

II

(Nicht veröffentlichungsbedürftige Rechtsakte)

KOMMISSION

ENTSCHEIDUNG DER KOMMISSION

vom 9. April 2002

über Maßnahmen, die Deutschland zugunsten von Unternehmungen der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen im Bereich Industrieanlagen durch durchgeführt hat

(Bekannt gegeben unter Aktenzeichen K(2002) 1339)

(Nur der deutsche Text ist verbindlich)

(Text von Bedeutung für den EWR)

(2003/162/EG)

DIE KOMMISSION DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN —

gestützt auf den Vertrag zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft, insbesondere auf Artikel 88 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⁽¹⁾ und unter Berücksichtigung ihrer Stellungnahme,

in Erwägung nachstehender Gründe:

1. DAS VERFAHREN

- (1) Die Kommission hat mit Schreiben vom 23. April 1997 und 6. Oktober 1997 von Dritten erfahren, dass die Landesentwicklungsgesellschaft mbH Thüringen (LEG Thüringen) Tätigkeiten durchgeführt hat, die eventuell mit dem Beihilferecht der Gemeinschaft nicht vereinbar sind. Daraufhin forderte die Kommission Deutschland mit Schreiben vom 15. Mai 1997 und 13. November 1997 auf, in dieser Angelegenheit nähere zweckdienliche Auskünfte zu erteilen. Deutschland hat der Kommission mit Schreiben vom 1. Juli 1997, 7. Juli 1998, 13. Juli 1998, 23. September 1998, 9., 18. und 30. Dezember 1998 ergänzende Angaben übermittelt.
- (2) Die Kommission hat Deutschland mit Schreiben vom 3. März 1999 von ihrem Beschluss in Kenntnis gesetzt, wegen vermutlicher Beihilfen, die das Land Thüringen über die LEG im Rahmen des Tätigkeitsbereichs Industrieanlagen gewährt haben könnte, das Verfahren nach Artikel 88 Absatz 2 EG-Vertrag einzuleiten.

- (3) Der Beschluss der Kommission über die Einleitung des Verfahrens wurde im *Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften* veröffentlicht⁽²⁾. Die Kommission hat die Beteiligten zur Äußerung aufgefordert.
- (4) Die Stellungnahmen, welche die Kommission von Beteiligten erhalten hat, sind mit Schreiben vom 6. Januar 2000 Deutschland zugeleitet worden, das mit Schreiben vom 17. September 2001 hierzu seine Bemerkungen abgegeben hat.

2. AUSFÜHRLICHE BESCHREIBUNG

- (5) Die LEG Thüringen wurde 1992 von der Landesregierung Thüringen als Gesellschaft mit beschränkter Haftung für unbestimmte Zeit gegründet. Gesellschafter der LEG sind der Freistaat Thüringen (97,6 %), die Landeswohnungs- und Städtebaugesellschaft Bayern GmbH, Nürnberg (1,2 %), und die Wohnstatt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel (1,2 %).
- (6) Die LEG Thüringen hat für mehrere Bereiche von der Landesregierung ein Handlungsmandat⁽³⁾. Die Kommission beschränkte das förmliche Prüfverfahren auf jene Tätigkeiten, die im Rahmen von Industrieanlagen gesetzt werden. In diesem Zusammenhang wirkt die LEG Thüringen laut Gesellschaftsvertrag in jeglicher Form bei den Aufgaben und Maßnahmen mit, die im Interesse des Landes Thüringen liegen und welche die strukturelle, insbesondere bauliche, infrastrukturelle und wirtschaftliche Entwicklung betreffen.

⁽²⁾ Siehe Fußnote 1.

⁽³⁾ Siehe ausführlicher dazu den Beschluss der Kommission zur Einleitung des förmlichen Prüfverfahrens, insbesondere Rdnr. 2.2-3.1 (Fußnote 1).

⁽¹⁾ ABl. C 280 vom 2.10.1999, S. 8.

