

Amtsblatt der Europäischen Union

L 358



Ausgabe
in deutscher Sprache

Rechtsvorschriften

59. Jahrgang

29. Dezember 2016

Inhalt

II Rechtsakte ohne Gesetzescharakter

INTERNATIONALE ÜBEREINKÜNFTE

- ★ **Mitteilung über das Inkrafttreten des Abkommens zwischen der Europäischen Union und der Volksrepublik China über die Befreiung der Inhaber von Diplomatenpässen von der Visumpflicht für Kurzaufenthalte** 1
- ★ **Mitteilung über die vorläufige Anwendung — zwischen der Europäischen Union und der Republik Ecuador — des Beitrittsprotokolls zum Handelsübereinkommen zwischen der Europäischen Union und ihren Mitgliedstaaten einerseits sowie Kolumbien und Peru andererseits betreffend den Beitritt Ecuadors** 1

BESCHLÜSSE

- ★ **Beschluss (EU, Euratom) 2016/2392 des Rates vom 19. Dezember 2016 zur Ernennung eines Mitglieds des Rechnungshofs** 2
- ★ **Beschluss (EU) 2016/2393 der Kommission vom 4. Juli 2016 über die staatliche Beihilfe SA.33754 (2013/C) (ex 2013/NN) Spaniens zugunsten von Real Madrid CF (Bekannt gegeben unter Aktenzeichen C(2016) 4080)⁽¹⁾** 3

⁽¹⁾ Text von Bedeutung für den EWR

DE

Bei Rechtsakten, deren Titel in magerer Schrift gedruckt sind, handelt es sich um Rechtsakte der laufenden Verwaltung im Bereich der Agrarpolitik, die normalerweise nur eine begrenzte Geltungsdauer haben.

Rechtsakte, deren Titel in fetter Schrift gedruckt sind und denen ein Sternchen vorangestellt ist, sind sonstige Rechtsakte.

II

(Rechtsakte ohne Gesetzescharakter)

INTERNATIONALE ÜBEREINKÜNFTE

Mitteilung über das Inkrafttreten des Abkommens zwischen der Europäischen Union und der Volksrepublik China über die Befreiung der Inhaber von Diplomatenpässen von der Visumpflicht für Kurzaufenthalte

Das Abkommen zwischen der Europäischen Union und der Volksrepublik China über die Befreiung der Inhaber von Diplomatenpässen von der Visumpflicht für Kurzaufenthalte tritt am 1. Januar 2017 in Kraft, da das Verfahren nach Artikel 10 Absatz 1 des Abkommens am 18. November 2016 abgeschlossen worden ist.

Mitteilung über die vorläufige Anwendung — zwischen der Europäischen Union und der Republik Ecuador — des Beitrittsprotokolls zum Handelsübereinkommen zwischen der Europäischen Union und ihren Mitgliedstaaten einerseits sowie Kolumbien und Peru andererseits betreffend den Beitritt Ecuadors

Die Europäische Union und die Republik Ecuador haben den Abschluss der notwendigen Verfahren für die vorläufige Anwendung des am 11. November 2016 in Brüssel unterzeichneten Beitrittsprotokolls zum Handelsübereinkommen zwischen der Europäischen Union und ihren Mitgliedstaaten einerseits sowie Kolumbien und Peru andererseits betreffend den Beitritt Ecuadors ⁽¹⁾ notifiziert. Folgerichtig wird das Protokoll gemäß seinem Artikel 27 Absatz 4 ab 1. Januar 2017 zwischen der Europäischen Union und der Republik Ecuador vorläufig angewandt. Daher werden die Bestimmungen des Handelsübereinkommens zwischen der Europäischen Union und ihren Mitgliedstaaten einerseits sowie Kolumbien und Peru andererseits ⁽²⁾ mit Ausnahme des Artikels 2, des Artikels 202 Absatz 1 und der Artikel 291 und 292 auch aufgrund des Artikels 3 des Beschlusses (EU) 2016/2369 des Rates ⁽³⁾ über die Unterzeichnung und die vorläufige Anwendung des Protokolls von der Europäischen Union gemäß Artikel 330 Absatz 3 des Übereinkommens bis zum Abschluss der für den Abschluss des Protokolls notwendigen Verfahren vorläufig angewandt.

⁽¹⁾ ABl. L 356 vom 24.12.2016, S. 3.

⁽²⁾ ABl. L 354 vom 21.12.2012, S. 3.

⁽³⁾ ABl. L 356 vom 24.12.2016, S. 1.

BESCHLÜSSE

**BESCHLUSS (EU, Euratom) 2016/2392 DES RATES
vom 19. Dezember 2016
zur Ernennung eines Mitglieds des Rechnungshofs**

DER RAT DER EUROPÄISCHEN UNION —

gestützt auf den Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union, insbesondere auf Artikel 286 Absatz 2,
gestützt auf den Vertrag zur Gründung der Europäischen Atomgemeinschaft, insbesondere auf Artikel 106a,
auf Vorschlag der Republik Estland,
nach Stellungnahme des Europäischen Parlaments ⁽¹⁾,
in Erwägung nachstehender Gründe:

- (1) Die Amtszeit von Frau Kersti KALJULAID ist am 6. Mai 2016 abgelaufen.
- (2) Die Stelle sollte daher neu besetzt werden —

HAT FOLGENDEN BESCHLUSS ERLASSEN:

Artikel 1

Herr Juhan PARTS wird für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2022 zum Mitglied des Rechnungshofs ernannt.

Artikel 2

Dieser Beschluss tritt am Tag seiner Annahme in Kraft.

Geschehen zu Brüssel am 19. Dezember 2016.

Im Namen des Rates
Der Präsident
L. SÓLYMOS

⁽¹⁾ Stellungnahme vom 14. Dezember 2016 (noch nicht im Amtsblatt veröffentlicht).

BESCHLUSS (EU) 2016/2393 DER KOMMISSION**vom 4. Juli 2016****über die staatliche Beihilfe SA.33754 (2013/C) (ex 2013/NN) Spaniens zugunsten von Real Madrid CF**

(Bekannt gegeben unter Aktenzeichen C(2016) 4080)

(Nur der spanische Text ist verbindlich)**(Text von Bedeutung für den EWR)**

DIE EUROPÄISCHE KOMMISSION —

gestützt auf den Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union, insbesondere auf Artikel 108 Absatz 2 Unterabsatz 1,

gestützt auf das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum, insbesondere auf Artikel 62 Absatz 1 Buchstabe a,

nach Aufforderung der Beteiligten zur Stellungnahme nach Artikel 108 Absatz 2 AEUV ⁽¹⁾ und unter Berücksichtigung dieser Stellungnahmen,

in Erwägung nachstehender Gründe:

1. VERFAHREN

- (1) Im Oktober und November 2011 lenkten Presseberichte und Informationen, die von Bürgern eingingen, die Aufmerksamkeit der Kommission auf die angebliche staatliche Beihilfe für den Real Madrid Club de Fútbol (im Folgenden: „Real Madrid“), die in Form eines vorteilhaften Immobilientransfers gewährt worden war. Am 20. Dezember 2011 wurde Spanien aufgefordert, zu dieser Information Stellung zu nehmen; dies tat es am 23. Dezember 2011 und am 20. Februar 2012. Nach einem weiteren Auskunftersuchen der Kommission vom 2. April 2012 übermittelte Spanien am 18. Juni 2012 zusätzliche Informationen.
- (2) Mit Schreiben vom 18. Dezember 2013 unterrichtete die Kommission Spanien darüber, dass sie beschlossen hatte, bezüglich der Beihilfe das in Artikel 108 Absatz 2 AEUV vorgesehene Verfahren einzuleiten. Mit Schreiben vom 16. Januar 2014 gab Spanien zu diesem Beschluss eine Stellungnahme ab.
- (3) Der Beschluss der Kommission, das Verfahren einzuleiten (der „Einleitungsbeschluss“), wurde im *Amtsblatt der Europäischen Union* ⁽²⁾ veröffentlicht. Die Kommission rief die Beteiligten dazu auf, ihre Stellungnahmen zu der Maßnahme zu übermitteln.
- (4) Die Kommission erhielt von Beteiligten Stellungnahmen. Sie leitete diese an Spanien weiter, das die Gelegenheit erhielt, sich dazu zu äußern. Die Stellungnahme Spaniens ging bei der Kommission mit Schreiben vom 17. November 2014 ein. Am 4. November 2015 und 14. März 2016 traf sich die Kommission mit Vertretern von Real Madrid. Am 6. November 2015 hielt die Kommission mit Vertretern der Stadt Madrid eine Telefonkonferenz ab. Am 9. März 2016 übermittelte Spanien weitere Informationen.
- (5) Am 22. April 2015 schickte die Kommission der spanischen Regierung die Studie zur Ermittlung des Grundstückswerts, die sie bei der unabhängigen Liegenschaftsbewertungsagentur CEIAM Cabré Alegret (im Folgenden: „CEIAM“) in Auftrag gegeben hatte, damit sie dazu Stellung nehmen konnte. Mit Schreiben vom 15. Juni 2015 schickte die spanische Regierung ihre Bemerkungen zu dieser Studie. Mit Schreiben vom 9. Juli 2015 schickte Real Madrid seine Bemerkungen zu dieser Studie.

