Dauerthema Grundstücksveräußerungen Neuere Rechtsprechung und Entscheidungspraxis

28. Berliner Gesprächskreis

am 30. November 2015

Übersicht
Versagung der Grundstückverkehrs-genehmigung
(1) Norm u. Kontext
(2) Grundstückswert
(3) Positionen
(4) EuGH
Binnenmarktrelevanz
Wertermittlung
Vorgaben „Seydaland“
Vorgaben für SV in D
Standard
Aussonderung ungewöhnlicher Fälle
Annäherung an Marktwert
Rechtsprechung
MEOT bei Vertragsanpassung
Störangebote bei Direktveräußerung
Fazit

Übersicht

- **Grundstücksmitteilung 1997** ⇒ ***Notion of Aid***
- Versagung einer **Grundstücksverkehrsgenehmigung** als Beihilfe?
  EuGH vom 16.07.2015 - Rs. C-39/14 „BVVG Bodenverwertung- und –verwaltungs GmbH“
- **Binnenmarktrelevanz**
  EuG vom 28.10.2015 – Rs. T-253/12 „Hammar Nordic Plugg / Kommission“
- **Wertermittlung** (bei landwirtschaftlichen Flächen)
  EuGH vom 16.12.2010 – Rs. C-239/09 „Seydaland“
- **Kaufpreissenkung und Verzicht auf Beiträge nach Vertragsschluss**
  EuG vom 30.06.2015 – verb. Rs. T-186/13, T-190/13 u. T-193/13 „Shouten & De Jong Projectontwikkeling BV“
- **Störangebot des Wettbewerbers bei Direktveräußerung**
  Beschluss der EFTA-Überwachungsbehörde Nr. 157/12/KOL vom 09.05.2012 „Kommune Oppdal“ unter Bezug auf EuG vom 13.12.2011 – Rs. T-244/08 „Konsum Nord“

Übersicht
Versagung der Grundstückverkehrs-genehmigung
(1) Norm u. Kontext
(2) Grundstückswert
(3) Positionen
(4) EuGH
Binnenmarktrelevanz
Wertermittlung
Vorgaben „Seydaland“
Vorgaben für SV in D
Standard
Aussonderung ungewöhnlicher Fälle
Annäherung an Marktwert
Rechtsprechung
MEOT bei Vertragsanpassung
Störangebote bei Direktveräußerung
Fazit

EuGH vom 16.07.2015 - Rs. C-39/14 „BVVG“ (1)

- Vorlagefrage des BGH: Ist die Versagung einer Grundstücksverkehrsgenehmigung eine Beihilfe?
- Kontext: Privatisierungsprogramm für landwirtschaftliche Flächen in den neuen Bundesländern
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 Grundstücksverkehrsgesetz (Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe):

  Versagung oder Auflage, wenn „*der Gegenwert [Kaufpreis] in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht.*“

  Ständige Rspr. zum groben Missverhältnis: Preis liegt mehr als 50 % über dem Wert des Grundstücks

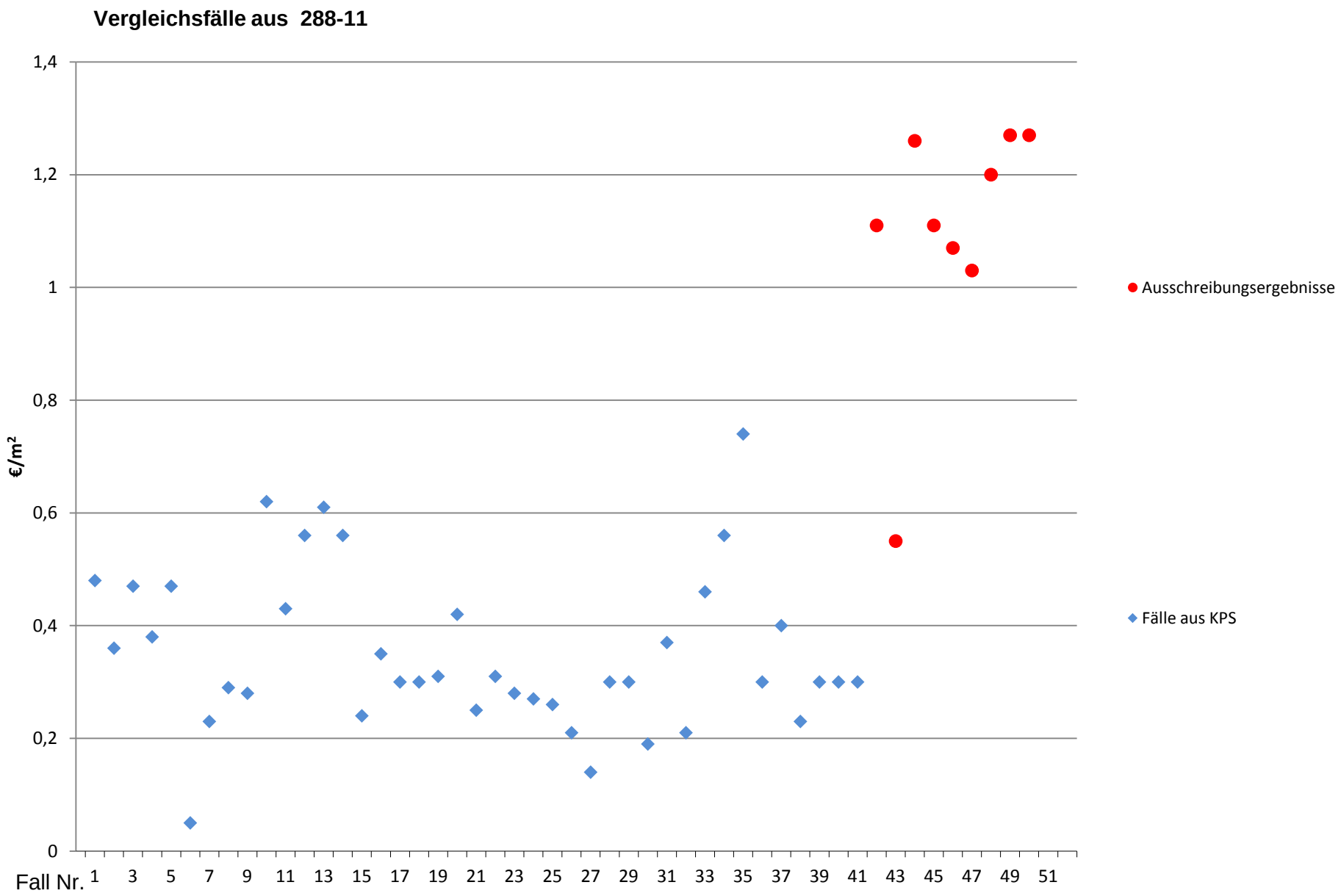
Übersicht
Versagung der Grundstückverkehrs-genehmigung
(1) Norm u. Kontext
(2) Grundstückswert
(3) Positionen
(4) EuGH
Binnenmarktrelevanz
Wertermittlung
Vorgaben „Seydaland“
Vorgaben für SV in D
Standard
Aussonderung ungewöhnlicher Fälle
Annäherung an Marktwert
Rechtsprechung
MEOT bei Vertragsanpassung
Störangebote bei Direktveräußerung
Fazit

