



EUROPÄISCHE KOMMISSION

Brüssel, den 19.12.2012  
C(2012) 9457 final

**Betreff: Staatliche Beihilfe SA.33167 (2012/N) – Deutschland  
Vorgeschlagenes alternatives Wertermittlungsverfahren bei  
Verkäufen land- und forstwirtschaftlicher Flächen in Deutschland  
durch die staatliche BVVG**

Sehr geehrter Herr Bundesminister!

## **I. Verfahren**

- (1) Am 10. Juni 2011 meldete Deutschland ein von der staatlichen Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (im Folgenden „BVVG“) entwickeltes Wertermittlungsverfahren vorab bei der Kommission an. Das System dient der Ermittlung des Marktwerts land- und forstwirtschaftlicher Flächen in den neuen Bundesländern, die von der BVVG als Privatisierungsstelle für solche Flächen zu veräußern sind.
- (2) Mit Schreiben vom 10. Juli 2011 übermittelte Deutschland weitere Informationen und eine Reihe von Urteilen deutscher Gerichte zur Veräußerung solcher Flächen, denen zufolge u. a. der Grundstückserwerber bei Zweifeln an dem von der BVVG ermittelten Marktwert auf einem Wertgutachten bestehen kann<sup>1</sup>.
- (3) Am 13. Oktober 2011 richtete die Kommission ein Auskunftersuchen an Deutschland, das mit Schreiben vom 18. November 2011 beantwortet wurde.

---

<sup>1</sup> Reichenbach/BVVG: 1) Urteil des Landgerichts Berlin vom 27.10.2009, 2) Urteil des Kammergerichts Berlin vom 26.8.2010 und 3) Urteil des Bundesgerichtshofs vom 28.4.2011 (<http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=25e2cda1dfe75474e3a1dae265c6d502&nr=56512&pos=1&anz=2>).

Seiner Exzellenz Herrn Dr Guido WESTERWELLE  
Bundesminister des Auswärtigen  
Werderscher Markt 1  
D - 10117 Berlin

- (4) Am 30. März 2012 übermittelte die Kommission Deutschland ein zweites Auskunftsersuchen, das am 27. April 2012 beantwortet wurde.
- (5) Infolge des zweiten Auskunftsersuchens legte Deutschland mit Schreiben vom 3. Juli 2012 ein Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen zu dem von der BVVG entwickelten Wertermittlungsverfahren vor.
- (6) Am 28. September 2012 meldete Deutschland das Wertermittlungsverfahren förmlich an.
- (7) Am 8. November 2012 wurde die Prüfung des angemeldeten Verfahrens, wie mit Deutschland vereinbart, bis zum 28. November 2012 ausgesetzt.
- (8) Mit Schreiben vom 23. November 2012 übermittelte Deutschland der Kommission weitere Informationen zu dem Wertermittlungsverfahren und sagte zu, das Verfahren nicht anzuwenden, wenn der sich daraus ergebende Preis unter dem Marktpreis liegt.

## **II. Beschreibung des Verfahrens**

### **A. Hintergrund**

- (9) Die BVVG wurde nach der Wiedervereinigung mit der Privatisierung land- und forstwirtschaftlicher Flächen in den neuen Bundesländern betraut<sup>2</sup>. Sie hat zur Ermittlung des Verkaufspreises solcher Flächen ein Vergleichswertverfahren, das sogenannte Vergleichspreissystem (im Folgenden „VPS“), entwickelt.
- (10) Die BVVG hat im Zeitraum vom 1. Juli 1992 bis zum 30. Juni 2010 insgesamt 255 000 ha landwirtschaftlicher Flächen veräußert. Ferner wurden 389 000 ha nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (im Folgenden „EALG“) an ehemalige Alteigentümer und Pächter zurückgegeben (letzteres nach der Beihilferegelung N 506/99<sup>3</sup>, die am 31.12.2009 ausgelaufen ist und nicht verlängert wurde).
- (11) Die BVVG hat noch rund 370 000 ha landwirtschaftliche sowie etwa 75 000 ha forstwirtschaftliche Flächen zu privatisieren. Die Verwertung aller verbleibenden Flächen soll bis zum Jahr 2025 abgeschlossen sein.
- (12) Bei der Veräußerung einer Fläche hat die BVVG im Wesentlichen drei Möglichkeiten:
  - 1: Den Verkauf nach öffentlicher Ausschreibung an den Höchstbieter,
  - 2: den Verkauf in Direktvergabe an den gegenwärtigen Pächter zum Marktwert<sup>4</sup>,
  - 3: den Verkauf zu begünstigten Konditionen auf der Grundlage des EALG an

