

III

(Sonstige Rechtsakte)

EUROPÄISCHER WIRTSCHAFTSRAUM

BESCHLUSS DER EFTA-ÜBERWACHUNGSBEHÖRDE

Nr. 157/12/KOL

vom 9. Mai 2012

über den Verkauf des Grundstücks Nr. 271/8 durch die Kommune Oppdal (Norwegen)

DIE EFTA-ÜBERWACHUNGSBEHÖRDE (NACHSTEHEND „ÜBERWACHUNGSBEHÖRDE“) —

gestützt auf das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum („EWR-Abkommen“), insbesondere auf Artikel 61 und das Protokoll 26,

gestützt auf das Abkommen zwischen den EFTA-Staaten zur Errichtung einer Überwachungsbehörde und eines Gerichtshofs („Überwachungs- und Gerichtshofabkommen“), insbesondere auf Artikel 24,

gestützt auf das Protokoll 3 des Überwachungs- und Gerichtshofabkommens („Protokoll 3“), insbesondere auf Teil I Artikel 1 Absatz 2 sowie auf Teil II Artikel 7 Absatz 2,

gestützt auf die konsolidierte Fassung des Beschlusses Nr. 195/04/KOL der Überwachungsbehörde vom 14. Juli 2004 über die Durchführungsbestimmungen von Teil II Artikel 27 des Protokolls 3 („Beschluss über die Durchführungsbestimmungen“) ⁽¹⁾,

nach Aufforderung der Beteiligten zur Äußerung gemäß den vorgenannten Artikeln ⁽²⁾ und unter Berücksichtigung ihrer Stellungnahmen,

in Erwägung nachstehender Gründe:

I. SACHVERHALT

1 Verfahren

Mit Schreiben vom 3. Juli 2008 (Vorgang Nr. 484519) reichte der Beschwerdeführer, die Oppdal Booking AS („OB“), eine Beschwerde gegen den geplanten Verkauf des Grundstücks Nr.

⁽¹⁾ Abrufbar unter <http://www.eftasurv.int/media/decisions/195-04-COL.pdf>

⁽²⁾ Veröffentlicht im *Amtsblatt der Europäischen Union*, ABl. C 34 vom 3.2.2011, sowie in der EWR-Beilage zum *Amtsblatt* Nr. 6 vom 3.2.2011.

271/8 („das Grundstück“) in Oppdal durch die Kommune Oppdal („die Kommune“) an die Strand Drift Oppdal AS („SDO“) ein.

Mit Schreiben vom 9. Juli 2008 (Vorgang Nr. 485146) forderte die Überwachungsbehörde von den norwegischen Behörden weitere Angaben an.

Mit Schreiben vom 8. September 2008 (Vorgang Nr. 491369) übermittelte der Käufer, die SDO, der Überwachungsbehörde seine Stellungnahme. Am 9. September 2008 (Vorgang Nr. 490914) antworteten die norwegischen Behörden auf das Auskunftsersuchen. Mit Schreiben vom 1. Oktober 2008 (Vorgang Nr. 493593) übermittelte der Beschwerdeführer weitere Angaben.

Der Beschluss Nr. 417/10/KOL der Überwachungsbehörde zur Einleitung des förmlichen Prüfverfahrens nach Teil I Artikel 1 Absatz 2 des Protokolls 3 („Einleitungsbeschluss“) wurde im *Amtsblatt der Europäischen Union* und in dessen EWR-Beilage veröffentlicht ⁽³⁾. Die Überwachungsbehörde forderte betroffene Dritte auf, zu diesem Beschluss Stellung zu beziehen.

Mit Schreiben vom 3. Dezember 2010 (Vorgang Nr. 579649) legten die norwegischen Behörden ihre Stellungnahme zum Einleitungsbeschluss (sowie die Stellungnahme von SDO) vor.

2 Abfolge der Ereignisse

Mit Schreiben vom 7. Februar 2007 ⁽⁴⁾ beantragte SDO die Genehmigung des Baus einer Serviceeinrichtung für Skiläufer auf dem Grundstück Nr. 271/8. Eine Verwendung des Grundstücks für diesen Zweck machte eine Umwidmung erforderlich.

