

Landesverwaltungsamt
Ernst-Kamieth-Straße 2
06112 Halle (Saale)

**Kommunalaufsicht;
EU-Beihilfenrecht; „Bekanntmachung der Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne des Artikels 107 Abs. 1 AEUV (2016/C 262/01)“;
„Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand (97/C 209/03)“**

Die EU-Kommission (EU-KOM) hat am 19. Juli 2016 die o. g. Bekanntmachung im Amtsblatt der Europäischen Union veröffentlicht. Die Bekanntmachung der EU-KOM ersetzt die „Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand (97/C 209/03)“ (Rn. 229).

Die EU-KOM führt in der Bekanntmachung aus, dass wirtschaftliche Transaktionen gleich welcher Art von öffentlichen Stellen (einschließlich öffentlicher Unternehmen) keinen Vorteil und damit keine Beihilfe darstellen, wenn sie zu normalen Marktbedingungen vorgenommen werden.

Die Unionsgerichte haben hierzu den Grundsatz des marktwirtschaftlich handelnden Wirtschaftsbeteiligten entwickelt. Es ist demnach zu prüfen, ob ein unter normalen Marktbedingungen handelnder privater Kapitalgeber von vergleichbarer Größe in ähnlicher Lage zu der fraglichen Investition hätte bewegt werden können (Rn. 73, 74).

Ob eine staatliche Maßnahme den Marktbedingungen entspricht, muss ex ante auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Entscheidung der Maßnahme verfügbaren Informationen geprüft werden (Rn. 78).

30. September 2016

Zeichen:
33.21-46106/40

Bearbeitet von:
Karsten Suhr
Durchwahl (0391) 567-5347

e-mail:
Karsten.Suhr
@mi.sachsen-anhalt.de

Ihre Nachricht:

vom

Halberstädter Str. 2/
am „Platz des 17. Juni“
39112 Magdeburg

Telefon (0391) 567-01
Telefax (0391) 567-5290
poststelle@mi.sachsen-anhalt.de
www.mi.sachsen-anhalt.de

Deutsche Bundesbank
Filiale Magdeburg
IBAN:
DE2181000000081001500
BIC:
MARKDEF1810

Es muss unterschieden werden zwischen Transaktionen, bei denen

A) die Marktkonformität direkt mittels marktspezifischer Daten festgestellt werden kann, und Transaktionen, bei denen

B) solche Daten nicht vorliegen und die Marktkonformität nach anderen verfügbaren Methoden geprüft werden muss.

Zu A)

1. Die Marktkonformität einer Transaktion kann direkt festgestellt werden, wenn die Transaktion von öffentlichen und privaten Wirtschaftsbeteiligten zu gleichen Bedingungen („pari-passu“) durchgeführt wird (Rn. 86). Bei der Prüfung, ob eine „pari-passu“ Transaktion vorliegt, sollten die Vorgaben der Rn. 87 Buchstabe a – d berücksichtigt werden.

2. Die Marktkonformität einer Transaktion kann direkt festgestellt werden, wenn der Verkauf und Kauf von Vermögenswerten, Waren und Dienstleistungen (oder andere vergleichbare Transaktionen) in wettbewerblichen, transparenten, diskriminierungsfreien und bedingungs-freien Ausschreibungsverfahren erfolgt.

- Das Verfahren muss wettbewerblich sein, damit alle interessierten und qualifizierten Bieter teilnehmen können (Rn. 90).
 - Bei Verkauf von Vermögenswerten, Waren und Dienstleistungen ist das höchste Angebot das einzige maßgebliche Kriterium für die Auswahl des Käufers (Rn. 95).
 - Bei Einhalten der in den Vergaberichtlinien vorgesehenen Verfahren (Richtlinie 2014/24/EU über die öffentliche Auftragsvergabe; Richtlinie 2014/25/EU über die Vergabe von Aufträgen durch Auftraggeber im Bereich der Wasser-, Energie- und Verkehrsversorgung sowie der Postdienste) werden die Anforderungen (wettbewerblich, transparent, diskriminierungsfrei) als eingehalten angesehen.

Bei Abgabe eines einzigen Angebotes ist das Verfahren in der Regel zur Ermittlung des Marktpreises nicht ausreichend, außer wenn

- bei der Ausgestaltung des Verfahrens besonders strenge Vorkehrungen getroffen wurden, um echten und wirksamen Wettbewerb zu gewährleisten, und nicht offensichtlich ist, dass realistisch betrachtet nur ein einziger Wirtschaftsbeteiligter in der Lage sein dürfte, ein glaubwürdiges Angebot einzureichen, oder
- sich die Behörden durch zusätzliche Maßnahmen vergewissern, dass das Ergebnis dem Marktpreis entspricht (Rn. 93).