2. GENAUE BESCHREIBUNG DER ANGEFOCHTENEN MASSNAHME

- (6) Am 29. Juli 2011 unterzeichneten die Stadt Madrid (*Ayuntamiento de Madrid*) und Real Madrid einen Vertrag, der einen Rechtsstreit zwischen ihnen beilegte; Gegenstand des Rechtsstreits waren ein Vertrag von 1991 und ein Tausch von Liegenschaften, der in den Jahren 1996 und 1998 Gegenstand weiterer Vereinbarungen zwischen ihnen war (im Folgenden: der „Vergleichsvertrag von 2011“ oder „die geprüfte Maßnahme“).

⁽¹⁾ ABl. C 69 vom 7.3.2014, S. 108.

⁽²⁾ Siehe Fußnote 1.

- (7) Am 20. Dezember 1991 schlossen die Stadt Madrid, die *Gerencia Municipal de Urbanismo* (Stadtbauamt) und Real Madrid einen Vertrag betreffend den Umbau des Stadions von Real Madrid, des Santiago Bernabéu (im Folgenden: der „Vertrag von 1991“). Durch diesen Vertrag verpflichtete sich Real Madrid dazu, eine Tiefgarage bauen zu lassen. Real Madrid kam dieser Verpflichtung nicht nach.
- (8) Am 29. November 1996 schlossen Real Madrid und die Regionalregierung von Madrid (Comunidad de Madrid) ein Immobilientauschgeschäft (*convenio de permuta de suelo*) (im Folgenden: der „Tauschvertrag von 1996“). Durch diesen Vertrag stimmte Real Madrid zu, auf die Autonome Gemeinschaft Madrid und die Stadt Madrid ein im Gebiet „Ciudad Deportiva“ gelegenes, 30 000 Quadratmeter großes Grundstück zu übertragen. Im Gegenzug verpflichtete sich die Stadt, auf den Verein Real Madrid einige im Eigentum der öffentlichen Hand befindliche Grundstücke sowie Rechte an anderen Grundstücken der öffentlichen Hand zu übertragen. Die zu übertragenden kommunalen Grundstücke und Rechte sollten zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt werden. Die Parteien legten den Wert des Tauschgeschäftes auf 27 Mio. EUR fest.
- (9) Am 29. Mai 1998 schlossen Real Madrid und die Stadt Madrid einen weiteren Vertrag ab, mit der im Tauschvertrag von 1996 vereinbarte Tausch durchgeführt werden sollte (im Folgenden: „Durchführungsvertrag von 1998“). In diesem Vertrag wurde festgelegt, dass die Hälfte des Grundstücks in der „Ciudad Deportiva“ (15 000 Quadratmeter) von der Autonomen Gemeinschaft Madrid und die verbleibenden 15 000 Quadratmeter von der Stadt Madrid übernommen werden. Dementsprechend übertrug Real Madrid diese Immobilien in der Ciudad Deportiva. Im Gegenzug verpflichtete sich die Stadt Madrid, auf Real Madrid Grundstücke zu übertragen, die ihren Verbindlichkeiten gegenüber dem Club entsprachen, nämlich Grundstücke im Wert von rund 13 500 000 EUR. Zu diesem Zwecke sollten Grundstücke, die im Gebiet Julian Camarillo Sur lagen (Parzellen 33 und 34), und die Parzelle B-32 im Gebiet Las Tablas auf Real Madrid übertragen werden. Die Parzelle B-32 umfasst eine Fläche von 70 815 Quadratmetern.
- (10) Zum Zwecke dieses Tausches hatten die technischen Dienststellen der Stadtverwaltung von Madrid den Wert, den die Parzelle B-32 im Jahr 1998 hatte, auf 595 194 EUR geschätzt. Diese Bewertung erfolgte auf der Basis der Rechtsvorschriften, die eine Methodik für die Bestimmung des Werts städtischer Liegenschaften festlegen (Real Decreto 1020/1993 ⁽³⁾). Spanien zufolge hatten die technischen Dienststellen der Stadtverwaltung von Madrid bei der Bewertung der Parzelle B-32 im Jahr 1998 Entwicklungsstand und -potenzial des Gebiets berücksichtigt. Sie berücksichtigten insbesondere, dass für das Gebiet zwar die städtebauliche Planung abgeschlossen war, aber weder eine städtische Erschließung noch eine Bautätigkeit aufgenommen worden war.
- (11) Im weiteren Verlauf des Jahres 1998 übertrug die Stadt Madrid die Parzellen 33 und 34 auf den Club. Die Parzelle B-32 wurde noch nicht übertragen, weil die Stadt Madrid 1998 noch nicht rechtliche Eigentümerin dieser Parzelle war. Diesbezüglich legte der Durchführungsvertrag von 1998 fest, dass die Übertragung sieben Tage, nachdem die Stadt Madrid im spanischen Grundbuch (*Registro de la Propiedad*) als Eigentümerin der Parzelle eingetragen worden sei, erfolgen sollte. Am 28. Juli 2000 erwarb die Stadt Madrid das Eigentumsrecht an der Parzelle B-32. Zu dem entsprechenden Grundbucheintrag kam es jedoch erst am 11. Februar 2003.
- (12) Die Übertragung der Parzelle B-32 fand letztlich nicht statt. Nach der Bauleitplanung waren für die Parzelle B-32 allgemeine Sportanlagen (*equipamiento básico deportivo*) als Nutzungsart festgelegt. Diese Festsetzung stammte aus dem ursprünglichen Bebauungsplan (*plan parcial*) für das Gebiet „UZI 0.08 Las Tablas“ vom 28. Juli 1995 und wurde in den Flächennutzungsplan von Madrid (*Plan General de Ordenación Urbana de Madrid*, im Folgenden: „PGOU“) übernommen, der am 17. April 1997 von der Stadt Madrid und der Autonomen Gemeinschaft Madrid beschlossen wurde.
- (13) Die Vertragsparteien des Durchführungsvertrags von 1998 wussten, dass bezüglich der Parzelle B-32 eine Nutzung für allgemeine Sportanlagen festgesetzt war, waren jedoch nach Angabe Spaniens der Auffassung, dass eine solche Festsetzung es nicht ausschließe, die Eigentumsrechte an eine Privatperson zu übertragen, und da Real Madrid die Absicht hatte, auf diesem Gelände eine Sportinfrastruktur zu errichten, hatte die Stadt Madrid angenommen, dass die Parzelle B-32 übertragen werden könne, wenn sichergestellt sei, dass Real Madrid das Gelände entsprechend dem Bebauungsplan (Bau von Sportanlagen) nutzen werde.
- (14) Jedoch legte Artikel 64 des Gesetzes 9/2001 der Autonomen Gemeinschaft Madrid vom 17. Juli zur Baunutzung (*Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid*, im Folgenden: „Gesetz 9/2001“) fest, dass alle Parzellen, Anlagen, Bauwerke und Gebäude im Einklang mit ihrer Ausweisung im Flächennutzungsplan und ihrer Festsetzung im

⁽³⁾ Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, BOE de 22 de julio de 1993.