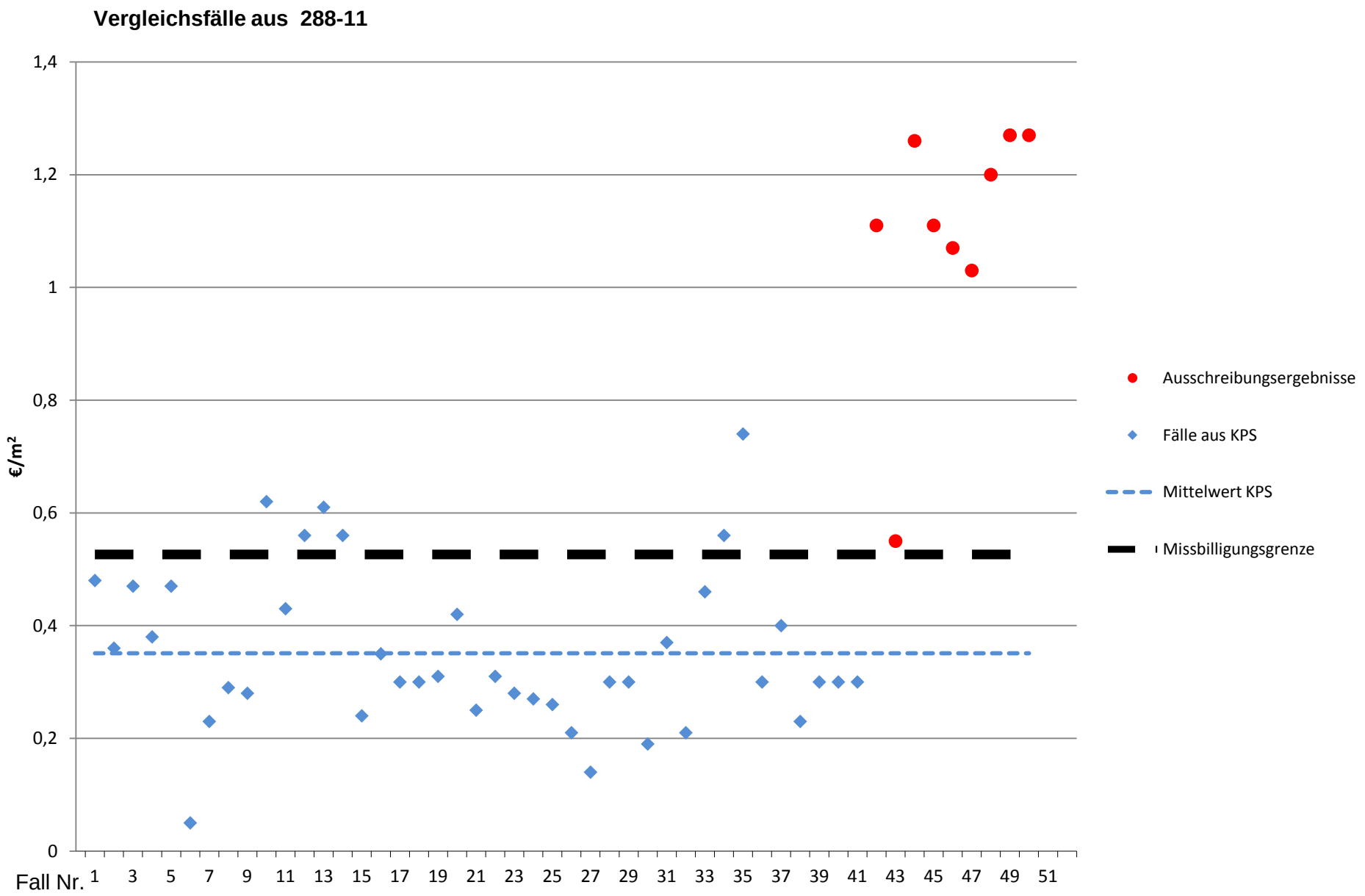
EuGH vom 16.07.2015 - Rs. C-39/14 „BVVG“ (2)