⁽³⁾ *Amtsblatt der Europäischen Union*, ABl. C 34 vom 3.2.2011, sowie EWR-Beilage zum *Amtsblatt* Nr. 6 vom 3.2.2011.

⁽⁴⁾ Vorgang Nr. 491369.

Mit Schreiben vom 19. Oktober 2007 ⁽¹⁾ bekundete SDO Interesse am Kauf des Grundstücks. In einem Schreiben vom 30. November 2007 ⁽²⁾ antwortete die Kommune, dass sie vor der Umwidmung des Grundstücks keine Entscheidung über einen Verkauf treffen werde.

Am 31. März 2008 wurde die Fläche umgewidmet. ⁽³⁾ Mit Schreiben vom 23. April 2008 ⁽⁴⁾ legte OB Beschwerde gegen die Umwidmung des Grundstücks ein. Wegen dieser Beschwerde teilte die Kommune SDO mit Schreiben vom 7. Mai 2008 ⁽⁵⁾ mit, dass der Verkauf des Grundstücks erst dann erwogen werden könne, wenn über die Beschwerde beschlossen worden sei. Am 26. Mai 2008 beschloss die Kommune, der Beschwerde von OB über die Umwidmung des Grundstücks nicht stattzugeben und sie an das Amt des Bezirksgouverneurs von Oppland (Fylkesmannen) weiterzuleiten ⁽⁶⁾.

Mit Schreiben vom 30. Mai 2008 ⁽⁷⁾ bekundete OB Interesse am Kauf des Grundstücks, sollte das Amt des Bezirksgouverneurs der Beschwerde nicht stattgeben. Mit Schreiben vom 6. Juni 2008 ⁽⁸⁾ teilte die Kommune SDO mit, dass sie sich erst dann mit dem Verkauf des Grundstücks an SDO befassen werde, wenn das Amt des Bezirksgouverneurs eine Entscheidung über die Beschwerde getroffen habe. Ferner wies die Kommune darauf hin, dass sie SDO kein Vorkaufsrecht eingeräumt habe. ⁽⁹⁾

Am 30. Juni 2008 beschloss der Exekutivausschuss der Kommune, zwei getrennte Wertgutachten für das Grundstück einzuholen und danach Verkaufsverhandlungen mit SDO einzuleiten ⁽¹⁰⁾. Mit Schreiben vom 3. Juli 2008 ⁽¹¹⁾ legte OB bei der Überwachungsbehörde Beschwerde gegen den geplanten Verkauf des Grundstücks an SDO ein.

Mit Schreiben vom 10. Juli 2008 ⁽¹²⁾ verlangte OB Einsicht in die beiden unabhängigen Wertgutachten für das Grundstück.

Am 16. Juli 2008 ⁽¹³⁾ kamen SDO und die Kommune zu einer Besprechung über den Entwurf eines Kaufvertrags für das Grundstück zusammen. Die Kommune informierte SDO über die unabhängigen Wertgutachten und den Verkaufspreis für das Grundstück. Der Verkaufspreis wurde (gemäß den unabhängigen Wertgutachten) auf 850 000 NOK festgelegt. SDO hatte bis 17. Juli 2008 Zeit, den Vertrag zu prüfen; die Entscheidung

der Kommune über den Verkauf sollte in der Sitzung vom 24. Juli 2008 getroffen werden. ⁽¹⁴⁾ SDO unterzeichnete den Vertrag am 18. Juli 2008 ⁽¹⁵⁾.

Mit Schreiben vom 23. Juli 2008 ⁽¹⁶⁾ bot OB 3,1 Mio. NOK für das Grundstück.

Die Kommune Oppland unterzeichnete am 31. Juli 2008 den Kaufvertrag mit SDO ⁽¹⁷⁾.

3 Die Beschwerde

Im Juli 2008 legte OB bei der Überwachungsbehörde Beschwerde gegen den Verkauf des Grundstücks Nr. 271/8 an SDO mit der Begründung ein, dass der Verkauf ohne öffentliche Ausschreibung erfolgen sollte. Das Grundstück lag vor der Umwidmung in einer für Parkplätze für Skiurlauber bestimmten Zone.