<sup>2</sup> Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen.

<sup>3</sup> ABl. C 46 vom 19.2.2000, S. 2.

<sup>4</sup> Maximal 450 ha je Pächter. Betroffen sind eine Gesamtfläche von 135 000 ha bzw. rund 2 800 Pächter.

- a) den ehemaligen Alteigentümer als Wiedergutmachung einer Enteignung zwischen 1945 und 1949,
  - b) den Pächter zum Marktwert abzüglich 35 %; diese Variante ist 2009 ausgelaufen.
- (13) Das VPS wird bei Verkäufen von der BVVA an gegenwärtige Pächter im Rahmen der Möglichkeiten 2 und 3 b eingesetzt<sup>5</sup>.
- (14) Ferner hat Deutschland die Kommission von deutschen Gerichtsverfahren in einer Sache unterrichtet, in der sich ein Flächenerwerber im Rahmen des Privatisierungsprogramms und die BVVG gegenüberstehen; der Erwerber hatte den von der BVVG über das VPS ermittelten Marktpreis angefochten. Dem Erwerber zufolge ist der Marktwert durch ein Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen festzustellen, während die BVVG argumentiert, das VP stelle ein alternatives, geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Flächenwerts dar.
- (15) In den Urteilen in dieser Sache wurde auf die einschlägigen deutschen Rechtsvorschriften verwiesen, denen zufolge ein unabhängiger Sachverständiger am besten geeignet ist, um den Marktwert zu ermitteln<sup>6</sup>. Die deutschen Gerichte nahmen ferner Bezug auf die Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand (im Folgenden „Grundstücksmitteilung“)<sup>7</sup>, insbesondere auf Abschnitt II.2 über den Grundstücksverkauf auf der Grundlage eines unabhängigen Gutachtens als einen der anwendbaren Grundsätze. Der Bundesgerichtshof urteilte in letzter Instanz, dass der Erwerber einer Fläche im Falle von Zweifeln an dem von der BVVG ermittelten Flächenwert auf einem Wertgutachten eines unabhängigen Sachverständigen bestehen kann. Ferner stellte der Bundesgerichtshof fest, dass der Sachverständige in die der Bewertung zugrunde gelegten Vergleichswerte alle relevanten Flächenverkäufe aufnehmen darf, sofern er dabei außergewöhnliche statistische Abweichungen ausschließt. Die Gerichte haben sich jedoch weder mit dem VPS noch mit der Frage befasst, ob das VPS geeignet ist, um den Marktpreis für die betreffende Fläche zu ermitteln.

---

<sup>5</sup> Deutschland zufolge sind auch Flächenverkäufe nach Variante 3 b eingestellt worden. Jedoch konnte für bereits erfolgte Verkäufe noch nicht mit allen Berechtigten eine Einigung über den korrekten Marktwert erzielt werden und sind entsprechende Gerichtsverfahren anhängig, so dass die Anwendung des VPS, d. h. die Bestätigung der Wertermittlung nach dem VPS, in diesen Fällen noch relevant sein kann.

<sup>6</sup> Allgemeine Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung oder ImmoWertV (einschließlich der entsprechenden Richtlinien).

<sup>7</sup> ABl. C 209 vom 10.7.1997, S. 3. Zwei Grundsätze: Verkauf durch ein bedingungsloses Bieterverfahren (Abschnitt II.1) und Verkauf ohne bedingungsloses Bieterverfahren (Abschnitt II.2) (im zweiten Fall sollte vor den Verkaufsverhandlungen eine unabhängige Bewertung durch einen unabhängigen Sachverständigen erfolgen).