- Transparent: Der Zugang zu Informationen, ausreichend Zeit für interessierte Bieter (hinreichende Bekanntmachung) und die Klarheit der Auswahl- und Zuschlagskriterien sind für ein transparentes Auswahlverfahren von entscheidender Bedeutung. Die Ausschreibung muss hinreichend bekannt gemacht werden, damit alle potenziellen Bieter davon Kenntnis erlangen können. Die hinreichende Bekanntmachung hängt von den Merkmalen der jeweiligen Vermögenswerte, Waren oder Dienstleistungen ab. Vermögenswerte, Waren und Dienstleistungen, die angesichts ihres hohen Wertes oder anderer Merkmale für europa- oder weltweit tätige Bieter von Interesse sein könnten, sollten so ausgeschrieben werden, dass potenzielle Bieter, die europa- oder weltweit tätig sind, darauf aufmerksam werden (Rn. 91).
- Diskriminierungsfrei: Alle Bieter sind in allen Phasen des Verfahrens diskriminierungsfrei zu behandeln. Die den Bietern im Vorfeld mitgeteilten Auswahl- und Zuschlagskriterien müssen objektiv sein. Damit die Gleichbehandlung gewährleistet ist, sollten die Zuschlagskriterien einen Vergleich und eine objektive Bewertung der Angebote ermöglichen (Rn. 92).

Beim Kauf von Vermögenswerten, Waren und Dienstleistungen sollten jegliche besonderen Ausschreibungsbedingungen diskriminierungsfrei sein und in einem engen und objektiven Zusammenhang mit dem Vertragsgegenstand und dem jeweiligen wirtschaftlichen Ziel der Ausschreibung stehen. Sie sollten ermöglichen, dass das wirtschaftlich günstigste Angebot dem Marktwert entspricht (Rn. 96).
- Bedingungsfrei: Eine Ausschreibung für den Verkauf von Vermögenswerten, Waren oder Dienstleistungen ist bedingungsfrei, wenn es potenziellen Käufern grundsätzlich freisteht, die zum Verkauf stehenden Vermögenswerte, Waren oder Dienstleistungen zu erwerben und für ihre eigenen Zwecke zu nutzen (Rn. 94).

Zu B) Prüfung der Marktkonformität einer Transaktion auf der Grundlage von Benchmarking oder anderen Bewertungsmethoden

Wenn die Maßnahmen der öffentlichen Stellen nicht gleichrangig („*pari passu*“) mit denen der privaten Wirtschaftsbeteiligten sind oder eine Transaktion nicht im Wege einer Ausschreibung zustande gekommen ist, kann die Einhaltung der Marktbedingungen immer anhand von

- Benchmarking oder
- anderen Bewertungsmethoden geprüft werden.

Benchmarking (Rn. 98 bis 100)

Um festzustellen, ob eine Transaktion die Marktbedingungen erfüllt, kann sie anhand der Bedingungen geprüft werden, zu denen vergleichbare Transaktionen von vergleichbaren privaten Wirtschaftsbeteiligten in einer vergleichbaren Lage vorgenommen wurden (Rn. 98). Beim Benchmarking wird häufig nicht ein „genauer“ Referenzwert, sondern eine Spanne möglicher Werte ermittelt, indem vergleichbare Transaktionen geprüft werden. Die EU-KOM empfiehlt daher, Maße wie den Durchschnitt oder den Median vergleichbarer Transaktionen in Erwägung zu ziehen (Rn. 100).

Andere Bewertungsmethoden (Rn. 101 – 105)

Beim Verkauf von Grundstücken reicht grundsätzlich ein vor den Verkaufsverhandlungen eingeholtes Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen aus, um auf der Grundlage allgemein anerkannter Marktindikatoren und Bewertungsstandards den Marktwert zu ermitteln (Rn. 103).

Die Bewertung, ob eine Transaktion die Marktbedingungen erfüllt, kann anhand allgemein anerkannter Bewertungsmethoden erfolgen (z. B. Regelungen der Flächenerwerbsverordnung für die Ermittlung des Wertes land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen, die von der öffentlichen Hand veräußert werden, sofern diese Methoden eine Aktualisierung der Preise in Fällen eines starken Preisanstiegs vorsehen, so dass der tatsächlich gezahlte Preis sich dem Marktwert dieser Grundstücke möglichst weit annähert, vgl. Fußnote 155).

Für die Ermittlung der (jährlichen) Kapitalrendite ist die Berechnung des internen Zinsfußes eine anerkannte Standardmethode (Internal Rate of Return — IRR, vgl. Fußnote 158).

Man kann die Investitionsentscheidung auch anhand ihres Barwerts (NET Present Value — NPV) bewerten, der in den meisten Fällen zu gleichwertigen Ergebnissen führt wie der IRR (vgl. Fußnote 160).

Ich bitte um Kenntnisnahme und Beachtung sowie um geeignete Weiterleitung an die kommunalen Stellen.

Im Auftrag


Stöver