OB ist Eigentümer und Betreiber des Skigebiets Oppland und der dazu gehörigen Gewerbe. Der Käufer des fraglichen Grundstücks, SDO, ist ein Wettbewerber von OB, der zuvor von OB Räume für seinen Skiverleih und seine Skischule angemietet hatte. Nachdem OB die Miete erhöht hatte, suchte SDO nach neuen Geschäftsräumen ⁽¹⁸⁾.

In der Beschwerde machte OB geltend, das Grundstück sollte entgegen Ziffer 2.1 der Leitlinien der Überwachungsbehörde betreffend Elemente staatlicher Beihilfen bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand („Leitlinien“) ⁽¹⁹⁾ ohne öffentliche Ausschreibung verkauft werden. OB argumentierte weiter, die Kommune habe nicht das alternative Verfahren von Ziffer 2.2 der Leitlinien angewandt, da die Verkaufsverhandlungen mit dem Kaufinteressenten aufgenommen worden seien, bevor ein unabhängiges Wertgutachten für das Grundstück eingeholt worden war ⁽²⁰⁾.

Darüber hinaus sei nach Ansicht von OB unklar, nach welchen Grundsätzen die Wertbestimmung vorgenommen worden sei. Sein Angebot in Höhe von 3,1 Mio. NOK für dieselbe Nutzung des Grundstücks zeige, dass der Verkaufspreis nicht dem Marktpreis entspreche. Außerdem könne OB nicht als Käufer mit besonderem Interesse am Grundstück eingestuft werden ⁽²¹⁾.

⁽¹⁾ Vorgang Nr. 491369.

⁽²⁾ Vorgang Nr. 491369.

⁽³⁾ Siehe Protokoll der Sitzung der Kommune Oppland (Baubehörde) vom 31.3.2008 (Vorgang Nr. 490914).

⁽⁴⁾ Vorgang Nr. 491369.

⁽⁵⁾ Vorgang Nr. 491369.

⁽⁶⁾ Siehe Protokoll der Sitzung der Kommune Oppland (Baubehörde) vom 26.5.2008 (Vorgang Nr. 490914).

⁽⁷⁾ Vorgang Nr. 491369.

⁽⁸⁾ Vorgang Nr. 491369.

⁽⁹⁾ Vorgang Nr. 491369.

⁽¹⁰⁾ Siehe Protokoll der Sitzung der Kommune Oppland (Exekutivausschuss) vom 30.6.2008 (Vorgang Nr. 493593).

⁽¹¹⁾ Vorgang Nr. 484869.

⁽¹²⁾ Vorgang Nr. 490914.

⁽¹³⁾ Siehe Protokoll der Sitzung vom 16.7.2008 - Vorgang Nr. 491369.

⁽¹⁴⁾ Siehe Protokoll der Sitzung vom 16.7.2008 - Vorgang Nr. 491369.

⁽¹⁵⁾ Siehe unterzeichneten Kaufvertrag zwischen SDO und der Kommune Oppland (Vorgang Nr. 490914).

⁽¹⁶⁾ Vorgänge Nr. 491369 und 493593.

⁽¹⁷⁾ Siehe unterzeichneten Kaufvertrag zwischen SDO und der Kommune Oppland (Vorgang Nr. 490914).

⁽¹⁸⁾ Vorgang Nr. 491369.

⁽¹⁹⁾ Dieses Kapitel der Leitlinien stimmt mit der Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand (ABl. C 209 vom 10.7.1997, S. 3) überein; sie ist abrufbar unter: <http://www.eftasurv.int/state-aid/legal-framework/state-aid-guidelines/>

⁽²⁰⁾ Vorgang Nr. 493593.

⁽²¹⁾ Vorgang Nr. 493593.

4 Gründe für die Einleitung des Verfahrens

Die Überwachungsbehörde eröffnete das förmliche Prüfverfahren wegen Verdachts auf staatliche Beihilfe beim Verkauf des Grundstücks an die Strand Drift Oppdal AS durch die Kommune Oppdal. Sie stellte sich insbesondere die Frage, ob der Verkaufspreis dem Marktpreis des Grundstücks entspricht und ob eine rechtswidrige staatliche Beihilfe vorliegt. Nach Ansicht der Überwachungsbehörde sollte eine Gemeinde, die nach Vornahme eines unabhängigen Wertgutachtens für eine Immobilie ein konkurrierendes höheres Angebot erhält, dieses höhere Angebot generell näher prüfen, um sicherzugehen, dass die Immobilie zum Marktpreis verkauft wird. Dazu kann entweder ein neues Gutachten angefordert werden oder der frühere unabhängige Sachverständige nimmt eine Neubewertung des Grundstücks vor.