## **B. Das VPS**

- (16) Das wichtigste Ziel des VPS besteht darin, Beihilfen im Sinne von Artikel 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (im Folgenden „AEUV“) bei der Veräußerung von Flächen durch die BVVG dadurch zu vermeiden, dass solche Verkäufe zum Marktpreis erfolgen. Im VPS wird der anzuwendende Flächenpreis für jeden Verkauf gesondert festgesetzt, wobei die relevanten Daten aus ähnlichen früheren Veräußerungen zum Vergleich herangezogen werden<sup>8</sup>.
- (17) In der Datenbasis des VPS sind Angaben zu über 8 400 Verkaufspreisen aus erfolgten Verkäufen der BVVG über Ausschreibungen enthalten sowie über 6 200 Zweit- und über 4 000 Drittgebote aus diesen Verkaufsverfahren. Die Datensammlung umfasst ferner Verkäufe nach der genannten Möglichkeit 3 b (Verkauf an Pächter zum Marktwert abzüglich 35 %) sowie andere Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen zwischen Dritten, in deren Rahmen der Marktpreis durch ein Mitglied eines Gutachterausschusses ermittelt wurde. Die BVVG aktualisiert die Angaben zu Verkäufen in der VPS-Datenbasis mindestens einmal im Monat, um sie auf dem neuesten Stand zu halten.
- (18) Bei Auswahl von für einen anstehenden Verkauf relevanten Vergleichsflächen im VPS<sup>9</sup> zeigt das System einen Durchschnittspreis an, der als Marktpreis für die fragliche Fläche gilt. Das VPS wird in den Erwägungsgründen (28)bis (31) näher beschrieben.

## **C. Standpunkt Deutschlands**

- (19) Deutschland bringt vor, dass das VPS gegenüber den Bewertungen durch lokale Gutachter grundsätzlich zu höheren Preisen führt. Diese Gutachter zögen in der Regel die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse heran, die insgesamt weniger Verkaufsabschlüsse enthielten und Flächen betrafen, die in der Regel kleiner seien als die von der BVVG veräußerten Flächen. Verkäufe der BVVG zu Preisen, die nach dem VPS ermittelt wurden, führten daher jedenfalls nicht zur Gewährung eines Vorteils für den Flächenerwerber, so dass keine staatliche Beihilfe im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 AEUV vorliegen könne.
- (20) Da die in der Grundstücksmittelteilung skizzierten Grundsätze nicht erschöpfend und diese Verfahren für die in Rede stehenden Grundstücksverkäufe durch die BVVG weniger geeignet seien, wird das VPS von Deutschland als genaue, geeignete Alternative zur Ermittlung des Marktwerts der von der BVVG als Privatisierungsstelle für land- und forstwirtschaftliche Flächen in den neuen Bundesländern zu verkaufenden Flächen angesehen<sup>10</sup>.

---

<sup>8</sup> Berücksichtigt werden u. a. folgende Flächeneigenschaften: Größe, Region, Lage und Bodenqualität.

<sup>9</sup> Wichtigste berücksichtigte Kriterien sind u. a. der Ort, an dem sich die Fläche befindet (Radius von rund 20 km), zeitlicher Bezugswert (+/- 12 Monate), Größe, Lage, beabsichtigte Nutzungsart und Bodenqualität der Fläche.

<sup>10</sup> Deutschland verweist auf Randnummer 68 des Urteils in der Rechtssache Scott (C-290/07 P, Kommission/Scott, Slg. 2010, I-7763) und Randnummer 34 des Urteils in der Rechtssache Seydaland (C-239/09, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, Slg. 2010, I-13083).