Definition des „Werts des Grundstücks“ nach BGH vom 25.04.2014 (BLw 5-13):

„Der Wert des Grundstücks im Sinne dieser Vorschrift ist der innerlandwirtschaftliche Verkehrswert. Er wird durch den Preis bestimmt, der bei einem Verkauf von einem Landwirt an einen anderen erzielt wird. Dieser Wert entspricht in der Regel dem durchschnittlichen Preis, der sich aus den Kaufpreissammlungen über die bei Verkäufen landwirtschaftlicher Grundstücke in der näheren Umgebung in den vergangenen Jahren erzielten Preise ergibt.“

Übersicht
Versagung der Grundstückverkehrs-genehmigung
(1) Norm u. Kontext
(2) Grundstückswert
(3) Positionen
(4) EuGH
Binnenmarktrelevanz
Wertermittlung
Vorgaben „Seydaland“
Vorgaben für SV in D
Standard
Aussonderung ungewöhnlicher Fälle
Annäherung an Marktwert
Rechtsprechung
MEOT bei Vertragsanpassung
Störangebote bei Direktveräußerung
Fazit


Vergleichsfälle aus 288-11
1,4
1,2
1
0,8
0,6
0,4
0,2
0
€/m²
Fall Nr.
1 3 5 7 9 11 13 15 17 19 21 23 25 27 29 31 33 35 37 39 41 43 45 47 49 51
Ausschreibungsergebnisse
Fälle aus KPS


Vergleichsfälle aus 288-11
1,4
1,2
1
0,8
0,6
0,4
0,2
0
€/m²
Fall Nr.
1 3 5 7 9 11 13 15 17 19 21 23 25 27 29 31 33 35 37 39 41 43 45 47 49 51
Ausschreibungsergebnisse
Fälle aus KPS
Mittelwert KPS
Missbilligungsgrenze

EuGH vom 16.07.2015 - Rs. C-39/14 „BVVG“ (3)

- Position der BVVG:
  - Privatisierungsprogramm wird empfindlich gestört, da bei fast allen Ausschreibung dem Höchstgebot die Genehmigung versagt werden kann
  - Genehmigungsversagung wirkt über den konkreten Fall hinaus auf das Verhalten der Bieter (preisdämpfender Effekt)
  - Versagung begünstigt ortsansässige Landwirte
- Position der Kommission:
  - alle Tatbestandsmerkmale verwirklicht, allerdings Zweifel hinsichtlich des Einsatzes staatlicher Mittel
- Position der Bundesregierung:
  - Keine Begünstigung, da (noch) kein Verkauf erfolgt
  - Allgemeine Regelung; die BVVG strebe eine Privilegierung gegenüber privaten Grundstücksverkäufern an

Übersicht
Versagung der Grundstückverkehrs-genehmigung
(1) Norm u. Kontext
(2) Grundstückswert
(3) Positionen
(4) EuGH
Binnenmarktrelevanz
Wertermittlung
Vorgaben „Seydaland“
Vorgaben für SV in D
Standard
Aussonderung ungewöhnlicher Fälle
Annäherung an Marktwert
Rechtsprechung
MEOT bei Vertragsanpassung
Störangebote bei Direktveräußerung
Fazit

EuGH vom 16.07.2015 - Rs. C-39/14 „BVVG“ (4)

EuGH: keine Beihilfe, wenn das Grundstück später nicht unter Marktwert veräußert wird

- Market Economy Operator Test führt zu keinem Ergebnis, da auch ein privater Verkäufer keine Genehmigung für „überhöhten“ Kaufpreis erhält
- keine Stellungnahme zum preisdämpfenden Effekt auf das Privatisierungsprogramm
- Es gilt die Vermutung, dass das Höchstgebot der Marktpreis ist, aber widerlegbar bei Höchstgebot mit offensichtlich spekulativem Charakter
- Erneute Kaufpreisfestlegung möglichst nahe am Marktwert
- Frage nach Auswirkungen auf Grundfreiheiten nicht gestellt und nicht beantwortet

Übersicht
Versagung der Grundstückverkehrs-genehmigung
(1) Norm u. Kontext
(2) Grundstückswert
(3) Positionen
(4) EuGH
Binnenmarktrelevanz
Wertermittlung
Vorgaben „Seydaland“
Vorgaben für SV in D
Standard
Aussonderung ungewöhnlicher Fälle
Annäherung an Marktwert
Rechtsprechung
MEOT bei Vertragsanpassung
Störangebote bei Direktveräußerung
Fazit

Binnenmarktrelevanz von Grundstücksverkäufen

- Unternehmen investieren unionsweit in Grundstücke u. Immobilien und bieten damit verbundene Dienstleistungen an (EuG vom 28.10.2015 – Rs. T-253/12 „Hammar/Kommission“)
- Fehlende Ausschreibung ist beihilferechtlich unschädlich, wenn Annäherung des Preises an den Marktwert auf andere Weise gelingt und von den VergabeRL nicht gefordert, wenn keine eingekapselte Beschaffung vorliegt (Bsp. für öffentlichen Auftrag: EuGH vom 08.05.2013 – verb. Rs. C-197/11 u. C-203/11 „Libert u.a.“)
- Ausschreibungspflicht bei Grundstücksverkäufen zur Gewährleistung der Grundfreiheiten (insb. Kapitalverkehr)?
  - Transparenz als Voraussetzung für die Ausübung der Grundfreiheiten
  - Binnenmarktrelevanz (Qualität u. Quantität der Grundstücke)
  - Rechtfertigungsgründe für Einschränkungen