(7) Zentrale Aufgabe der LEG Thüringen ist es, im Interesse des Freistaates infrastrukturelle Entwicklungsarbeit für das Land zu leisten. Im Geschäftsbereich Industrie und Gewerbe versucht LEG Thüringen daher Altindustriestandorte, die nach 40 Jahren sozialistischer Planwirtschaft zu baulichen und umweltgefährdenden Industriebrachen zu verkommen drohen, wieder einer zukunftsweisenden wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Dazu werden nicht mehr benötigte Technik demontiert, nicht erhaltenswerte Gebäude abgerissen bzw. verwendungs- und erhaltungswürdige Bausubstanz saniert, ökologische Altlasten erkundet, bewertet und beseitigt, die betreffende Fläche beplant und erschlossen und die so erschlossenen Liegenschaften durch Verkauf, Vermietung oder Pacht verwertet.

(8) Die LEG Thüringen befasst sich also konkret mit dem Erwerb, der Verwaltung, der Finanzierung, der Vermittlung, der Veräußerung und der Sanierung von Immobilien sowie der Erschließung, Neuordnung und Baureifmachung von Grundstücken. Darüber hinaus kann die Gesellschaft Erbbaurechte erwerben und ausgeben sowie in eigenem oder fremdem Namen, für eigene oder fremde Rechnung Gebäude, Anlagen und Einrichtungen jeder Art erwerben, errichten, betreiben, verwalten, vermitteln und veräußern. Ihr obliegt die Erhaltung, Pflege und Modernisierung des jeweiligen Bestands an Anlagevermögen.

(9) Für diese Tätigkeiten erhielt die LEG Thüringen von 1994 bis Mitte 2000 Finanzmittel aus dem Haushalt des Freistaates Thüringen von insgesamt 257 841 077 EUR (504 293 314,57 DEM). Dafür steht eine eigene Budgetlinie zur Verfügung. Zusätzliche Zahlungen gab es keine.

(10) Für den Auftrag, den die LEG Thüringen zugunsten von Industriestandorten ausführt, hat Deutschland keine Bestimmungen erlassen, die diese Handlungen in einen beihilferechtlichen Zusammenhang stellen würden. Es liegt kein Beihilfeprogramm vor. Aus diesem Grund erstellte Deutschland eine Liste von Unternehmen, die aufgrund des Gegenstands des vorliegenden Verfahrens einer beihilferechtlichen Begutachtung zu unterziehen sind.

3. GRÜNDE FÜR DIE EINLEITUNG DES PRÜFVERFAHRENS

(11) Die Kommission hat in Bezug auf die genannten Tätigkeiten der LEG Thüringen ein förmliches Prüfverfahren eingeleitet, weil beim Anbieten der Objekte am Markt unklar war, ob in jedem Fall die in der Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfen bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand⁽⁴⁾ genannten Kriterien eingehalten worden sind.

(12) Darüber hinaus konnte die Kommission zum damaligen Zeitpunkt nicht feststellen, in welchem Umfang Ad-hoc-Finanzhilfen und/oder, für die gesamten oder einen Teil dieser Projekte, Mittel aus einer gesonderten Haushaltslinie des thüringischen Landeshaushalts im Bereich Industrieanlagen eingesetzt wurden.

(13) Auch konnte die Kommission nicht ausschließen, dass die Tätigkeiten der LEG Thüringen Unternehmen in Schwierigkeiten begünstigen. In sechs Fällen gewährte die LEG Mietern Zahlungsaufschub und Darlehen.

4. STELLUNGNAHMEN VON BETEILIGTEN

(14) Die LEG Thüringen hat als einziges Unternehmen im Rahmen des förmlichen Prüfverfahrens eine Stellungnahme abgegeben. Darin wird vorgebracht, dass die LEG Thüringen als juristische Person des Privatrechts nicht Teil der mit Hoheitsrechten ausgestatteten staatlichen Verwaltung der Bundesrepublik Deutschland oder einer ihrer Untergliederungen sei und dass die von ihr aufbereiteten Liegenschaften zu Marktbedingungen veräußert worden seien. Die LEG Thüringen wies auch auf einige Aspekte hin, die in dem Beschluss der Kommission zur Einleitung des förmlichen Prüfverfahrens faktisch nicht richtig wiedergegeben worden seien. Ferner argumentiert sie, dass es ihr der Einleitungsbeschluss der Kommission nicht erlaubt habe ihre Verteidigungsrechte auszuüben. Dies sei eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Mit Schreiben vom 17. September 2001 unterstützt Deutschland die Stellungnahme der LEG Thüringen und trägt sie voll inhaltlich mit.