## D. Unabhängiges Gutachten zum VPS

- (21) Deutschland legte nach Aufforderung der Kommission ein unabhängiges Gutachten zum VPS<sup>11</sup> vor, um zu klären,
- i) ob das VPS grundsätzlich geeignet ist zur Ermittlung des Marktwerts zu veräußernder land- und forstwirtschaftlicher Flächen und damit das Vorliegen einer staatlichen Beihilfe in Fällen, in denen der Flächenwert anhand des VPS ermittelt wurde, prima facie ausgeschlossen werden kann,
  - ii) ob das VPS auf in Deutschland allgemein anerkannten Wertermittlungsgrundsätzen beruht.
- (22) Der unabhängige Gutachter gelangt zu dem Ergebnis, dass es sich beim VPS nicht um ein Verfahren sui generis, sondern um eine besonders qualifizierte Form des Vergleichswertverfahrens handelt, das eine Auswahl besonders relevanter früherer Verkäufe als Vergleichsgrundlage liefert, auch indem die VPS-Datenbasis durch Eingabe von relevanten neuen Vergleichsfällen, einschlägigen früheren Verkäufen und Marktindikatoren auf dem neuesten Stand gehalten wird. Ferner wird festgestellt, dass die VPS-Datenbasis nur Daten zu Verkäufen großer Flächen<sup>12</sup> enthält, während die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse, die unabhängige Sachverständige zumeist heranziehen, kleinere und daher schlechter vergleichbare Flächen betreffen. Der Gutachter zieht darüber hinaus den Schluss, dass das VPS statistisch relevante Informationen liefert, da die Vergleichsfälle, die aus der Datensammlung ausgewählt werden können, der jeweiligen Transaktion gut entsprechen und die aktuellen Informationen aus kürzlich erfolgten Verkäufen die Marktpreisentwicklung widerspiegeln. Schließlich befindet der Gutachter, das VPS sei vereinbar mit den einschlägigen deutschen Vorschriften und Grundsätzen für eine Grundstücksbewertung.
- (23) In Abschnitt 5.3 des Gutachtens werden einige Empfehlungen gegeben, wie die statistische Relevanz von Marktwerten, die auf der Grundlage von Vergleichsfällen ermittelt werden, noch weiter verbessert werden könnte. Die Empfehlungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:
- i) Da eine Gruppe von Vergleichsfällen auch besonders hohe Kaufpreise und Höchstgebote umfassen kann, wird die BVVG in der derzeitigen Fassung der VPS-Arbeitsanleitung angehalten, diese Daten nur dann als Vergleichswerte heranzuziehen, wenn a) ein weiteres Gebot in einer Spanne von bis zu 20 % unterhalb des Bestgebots ebenfalls zu der Gruppe von Vergleichspreisen zählt und b) die hohen Gebote dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzurechnen sind, d. h. von verschiedenen Bietern

---

<sup>11</sup> „Gutachten zur Geeignetheit des Vergleichspreissystems (VPS) der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) für die Ermittlung des Marktwerts von zu veräußernden landwirtschaftlichen Flächen“, erstellt von Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber, einem in Deutschland u. a. im Bereich von Verfahren zur Grundstückswertermittlung anerkannten Sachverständigen.

<sup>12</sup> Mehr als 20 ha und bis zu 450 ha.

abgegeben wurden oder durch vergleichbare Ausschreibungsergebnisse gestützt werden. In dem Gutachten wird empfohlen, in diesem Fall die Daten in die Gruppe von Vergleichsfällen aufzunehmen und alle Marktindikatoren aus diesen Vergleichsdaten für Vergleichszwecke zu berücksichtigen, sofern eine Beeinflussung dieser Daten durch ungewöhnliche Verhältnisse, unter denen die hohen Preise vereinbart oder geboten wurden, ausgeschlossen werden kann;