Übersicht
Versagung der Grundstückverkehrs-genehmigung
(1) Norm u. Kontext
(2) Grundstückswert
(3) Positionen
(4) EuGH
Binnenmarktrelevanz
Wertermittlung
Vorgaben „Seydaland“
Vorgaben für SV in D
Standard
Aussonderung ungewöhnlicher Fälle
Annäherung an Marktwert
Rechtsprechung
MEOT bei Vertragsanpassung
Störangebote bei Direktveräußerung
Fazit

Ermittlung eines beihilfenfreien Kaufpreises
nach EuGH vom 16.12.2010 – Rs. C-239/09 „Seydaland“

- Marktpreis ist der Preis, den ein privater Investor festsetzen könnte
- Methodenfreiheit, aber möglichst weitgehende Annäherung an den Marktwert
- Bei Referenzwerten ist ständige Aktualisierung erforderlich: Problem bei Bodenrichtwerten der örtlichen Gutachterausschüsse und bei den vom BMF veröffentlichten Regionalen Wertansätze

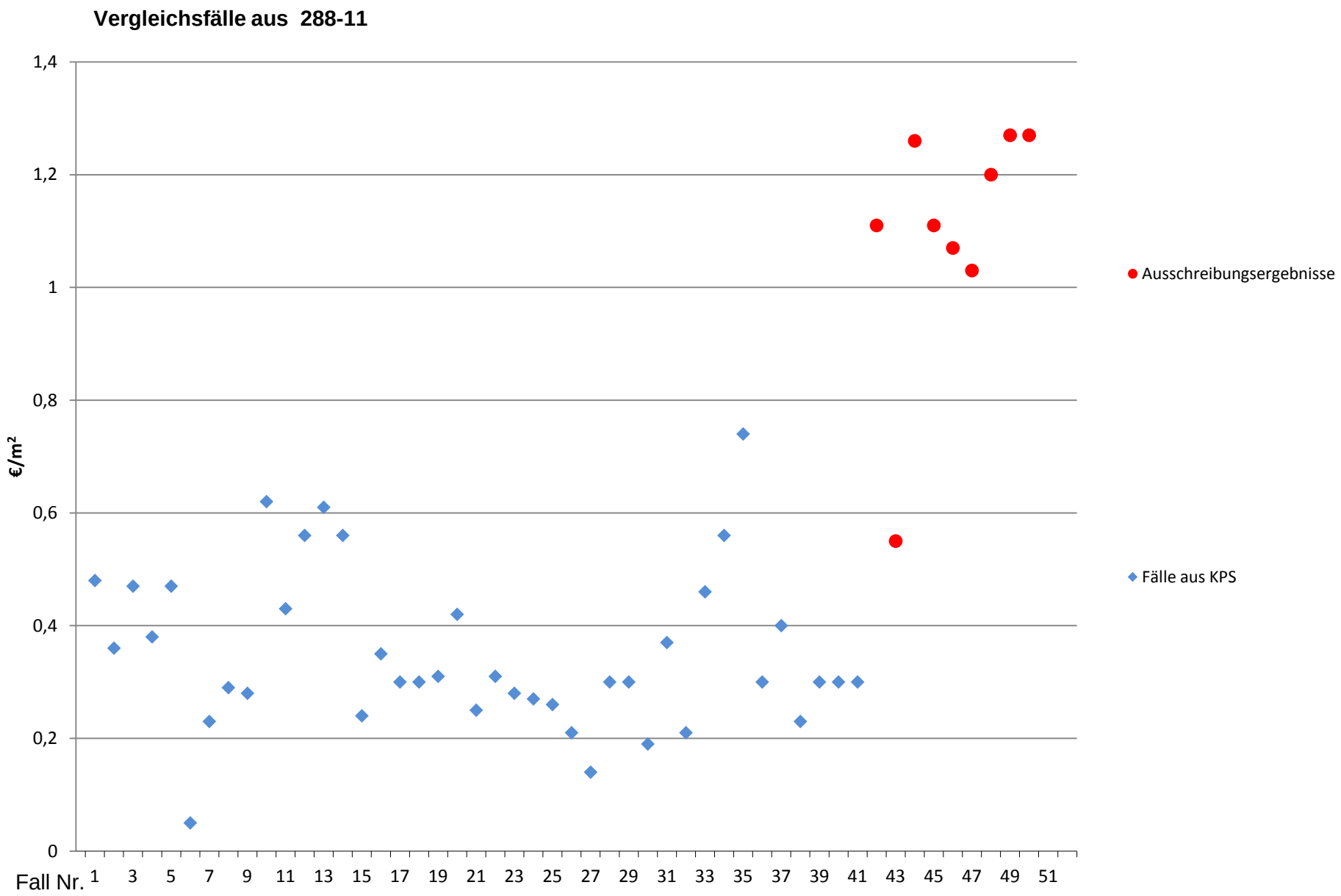
Übersicht
Versagung der Grundstückverkehrs-genehmigung
(1) Norm u. Kontext
(2) Grundstückswert
(3) Positionen
(4) EuGH
Binnenmarktrelevanz
Wertermittlung
Vorgaben „Seydaland“
Vorgaben für SV in D
Standard
Aussonderung ungewöhnlicher Fälle
Annäherung an Marktwert
Rechtsprechung
MEOT bei Vertragsanpassung
Störangebote bei Direktveräußerung
Fazit