Die Überwachungsbehörde verwies auf die Entscheidung C35/2006 ⁽¹⁾ der Kommission, in der es um den Verkauf eines Grundstücks durch die schwedische Gemeinde Åre ging und die Gemeinde ebenfalls ein höheres Angebot für das Grundstück erhalten hatte.

Darüber hinaus hegte die Überwachungsbehörde besonders im Hinblick auf Artikel 61 Absatz 3 Buchstabe c des EWR-Abkommens Zweifel an der Vereinbarkeit des Verkaufs des Grundstücks mit dem Funktionieren des EWR-Abkommens.

5 Stellungnahme der norwegischen Behörden

In einem Schreiben vom 3. Dezember 2010 ⁽²⁾ verweisen die norwegischen Behörden auf ihr Schreiben vom 9. September 2008 ⁽³⁾.

In dem Schreiben vom 9. September 2008 hatten die norwegischen Behörden geltend gemacht, dass das Verfahren nach Ziffer 2.2 der Leitlinien eingehalten worden sei und somit keine staatliche Beihilfe vorläge. Die norwegischen Behörden argumentierten weiter, dass die Wertgutachten vor den Geschäftsverhandlungen mit SDO eingeholt worden seien und in diesen Gutachten der Marktwert des Grundstücks bestimmt worden sei. Darüber hinaus legten die norwegischen Behörden eine Übersicht der Kommune Oppdal vor, die zeigen sollte, dass dies der höchste der Kommune bekannte Quadratmeterpreis ist, der je für ein Grundstück in dem Gebiet gezahlt wurde.

Die norwegischen Behörden vertreten ferner die Ansicht, dass der Marktpreis den Wert widerspiegeln sollte, den ein Käufer ohne besondere Interessen im Normalfall zu zahlen bereit wäre. Nach Ansicht der norwegischen Behörden ist das Angebot von

OB (3,1 Mio. NOK) als ein Angebot eines Käufers mit besonderem Interesse zu betrachten, da OB auf dem örtlichen Skidienstleistungsmarkt eine marktbeherrschende Stellung habe und daher bereit sei, einen überhöhten Preis zu zahlen, um Wettbewerber aus dem Markt zu drängen. Die norwegischen Behörden vertreten somit die Auffassung, dass der in den Gutachten genannte Grundstückswert dem tatsächlichen Marktwert entspricht.

6 Stellungnahme von Strand Drift Oppdal AS ⁽⁴⁾

SDO macht geltend, dass die vorliegende Sache nicht mit der Kommissionsentscheidung in der Sache C35/2006 verglichen werden könne. In der Sache C35/2006 sei die unabhängige gutachterliche Wertermittlung des Grundstücks fast zweieinhalb Jahre vor dem Verkauf vorgenommen worden und in dieser Zeit hätte sich der Wert des Grundstücks erheblich verändern können. Zweitens lasse der Sachverhalt in der Sache C35/2006 nach Ansicht von SDO offen, ob die unabhängige Wertermittlung tatsächlich als Grundlage für den Verkaufspreis verwendet wurde. Im vorliegenden Fall hingegen sei der Verkauf des Grundstücks gemäß Ziffer 2.2 der Leitlinien der Überwachungsbehörde erfolgt.

SDO erklärt weiter, das Angebot von OB schein Teil einer Strategie zu sein, die darauf angelegt sei, zum alleinigen Anbieter von Skidienstleistungen auf dem örtlichen Markt zu werden, wodurch sich SDO zufolge erklärt, warum das Angebot von OB weit über dem Marktwert des Grundstücks liegt. SDO verweist ferner auf die Angaben der Kommune Oppdal in einer Übersicht vom 29. August 2008 ⁽⁵⁾, aus der hervorgehe, dass der Quadratmeterpreis, der für das Grundstück gezahlt wurde, soweit bekannt, der höchste Preis in der gesamten Kommune sei.