Bebauungsplan oder ihrem baurechtlichem Status zu nutzen sind. Artikel 7.7.2.a des PGOU zufolge sind Parzellen mit einer Bestimmung als Sportflächen Parzellen im Eigentum der öffentlichen Hand. Das Gesetz 9/2001 war bereits in Kraft getreten, als im Jahr 2003 die Stadt Madrid als Eigentümerin der Parzelle B-32 eingetragen und damit verpflichtet wurde, die Parzelle auf Real Madrid zu übertragen. Das Gesetz 9/2001 schreibt vor, dass eine Parzelle, die für eine Verwendung zu allgemeinen Sportaktivitäten ausgewiesen ist, im Eigentum der öffentlichen Hand sein muss. Jegliche Übertragung einer solchen Parzelle an eine private Person ist ausgeschlossen, weil der öffentliche Charakter dieser Parzelle (*bien de naturaleza demanial*) einer solchen Veräußerung entgegensteht. Deshalb vertrat die Stadt Madrid die Ansicht, dass es rechtlich nicht möglich war, die Parzelle B-32 auf Real Madrid zu übertragen. Aus diesem Grunde fand die im Durchführungsvertrag von 1998 vereinbarte Übertragung nicht statt.

- (15) Außerdem erklärte das Tribunal Superior de Justicia de Madrid ⁽⁴⁾, dass eine solche Ausweisung wie die der Parzelle B-32 in Stadtentwicklungsplänen wie dem PGOU ein privates Eigentum an einem solchen Grundstück ausschließt. Dieses Urteil klärte die juristische Auslegung der Stadtentwicklungsgrundsätze. In der Folge wurde die Parzelle B-32 nicht auf Real Madrid übertragen.
- (16) Mit dem Vergleichsvertrag von 2011 erkannten die Stadt Madrid und Real Madrid an, dass es rechtlich unmöglich war, die Parzelle B-32 auf Real Madrid zu übertragen („*Existe, aunque no una imposibilidad física, sí una imposibilidad jurídica de entregar la parcela*“). Als Folge davon entschied die Stadt Madrid, Real Madrid mit einer Summe, die dem Wert der Parzelle B-32 im Jahr 2011 entsprach, für die Nichtübertragung zu entschädigen. Die für die Bewertung von Grundstücken zuständigen technischen Dienststellen der Stadt, bewerteten die Parzelle B-32 im Jahr 2011 in einem Bewertungsbericht, der am 27. Juli 2011 vorgelegt wurde, mit 22 693 054,44 EUR. Die Bewertung der Parzelle B-32 erfolgte in Übereinstimmung mit den allgemeinen Kriterien für die Bestimmung des Werts von Gemeindevermögen, die bereits 1998 zur Anwendung kamen, wobei die festgesetzte Nutzungsart der Parzelle nach wie vor dieselbe war und eine Übertragbarkeit dieser Parzelle angenommen wurde.
- (17) Die Vertragsparteien vereinbarten, zur Entschädigung anstelle der Parzelle B-32 mehrere andere städtische Grundstücke auf Real Madrid zu übertragen. Vorgesehen dafür waren ein Grundstück, das zwischen den Straßen Rafael Salgado, Paseo de la Castellana und Concha Espina liegt und 3 600 Quadratmeter umfasst, ferner mehrere Grundstücke der Gebiete „Mercedes Arteaga“ und „Jacinto Verdaguer“ im Bezirk Carabanchel mit einer Gesamtfläche von 7 966 Quadratmetern, sowie eine Liegenschaft von 3 035 Quadratmetern in der „Ciudad Aeroportuaria Parque de Valdebebas“. Die für die Bewertung von Grundstücken zuständigen technischen Dienststellen der Stadt Madrid bewerteten diese Parzellen mit insgesamt 19 972 348,96 EUR.
- (18) Die Vertragsparteien stimmten auch darin überein, dass Real Madrid der Stadt Madrid als Ausgleichsleistung einen Betrag von 2 812 735,03 EUR dafür schuldet, dass der Verein seiner im Vertrag von 1991 eingegangenen Verpflichtung zum Bau einer Tiefgarage nicht nachgekommen war.
- (19) Nach dem Vergleichsvertrag von 2011 einigten sich Real Madrid und die Stadt darauf, ihre gegenseitigen Verbindlichkeiten auszugleichen. Zunächst wurden zu der Forderung von Real Madrid in Höhe von 22 693 054,44 EUR für die Parzelle B-32 Grundsteuerbeträge in Höhe von 92 037,59 EUR, die Real Madrid seit 2002 für die Parzelle B-32 gezahlt hatte, addiert. Dann wurden die nach dem Vertrag von 1991 ausstehenden Verbindlichkeiten in Höhe von 2 812 735,03 EUR mit der Forderung von Real Madrid verrechnet, wodurch sich die Forderung Real Madrids gegenüber der Stadt auf 19 972 357,00 EUR reduzierte. Diese Forderung wurde durch die Grundstücke im Wert von 19 972 348,96 EUR, mit denen Real Madrid für die Nichtübertragung der Parzelle B-32 entschädigt wurde, ausgeglichen. Das Ergebnis war eine verbleibende Nettoforderung Real Madrids in Höhe von 8,04 EUR gegenüber der Stadt Madrid.
- (20) Im Rahmen eines weiteren Vertrags, der im September 2011 zwischen der Stadt und Real Madrid (im Folgenden: „Stadtentwicklungsvertrag von 2011“) geschlossen wurde, verpflichtete sich Real Madrid dazu, die Immobilien Mercedes Arteaga/Jacinto Verdaguer, die Teil des durch den Vergleichsvertrag von 2011 auf Real Madrid übertragenen Immobilienvermögens waren, auf die Stadt Madrid zurückzuübertragen, ein in seinem Eigentum befindliches Einkaufszentrum der Stadt zu übertragen und ihr einmalig ein Summe von 6,6 Mio. EUR zu zahlen. Im Gegenzug verpflichtete sich die Stadt, ein in ihrem Eigentum befindliches Areal von 5 216 Quadratmetern vor dem Bernabéu-Stadion auf Real Madrid zu übertragen, wo der Verein ein Einkaufszentrum und ein Hotel zu errichten gedachte. Im Zusammenhang mit dieser letztgenannten Übertragung änderten die Stadt und die Autonome Gemeinschaft den PGOU und legten die bauliche Nutzung des vor dem Stadion gelegenen Areals neu fest. Konkret ermöglichten sie eine dichtere Bebauung und eine Nutzung für den Einzelhandel. Jedoch erklärte ein am 2. Februar 2015 ergangenes Urteil ⁽⁵⁾ des Tribunal de Justicia de Madrid die Änderung des PGOU für nichtig.

⁽⁴⁾ Urteil vom 6. Oktober 2004 des Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2a.

⁽⁵⁾ Urteil Nr. 77/2015, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera.