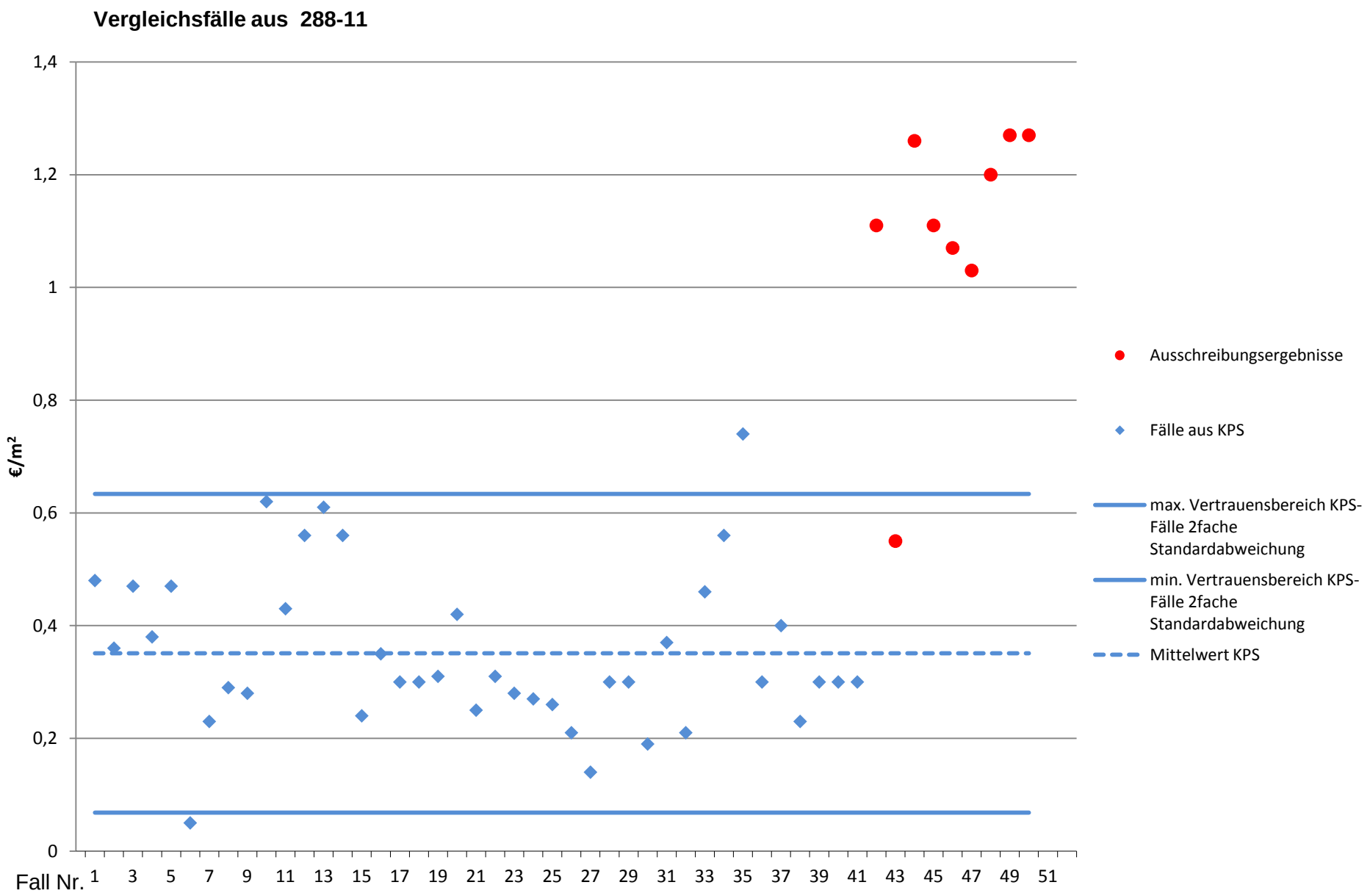
Wertermittlung durch Sachverständigen: Annäherung an den Marktwert (in Deutschland)

Anerkannter Bewertungsstandard:

- Durchschnitt der Vergleichsfälle aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses als Ausgangswert für die individuelle Wertermittlung
- Spannbreite des „gewöhnlichen Geschäftsverkehrs“ gemäß § 194 BauGB ist zu berücksichtigen
- Vergleichsfälle, „*die von dem Üblichen abweichen, also unter ungewöhnlichen Verhältnissen zustande gekommen sind*“, sind gemäß § 7 ImmoWertV auch tatsächlich auszusondern (BGH, Beschluss vom 28.04.2011 – V ZR 192/10, Rn. 10)

Übersicht
Versagung der Grundstückverkehrs-genehmigung
(1) Norm u. Kontext
(2) Grundstückswert
(3) Positionen
(4) EuGH
Binnenmarktrelevanz
Wertermittlung
Vorgaben „Seydaland“
Vorgaben für SV in D
Standard
Aussonderung ungewöhnlicher Fälle
Annäherung an Marktwert
Rechtsprechung
MEOT bei Vertragsanpassung
Störangebote bei Direktveräußerung
Fazit


Vergleichsfälle aus 288-11
1,4
1,2
1
0,8
0,6
0,4
0,2
0
€/m²
Fall Nr.
1 3 5 7 9 11 13 15 17 19 21 23 25 27 29 31 33 35 37 39 41 43 45 47 49 51
Ausschreibungsergebnisse
Fälle aus KPS