Außerdem trägt SDO vor, dass der Beschwerdeführer in dem Gebiet Grundstücke zu erheblich niedrigeren Preisen erworben habe als in diesem Fall. SDO macht zudem geltend, dass ein Vertrag nach norwegischem Vertragsrecht als geschlossen gilt und bindend ist, wenn sich die Parteien über die Bedingungen geeinigt haben, ganz gleich, ob der Vertrag auch tatsächlich unterzeichnet wurde. Daher ist SDO der Auffassung, dass die Kommune Oppdal bei Eingang des Angebots von OB bereits rechtlich verpflichtet war, das Grundstück an SDO zu verkaufen.

SDO ist der Meinung, dass das Grundstück zum Marktwert verkauft wurde, da der Verkaufspreis gemäß den Leitlinien der Überwachungsbehörde auf den Wertgutachten zweier unabhängiger Sachverständiger beruhe. Somit ist SDO der Auffassung, dass keine staatliche Beihilfe vorliegt.

⁽¹⁾ Entscheidung der Kommission vom 30.1.2008 in der Sache C 35/06, ABl. L 126 vom 14.5.2008, S. 3.

⁽²⁾ Vorgang Nr. 579649.

⁽³⁾ Vorgang Nr. 490914.

⁽⁴⁾ Vorgang Nr. 579649.

⁽⁵⁾ Vorgang Nr. 490914.

II. WÜRDIGUNG

Vorliegen einer staatlichen Beihilfe im Sinne von Artikel 61 Absatz 1 EWR-Abkommen

Artikel 61 Absatz 1 des EWR-Abkommens lautet wie folgt:

„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.“

6.1 Leitlinien für staatliche Beihilfen betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand ⁽¹⁾

Die Beihilfe muss vom Staat oder aus staatlichen Mitteln gewährt worden sein. Im Zusammenhang mit staatlichen Beihilfen werden Gemeinden als Teil des Staates betrachtet, was bedeutet, dass die Mittel der Kommune Oppdal als staatliche Mittel zu werten sind.

Die Leitlinien für staatliche Beihilfen betreffend Elemente staatlicher Beihilfen bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand liefern weitere Anhaltspunkte, wie die Überwachungsbehörde die Bestimmungen des EWR-Abkommens über staatliche Beihilfen im Zusammenhang mit dem Verkauf öffentlicher Grundstücke und Gebäude auslegt und anwendet. Ziffer 2.1 beschreibt den Verkauf im Rahmen eines bedingungslosen Bietverfahrens, Ziffer 2.2 den Verkauf aufgrund eines unabhängigen Gutachtens.

Werden Grundstücke oder Gebäude, die im Eigentum der öffentlichen Hand stehen, unter ihrem Marktwert verkauft, so bedeutet dies, dass staatliche Mittel eingesetzt werden. Die Leitlinien sehen jedoch zwei Fälle vor, in denen unter bestimmten Bedingungen davon ausgegangen wird, dass der Kaufpreis einer Immobilie dem Marktwert entspricht, also keine staatlichen Beihilfen vorliegen. Wie vorstehend erklärt, handelt es sich um folgende beiden Situationen: a) Der Verkauf erfolgte im Rahmen eines bedingungslosen Bietverfahrens und b) der Verkauf erfolgte nach einer Bewertung durch einen unabhängigen Sachverständigen.

Im vorliegenden Fall hat die Kommune kein bedingungsloses Bietverfahren durchgeführt, sie hat jedoch zwei unabhängige Wertgutachten als Grundlage für die Bestimmung der Verkaufspreis eingeholt.