3. GRÜNDE FÜR DIE EINLEITUNG DES FÖRMLICHEN PRÜFVERFAHRENS

- (21) In ihrem Einleitungsbeschluss gelangte die Kommission zu der vorläufigen Auffassung, dass die Entschädigung Real Madrids durch die Stadt Madrid auf der Grundlage des Vergleichsvertrags von 2011 eine staatliche Beihilfe zugunsten von Real Madrid im Sinne von Artikel 107 Absatz 1 AEUV darstellte.
- (22) In Stellungnahmen gegenüber der Kommission, die vor der Eröffnung des förmlichen Prüfverfahrens abgegeben wurden, argumentierte Spanien, dass die Stadt Madrid angesichts der rechtlichen Hindernisse für die im Durchführungsvertrag von 1998 verbindlich vorgesehene Übertragung der Parzelle B-32 auf Real Madrid rechtlich verpflichtet war, den Verein in Höhe des Wertes des betreffenden Grundstücks im Jahr 2011 zu entschädigen. Für die Kommission stellte sich die Frage, ob eine Übertragung des Grundstücks auf Real Madrid tatsächlich unmöglich war und welche Folgen das spanische Zivilrecht vorsieht, wenn eine ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllen kann.
- (23) In ihrem Einleitungsbeschluss vertrat die Kommission die Ansicht, dass die Nichtigkeitserklärung im spanischen Zivilrecht für die Vertragspartei, die ihre Verpflichtung nicht erfüllen kann, nicht zwangsläufig die Verpflichtung zu einer Schadensersatzzahlung nach sich zieht.
- (24) Die Kommission vertrat ferner die Auffassung, dass es zweifelhaft sei, dass der Wert der Parzelle B-32, der im Vergleichsvertrag von 2011 angenommen wurde, ihren Marktpreis widerspiegle. Obwohl Spanien Bewertungsberichte übermittelte, die den hohen Wert angeblich vergleichbarer Grundstücke, die z. B. für eine Mischnutzung, nicht jedoch für eine öffentliche Nutzung, vorgesehen sind, aufzeigten, wurde die Vergleichbarkeit dadurch verhindert, dass die Gebiete, auf die Spanien hinwies, auf private Vertragsparteien übertragbar und somit auf dem Markt veräußerbar waren.
- (25) In ihrem Einleitungsbeschluss äußerte die Kommission Zweifel an der beträchtlichen Zunahme des angeblichen Werts der Parzelle B-32 zwischen 1998 und 2011. Diese Parzelle, die zum Zeitpunkt ihres Erwerbs mit 595 194 EUR bewertet wurde, hatte vorgeblich eine Wertsteigerung auf mehr als 22 Mio. EUR erfahren, was eine Erhöhung um den Faktor 37 darstellte. Die Kommission fragte die spanischen Behörden, warum die Stadt Madrid nicht versucht habe zu vermeiden, dass an sie eine Forderung von mehr als 22 Mio. EUR gerichtet wird.
- (26) Die Kommission äußerte ferner Zweifel daran, dass der Wert der Grundstücke um das Bernabéu-Stadion, die durch den anschließenden, auf der Grundlage des Stadtentwicklungsvertrags von 2011 erfolgten Grundstücktausch auf Real Madrid übertragen wurden, deren tatsächlichen Marktwert entsprach. Deshalb vertrat die Kommission die Auffassung, dass bei diesen Geschäften auch eine staatliche Beihilfe im Sinne von Artikel 107 Absatz 1 AEUV vorliegen könnte.
- (27) Die Kommission äußerte Zweifel an der Vereinbarkeit einer möglichen Beihilfe mit dem Binnenmarkt. Da zur Anwendung der Beihilfenvorschriften auf Aktivitäten des Berufssports keine speziellen Richtlinien vorliegen, muss sich jede Beurteilung direkt auf Artikel 107 Absatz 3 Buchstabe c AEUV stützen. Nach dieser Vorschrift kann eine Beihilfe als mit dem Binnenmarkt vereinbar gelten, wenn sie im Interesse der Allgemeinheit die Entwicklung gewisser Wirtschaftszweige oder Wirtschaftsgebiete fördert. Die Kommission bezweifelte, dass ein Ziel von gemeinsamem Interesse vorliege, das die selektive Unterstützung für einen sehr starken Akteur in einem ausgesprochen wettbewerbsorientierten Sektor rechtfertigen könnte.
- (28) Dementsprechend rief die Kommission Spanien und die Beteiligten dazu auf, einschlägige Informationen zu der Frage beizubringen, ob die Stadt Madrid aus rechtlichen Gründen tatsächlich nicht nach dem Durchführungsvertrag von 1998 die Parzelle B-32 auf Real Madrid übertragen konnte, sowie zur Frage, welche möglichen Folgen das spanische Recht in diesem Falle vorsieht. Die Kommission rief auch dazu auf, eine Stellungnahme zum Wert der Parzellen abzugeben, die Gegenstand des Vergleichsvertrags von 2011 und des Stadtentwicklungsvertrags von 2011 waren.

4. STELLUNGNAHME SPANIENS

4.1. Stellungnahme zur Unmöglichkeit einer Übertragung der Parzelle B-32

- (29) Spanien bestätigte, dass die Übertragung der Parzelle B-32 unmöglich war und ist. Spanien argumentiert, dass zu dem Zeitpunkt, als der Vertrag von 1998 geschlossen wurde, die rechtliche Situation hinsichtlich der Übertragbarkeit der Parzelle zumindest unklar war. Die rechtliche Unmöglichkeit wurde schließlich im Jahr 2004 mit dem in Erwägungsgrund 20 erwähnten Urteil Nr. 77/2015 des Tribunal Superior de Justicia de Madrid deutlich. Spanien vertritt die Auffassung, dass dieses Urteil eine Rechtslage betraf, die bereits 1998 Bestand hatte, als der Durchführungsvertrag von 1998 zwischen der Stadt Madrid und Real Madrid geschlossen wurde. Spanien stimmt daher zu, dass die Übertragung der Parzelle B-32 von Anfang an unmöglich war. Spanien zufolge wäre gemäß Artikel 1303 Zivilgesetzbuch die Folge dieser rechtlichen Unmöglichkeit, dass die Vertragsparteien zurückgeben, was sie von der jeweils anderen Partei erhalten haben. Wenn der dingliche Gegenstand des nichtigen Vertrags wegen Verlusts nicht zurückgegeben werden kann, muss die betreffende Vertragspartei gemäß Artikel 1307 Zivilgesetzbuch den Wert des Gegenstands zum Zeitpunkt des Verlustes erstatten, damit die vorvertragliche Situation wiederhergestellt wird.

- (30) Spanien führt an, dass ein Vertrag mit mehreren Zielen und Verpflichtungen als ganzer für nichtig gelten sollte, außer wenn anzunehmen ist, dass es dem Willen der Vertragsparteien entspricht, den Rest des Vertrags einzuhalten. Dies hängt vom mutmaßlichen Willen der Vertragsparteien ab. Spanien vertritt die Ansicht, dass es kein Indiz gibt, das die Annahme rechtfertigen würde, dass die Stadt und Real Madrid den Rest des Durchführungsvertrags von 1998 hätten fortbestehen lassen, wenn sie von der rechtlichen Unmöglichkeit einer auf der Grundlage dieses Vertrags erfolgenden Übertragung der Parzelle B-32 gewusst hätten.
- (31) Vor diesem Hintergrund nimmt Spanien an, dass der Vertrag von 1998 in seiner Gesamtheit nichtig ist, und gelangt zu dem Schluss, dass Real Madrid und die Stadt Madrid auch die anderen Grundstücke zurückzugeben hätten, die Gegenstand des Tauschvertrags von 1996 und des Durchführungsvertrags von 1998 waren. Da jedoch diese Parzellen in der Zwischenzeit verkauft wurden und nicht in natura zurückgegeben werden konnten, hätte die Stadt Madrid den Wert dieser Parzellen zum Zeitpunkt ihres Verkaufes zu zahlen. Mit anderen Worten: Die Stadt war verpflichtet, Real Madrid den Wert des 15 000 Quadratmeter großen Areals in der „Ciudad Deportiva“ zum Zeitpunkt des Verkaufs zu zahlen, der sich Spanien zufolge auf 53 578 623 EUR belief. Ein solches Ergebnis wäre für Real Madrid viel vorteilhafter und für die Stadt Madrid viel kostspieliger als die Vereinbarungen im Vergleichsvertrag von 2011.
- (32) Die spanische Regierung verweist ferner auf die Rechtsprechung, die ihre Ansicht stütze, dass die Stadt Madrid Real Madrid für die Nichterfüllung der Verpflichtungen, die er mit dem Durchführungsvertrag von 1998 eingegangen ist, zu entschädigen hätte. Die spanische Regierung verweist auf gerichtliche Entscheidungen zu einer nachträglichen Unmöglichkeit, die durch eine der Vertragsparteien absichtlich oder fahrlässig herbeigeführt worden ist. Spanien zufolge geht diese Rechtsprechung von einer fortbestehenden Gültigkeit des Vertrags und einer Nichterfüllung desselben durch eine der beiden Vertragsparteien aus; die Partei, die ihren Teil erfüllt, hat einen Anspruch auf den gegenwärtigen Wert dessen, was sie nicht erhalten hat, weil sie dies unter normalen Umständen in ihrem Besitz hätte. Diese Forderung bestehe unabhängig von den Absichten oder der Schuld des Gläubigers. Spanien verweist auf Artikel 1124 Zivilgesetzbuch, wonach eine Vertragspartei von der anderen Partei Schadensersatz wegen Nichterfüllung eines gültigen zweiseitigen Vertrags verlangen kann, wenn die Erfüllung in natura nicht mehr möglich ist. Deshalb erfüllte die Stadt Madrid mit dem Vergleichsvertrag von 2011 seine nach dem Durchführungsvertrag von 1998 bestehenden rechtlichen Verpflichtungen gegenüber Real Madrid.
- (33) Was die mögliche Umwidmung der Parzelle B-32 im PGOU betrifft, so bestätigt Spanien, dass die Stadt Madrid im Prinzip befugt ist, der Autonomen Gemeinschaft Madrid eine Änderung des PGOU vorzuschlagen. Jedoch müssen solche Änderungen, wie Spanien erklärt, im Interesse der Allgemeinheit liegen. Spanien verweist auf ein Rechtsprinzip der Bewahrung von Staatsland, das den Verkauf von Land, das sich im Eigentum der öffentlichen Hand befindet, verbietet, wenn nicht gleichzeitig anderes Land mit vergleichbaren Merkmalen erworben wird. Das Ziel, eine hohe Schadensersatzforderung zu vermeiden, rechtfertige im vorliegenden Falle keine Umwidmung, da eine solche Änderung willkürlich wäre. Nach Artikel 67 Absatz 2 des Gesetzes 9/2001 ist die Umwidmung von Parzellen, die für die öffentliche Nutzung bestimmt sind, ohne Ausgleichsmaßnahmen im selben Gebiet nicht erlaubt.
- (34) Schließlich merkte die spanische Regierung an, dass, wenn Real Madrid im Jahr 2011 das Eigentumsrecht an der Parzelle erlangt hätte, keine staatliche Beihilfe vorläge, sodass die Entschädigungssumme, die er nach dem Vergleichsvertrag von 2011 von der Stadt Madrid für die nicht erfolgte Übertragung dieser Parzelle erhielt, keine staatliche Beihilfe darstellen könne, da diese Entschädigungssumme dem Wert dieser Parzelle im Jahr 2011 entsprochen habe.