Vergleichsfälle aus 288-11
1,4
1,2
1
0,8
0,6
0,4
0,2
0
€/m²
Fall Nr.
1 3 5 7 9 11 13 15 17 19 21 23 25 27 29 31 33 35 37 39 41 43 45 47 49 51
Ausschreibungsergebnisse
Fälle aus KPS
max. Vertrauensbereich KPS-Fälle 2fache Standardabweichung
min. Vertrauensbereich KPS-Fälle 2fache Standardabweichung
Mittelwert KPS

Aussonderung ungewöhnlicher Vergleichsfälle

Begründung für die Aussonderung von Fällen, die unter (vermeintlich) *ungewöhnlichen Verhältnissen* zustande gekommen sind:

- Ausschreibung im Rahmen eines Privatisierungs-programms gehört nicht zum *gewöhnlichen Geschäftsverkehr*
- *Winner's Curse* (Fluch des Meistbietenden): Begriff aus der Verfahrensökonomie: aufgrund unvollständiger Informationen unterschätzt ein Teil der Bieter den Wert, ein Teil überschätzt den Wert; das Höchstgebot wird regelmäßig von einem Bieter der letzten Gruppe abgegeben.

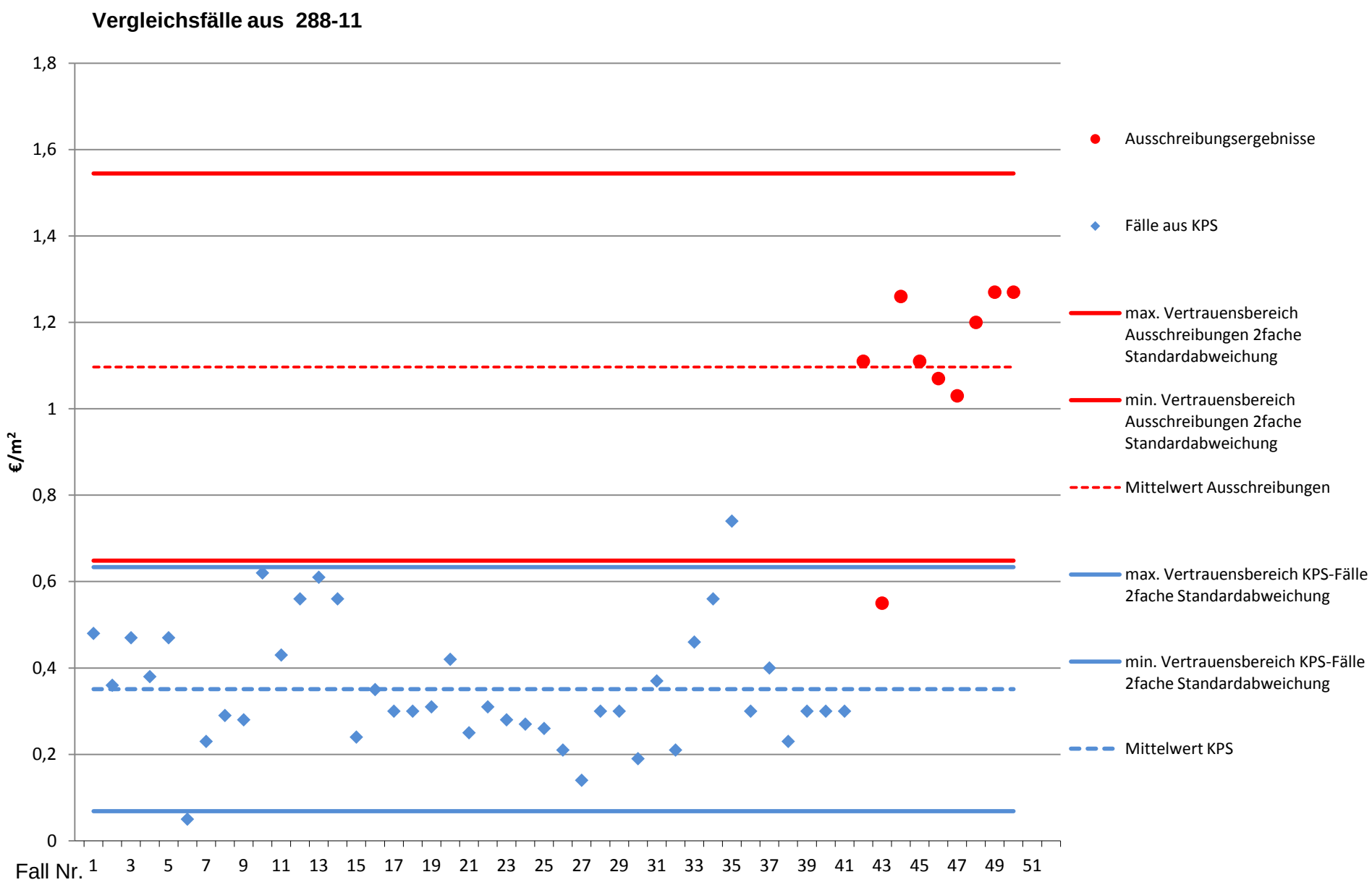
Übersicht
Versagung der Grundstückverkehrs-genehmigung
(1) Norm u. Kontext
(2) Grundstückswert
(3) Positionen
(4) EuGH
Binnenmarktrelevanz
Wertermittlung
Vorgaben „Seydaland"
Vorgaben für SV in D
Standard
Aussonderung ungewöhnlicher Fälle
Annäherung an Marktwert
Rechtsprechung
MEOT bei Vertragsanpassung
Störangebote bei Direktveräußerung
Fazit

Annäherung an den Ausschreibungswert

Bestmögliche Annäherung an den Ausschreibungs- bzw. Marktwert:

Durchschnitt der Ausschreibungsergebnisse und anderer „vertrauenswürdiger“ Werte als Ausgangswert für die individuelle Wertermittlung

Übersicht
Versagung der Grundstückverkehrs-genehmigung
(1) Norm u. Kontext
(2) Grundstückswert
(3) Positionen
(4) EuGH
Binnenmarktrelevanz
Wertermittlung
Vorgaben „Seydaland“
Vorgaben für SV in D
Standard
Aussonderung ungewöhnlicher Fälle
Annäherung an Marktwert
Rechtsprechung
MEOT bei Vertragsanpassung
Störangebote bei Direktveräußerung
Fazit


Vergleichsfälle aus 288-11
1,8
1,6
1,4
1,2
1
0,8
0,6
0,4
0,2
0
€/m²
Fall Nr.
1 3 5 7 9 11 13 15 17 19 21 23 25 27 29 31 33 35 37 39 41 43 45 47 49 51
Ausschreibungsergebnisse
Fälle aus KPS
max. Vertrauensbereich Ausschreibungen 2fache Standardabweichung
min. Vertrauensbereich Ausschreibungen 2fache Standardabweichung
Mittelwert Ausschreibungen
max. Vertrauensbereich KPS-Fälle 2fache Standardabweichung
min. Vertrauensbereich KPS-Fälle 2fache Standardabweichung
Mittelwert KPS

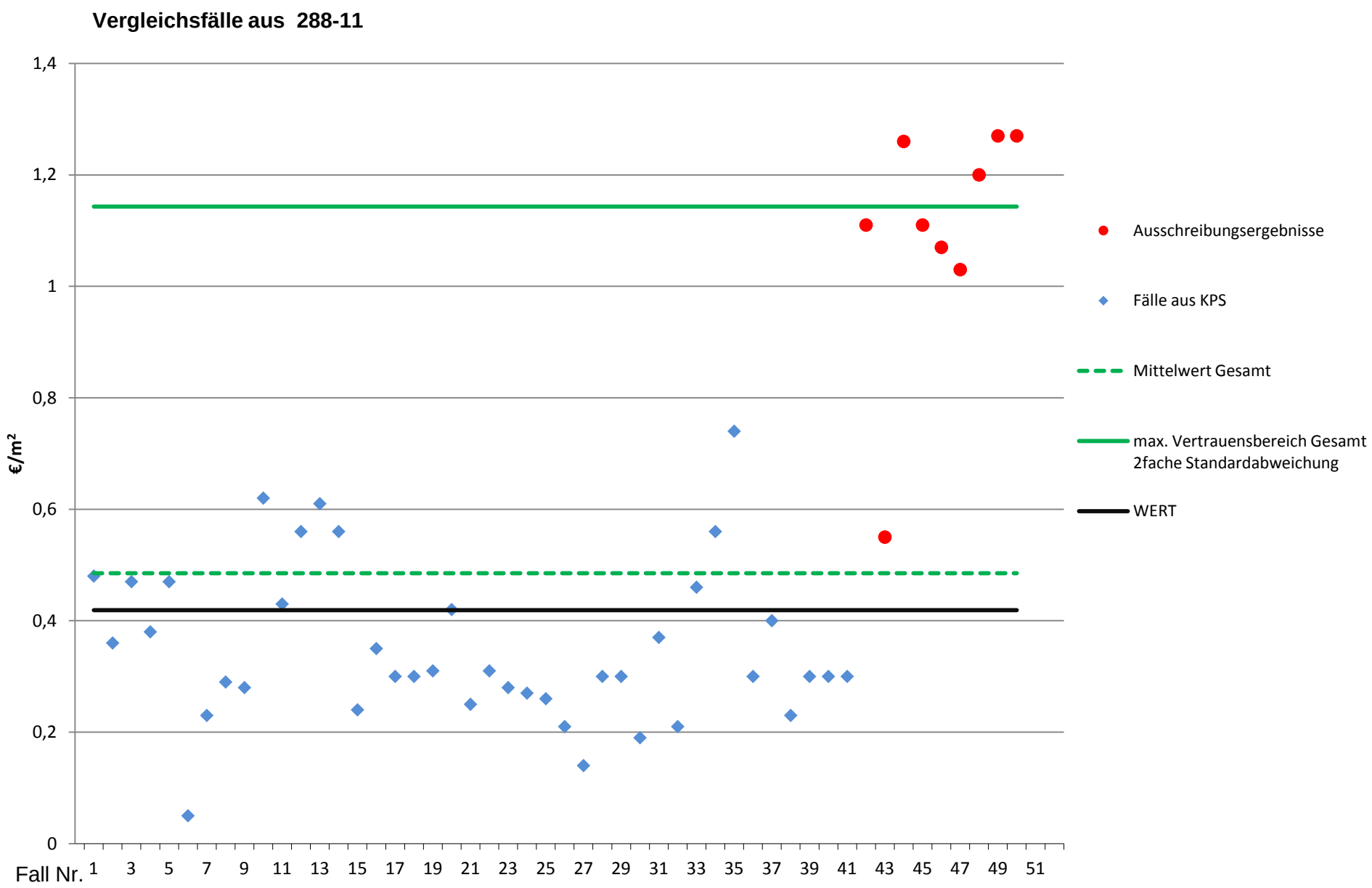
Rechtsprechung zu Vergleichsfällen

Verkehrswert muss „aus der Streubreite der bislang erzielten Preise gemittelt werden