- ii) Um eine hinreichende Übereinstimmung der qualitativen Grundstücksmerkmale bei der Auswahl der Vergleichsfälle zu gewährleisten, wird die BVVG in der Arbeitsanleitung zum VPS angehalten, bezüglich der Lage und Bonität gestaffelte Referenzräume anzuwenden. Da das Hauptkriterium zur Ermittlung des Marktwerts landwirtschaftlicher Grundstücke die Grundstücksgröße ist, wird in dem Gutachten empfohlen, hinsichtlich der Größe der zu bewertenden Fläche ein ähnliches Verfahren anzuwenden und so die Vergleichbarkeit der Größe der zu veräußernden Fläche mit Daten aus früheren Verkäufen zu verbessern;
- iii) Um dem Höchstgebot in der VPS-Datenbasis ein höheres in die Marktwertermittlung einzustellendes Gewicht zu verleihen, wird in dem Gutachten empfohlen, Zweit- und Drittgebote in bedingungsfreien Bieterverfahren unabhängig von der Zahl der übrigen zur Verfügung stehenden Vergleichspreise als Referenzwerte aufzunehmen;
- iv) Das Gutachten empfiehlt, bei inhomogenen Marktverhältnissen auch qualifizierte Zweit- und Drittgebote als Vergleichswerte zu berücksichtigen, sofern sie das Höchstgebot nicht um mehr als 30 % unterschreiten.
- v) Ferner wird in dem Gutachten empfohlen, dass die BVVG unabhängigen Sachverständigen für Wertermittlung Auskunft über die von ihr erzielten Kaufpreise sowie über Zweit- und Drittgebote erteilt, damit diese Sachverständigen nicht länger ausschließlich auf die Angaben der lokalen Gutachterausschüsse angewiesen sind.

### **III. Beihilferechtliche Würdigung**

- (24) Durch Anmeldung des VPS hat Deutschland die Kommission ersucht, förmlich zu der Frage Stellung zu nehmen, ob das VPS geeignet ist, um den Marktwert land- und forstwirtschaftlicher Flächen zu ermitteln, die durch die BVVG im Rahmen des Privatisierungsprogramms veräußert werden, so dass prima facie ausgeschlossen werden kann, dass solche Veräußerungen eine staatliche Beihilfe im Sinne von Artikel 107 Absatz 1 AEUV umfassen.
- (25) Nach ständiger Rechtsprechung<sup>13</sup> kann die Veräußerung eines Grundstücks oder eines Gebäudes durch die öffentliche Hand an ein Unternehmen oder an einen

---

<sup>13</sup> EuGH, Urteil vom 16. Dezember 2010, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, Rechtssache C-239/09, Slg. 2010, I-13083, Randnr. 34 und EuGH, Urteil vom 2. September 2010, Kommission/Scott, Rechtssache C-290/07 P, Slg. 2010, I-7763, Randnr. 68; EuG, Urteil vom

Einzelnen, der eine wirtschaftliche Tätigkeit wie die Land- oder Forstwirtschaft ausübt, eine staatliche Beihilfe darstellen, insbesondere wenn sie nicht zum Marktwert erfolgt, d. h. zu dem Preis, den ein unter Marktbedingungen handelnder privater Investor hätte festsetzen können.