4.2. Stellungnahme zur Bewertung der Parzelle B-32

- (35) Bezüglich der Bewertung der Grundstücke erklärte Spanien, dass die Bewertung durch die technischen Dienststellen der Stadt auf der Grundlage festgelegter Kriterien erfolgte, die auf alle in kommunalem Eigentum befindlichen Liegenschaften angewandt werden. Die Sachverständigen, die von diesen Dienststellen beauftragt werden, sind an die Grundsätze von Objektivität, Professionalität und Unparteilichkeit gebunden. Die öffentliche Verwaltung ist gesetzlich dazu verpflichtet, die Bewertung von Grundstücken in erster Linie durch ihre eigenen Beamten und Dienststellen vorzunehmen.
- (36) Auf der Grundlage eines Berechnungsmodells (*Módulo básico de repercusión de suelo*, im Folgenden: „MBR“) wird ein Quadratmeterpreis für Madrid festgelegt. Der Wert der Parzelle B-32 im Jahr 2011 wurde folgendermaßen bestimmt:
- Fläche: 70 815 Quadratmeter, von denen auf 35 407 Quadratmetern eine Bebauung erlaubt ist;
 - MBR gemäß der Verordnung EHA/1213/2005 des Ministeriums für Wirtschaft und Industrie: 588 EUR pro Quadratmeter;
 - Indexierungskoeffizient: 1,09. Das Ergebnis von $35\,407 \times 588 \times 1,09$ ist 22 693 054,44 EUR.

- (37) Spanien verweist auch auf den Bericht des Finanzministeriums von 2011, in dem der Wert der Parzelle B-32 auf 25 776 296 EUR geschätzt wurde. Spanien betont, dass es gesetzlich dazu verpflichtet sei, für sein Liegenschaftskataster ungeachtet des rechtlichen Status als Staats- oder Privatgut alle Parzellen zu bewerten, die sich in seinem Eigentum befinden.
- (38) Was die Studie anlangt, die CELAM für die Kommission angefertigt hat, so übt Spanien an dieser Kritik, weil eines der darin zugrunde gelegten Bewertungsszenarien davon ausgeht, dass diese Parzelle für Sozialwohnungen genutzt wird. Eine solche Nutzung entspräche nicht der Annahme einer möglichst intensiven und qualitativ hochwertigen Flächennutzung. Deshalb gelangte die Studie zu einem Wert, der um 50 % unter dem Wert einer möglichst intensiven und qualitativ hochwertigen Nutzung für öffentliche Dienstleistungen lag (*uso lucrativo de interés general, equipamiento singular*), worunter Spanien Bildung, kulturelle Dienstleistungen und Einrichtungen, Krankenhäuser, Kirchen, versteht. Der Grundstückswert läge beim Szenario einer Nutzung für private Zwecke wie Wohnungen oder Büroräume nochmals um 30 % höher.
- (39) Unter der Prämisse, dass die Fläche für öffentliche Dienstleistungen genutzt werde, schlägt Spanien vor, den Wert des Grundstücks mit der Methode der einfachen Kapitalisierung zu berechnen. Dabei wird vom erwarteten Verkaufspreis pro Quadratmeter der Brutto-Grundfläche ausgegangen; dieser Quadratmeterpreis beruht auf vergleichbaren Projekten, die 2011 in diesem Teil Madrids zur Ausführung gelangten. Nach Abzug der Baukosten, die nach einem von der Stadt Madrid angewandten Standardmodell bestimmt wurden, kommt Spanien zu einem Wert von 22 708 633,52 EUR. Jedoch beruht diese Bewertung auf der Annahme, dass die Parzelle für eine „öffentliche Nutzung verschiedener Art“ festgesetzt sei, und Spanien räumt ein, dass die aktuelle Festsetzung dieser Parzelle nicht auf „Nutzung für öffentliche Dienstleistungen verschiedener Art“, sondern auf „öffentliche Nutzung für Sportaktivitäten“ lautet, und dass eine Nutzung für andere Aktivitäten als Sport eine Änderung in der von der Stadt vorgenommenen Festsetzung in Form einer förmlichen Änderung des Bebauungsplans erfordern würde.
- (40) Spanien schlägt auch einen Vergleich mit einer anderen Parzelle vor, die allein auf eine Nutzung zur stationären Krankenversorgung festgesetzt ist. Eine unabhängige Bewertung gelangte für diese Parzelle zu einem Wert von 900 EUR pro Quadratmeter überbaubarer Fläche.
- (41) Was den Unterschied zwischen den Bewertungen von 1998 und 2011 anlangt, so erklärt Spanien, dass der erhebliche Unterschied darauf zurückzuführen sei, dass sich die städtische Erschließung der Parzelle im Jahr 1998 erst in einer sehr frühen Phase befand und noch rudimentär war. Zu diesem Zeitpunkt war nur die städtebauliche Planung abgeschlossen. Die Parzelle musste noch von der Stadt Madrid erworben und erschlossen werden. Deshalb habe es noch mehrere Jahre gedauert, bis es möglich war, auf dieser Fläche etwas zu bauen. Diese Situation änderte sich im Jahr 2011 grundlegend. In beiden Fällen erfolgte die Bewertung im Einklang mit den üblichen Normen, die von der Stadt Madrid bei Grundstücksbewertungen angewandt werden.

4.3. Stellungnahme zum Wert des Areals um das Bernabéu-Stadion

- (42) Was die nach dem Stadtentwicklungsvertrag von 2011 beabsichtigten Grundstücksvereinbarungen betrifft, so vertrat Spanien die Auffassung, dass das Urteil Nr. 77/2015 des Tribunal Superior de Justicia de Madrid vom 2. Februar 2015 die Änderung des PGOU bezüglich des Areals um das Bernabéu-Stadion für nichtig erklärte und das Inkrafttreten des Stadtentwicklungsvertrags von 2011 verhinderte.