In Abschnitt 2.2 der Leitlinien der Überwachungsbehörde heißt es: „Wenn die öffentliche Hand nicht beabsichtigt, das unter Ziffer 2.1 dargelegte Verfahren anzuwenden, sollte vor den Verkaufsverhandlungen

gen 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.“

Nach Angaben der norwegischen Behörden hatte die Kommune Oppdal zwei unabhängige Gutachter beauftragt: Herrn Geir Husebø und Herrn Ragnar Lian. Die Wertermittlungen wurden am 7. bzw. 9. Juli 2008 vorgenommen. Zwar zeigte sich SDO im Februar 2007 am Grundstück interessiert und bekundete später im selben Jahr Interesse am Kauf des Grundstücks, doch räumten die norwegischen Behörden dem Unternehmen kein Vorkaufsrecht ein, und es gibt in dem von den norwegischen Behörden vorgelegten Schriftverkehr kein Hinweis darauf, dass vor dem Abschluss der Wertgutachten Verkaufsverhandlungen abgeschlossen wurden oder eine Einigung über den Kaufpreis erzielt wurde. Die beiden Gutachter kamen auf einen ähnlichen Marktwert für das Grundstück, nämlich 800 000 NOK und 850 000 NOK.

6.2 Verkauf des Grundstücks

Wie die Überwachungsbehörde in ihrem Beschluss zur Verfahrenseinleitung dargelegt hat, ist der Fall, dass nach Erhalt des Gutachtens, aber noch vor Vertragsschluss ein konkurrierendes höheres Angebot eingeht, in den Leitlinien nicht ausdrücklich geregelt. Die Überwachungsbehörde vertritt die Auffassung, dass das höhere Angebot darauf hinweisen könnte, dass die Ergebnisse der Gutachter den tatsächlichen Marktwert des Grundstücks nicht widerspiegeln.

In ihrem Beschluss zur Verfahrenseinleitung verwies die Überwachungsbehörde auf die Entscheidung der Kommission in der Sache C35/2006, in der nach Erhalt der gutachterlichen Wertermittlung ein Angebot gemacht worden war. In ihrer Entscheidung führte die Kommission aus:

„Selbst wenn eine Bewertung durch unabhängige Sachverständige im Sinne der Mitteilung ⁽²⁾ (d. h. eine Bewertung des zu verkaufenden Grundstücks vor dessen Verkauf und auf der Grundlage allgemein akzeptierter Bewertungsstandards) vorgelegen hätte, wäre diese Bewertung in Abwesenheit eines konkreten Angebots lediglich das zweitbeste Instrument gewesen, um den Marktwert des Grundstücks zu bestimmen. Sobald jedoch ein glaubwürdiges, verbindliches Angebot vorliegt, das unmittelbar vergleichbar ist und über dem von den unabhängigen Sachverständigen ermittelten Wert liegt, ist diesem Angebot bei der Bewertung der Vorzug zu geben. Das Angebot legt den tatsächlichen Marktwert fest. Im vorliegenden Falle ist die Differenz zwischen dem Angebot und dem tatsächlich gezahlten Verkaufspreis das beste Maß für die entgangenen staatlichen Mittel“ ⁽³⁾.

⁽¹⁾ Abrufbar unter: <http://www.efasurv.int/state-aid/legal-framework/state-aid-guidelines/>

⁽²⁾ Ziffer 2.2 der Leitlinien für staatliche Beihilfen betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand entspricht der Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand (ABl. C 209 vom 10.7.1997, S. 3).

⁽³⁾ Entscheidung der Kommission vom 30.1.2008 in der Sache C 35/06, ABl. L 126 vom 14.5.2008, S. 3, Randnr. 59.

Gegen die Entscheidung der Kommission wurde beim Gericht (Zweite Kammer) Nichtigkeitsklage eingereicht. Das Gericht⁽¹⁾ widersprach der Einschätzung der Kommission und stellte fest, dass bei dem Grundstücksverkauf keine staatliche Beihilfe vorgelegen habe. Das Gericht kam zu dem Schluss, dass das höhere Angebot weder glaubwürdig noch mit dem Angebot der Gemeinde vergleichbar gewesen ist⁽²⁾. Zudem wies das Gericht darauf hin, dass es bei der Beantwortung der Frage, ob ein konkurrierendes Angebot als vergleichbar betrachtet werden kann, wichtig ist, die besonderen Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen⁽³⁾.