5. WÜRDIGUNG

5.1. Zurechnung zum Staat und Einsatz staatlicher Mittel

(15) Die LEG Thüringen ist als Einrichtung des Staates anzusehen, da sie zu 97,6 % dem Freistaat Thüringen, der auch laut Gesellschaftsvertrag Einfluss auf die Geschäftstätigkeit ausüben kann, gehört; ferner erhält die LEG Thüringen Budgetmittel aus dem Thüringer Landeshaushalt. Damit kann bei der Beurteilung der Frage, ob von der LEG Thüringen eventuell Beihilfen an Unternehmen geflossen sind, die privatrechtliche Gesellschaftsform der LEG Thüringen als Gesellschaft mit beschränkter Haftung diese nicht einer beihilferechtlichen Prüfung entziehen. Es ist nämlich nicht danach zu unterscheiden, ob die Beihilfe unmittelbar durch den Staat oder eine seiner Gebietskörperschaften oder aber durch von ihm oder der Gebietskörperschaft zur Durchführung der Beihilferegulierung errichtete oder beauftragte öffentliche oder private Einrichtungen gewährt worden ist⁽⁵⁾.

(16) Die der LEG Thüringen im Rahmen des Geschäftsbereichs der Industrieanlagen zur Verfügung gestellten Mittel werden ausschließlich aufgrund einer im Landeshaushalt vorgesehenen Rubrik vergeben. Zusätzliche finanzielle Mittel erhält die LEG Thüringen für diesen Aufgabenbereich nicht.

⁽⁴⁾ ABl. C 209 vom 10.7.1997, S. 3.

⁽⁵⁾ So auch Urteil vom 25. März 1999 in der Rs. T-37/97, Forges de Clabecq SA/Kommission., Slg. 1999, S. II-0859, Rdnr. 3

5.2. Einzelfallprüfung

- (17) Da für die Tätigkeiten der LEG Thüringen im Bereich Industrieanlagen kein Beihilfeprogramm besteht und sich während des förmlichen Prüfverfahrens auch keine Anhaltspunkte dafür ergaben, dass die LEG Thüringen im Bereich Industrieanlagen bestimmte Handlungen gesetzt hat, die gemeinsame Merkmale aufweisen und sektorenübergreifend auf alle Unternehmen Anwendung finden, sind die in Frage stehenden Maßnahmen der LEG Thüringen für jeden Einzelfall zu bewerten. Deutschland hat diesbezüglich eine Liste vorgelegt.
- (18) Der von Deutschland zur Prüfung vorgelegten Liste von Unternehmen ist keine Systematik in Bezug auf eine spezifische Empfängerkategorie zu entnehmen. Es kommen daher potenziell Unternehmen aller Größen, in allen Wirtschaftsbereichen, und unabhängig von ihrer finanziellen Situation, in Frage.

5.3. Handelsbeeinträchtigung

- (19) Bei den sechs Darlehensfällen, die in dem Beschluss der Kommission zur Einleitung des Prüfverfahrens angesprochen wurden (s. Randnummer 13), konnte von Deutschland nachgewiesen werden, dass es sich um De-minimis-Beträge gehandelt hat⁽⁶⁾. Damit liegt keine Beihilfe im Sinne von Artikel 87 EG-Vertrag vor.