5. STELLUNGNAHME BETEILIGTER

- (43) Nach der Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses erhielt die Kommission Bemerkungen von Real Madrid, dem Verein *Ecologistas en Acción*, der *Asociación para la Defensa del Estado de Derecho* sowie von den Bürgern, die die Kommission von dem geprüften Immobiliengeschäft in Kenntnis gesetzt hatten.

5.1. Stellungnahme von Real Madrid

5.1.1. Stellungnahme zu den Folgen der Nichtübertragung der Parzelle B-32 durch die Stadt Madrid

- (44) Was den Hintergrund des Durchführungsvertrags von 1998 anlangt, so erklärt Real Madrid, dass die Stadt Madrid ein Interesse an der Ciudad Deportiva hatte, weil sie beabsichtigte, dieses zentral gelegene Areal städtebaulich zu entwickeln, und dass Real Madrid gebundenes Vermögen veräußern musste, um seine Schulden zurückzuzahlen.

- (45) Real Madrid gibt an, die Stadt wiederholt aufgefordert zu haben, ihm die Parzelle B-32 zu übertragen. Real Madrid räumt ein, dass die Festsetzung dieser Parzelle auf „allgemeine Sportaktivitäten“ (*deportivo de carácter básico*) ein rechtliches Hindernis für ihren Verkauf an private Personen darstellt. Er vertritt jedoch die Auffassung, dass die Übertragung dieser Parzelle ermöglicht werden konnte. Die Festsetzung im Bebauungsplan war weder unveränderlich noch lag diese außerhalb der Kontrolle der Stadt Madrid. Diese hatte vielmehr die Möglichkeit, die bestehende Festsetzung der Parzelle aufzuheben (*desafectación*) und eine andere Festsetzung für diese vorzunehmen. Mit einer solchen Maßnahme wäre aus der bisher im Eigentum der öffentlichen Hand befindlichen Parzelle Privatgut geworden, sodass es möglich geworden wäre, die vertragliche Verpflichtung zur Übertragung der Parzelle auf Real Madrid zu erfüllen.
- (46) Im Jahr 1998 hätte eine solche Änderung der bestehenden Festsetzung durchgeführt werden können, ohne dass dem ein konkretes rechtliches Hindernis im Wege gestanden hätte. Jedoch änderte sich die Lage im Jahr 2001 infolge des Inkrafttretens des Gesetzes 9/2001. Artikel 67.2 des Gesetzes 9/2001 sieht vor, dass die Entscheidung zur Entwidmung von Flächen, die für eine öffentliche Nutzung vorgesehen sind (*desafecte el suelo de un destino público*), mit Ausgleichsmaßnahmen einhergehen muss, damit die Qualität und Quantität solcher öffentlicher Ressourcen in der betreffenden Zone erhalten bleibt ⁽⁶⁾. Infolgedessen konnte die Stadt, als 2003 der Zeitpunkt gekommen war, die Verpflichtung zur Übertragung der Parzelle B-32 zu erfüllen, für diese Parzelle keine neue Festsetzung vornehmen, ohne Maßnahmen zu treffen, die sicherstellten, dass Qualität und Quantität der Einrichtungen für allgemeine Sportaktivitäten in Las Tablas nicht beeinträchtigt werden.
- (47) Folglich hätte die Stadt Madrid Flächen in Las Tablas erwerben müssen, die größtmäßig der Parzelle B-32 entsprachen, und eine Festsetzung dieser Flächen auf „allgemeine Sportaktivitäten“ vornehmen müssen. Dies wäre sehr kostspielig gewesen, da für sämtliche in diesem Gebiet verfügbare Flächen im Jahr 2011 eine Festsetzung auf „Wohngebiet“ oder „Einzelhandel“ erfolgt war. Flächen mit solchen Festsetzungen hatten zwangsläufig einen weitaus höheren Marktpreis als Flächen, deren Festsetzung auf „allgemeine Sportaktivitäten“ lautete. In der Tat werden in einer Studie, die von Real Madrid vorgelegt wurde, die Kosten, die der Stadt Madrid durch solche Ausgleichsmaßnahmen entstünden, auf 58 bis 240 Mio. EUR geschätzt, d. h. auf einen Betrag, der die Entschädigungszahlung von 22 693 054,44 EUR, die nach dem Vergleichsvertrag von 2011 vereinbart wurden, bei weitem überstiege ⁽⁷⁾.
- (48) Deshalb hätte aus rechtlicher Sicht die Stadt Madrid die Hindernisse, die der Erfüllung des Vertrags im Wege standen, überwinden können, sofern er diese Absicht gehabt hätte. Diesbezüglich argumentiert Real Madrid, dass eine vertragliche Verpflichtung nach der Rechtsprechung zum Begriff der anfänglichen Unmöglichkeit im spanischem Zivilrecht nur dann nichtig ist, wenn die Hindernisse für die Erfüllung von Anfang an bestanden, absolut und andauernd waren sowie außerhalb der Kontrolle der Vertragsparteien lagen.
- (49) Aus diesem Grunde hätte die Stadt Madrid ihre gegenüber dem Club bestehende vertragliche Verpflichtung zur Übertragung der Parzelle B-32 nicht damit umgehen können, dass er auf die Rechtsprechung zur nachträglichen Unmöglichkeit im spanischen Recht verwies (*imposibilidad sobrevinida*). Die Stadt hätte sich nur dann von ihrer Verpflichtung befreien können, wenn die Hindernisse unüberwindbar gewesen wären und vollständig außerhalb seiner Kontrolle gelegen hätten.
- (50) Wenn die Stadt Madrid ihre vertragliche Verpflichtung zur Übertragung der Parzelle B-32 auf Real Madrid im Jahr 2011 erfüllt hätte, so hätte dies bedeutet, dass Real Madrid ein Grundstück mit einem Marktwert von 22 693 054,44 EUR erhalten hätte. Deshalb entsprach das Recht Real Madrids, die Erfüllung des Vertrags zu fordern, in seinem wirtschaftlichen Wert genau dem Marktwert der Parzelle B-32 im Jahr 2011.
- (51) Real Madrid bezeichnet es als widersinnig, einen Vergleich zu akzeptieren, der seinem vertraglichen Anspruch auf die Parzelle B-32 einen Wert zugewiesen hätte, der unter dem aktuellen Marktwert dieser Parzelle gelegen hätte. Real Madrid wäre nicht bereit gewesen, einen Vergleich zu akzeptieren, der seinen Rechtsanspruch auf die Parzelle B-32 zum Marktwert, den diese Parzelle im Jahr 1998 oder im Jahr 2003 hatte, bewertet hätte. Real Madrid hätte den Rechtsweg beschritten, um den vollen Wert seines Rechts auf Forderung der Erfüllung des Durchführungsvertrags von 1998 zu verteidigen.
- (52) Die Alternative zum Vergleichsvertrag von 2011 wäre gewesen, dass Real Madrid auf seinen vertraglichen Rechten bestanden hätte. Dies hätte Schadensersatz für Nichterfüllung des Vertrags sein können, wenn die Nichterfüllung auf Vorsatz oder Fahrlässigkeit zurückzuführen ist, wie dies in Artikel 1101 Zivilgesetzbuch vorgesehen ist. Dies würde zu einer Schadensersatzforderung in Höhe des Werts führen, den das Grundstück zum Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung haben würde, und beliefe sich auf die im Vergleichsvertrag von 2011 vorgesehene Summe. Real Madrid hätte auch den Vertrag gemäß Artikel 1124 Zivilgesetzbuch kündigen können und in der Folge nach Artikel 1123 Zivilgesetzbuch das Recht gehabt, dass das bereits Geleistete zurück zu verlangen und Schadensersatz zu fordern.

⁽⁶⁾ „Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que [...], *desafecte el suelo de un destino público* [...], deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo [...]“.

⁽⁷⁾ Der vom Real Madrid vorgelegte Bericht von Aguirre Newman, Seiten 122–126.

