von regionalen oder lokalen Einrichtungen gewährten Beihilfen. Der Begriff „staatliche Mittel“ ist sehr weit gefasst und umfasst u. a. die finanzielle Unterstützung durch regionale oder lokale Gebietskörperschaften⁽¹⁹⁾. Es ist also klar, dass jegliche Beihilfe der Stadtverwaltung Oslo unter den Begriff der „staatlichen Mittel“ fällt. Verkauft die Stadtverwaltung im Eigentum der öffentlichen Hand befindliche Grundstücke und Gebäude unter dem Marktwert, bedeutet dies, dass dem Käufer eine staatliche Beihilfe gewährt wird, sofern die drei anderen Bedingungen des Artikel 61 Absatz 1 ebenfalls erfüllt sind.

In dem vorliegenden Fall würde eine Fredensborg gewährte Beihilfe das Unternehmen begünstigen und hätte daher spezifischen Charakter. Darüber hinaus muss der Verkauf der Wohnungen Fredensborg einen Vorteil verschafft haben, wenn er als staatliche Beihilfe eingestuft werden soll. Der Verkauf würde einen Vorteil mit sich bringen und somit eine staatliche Beihilfe enthalten, wenn die Wohnungen unter dem Marktwert verkauft worden wären. Nur wenn der Verkauf an Fredensborg unter dem Marktwert erfolgte, müsste auch der Nachweis erbracht werden, dass der Wettbewerb verfälscht und der Handel zwischen den Vertragsparteien beeinträchtigt wurde.

⁽¹⁹⁾ Siehe z. B. EuGH, Rechtssache 78/76, Steinike und Weilig/Deutschland, Slg. 1977, 595, oder EuGH, Rechtssache 248/84, Deutschland/Kommission, Slg. 1987, 4013, Randnummer 17.

3.1 Gab der Endverkaufspreis den Marktwert wieder?

Es liegen mehrere Wertermittlungen vor, die hinsichtlich des Marktwerts der Wohnungen zu unterschiedlichen Ergebnissen gelangen. Der niedrigste genannte Preis beträgt 670 Mio. NOK und der höchste 1 143 Mio. NOK. Angesichts dieser auseinander klaffenden Ergebnisse hält es die Überwachungsbehörde für erforderlich, diese Wertermittlungen im Einzelnen zu untersuchen, um festzustellen, welche der Wertermittlungen den Marktwert der Wohnungen am besten wiedergibt.

Catella

In der ersten Bewertung von Catella, die am 30. März 2001 abgegeben wurde, wurde der Wert mit 1 143 Mio. NOK angesetzt. Laut Stadtverwaltung umfasste diese Bewertung auch Immobilien, die nicht in den Verkauf einbezogen waren. Dadurch wurde der endgültige Wert in die Höhe getrieben. Hinsichtlich der Wertermittlung von Catella stellt die Überwachungsbehörde außerdem fest, dass die Inspektion der Immobilien im Vergleich zu einer früheren Wertermittlung offensichtlich ziemlich oberflächlich war, was u. a. möglicherweise dazu führte, dass die Renovierungskosten unterschätzt wurden. Darüber hinaus wurden die vertraglichen Verpflichtungen, die die Möglichkeit von Mieterhöhungen beschränken, nicht ausreichend berücksichtigt, so dass die Erträge unterschätzt wurden. Catella selbst erklärte, dass die Bewertung nicht im Einklang mit den anerkannten Bewertungsstandards erfolgte. Nach den Angaben des Maklers Akershus Eiendom sowie der Stadtverwaltung Oslo konnte nicht davon ausgegangen werden, dass der geschätzte Wert den Marktwert wiedergibt. Die Überwachungsbehörde stimmt dem zu. Des Weiteren wurden in der Bewertung von Catella die Auswirkungen der „wie besichtigt“-Klausel nicht beurteilt. Angesichts dieser Mängel gelangt die Überwachungsbehörde zu dem Schluss, dass die Bewertung von Catella nicht als ausreichend solide Basis für die Ermittlung des Marktwertes herangezogen werden kann.