- (26) Die Kommission stellt diesbezüglich fest, dass Grundstücksverkäufe grundsätzlich anhand der Grundstücksmitteilung zu beurteilen sind; dieser Leitfaden an die Mitgliedstaaten soll sicherstellen, dass Verkäufe von Grundstücken und Gebäuden durch die öffentliche Hand beihilfefrei erfolgen. In der Grundstücksmitteilung werden zum Ausschluss eines Beihilfetatbestands zwei Vorgehensweisen empfohlen: zum einen der Verkauf von Bauten oder Grundstücken nach einem hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungsfreien Bietverfahren (ähnlich einer Versteigerung) mit darauf folgender Veräußerung an den meistbietenden oder den einzigen Bieter, und zum anderen eine unabhängige Bewertung durch eine(n) unabhängige(n) Sachverständige(n) für Wertermittlung vor den Verkaufsverhandlungen. Diese beiden Vorgehensweisen sollen gewährleisten, dass der Preis, zu dem ein Grundstück von der öffentlichen Hand verkauft wird, so weit wie möglich dem Marktpreis dieses Grundstücks entspricht, damit ausgeschlossen werden kann, dass dem Grundstückserwerber durch den Rechtsvorgang ein Vorteil verschafft wird.
- (27) Wie jedoch vom Gerichtshof der Europäischen Union (EuGH) in seinem Urteil vom 16. Dezember 2010 in der Rechtssache C-239/09, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe<sup>14</sup>, bestätigt, in der es um früher von der BVVG angewandte Methoden zur Berechnung des Kaufpreises landwirtschaftlicher Flächen in den neuen Bundesländern ging, steht zwar fest, dass die beiden in der Grundstücksmitteilung dargelegten Methoden Preise ergeben können, die den tatsächlichen Marktwerten entsprechen, doch ist nicht ausgeschlossen, dass auch andere Methoden angewandt werden können, sofern gewährleistet ist, dass der vom Erwerber auf der Grundlage dieser Methoden tatsächlich gezahlte Preis so weit wie möglich den Marktpreis dieser Flächen widerspiegelt.
- (28) Das VPS in der von Deutschland vorgeschlagenen Form, das von der BVVG im Rahmen des Privatisierungsprogramms angewendet wird, beruht auf dem Vergleichswertverfahren. Dieses Verfahren wird von unabhängigen Sachverständigen für Wertermittlung in Deutschland verwendet und ist in den in der Branche üblicherweise zugrunde gelegten Allgemeinen Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung („ImmoWertV“) geregelt<sup>15</sup>.
- (29) Wie in Erwägungsgrund (17) erläutert, enthält die VPS-Datenbasis historische Daten zu einer Vielzahl erfolgter Flächenverkäufe durch die BVVG. Beabsichtigt die BVVG, eine Fläche zu veräußern, stellt sie eine Gruppe von

---

13. Dezember 2011, Konsum Nord ekonomisk förening/Kommission, Rechtssache T-244/08, Slg. 2011, II-0000, Randnr. 61.

<sup>14</sup> Slg. 2010, I-13083, Randnr. 39.

<sup>15</sup> Einschließlich der entsprechenden Richtlinien. Nach der Arbeitsanleitung für das VPS sind mindestens zehn Vergleichsfälle für die Ermittlung eines Flächenwertes heranzuziehen; der in Form der ImmoWertV festgelegten Branchennorm zufolge gelten ebenfalls zehn Vergleichsfälle diesebezüglich als statistisch relevant.

Vergleichsfällen aus den historischen Daten zusammen. Es werden Vergleichsobjekte herangezogen, die

- sich räumlich in einem Umkreis von 20 km um die zu veräußernde Fläche befinden,
  - in den letzten 12 Monaten veräußert wurden,
  - qualitativ eine ähnliche Bonität wie das Bewertungsobjekt haben und
  - von vergleichbarer Größe sind wie das Bewertungsobjekt.
- (30) Ergeben sich nach diesen Grundsätzen weniger als zehn Vergleichsfälle (zur Gewährleistung der statistischen Relevanz gelten zehn Vergleichsobjekte als Minimum), werden die Kriterien für die Auswahl gelockert; so werden u. a. der Radius (auf 30 km), der Zeitraum, in dem die Vergleichsobjekte verkauft wurden (auf 18 bis 24 Monate) und auch die Bonitätskriterien erweitert.<sup>16</sup>
- (31) Ist eine statistisch relevante Gruppe von Datensätzen bestimmt worden, wird der Durchschnittspreis aus diesen Datensätzen ermittelt<sup>17</sup>, ohne dass eine weitere Gewichtung erfolgt.
- (32) Um zu gewährleisten, dass die historischen Daten aktuell sind, werden ständig (in der Regel monatlich, doch wenn eine Berechnung benötigt wird, gelegentlich auch mehrmals im Monat) Daten zu neuen Verkäufen und andere Marktindikatoren in die VPS-Datenbasis eingestellt<sup>18</sup>.
- (33) Schließlich hat Deutschland bestätigt, dass die BVVG die in dem Gutachten gegebenen und in Erwägungsgrund (23) zusammengefassten Empfehlungen bereits umgesetzt hat. Die Wahrscheinlichkeit, zu einem Marktpreis zu gelangen, steigt durch die Umsetzung der Empfehlungen noch weiter, da die ausgewählten Vergleichsfälle statistisch relevanter werden.
- (34) Was die Empfehlung v angeht, so wird die Weitergabe von Informationen aus dem VPS Flächenverkäufe dieser Art insgesamt transparenter machen.
- (35) Angesichts obiger Erwägungen gewährleistet die Anwendung des VPS durch die BVVG im Rahmen des Privatisierungsprogramms für land- und forstwirtschaftliche Flächen in den neuen Bundesländern nach Auffassung der Kommission, dass der vom Erwerber tatsächlich gezahlte Preis so weit wie möglich den Marktwert der Fläche widerspiegelt, so dass dem Erwerber durch den Rechtsvorgang kein Vorteil verschafft wird und das Vorliegen einer staatlichen Beihilfe im Sinne von Artikel 107 Absatz 1 AEUV ausgeschlossen ist.