- (53) Real Madrid betont, dass der Vergleichsvertrag von 2011 für die Stadt Madrid vorteilhafter war als eine volle Rückgabe. Die Rückgabe hätte bedeutet, zu der Situation zurückzukehren, die vor dem Durchführungsvertrag von 1998 vorlag. Im Prinzip wäre die Stadt Madrid verpflichtet gewesen, das 15 000 Quadratmeter große Areal, das sie in der Ciudad Deportiva erhalten hatte, an Real Madrid zurückzugeben, und Real Madrid hätte der Stadt die Parzellen 33 und 34 zurückgeben müssen. Jedoch war die Rückgabe der Parzellen als solcher nicht möglich. Die Vertragsparteien hatten die Grundstücke Jahre zuvor an Dritte veräußert, die diese in gutem Glauben erworben hatten. In solchen Fällen müssen die Vertragsparteien nach spanischem Recht einander den aktuellen Wert zurückerstatten, den die Flächen, die Gegenstand der Rückgabe sind, zum Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung haben.
- (54) Gestützt auf rechtliche Beratung und einen Bericht zur Schätzung des Grundstückswertes, den er bei der Immobilienberatungsagentur Aguirre Newman in Auftrag gegeben und im April 2014 erhalten hatte (im Folgenden „der Aguirre-Newman-Bericht“), erklärt Real Madrid, welches Prozedere das spanische Zivilrecht für die Rückgabe der im Jahr 2011 bereits erbrachten vertraglichen Leistungen vorsieht und was die finanziellen Folgen dieser Rückgabe wären. Real Madrid zufolge hätte die Rückgabe zu einer Reihe von Zahlungen zwischen der Stadt Madrid und Real Madrid geführt: Die Stadt hätte Real Madrid den aktuellen Wert (von 2011) des 15 000 Quadratmeter großen Areals in der Ciudad Deportiva zahlen müssen — dieser wurde von Aguirre Newman auf 65,346 Mio. EUR geschätzt ⁽⁸⁾; Real Madrid hätte der Stadt den Wert, den die Parzellen 33 und 34 im Jahr 2011 hatten, zahlen müssen — dieser wurde von Aguirre Newman auf 32,246 Mio. EUR geschätzt ⁽⁹⁾. Dementsprechend wäre der Nettoeffekt der Rückgabe der gewesen, dass die Stadt Madrid dem Verein 33,1 Mio. EUR zu zahlen gehabt hätte, einen Betrag also, der um 10,407 Mio. EUR über dem gelegen hätte, den der Club nach dem Vergleichsvertrag von 2011 erhielt. Dies bedeutet, dass Real Madrid durch den Vergleichsvertrag von 2011 im Grunde genommen auf eine Forderung von weiteren 10,407 Mio. EUR gegenüber der Stadt verzichtete.
- (55) Real Madrid argumentiert deshalb, dass die Kündigung des Durchführungsvertrags von 1998 (und die vollständige Rückgabe auf der Grundlage dieses Vertrags) sowie des Tauschvertrags von 1996 im Jahr 2011 ein reales und konkretes Risiko für die Stadt Madrid dargestellt habe. Durch den Abschluss des Vergleichsvertrags von 2011 konnte die Stadt Madrid dieses Risiko vermeiden, und zwar zu einem Preis, der um rund 10,407 Mio. EUR unter dem lag, was Real Madrid hätte fordern können, wenn der Verein den Durchführungsvertrag von 1998 gekündigt und eine Rückgabe verlangt hätte.
- (56) Schließlich argumentiert Real Madrid, dass er Schadensersatz für die Nichterfüllung der vertraglichen Verpflichtungen seitens der Stadt hätte verlangen können. Nach Artikel 1124 Zivilgesetzbuch und ständiger Rechtsprechung sind Kündigung und Schadensersatz für Vertragsverletzung miteinander vereinbar. Der Zweck eines solchen Schadensersatzes besteht darin, den Gläubiger in dieselbe Lage zu versetzen, in der er sich befände, wenn der Schuldner seine Verpflichtungen im Einklang mit dem Vertrag erfüllt hätte.
- (57) Wenn man die Nichtigkeit des Durchführungsvertrags von 1998 anerkennt, so wäre die Rechtsfolge dieser Nichtigkeit gemäß Artikel 1303 Zivilgesetzbuch nach Ansicht von Real Madrid, dass die Sachen, die Gegenstand des für nichtig erklärten Vertrags gewesen waren, zurückgegeben werden. Artikel 1307 Zivilgesetzbuch sieht vor, dass die aus einer Sache gewonnenen Erträge und der Wert, den die Sache zum Zeitpunkt ihres Verlustes hatte, zuzüglich der seit diesem Zeitpunkt angefallenen Zinsen erstattet werden müssen, wenn die — rückgabepflichtige — Sache selbst wegen Verlusts nicht mehr zurückgegeben werden kann. Der Verkauf an eine dritte Person, die sich in gutem Glauben befindet, ist mit einem Verlust gleichzusetzen ⁽¹⁰⁾, was bedeutet, dass die nach dem Abschluss des Durchführungsvertrags von 1998 verkauften Parzellen nicht mit dem aktuellen Wert veranschlagt werden sollten, sondern mit dem Wert, den sie hatten, als sie an Dritte verkauft wurden.
- (58) Dieser Ansatz würde zu folgenden Zahlungen zwischen der Stadt Madrid und Real Madrid führen: Die Stadt müsste Real Madrid den Erlös aus dem im Jahr 2003 erfolgten Verkauf der 15 000 Quadratmeter großen Fläche in der Ciudad Deportiva — der sich auf rund 53 Mio. EUR belief — zuzüglich Zinsen ab diesem Datum zahlen. Real Madrid müsste der Stadt den Erlös aus dem im Jahr 1999 erfolgten Verkauf der Parzellen 33 und 34 — der sich auf rund 12,9 Mio. EUR belief — zuzüglich Zinsen zahlen. Dementsprechend wäre der Nettoeffekt einer solchen Rückgabe im Jahr 2011 ohne Zinsen der gewesen, dass die Stadt Madrid dem Verein Real Madrid 40,1 Mio. EUR hätte zahlen müssen. Dieser Betrag liegt um 17,407 Mio. EUR über der Entschädigungssumme, die dem Club nach dem Vergleichsvertrag von 2011 gezahlt wurde, und um mehr als 7 Mio. über der Summe, die die Stadt dem Club zurückzahlen hätte, wenn aufgrund der Vertragsverletzung seitens der Stadt Madrid der Durchführungsvertrag von 1998 gekündigt worden wäre.

⁽⁸⁾ Der Aguirre-Newman-Bericht, Seiten 113–117

⁽⁹⁾ Der Aguirre-Newman-Bericht, Seiten 106–112.

⁽¹⁰⁾ Urteil des Obersten Gerichtshofs vom 6. Juni 1997, Revision Nr. 1610/1993 („que por su enajenación a terceros de buena fe la cosa vendida se hizo irrevindicable, no el de la sentencia que así lo declara habida cuenta que esta sentencia es declarativa, no constitutiva, y se limita a constatar una situación preexistente; de ahí que la obligación de restitución surja en el momento en que los vendedores enajenaron las cosas, careciendo de poder dispositivo sobre ellas“).

5.1.2. Bemerkungen zum Wert der Parzelle B-32

- (59) Die Bewertung der Grundstücke für das Jahr 1998 erfolgte durch erfahrene und sachkundige Beamte des Stadtbauamts von Madrid („Gerencia Municipal de Urbanismo“) unter Anwendung der Bewertungsmethoden, die im spanischen Gesetz festgelegt sind. Diesen Bewertungen zufolge hatten die Parzellen, die auf den Club zu übertragen waren, zusammengenommen denselben Wert wie das 15 000 Quadratmeter große Areal, das auf die Stadt Madrid zu übertragen war.