5.4. Zuweisung eines wirtschaftlichen Vorteils an Unternehmen

- (20) Die auf der von Deutschland vorgelegte Liste genannten Unternehmen haben von der LEG Thüringen Grundstücke und/oder Gebäude gekauft oder gemietet, welche zuvor mit staatlichen Mitteln saniert worden sind. Beim Verkauf oder der Vermietung könnte der Staat auf Einkommen verzichtet haben, was einem Transfer von öffentlichen Mitteln an diese Unternehmen gleichkommt. Die Kommission prüft daher in weiterer Folge, ob bei den einzelnen Transaktionen die betroffenen Unternehmen einen wirtschaftlichen Vorteil erhalten haben.

a) Der marktwirtschaftlich handelnde Investor

- (21) Deutschland argumentiert unter anderem, dass die LEG Thüringen im Bereich der Industrieanlagen wie ein privater Investor gehandelt habe⁽⁷⁾. Es wird also das Investitionsverhalten der LEG Thüringen in Bezug auf Altindustriestandorte mit dem eines privaten Investors verglichen. Gemäß der Theorie des marktwirtschaftlich handelnden Investors bzw. des Grundsatzes des privaten Kapitalgebers wären die Tätigkeiten der LEG Thüringen im Bereich Industrieanlagen somit nicht als staatliche Beihilfe im Sinne von Artikel 87 Absatz 1 EG-Vertrag zu qualifizieren.
- (22) Deutschland trägt in diesem Zusammenhang vor, dass bei der Theorie des marktwirtschaftlich handelnden Investors ungewöhnlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die sich allein mit klassischen Marktgesetzen nicht verstehen lassen, Rechnung zu tragen sei. Der marktwirtschaftliche Normalfall sei in concreto um die wettbewerblichen Sonderbedingungen für die Immo-

lieniwirtschaft in Thüringen zu erweitern. Von Deutschland werden diese Sonderbedingungen wie folgt beschrieben: „einem bedeutenden Überangebot auf der Angebotsseite steht eine geringe Zahl von Interessenten auf der Nachfrageseite gegenüber“, „die Verwertung von Altindustriestandorten ... leidet unter mangelndem Interesse potenzieller Nachfrage“, „die Gewerbebaulandbilanz ... weist für die neuen Bundesländer ein erhebliches Überangebot aus ... bestätigt schon für den Erhebungszeitpunkt 1995 ... hat sich in den Jahren nach 1995 noch verstärkt“, „in den neuen Bundesländern lagen die baureifen Flächenreserven im Jahre 1995 um das 6,7fache über dem Bedarf“, „neu auf den Markt drängende, expandierende Nachfrager bevorzugen ... neu erschlossene(n) Gewerbegebiete“, „standen gewerbliche Bauflächen an Altindustriestandorten erst zu einem Zeitpunkt zur Verfügung, als der Flächenbedarf bereits zu einem bedeutenden Umfang durch neu erschlossene Standorte gedeckt war und der Vorrat an ausgewiesenen Gewerbeflächen schon weit über dem Bedarf lag“, „der Verkauf von Industrieland erreichte ... bereits in 1992 ... seinen Spitzenwert“, „die Altindustriestandorte, die aufgrund ihrer wesentlich schwierigeren und langwierigeren Entwicklung zumeist erst ab Mitte der neunziger Jahre an den Markt gelangen konnten, hatten allein deshalb erhebliche Vermarktungsnachteile“, „ist das Grundstückspreisniveau für Industrieflächen tendenziell rückläufig“.