OPAK

In der zweiten Bewertung, die von OPAK ausgeführt und am 26. April 2001 vorgelegt wurde, wurde der Wert auf 795 Mio. NOK geschätzt. Es ist zu vermerken, dass OPAK zwar den Großteil der Gebäude von außen inspizierte, dabei aber nicht alle Gebäude inspiziert wurden. Darüber hinaus inspizierte OPAK nur 10 der 1 744 Wohnungen. Hinsichtlich der Bewertung von OPAK wurde bereits oben darauf hingewiesen, dass eine unzureichende Inspektion der Immobilien — nicht alle Gebäude und nur 10 von 1 744 Wohnungen wurden inspiziert — nicht als angemessene Grundlage für eine Wertermittlung betrachtet werden kann. Dies reicht nicht aus, um die Kosten für Renovierung und Instandhaltung korrekt zu schätzen. Darüber hinaus wurden bestimmte vertragliche Beschränkungen von Verpflichtungen nicht ausreichend in Betracht gezogen. Einige dieser Faktoren mögen sich zwar gegenseitig ausgleichen, die Überwachungsbehörde kann jedoch nicht den Schluss ziehen, dass sich die Wertermittlung von OPAK auf ausreichend präzise Annahmen stützt. Was schließlich die überarbeitete Bewertung von OPAK anbelangt, so wurde sie zu einem Zeitpunkt fertig gestellt, zu dem der Vertrag bereits unterzeichnet worden war.

FIGA/Nortakst

Was die Bewertung von FIGA/Nortakst anbelangt, so scheint eine angemessene Inspektion der Immobilien durchgeführt worden zu sein, auch wenn dies beim Lesen des Berichts nicht deutlich wird. Der Gewinn aus einer späteren Aufteilung der Wohnungen scheint aus mehreren Gründen weitaus zu hoch eingeschätzt worden zu sein. Die Verkaufspreise stützen sich auf den so genannten technischen Wert (Kosten neuer Gebäude mit Abzügen für Alter und Nutzung) und nicht auf etablierte Marktmieten. Es ist unvernünftig anzunehmen, dass die Preise für Altbauwohnungen so hoch sind wie jene, die sich auf die Berechnungen des technischen Werts stützen. Darüber hinaus wird der technische Wert insoweit aufgebläht, als angenommen wird, dass er schneller steigt, als vernünftigerweise für die Inflation angenommen werden kann. Im Hinblick auf die „wie besichtigt“-Klausel im Vertrag wurden keine Abzüge vorgenommen. Zusätzlich werden einige laufende Mieten im Verhältnis zu dem, was derzeitige Mietverträge vorsehen, zu hoch eingeschätzt. Die Renovierungskosten sind offensichtlich deutlich zu niedrig eingeschätzt worden, und es dürfte unrealistisch sein, damit zu rechnen, dass alle Wohnungen in einem einzigen Jahr verkauft werden können. Angesichts dessen stellt sich die Überwachungsbehörde die Frage, inwieweit die Bewertung von FIGA/Nortakst den Marktwert widerspiegelt.

BER

Nach Auffassung der Überwachungsbehörde hat BER wie einige der anderen Immobilienbewerter nicht ausreichend berücksichtigt, dass es einige Zeit dauern wird, bis die Mieten an die Marktmieten angeglichen sind, und die tatsächlichen Mieten für das Jahr 2001 zu hoch eingeschätzt. Dieser Faktor könnte jedoch zum Teil durch die relativ hohe Einschätzung der Betriebskosten der Eigentümer ausgeglichen werden. BER hat keine Inspektionen der Immobilien durchgeführt. Daher entstehen auch bei diesem Bericht Zweifel daran, ob der ermittelte Marktwert ausreichend zuverlässig ist.

