

## Sensibilisierungspapier: Grundstücksverkäufe

**Problem:** Gefahr der Gewährung staatlicher Beihilfen bei Grundstücksverkäufen

- Werden Grundstücke aus staatlichem Eigentum unter Wert an Unternehmen verkauft bzw. getauscht, kann hierin eine (im Grundsatz unzulässige) staatliche Beihilfe liegen.
- Grund: Auch in Geschäften, die sich der äußeren Form nach als normale geschäftliche Transaktion darstellen, die nach ihrem konkreten Inhalt aber nicht marktwirtschaftlichen Bedingungen entsprechen, verbergen sich häufig Begünstigungen im Sinne des EU-Beihilferechts.
- Für den Grundstücksverkauf kann dies zudem bedeuten, dass dieser ggf. auch nach nationalem Zivilrecht gemäß § 134 BGB i.V.m. Art. 107 Abs. 1 AEUV nichtig sein kann.

**Lösungsansätze zur Vermeidung staatlicher Beihilfen bei Grundstücksverkäufen:**

- Es ist stets geboten, Leistung und Gegenleistung darauf zu überprüfen, ob diese einem marktüblichen Niveau entsprechen.
- Die Europäische Kommission hat in der „Mitteilung der Kommission über den Begriff der staatlichen Beihilfe nach Art. 107 AEUV“ (Mai 2016) Hinweise für das Verfahren der Veräußerung von Grundstücken und Bauten durch die öffentliche Hand gegeben, die helfen können, staatliche Beihilfen auszuschließen.
- Hiernach sind zur Gewährleistung der Marktkonformität eines Verkaufs (= no aid) insbesondere zwei Methoden heranzuziehen:
  - Zum einen können Grundstücke infolge eines hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungsfreien Bietverfahrens (ähnlich einer Versteigerung) an den Meistbietenden verkauft werden. Es spielt dann 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. Nach der Mitteilung garantiert ein solches Bietverfahren, dass der Verkauf keine staatliche Beihilfe enthält.
  - Zum anderen kann sich bei der Vorbereitung des Verkaufs einer Bewertung des Grundstücks durch unabhängige Sachverständige bedient werden, um auf der Grundlage allgemein anerkannter Marktindikatoren und Bewertungsstandards den Marktwert zu ermitteln (also ohne

Bietverfahren). Der so festgestellte Marktpreis ist der Mindestkaufpreis, der vereinbart werden kann, ohne dass eine staatliche Beihilfe gewährt würde.

- Weitere Lösungsansätze ohne Bietverfahren sind denkbar, wenn ein Vorgehen nach den o.g. beiden Methoden im Einzelfall nicht möglich sein sollte, z.B. Einbeziehung einer Preistoleranz bis zu 5% und ggf. Neubewertung, Verknüpfung des Verkaufs an besondere Verpflichtungen (bewertungsrelevant!) oder Heranziehung der (zeitnahen) Gestehungskosten der öffentlichen Hand als Marktwertindikator.
- Ist die Veräußerung eines Grundstücks unterhalb des Marktwerts beabsichtigt, muss geprüft werden, ob die darin wahrscheinlich liegende staatliche Beihilfe nach den Vorschriften des EU-Beihilferechts gerechtfertigt werden kann und inwieweit die Europäische Kommission an dem Verfahren zu beteiligen ist (Anzeige/Notifizierung). In Betracht kommen z.B. die Regionalleitlinien, die De-minimis-Verordnung oder die Allgemeine Gruppeneinstellungsverordnung (AGVO).
- **Exkurs:** KOM hat 2012 für Deutschland ein alternatives Wertermittlungsverfahren bei Verkäufen land- und forstwirtschaftlicher Flächen in den sog. Neuen Bundesländern durch die staatliche BVVG als „no aid“ genehmigt (Vergleichspreissystem, VPS).