KG, Urteil vom 26.08.2010 – 22 U 202/09,

BGH, Beschluss vom 28.04.2011 – V ZR 192/10

Übersicht
Versagung der Grundstückverkehrs-genehmigung
(1) Norm u. Kontext
(2) Grundstückswert
(3) Positionen
(4) EuGH
Binnenmarktrelevanz
Wertermittlung
Vorgaben „Seydaland“
Vorgaben für SV in D
Standard
Aussonderung ungewöhnlicher Fälle
Annäherung an Marktwert
Rechtsprechung
MEOT bei Vertragsanpassung
Störangebote bei Direktveräußerung
Fazit


Vergleichsfälle aus 288-11
1,4
1,2
1
0,8
0,6
0,4
0,2
0
€/m²
Fall Nr.
1 3 5 7 9 11 13 15 17 19 21 23 25 27 29 31 33 35 37 39 41 43 45 47 49 51
Ausschreibungsergebnisse
Fälle aus KPS
Mittelwert Gesamt
max. Vertrauensbereich Gesamt
2fache Standardabweichung
WERT

MEOT bei Vertragsanpassung

EuG vom 30.06.2015 – verb. Rs. T-186/13, T-190/13 u. T-193/13 „Shouten & De Jong Projectontwikkeling BV“

- Sachverhalt: Preissenkung und Verzicht einer ÖPP auf vertraglich vereinbarte Erschließungsbeiträge wegen einer um 4 Jahre verspäteten Baugenehmigung. ÖPP (50% Gemeinde, 50% Projektentwickler) für Erschließungsphase; anschließender Verkauf der erschlossenen Grundstücke an Projektentwickler. Preissenkung u. Verzichte führten zu Verlusten bei der ÖPP.

- Kommission vom 23.01.2013 – SA.24123: das öffentliche Interesse an einer Neu-Bebauung des Areals von 20 ha entspricht nicht dem Grundsatz des marktwirtschaftlich handelnden Wirtschaftsteilnehmers. Dieser hätte „*zuerst andere, kommerziell interessantere Möglichkeiten in Betracht [gezogen]*“. … „*Die niederländischen Behörden hätten nicht nachgewiesen, dass die ÖPP ihre Möglichkeiten […] geprüft hat.*“

- EuG: Ungeachtet des öffentlichen Interesses, stellt sich die Frage, ob der Projektentwickler die gleichen Vorteile bei Nachverhandlungen mit einem privaten Vertragspartner erreicht hätte. Dabei sind alle rechtlichen und tatsächlichen Umstände zu berücksichtigen.

Übersicht
Versagung der Grundstückverkehrs-genehmigung
(1) Norm u. Kontext
(2) Grundstückswert
(3) Positionen
(4) EuGH
Binnenmarktrelevanz
Wertermittlung
Vorgaben „Seydaland“
Vorgaben für SV in D
Standard
Aussonderung ungewöhnlicher Fälle
Annäherung an Marktwert
Rechtsprechung
MEOT bei Vertragsanpassung
Störangebote bei Direktveräußerung
Fazit

„Störangebot“ des Wettbewerbers bei Direktveräußerung

Entscheidungspraxis:

- Kommission vom 30.01.2008 „Konsum Jämtland“: Angebot des Wettbewerbers belegt höheren Marktpreis

  Ansatz bestätigt durch EuG vom 28.02.2012 – verb. Rs. T-268/08 und T-281/08 (Bank Burgenland), Rn. 72:

  „… Insoweit lässt sich nicht bestreiten, dass Angebote, die im Rahmen des zur Privatisierung […] eingeleiteten Ausschreibungs-verfahrens gültig und tatsächlich abgegeben wurden, grundsätz-lich einen besseren Näherungswert für den Marktpreis dieser Einrichtung bilden als unabhängige Wertgutachten.“

- EuG vom 13.12.2011 – Rs. T-244/08 „Konsum Nord“: Vergleichbarkeit; Transaktionssicherheit des Angebots ist zu prüfen

- Beschluss der EFTA-Überwachungsbehörde Nr. 157/12/KOL vom 09.05.2012 „Kommune Oppdal“: überhöhtes Angebot des Wettbewerbers

Übersicht
Versagung der Grundstückverkehrs-genehmigung
(1) Norm u. Kontext
(2) Grundstückswert
(3) Positionen
(4) EuGH
Binnenmarktrelevanz
Wertermittlung
Vorgaben „Seydaland“
Vorgaben für SV in D
Standard
Aussonderung ungewöhnlicher Fälle
Annäherung an Marktwert
Rechtsprechung
MEOT bei Vertragsanpassung
Störangebote bei Direktveräußerung
Fazit

Fazit

- Sachverständigengutachten ist rehabilitiert. „Bank Burgenland“-Rechtsprechung wurde eingeschränkt.
- Der gutachterlich ermittelte Wert entspricht nicht dem Preis, der im Ergebnis einer Ausschreibung erwartet werden kann (Erklärungsansatz: fehlende Antizipation der Preissteigerung, die der Bieter bei Abgabe seines Angebots vornimmt)
- MEOT: Vorteil aus einem Verkauf auf Basis eines Wertgutachtens kann auch bei einem Verkauf durch einen Privaten erlangt werden.

Übersicht
Versagung der Grundstückverkehrs-genehmigung
(1) Norm u. Kontext
(2) Grundstückswert
(3) Positionen
(4) EuGH
Binnenmarktrelevanz
Wertermittlung
Vorgaben „Seydaland“
Vorgaben für SV in D
Standard
Aussonderung ungewöhnlicher Fälle
Annäherung an Marktwert
Rechtsprechung
MEOT bei Vertragsanpassung
Störangebote bei Direktveräußerung
Fazit