Agdestein

Agdestein führte keine Inspektionen der Immobilien durch, sondern prüfte die anderen Bewertungen, die von Catella (bei der er an der Wertermittlung beteiligt war), OPAK und FIGA/Nortakst durchgeführt worden waren. In seiner Stellungnahme zu diesen Berichten wies er auf verschiedene Schwachstellen — wie z. B. mittelbare Fehler — aber auch auf Informationen hin, die zum Zeitpunkt der anderen Bewertungen nicht vorlagen.

Holm

Holm schätzt den Marktwert der Wohnungen auf etwa 753 Mio. NOK. Holm inspizierte alle Immobilien sowohl außen als auch innen. Ca. 70 Wohnungen aus dem gesamten Portfolio wurden gemeinsam mit Angestellten der Krankenhäuser inspiziert, und vom Betriebspersonal wurden Informationen eingeholt. Da in der Zeit von 2001 bis zur Durchführung der Inspektion Anfang Januar 2005 eine Mindestinstandhaltung erfolgt war, geht Holm davon aus, dass die eingeholten Informationen die Situation im Jahr 2001 wiedergeben. In Bezug auf Renovierungen (Fenster, Balkone, Badezimmer usw.) wurden detaillierte Kostenschätzungen vorgenommen. Hinsichtlich der Mietentwicklungen und des wirtschaftlichen Potenzials der Aufteilung und des Verkaufs eines Teils des Portfolios in der Zukunft scheinen u. a. in Anbetracht der mit den Mietverträgen zusammenhängenden vertraglichen Faktoren und in Anbetracht der künftigen Entwicklungen des Wohnungsmarktes vernünftige Annahmen zugrunde gelegt worden zu sein. Die Berechnung des gegenwärtigen Wertes künftiger Einnahmen- und Ausgabenströme erfolgt auf der Grundlage allgemein anerkannter Grundsätze unter Heranziehung eines Diskontierungsfaktors, der dem, was in den anderen Wertermittlungen verwendet wurde, nahe kommt. Die Überwachungsbehörde sieht keinen Anlass, die von Holm angewandte Methode oder die für die Ermittlung des Marktwertes herangezogenen Annahmen in Frage zu stellen, wobei jedoch immer zu beachten ist, dass solche Annahmen stets mit Unwägbarkeiten verbunden sind.

3.2 Kann festgestellt werden, dass der Endverkaufspreis unter dem Marktwert lag?

Ausgehend von den obigen Ausführungen kann nicht der Schluss gezogen werden, dass eine einzelne Schätzung per definitionem den Marktwert wiedergibt, den ein Käufer zu zahlen bereit wäre. Ein vertretbarer Marktwert kann nach Untersuchung des Marktes eher innerhalb einer angemessenen Marge gefunden werden. Nach Ansicht der Überwachungsbehörde gibt es keine einfache, auf der Hand liegende Antwort dafür, wie weit eine solche Marge sein sollte. Diese Antwort ist möglicherweise von Fall zu Fall verschieden. Es muss berücksichtigt werden, dass die vorliegende Transaktion hinsichtlich der Größe des Verkaufsobjektes, der vertraglichen Verpflichtungen, der künftigen Aufteilung und des künftigen Verkaufs der Wohnungen einige Besonderheiten aufwies.

Wie oben dargelegt stützen sich die Wertermittlungen in dem vorliegenden Fall auf eine Reihe unsicherer Parameter. Dies wird unter anderem durch eine Sensitivitätsanalyse veranschaulicht, auf die Holm Bezug nahm. Aus dieser Sensitivitätsanalyse geht hervor, wie unterschiedliche Annahmen den Preis entscheidend beeinflussen können.