- (23) Dieses Vorbringen seitens Deutschlands wird durch ein Gutachten der Marktforschungsabteilung des Immobilienunternehmens Aengevelt, welches von der LEG Thüringen beauftragt und der Kommission im förmlichen Prüfverfahren übergeben wurde, bestätigt.
- (24) Die Kommission kann sich der Einschätzung, wonach die LEG Thüringen wie ein marktwirtschaftlich handelnder Investor gehandelt hätte, nicht anschließen, und dies aus folgenden Gründen: Die LEG Thüringen tritt als eine Art Generalunternehmer auf, der ein alles umfassendes Management für wiederzuverwertende Industrieflächen übernimmt. Die LEG Thüringen agiert diesbezüglich wie ein Grundstücksentwickler, der die komplette Abwicklung von Ankauf bis Verwertung übernimmt. Es ist daher die Frage zu untersuchen, ob ein privater Wirtschaftsteilnehmer von vergleichbarer Größe wie die LEG Thüringen, unter gleichwertigen Umständen, dieselben mikroökonomischen Entscheidungen zum Industrieflächenmanagement getroffen hätte.
- (25) Die für die beihilferechtliche Prüfung relevanten Tätigkeiten führt die LEG Thüringen auf einem Markt durch, der bereits durch ein großes Überangebot an erschlossenen Industrie- und Gewerbeflächen gekennzeichnet ist. Die LEG Thüringen geht daher bewusst in einen übersättigten Markt hinein⁽⁸⁾ und nimmt Sanierungsmaßnahmen an Industrie- und Gewerbeflächen vor, obwohl bereits von vornherein feststeht, dass die Nachfrage gering bis sehr gering sein wird. In einem bereits stark übersättigten Markt genau jene Tätigkeiten zu entfalten,

⁽⁶⁾ Schreiben Deutschlands vom 9. April 1999.

⁽⁷⁾ Schreiben Deutschlands vom 28. Juli 1999.

⁽⁸⁾ Die LEG Thüringen wurde 1992 gegründet, zu einer Zeit wo „der Verkauf von Industrieland ... bereits ... seinen Spitzenwert“ erreicht hatte. Vgl. Rdnr. 22.

