



## EUROPÄISCHE KOMMISSION

GD WETTBEWERB Grundsatzfragen und Strategie  
Beihilfenpolitik und Unterstützung der Fallbearbeitung

Brüssel, 20/08/2020  
COMP.A.3/SSCH/EH\*2020/097857

*[persönliche Informationen]*

Sehr geehrt *[persönliche Informationen]*,

vielen Dank für Ihr Schreiben, in welchem Sie die Kommission um Auskunft bitten, wie die sogenannte Konzeptvergabe öffentlicher Grundstücke in Deutschland beihilferechtlich zu bewerten ist und inwieweit für solche Vergabeverfahren eine vorherige Notifizierung notwendig wird.

Die Frage, ob ein beihilferechtlicher Sachverhalt vorliegt, ist anhand Artikel 107 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) zu prüfen. Als Beihilfen im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 AEUV können nur solche Maßnahmen angesehen werden, die unmittelbar oder mittelbar aus staatlichen Mitteln gewährt werden, bestimmte Unternehmen oder Produktionszweige begünstigen und dadurch den Wettbewerb verfälschen und den Handel zwischen Mitgliedstaaten beeinträchtigen. Eine Maßnahme stellt nur dann eine staatliche Beihilfe dar, wenn alle diese Elemente kumulativ vorliegen.

Um zu ermitteln, ob der Gegenseite durch die wirtschaftlichen Transaktionen öffentlicher Stellen ein Vorteil gewährt wird, prüft die Kommission, ob das Verhalten dieser Stellen mit dem Verhalten ähnlicher privater Wirtschaftsbeteiligter, die unter normalen Marktbedingungen tätig sind, verglichen werden kann. Dabei wendet die Kommission das Kriterium *des marktwirtschaftlich handelnden Wirtschaftsbeteiligten* an. Hierbei soll festgestellt werden, ob die jeweilige Transaktion Marktconformität aufweist.

Bei Grundstückskäufen ist dies in der Regel der Fall, wenn das Grundstück zum Marktwert verkauft wird. Bei einem hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungsfreien Bieterverfahren (ähnlich einer Versteigerung) und einer darauffolgenden Veräußerung an den meist bietenden oder den einzigen Bieter geht die Kommission grundsätzlich von einem Verkauf zum Marktwert aus und ist der *Auffassung, dass damit kein beihilferechtlicher Sachverhalt vorliegt. Ist dies nicht der Fall* „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.“<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> [Bekanntmachung der Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne des Artikels 107 Absatz II des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union](#) (ABl. C 262 vom 19.7.2016, S. 24).

Genauere Angaben zur oben genannten Marktkonformitätsfeststellung finden Sie in der

- [Bekanntmachung der Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union](#) (ABl. C 262 vom 19.7.2016) und in 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.), wenngleich diese Mitteilung formal durch oben genannte Bekanntmachung ersetzt wurde. Sie ist jedoch nach wie vor hilfreich, um die beihilferechtliche Bewertung der Kommission nachzuvollziehen. Wir möchten Sie Ihnen daher zusätzlich zur Verfügung stellen.

Dies ist nicht der endgültige Standpunkt der Kommission, sondern lediglich eine vorläufige Einschätzung der Dienststellen der Generaldirektion Wettbewerb, die sich auf die derzeit verfügbaren Angaben stützt.

Mit freundlichen Grüßen

*e-signed*

*Salim MEDGHOUL*  
Referatsleiter