Die Sensitivitätsanalyse zeigt, dass in dem Fall, dass der geschätzte Quadratmeterpreis der Wohnungen, die zehn Jahre nach dem Erwerb verkauft werden sollten, nicht wie für die Berechnung des Werts angenommen 26 000 NOK, sondern 24 000 NOK betragen würde, schon allein diese „Anpassung“ dazu führen würde, dass das Portfolio 720 Mio. statt 753 Mio. wert wäre. Eine Änderung um 50 Basispunkte bei der erforderlichen Rendite würde sich in gleicher Weise auf den Wert des Portfolios auswirken. Beispielsweise würde eine weitere Senkung der Mieterträge um 2 % zu einem Wert führen, der unter dem erzielten Verkaufspreis liegt.

Angesichts dieser Unsicherheitsfaktoren ist es nicht möglich, bei der Transaktion mit einem ausreichenden Maß an Zuverlässigkeit ein Beihilfeelement auszumachen. Dass der Endverkaufspreis innerhalb einer angemessenen Marge liegen könnte, wird außerdem durch das Bietverfahren gezeigt, das von der Stadtverwaltung Oslo organisiert und von Akershus durchgeführt wurde. Sechs Unternehmen wurden kontaktiert und weitere neun Unternehmen nahmen von sich aus mit Akershus Kontakt auf. Sechs Angebote wurden eingereicht. Zu den Bietern zählten professionelle Investoren und Immobilienunternehmen. Zwei endgültige Angebote beliefen sich auf 690 Mio. NOK bzw. 735 Mio. NOK. Das Bietverfahren stand zwar nicht im Einklang mit dem Leitfaden für staatliche Beihilfen (siehe oben), gibt jedoch gewisse Hinweise darauf, was der norwegische Markt bereit wäre, für ein solches Immobilienprojekt zu bieten. Aus diesem „Markttest“ und seinem Ergebnis geht in gewissem Maße die angemessene Marge hervor, innerhalb welcher der Marktpreis angesiedelt werden kann.

Die Überwachungsbehörde ist daher der Auffassung, dass der Verkaufspreis von 715 Mio. NOK für das vorliegende Verkaufsobjekt im Hinblick auf den von Holm geschätzten Wert von 753 Mio. NOK innerhalb einer angemessenen Marge liegt.

4. Schlussfolgerung

Die Überwachungsbehörde kann nicht feststellen, dass der Verkauf von 1 744 Krankenhauswohnungen von der Stadtverwaltung von Oslo an Fredensborg staatliche Beihilfen im Sinne von Artikel 61 Absatz 1 des EWR-Abkommens implizierte.

Die Stadtverwaltung Oslo argumentierte, dass der Verkauf — selbst wenn sich herausstellen sollte, dass der erzielte Preis unter dem Marktwert lag — keine Beihilfe im Sinne von Artikel 61 Absatz 1 des EWR-Abkommens darstellte, da der Markt, auf dem Fredensborg agiert, keine Elemente grenzüberschreitenden Handels enthält. Angesichts der Schlussfolgerung der Überwachungsbehörde, dass nicht festgestellt werden kann, ob bei dem vorliegenden Verkauf der Marktwert erzielt wurde, sieht sie keinen Anlass, auf die Auswirkungen auf Handel und Wettbewerb einzugehen —

HAT FOLGENDE ENTSCHEIDUNG ERLASSEN:

1. Die Bedingungen des Verkaufs von 1 744 Mietwohnungen von der Stadtverwaltung Oslo an Fredensborg Boligutleie ANS stellen keine staatliche Beihilfe im Sinne von Artikel 61 Absatz 1 des EWR-Abkommens dar.
2. Das förmliche Prüfverfahren ist hiermit abgeschlossen.
3. Diese Entscheidung ist an Norwegen gerichtet.
4. Nur der englische Wortlaut dieser Entscheidung ist verbindlich.

Geschehen zu Brüssel am 11. März 2005.

Für die EFTA-Überwachungsbehörde

Hannes HAFSTEIN
Präsident

Einar M. BULL
Mitglied des Kollegiums