- die bereits im Überangebot vorliegen, führt zwangsläufig dazu, dass der Marktpreis unterhalb der Gestehungs- und Modernisierungskosten liegen wird. Unter den gegebenen Bedingungen kann selbst längerfristig nicht mit einer annehmbaren Rentabilität des investierten Kapitals gerechnet werden. Eine solche Marktstrategie würde ein privater Marktteilnehmer, der auf Gewinnmaximierung ausgerichtet ist, nicht verfolgen.
- (26) Es mag richtig sein, dass bei der Verwertung der Industrieobjekte durch die LEG Thüringen der Marktpreis erzielt wurde — wenn man davon ausgeht, dass der Marktpreis jener Preis ist, der zu einem bestimmten Zeitpunkt für ein bestimmtes Objekt von interessierten Nachfragern am Markt zu erzielen ist. Diese Tatsache überzeugt jedoch nicht für den Nachweis, dass diesem Preis das Verhalten eines privaten Marktteilnehmers zugrunde liegt. Bei Projekten dieser Größenordnung und Komplexität ist ein privater Marktteilnehmer nämlich nicht ausschließlich davon geleitet, welchen Preis er an einem bestimmten Tag, für ein bestimmtes Objekt erzielen kann.
- (27) Die vom Freistaat Thüringen verfolgte sozialen und regionalpolitische Zielsetzung wie zum Beispiel Arbeitsplatzschaffung bzw. -sicherung, Verbesserung der Attraktivität des Industriestandorts Thüringen im allgemeinen, Ausgleich der Nachteile, die Altindustriestandorte im Vergleich zu neu erschlossenen Gewerbeflächen haben und diese daher für den Interessenmarkt nicht attraktiv erscheinen lassen⁽⁹⁾, sind Aspekte, die zur Bewertung des Grundsatzes vom marktwirtschaftlich handelnder Investor nicht in Betracht gezogen werden dürfen⁽¹⁰⁾.
- (28) Als Zwischenergebnis ist daher festzuhalten, dass die Tätigkeiten der LEG Thüringen im Bereich Industrieanlagen nicht wegen des Grundsatzes des marktwirtschaftlich handelnden Investors aus dem Anwendungsbereich von Artikel 87 EG-Vertrag herausfallen.
- b) *Mitteilung betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand*
- (29) Im Folgenden ist auf die Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand einzugehen. Wurden nämlich die Kriterien dieser Mitteilung eingehalten, ist das Vorliegen einer Beihilfe zu verneinen. Diese Mitteilung, welche 1997 veröffentlicht wurde, entspricht im Großen und Ganzen der Entscheidungspraxis der Kommission in diesem Bereich⁽¹¹⁾, und dient daher auch im vorliegenden Fall, der Vorgänge ab 1992 untersucht, als Bewertungsgrundlage.
- (30) Die Mitteilung bezieht sich explizit nur auf Verkäufe. In Bezug auf Vermietungen und Verpachtungen zieht die Kommission die in der Mitteilung betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand verankerten Grundsätze analog heran⁽¹²⁾.
- (31) Die Mitteilung geht davon aus, dass bei Vorliegen eines hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungs-freien Bietverfahrens mit Zuschlag an den einzigen Bieter oder den Meistbietenden bewiesen ist, dass der sich daraus ergebende Preis das natürliche Marktgleichgewicht widerspiegelt. Damit gibt es keinen Vorteil zugunsten irgendeines Unternehmens, und eine Beihilfe ist aus diesem Grund ausgeschlossen.
- (32) Die LEG Thüringen hat in einer Vielzahl von Verkaufs- und Vermietungsfällen⁽¹³⁾ ein solches Verfahren eingehalten⁽¹⁴⁾. In all diesen Fällen wurden mindestens zwei Monate lang ein Bauschild und entweder ein Prospekt, eine Anzeige im Internet, eine Presseanzeige und manchmal auch die Vorstellung des Projekts bei regionalen und überregionalen Messen eingesetzt. Damit wurden diese Projekte hinreichend publiziert, und alle potenziellen Käufer konnten vom Verkauf Kenntnis erlangen. Eine Einschränkung auf einen bestimmten Endnutzer gab es nicht, womit der Verkauf bedingungs-frei erfolgte. In den meisten Fällen gab es nur einen Interessenten. War dies nicht der Fall, erfolgte der Zuschlag an den Meistbietenden.
- (33) Neben dem Bietverfahren lässt die Mitteilung auch die Vorlage eines unabhängigen Gutachtens zu. In drei Fällen hat LEG Thüringen ein unabhängiges Gutachten für die Wertermittlung des Verkaufspreises im Sinne von Punkt II.2 der Mitteilung zu Verkäufen öffentlicher Grundstücke erstellen lassen. In Bezug auf zwei Fälle hat Deutschland im Rahmen des Prüfverfahrens ein Gutachten vorgelegt, das auf die spezifischen Eigenheiten dieser Fälle eingeht. Der vom unabhängigen Sachverständigen ermittelte Verkehrswert liegt unter dem von der LEG Thüringen realisierten Verkaufspreis.
- (34) Es ist daher festzuhalten, dass die Tätigkeiten der LEG Thüringen im Verhältnis zu den in Randnummer 32 und 33 genannten Unternehmen der Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand entspricht. Demzufolge liegt keine Beihilfe vor.

⁽⁹⁾ Siehe Fußnote 8: Höhere Entwicklungs- und Sanierungskosten im Fall von Altindustrieflächen, hohe Altlastenvorbehalte bzw. Altlastenverdachtsfälle, negatives Standortimage, ungeklärte Eigentumsverhältnisse, Ausweisung von Bau- und Bodendenkmalen, Verzögerung bei der Herstellung von Baureife, unzureichende infrastrukturelle Erschließung, Einschränkungen bei den Flächenzuschnitten und Nachteile bei der Lage und insbesondere bei der Verkehrsanbindung.

⁽¹⁰⁾ Urteil des Gerichtshofs der Europäischen Gemeinschaften in der Rs. 40/85, Belgien/Kommission vom 10. Juli 1986, Slg. 1986, S. 2321, Rdnr. 13.

⁽¹¹⁾ Vgl. Entscheidung der Kommission im Fall Fresenius (Abl. C 21 vom 25.1.1994, S. 4) und Entscheidung 98/384/EG der Kommission (Abl. L 171 vom 17.6.1998, S. 36).