---

<sup>16</sup> Um die Vergleichbarkeit der Vergleichsfälle mit dem beabsichtigten Flächenverkauf zu verbessern, werden Zuschläge oder Abschläge angebracht.

<sup>17</sup> Bei der Berechnung des Durchschnitts werden auch Zweit- und Drittgebote berücksichtigt, sofern sie als qualifizierte Gebote gelten.

<sup>18</sup> Die VPS-Datenbasis liefert dem aktuellen Stand nähere Schätzwerte als die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse, in die Informationen über Verkäufe in der Regel lediglich alle drei oder sechs Monate eingepflegt werden.



- (36) Da jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden kann, dass das VPS in bestimmten Fällen zu einem Preis führen kann, der unter dem Marktwert liegt, sagt Deutschland im Einklang mit der allen staatlichen Organen einschließlich der nationalen Gerichte und der Verwaltungsbehörden obliegenden Verpflichtung, eine gegen das Unionsrecht verstoßende Bestimmung des nationalen Rechts außer Anwendung zu lassen<sup>19</sup>, zu, dass die BVVG in solchen Fällen von der Anwendung des VPS absieht.

#### **IV. Schlussfolgerung**

Die Kommission hat folglich entschieden,

- dass durch die Anwendung des VPS zur Ermittlung des Wertes land- und forstwirtschaftlicher Flächen in Deutschland bei Veräußerung durch die BVVG insofern, als die Anwendung des VPS den Marktwert der verkauften Flächen widerspiegelt, dem Erwerber der Flächen kein Vorteil gewährt wird und derartige Veräußerungen somit keine staatliche Beihilfe im Sinne von Artikel 107 Absatz 1 AEUV umfassen. Aufgrund des Umfangs der Datenbasis des VPS gilt diese Schlussfolgerung ausschließlich für Veräußerungen, die von der BVVG als Privatisierungsstelle für land- und forstwirtschaftliche Flächen in den neuen Bundesländern vorgenommen werden.

---

<sup>19</sup> EuGH, Urteil vom 16. Dezember 2010, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, Rechtssache C-239/09, Slg. 2010, I-13083, Randnr. 52.

Falls dieses Schreiben vertrauliche Angaben enthält, die nicht offengelegt werden sollen, werden Sie gebeten, bei der Kommission innerhalb von 15 Arbeitstagen nach Eingang des Schreibens einen mit Gründen versehenen Antrag auf vertrauliche Behandlung zu stellen. Andernfalls geht die Kommission davon aus, dass Sie mit der Offenlegung der Angaben und mit der Veröffentlichung des vollständigen Wortlauts dieses Schreibens in der verbindlichen Sprachfassung auf folgender Website einverstanden sind: <http://ec.europa.eu/competition/elojade/isef/index.cfm>.

Der Antrag ist per Einschreiben oder Fax an folgende Anschrift zu richten:

Europäische Kommission  
Generaldirektion Wettbewerb  
Registratur Staatliche Beihilfen  
J-70 3/225  
1049 Bruxelles/Brussel  
BELGIQUE/BELGIË  
Fax +32 229-61242

Mit vorzüglicher Hochachtung

Für die Kommission

Joaquín ALMUNIA  
Vizepräsident