Im vorliegenden Fall haben die norwegischen Behörden geltend gemacht, dass OB ein Käufer mit besonderem Interesse an dem Grundstück sei und daher bereit sei, einen ungewöhnlich hohen Preis zu zahlen, um zu verhindern, dass SDO ein eigenes Konkurrenzunternehmen aufbaut. OB ist der marktbeherrschende Anbieter von Skidienstleistungen am betreffenden Skiort. Das Geschäft von SDO stünde in direktem Wettbewerb mit dem Geschäft von OB und würde die Marktstellung von OB gefährden. OB hatte Einspruch gegen die Umwidmung des Grundstücks eingelegt und machte ein Kaufangebot, als der Einspruch abgelehnt wurde. Dies zeigt die Absichten von OB. OB hatte somit offensichtlich ein besonderes Interesse an dem Grundstück. Dieses besondere Interesse zeigt sich auch in dem hohen Angebot. Das Angebot von OB lag über dem Dreifachen (3 100 000 NOK) des Preises, den die unabhängigen Gutachter ermittelt hatten. Die Überwachungsbehörde hat keine Anhaltspunkte, dass die Gutachten der unabhängigen Sachverständigen Mängel aufweisen. Im vorliegenden Fall ist die Überwachungsbehörde der Ansicht, dass die Angebote von SDO und OB wegen des besonderen Interesses von OB nicht vergleichbar sind. Aufgrund seines besonderen Interesses war OB bereit, ein überhöhtes Angebot zu machen. Dieses Angebot kann daher nicht als mit dem Angebot von SDO vergleichbar betrachtet werden. Letzteres entspricht dem Grundstückswert, den die unabhängigen Sachverständigen ermittelt hatten.

Deshalb kommt die Überwachungsbehörde zu dem Schluss, dass das Grundstück gemäß dem Verfahren in Ziffer 2.2 der Leitlinien der Überwachungsbehörde über Verkäufe von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand zum Marktpreis veräußert wurde.

Die Überwachungsbehörde ist daher der Auffassung, dass beim Verkauf des Grundstücks der Kommune Oppdal an SDO keine staatliche Beihilfe vorlag, da OB, das ein konkurrierendes Angebot gemacht hat, als Käufer mit einem besonderen Interesse an dem Grundstück einzustufen ist. Nach Ansicht der Überwachungsbehörde ist der Verkauf in Übereinstimmung mit

dem Verfahren in Ziffer 2.2 der Leitlinien der Überwachungsbehörde über Verkäufe von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand zum Marktwert erfolgt.

7 Fazit

Auf der Grundlage der voranstehenden Würdigung gelangt die Überwachungsbehörde zu der Schlussfolgerung, dass beim Verkauf des Grundstücks Nr. 271/8 durch die Kommune Oppdal an Strand Drift Oppdal AS keine staatliche Beihilfe im Sinne der Vorschriften über staatliche Beihilfen des EWR-Abkommens vorlag —

HAT FOLGENDEN BESCHLUSS ERLASSEN:

Artikel 1

Die EFTA-Überwachungsbehörde ist der Meinung, dass beim Verkauf des Grundstücks Nr. 271/8 durch die Kommune Oppdal an Strand Drift Oppdal AS keine staatliche Beihilfe im Sinne von Artikel 61 des EWR-Abkommens vorlag.

Artikel 2

Das nach Artikel 4 Absatz 4 in Verbindung mit Teil II Artikel 13 des Protokolls 3 eingeleitete Verfahren über den Verkauf des Grundstücks Nr. 271/8 durch die Kommune Oppdal wird hiermit eingestellt.

Artikel 3

Dieser Beschluss ist an das Königreich Norwegen gerichtet.

Artikel 4

Nur der englische Text ist verbindlich.

Brüssel, den 9. Mai 2012

Für die EFTA-Überwachungsbehörde

Oda Helen SLETNES
Vorsitzende

Sabine MONAUNI-TÖMÖRDY
Mitglied des Kollegiums

⁽¹⁾ Rechtssache T-244/08 *Konsum Nord/Kommission*, Urteil vom 13. Dezember 2011, noch nicht veröffentlicht.

⁽²⁾ Rechtssache T-244/08, *Konsum Nord/Kommission*, Randnrn. 72 bis 76.

⁽³⁾ Rechtssache T-244/08, *Konsum Nord/Kommission*, Randnr. 73.