⁽¹²⁾ Vgl. Entscheidung 2000/389/EG der Kommission („English Partnerships“), Abl. L 145 vom 20.6.2000, S. 27, und Entscheidung der Kommission vom 12. Januar 2001 zu Business Infrastructure Development, Beihilfe N 657/1999, wiedergegeben auf der Internet Seite des Generalsekretariats der Europäischen Kommission http://europa.eu.int/comm/secretariat_general/sgb/droit_com/index_en.htm#aides.

⁽¹³⁾ Fälle, in denen die Jahresmiete über 15 338,78 EUR hinausgeht.

⁽¹⁴⁾ Der Kommission liegt eine Tabelle mit allen Unternehmen vor, vgl. Rdnr. 10.

- c) Vergleich des tatsächlich erzielten mit dem unverfälschten Marktpreis
- (35) In Bezug auf vier Transaktionen wurden die Kriterien der genannten Mitteilung nicht eingehalten. Bei der Frage, ob diesen vier Unternehmen ein wirtschaftlicher Vorteil zugekommen ist, könnte man einen Vergleich der tatsächlich erzielten Kaufpreise mit einer Ex-post-Analyse des Marktes zulassen. Im konkreten Fall stellt jedoch eine im Nachhinein erstellte Momentaufnahme der Marktpreise keinen aussagekräftigen Beweis dar, da die Kommission annimmt, dass der Marktpreis für unbebautes Industrieland durch die LEG Thüringen aufgrund ihres spezifischen Marktverhaltens beeinflusst wurde.
- (36) Laut Gutachten der Firma Aengevelt fiel innerhalb von fünf Jahren (Mitte 1993 — Mitte 1998) der Preis für die zu untersuchende Kategorie von Grundstücken von 46 EUR/m² (90 DEM) auf 13 EUR/m² (25,5 DEM). Dieser starke Preisverfall ist sicherlich mehreren Umständen zuzuschreiben, wie zum Beispiel einer rückläufigen Investitionstätigkeit in Ostdeutschland und konjunkturellen Einflüssen. Jedoch ist es auch evident, dass das massive Tätigwerden der LEG Thüringen in diesem Marktsegment zum Preisverfall beitrug. Es gehört zur gefestigten Wirtschaftstheorie, dass eine Vervielfachung des Angebots auf einem bereits übersättigten Markt diesen Effekt nach sich zieht.
- (37) Die Kommission sieht sich veranlasst, den sehr niedrigen, für die in Frage stehenden Transaktionsfälle — konkret geht es um die Jahre 1995, 1997 und 1998 — festgelegten Preis nicht als schlüssig anzuerkennen, da er künstlich durch das Verhalten der LEG Thüringen auf dem Markt hervorgerufen wurde.
- (38) Da die LEG Thüringen erst ab Mitte 1994 An- und Verkäufe im Bereich Industrie und Gewerbe in größerem Ausmaß tätigte ⁽¹⁵⁾, hat die Kommission dieses Jahr auch als Referenz untersucht. Laut Gutachten der Firma Aengevelt lag damals der Grundstückspreis für unbebautes Industriebauland bei ca. 24,5 EUR/m² (48 DEM).
- (39) Da in allen vier Fällen die Transaktionspreise bei unbebautem Industrieland mehr als 24,5 EUR/m² betrug, stellt die Kommission fest, dass diesen Unternehmen kein wirtschaftlicher Vorteil zugekommen ist und Artikel 87 EG nicht zur Anwendung kommt —

HAT FOLGENDE ENTSCHEIDUNG ERLASSEN:

Artikel 1

Die in dieser Entscheidung geprüften Maßnahmen Deutschlands in Bezug auf Verkaufs- und Vermietungsfälle durch die Landesentwicklungsgesellschaft mbH Thüringen im Bereich Industrieanlagen beinhalten kein Beihilfeelement und stellen keine Beihilfe im Sinne des Artikels 87 Absatz 1 EG-Vertrag dar.

Artikel 2

Diese Entscheidung ist an die Bundesrepublik Deutschland gerichtet.

Brüssel, den 9. April 2002

Für die Kommission

Mario MONTI

Mitglied der Kommission

⁽¹⁵⁾ Schreiben Deutschlands vom 6. Juli 2000.