Tabelle 1

Bewertungen im Durchführungsvertrag von 1998

Stadt Madrid		Real Madrid	
Flächen, die auf Real Madrid zu übertragen waren	Wert (in EUR)	Flächen, die auf die Stadt Madrid zu übertragen waren	Wert (in EUR)
Parzelle B-32	595 194	15 000 m ² in der Ciudad Deportiva	13 522 772
Parzellen B-33 und B-34	12 927 578		
Gesamt	13 522 772	Gesamt	13 522 772

- (60) Dementsprechend weisen die Bewertungen, die von der Stadt Madrid im Jahr 1998 als Grundlage für die Übertragung der Parzellen B-32, 33 und 34 zugrunde gelegt wurden, nicht darauf hin, dass er Real Madrid eine zu hohe Entschädigungssumme gezahlt hätte.
- (61) Real Madrid weist die Ansicht zurück, wonach die Bewertungen, die durch die Experten des Stadtbauamts im Einklang mit nationalem Recht vorgenommen wurden, nicht „unabhängig“ seien. Der Verein verweist auf die Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand⁽¹⁾ (die Mitteilung der Kommission betreffend Grundstücksverkäufe), die anerkennt, dass staatliche Bewertungsbüros, Beamte oder Angestellte so lange als unabhängig gelten, wie eine unzulässige Einflussnahme auf ihre Feststellungen effektiv ausgeschlossen ist.
- (62) Die Bewertungsmethoden, die für die Beurteilung des Werts der Parzellen, die Gegenstand des Vertrags von 1998 waren, zur Anwendung gelangten, werden von allen spanischen Behörden zur objektiven Bestimmung des Wertes eines Grundstücks angewandt⁽²⁾. Die Beamten, die die Bewertungsberichte erstellen, sind Fachleute auf diesem Gebiet und persönlich dazu verpflichtet, im Einklang mit dem anwendbaren Recht und den anwendbaren Verfahren zu handeln und dabei die Grundsätze von objektiv, neutral und unparteilich vorzugehen. Es wird angenommen, dass ihre Bewertungen gerecht und genau sind, auch dann, wenn sie in Verfahren vor spanischen Gerichten zugrunde gelegt werden. Die absichtliche Anpassung einer Bewertung (nach oben oder nach unten) zur Begünstigung einer Privatperson auf Kosten der öffentlichen Hand wäre nach spanischem Recht rechtswidrig.
- (63) Aus diesen Gründen vertritt Real Madrid die Ansicht, dass die im Jahr 1998 für den Durchführungsvertrag von 1998 erfolgten Bewertungen als von unabhängigen Experten vorgenommene Bewertungen im Sinne der Mitteilung der Kommission betreffend Grundstücksverkäufe anzusehen seien.
- (64) Außerdem wird der Marktwert der Parzelle B-32 im Jahr 1998 und des 15 000 Quadratmeter großen Areals in der Ciudad Deportiva im Aguirre-Newman-Bericht geschätzt. Die Ergebnisse des Aguirre-Newman-Berichts weichen etwas von den Bewertungen ab, die dem Durchführungsvertrag von 1998 zugrunde gelegt wurden. Jedoch stützten die Ergebnisse die Ansicht, dass Real Madrid im Jahr 1998 keine übermäßige Entschädigungszahlung erhielt. Denn der Bericht zeige, dass im Durchführungsvertrag von 1998 der Wert, den das 15 000 Quadratmeter große Areal in der Ciudad Deportiva im Jahr 1998 hatte, zu niedrig und der Wert der Parzelle B-32 sowie der Parzellen 33 und 34 zu hoch angesetzt wurde.

⁽¹⁾ ABl. C 209, 10.7.1997, S. 3.

⁽²⁾ Königliche Verordnung 1020/1993, die die technischen Normen für die Bewertung von Grundstücken und Standardtabellen für die Bewertung von Grundstücken und Bauten enthält („Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana“). Artikel 114.1 des Gesetzes 33/2003 zum Vermögen der öffentlichen Hand („Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas“) sieht vor, dass Bewertungen von Grundstücken der öffentlichen Hand, die zu den Zwecken dieses Gesetzes vorgenommen werden, von folgenden Personen durchgeführt werden können: i) technisches Personal der Behörde, die für die Verwaltung der zu übertragenden Vermögensgüter oder Rechte zuständig ist oder die an deren Erwerb bzw. Miete/Pacht interessiert ist, ii) technisches Personal des Finanzministeriums und der Staatsverwaltung, iii) Bewertungsunternehmen, die im Verzeichnis der Bewertungsgesellschaften der Bank von Spanien („Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España“) eingetragen sind, sowie andere Bewertungsunternehmen, die dafür über eine ordnungsgemäße Zulassung verfügen.

Tabelle 2

Bewertungen im Durchführungsvertrag von 1998 im Vergleich mit denen des Aguirre-Newman-Berichts

Stadt Madrid				Real Madrid			
Flächen, die auf Real Madrid zu übertragen waren	Wert (Aguirre Newman) (in EUR)	Wert (Vertrag von 1998) (in EUR)	Abweichung (Δ %)	Flächen, die auf die Stadt Madrid zu übertragen waren	Wert (Aguirre Newman) (in EUR)	Wert (Vertrag von 1998) (in EUR)	Abweichung (Δ %)
Parzelle B-32	574 000	595 194	+ 3,69	15 000 m ² in der Ciudad Deportiva	13 850 000	13 522 772	- 2,04
Parzellen B-33 und B-34	12 869 000	12 927 578	+ 0,46				
Gesamt	13 443 000	13 522 772	+ 0,59	Gesamt	13 850 000	13 522 772	- 2,04

- (65) Diese Daten würden die Ansicht untermauern, dass die Stadt Madrid wie ein privater Käufer handelte, als er den Tauschvertrag von 1996 und den Durchführungsvertrag von 1998 unterschrieb, und dass sie Real Madrid keinen Vorteil gewährte. Der spätere Weiterverkauf der Ciudad Deportiva für 53 Mio. EUR bestätige, dass Real Madrid eindeutig keine übermäßige Gegenleistung erhalten habe, als der Verein die Ciudad Deportiva verkaufte. Außerdem finde sich durch den Umstand, dass Real Madrid das Grundstück in Julián Camarillo Sur im Jahr 1999 an Dritte zu einem Preis verkaufte, der beinahe identisch war mit dem Wert, der für den Durchführungsvertrag von 1998 festgelegt worden war, die Genauigkeit der von der Stadt Madrid vorgenommenen Bewertungen bestätigt.
- (66) Was die im Jahr 2011 erfolgte Bewertung der Parzelle B-32 anlangt, so vertritt Real Madrid die Ansicht, dass diese Bewertung, die die technischen Dienststellen im Stadtbauamt vorgenommen hatten, ebenfalls eine unabhängige Bewertung darstelle. Real Madrid hatte auch Aguirre Newman beauftragt, den Wert der Parzelle B-32 im Jahr 2011 zu schätzen. Die vom dem Unternehmen unter Zugrundelegung anerkannter internationaler Bewertungsgrundsätze vorgenommene Schätzung gibt den Marktwert der Parzelle B-32 im Jahr 2011 mit 22 690 000 EUR an, d. h. mit einem Betrag, der fast genau derselbe ist wie jener, der sich aus der für den Vergleichsvertrag von 2011 vorgenommenen Bewertung ergeben hatte.
- (67) Außerdem weist Real Madrid darauf hin, dass der Wert, den das Liegenschaftskataster (*Catastro Inmobiliario*) für die Parzelle B-32 im Jahr 2011 festgelegt hatte, sogar noch höher lag und einen Betrag von 25 776 296 EUR erreichte. Das Liegenschaftskataster wird von einer staatlichen Stelle geführt, die dem Ministerium der Finanzen und der staatlichen Verwaltung zugeordnet ist. Diese Stelle ist weder der Stadt Madrid oder einer anderen kommunalen Einrichtung oder Körperschaft der Stadt Madrid unterstellt. Nach Ansicht von Real Madrid dürfe man sogar vernünftigerweise annehmen, dass das Personal des Katasteramts von den Verhandlungen zwischen Real Madrid und der Stadt Madrid, die zum Vergleichsvertrag von 2011 führten, keine Kenntnis hatte. Nach dem Gesetz darf der Katasterwert den Marktwert des betreffenden Grundstücks nicht überschreiten und beruht unter anderem auf Informationen über reale Geschäfte auf dem Markt. Folglich sollte der Marktwert der Parzelle B-32 im Jahr 2011 nicht unter 25 776 296 EUR gelegen haben.
- (68) Was den Wertzuwachs seit 1998 betrifft, so erklärt Real Madrid, dass das Areal, das von der Parzelle B-32 eingenommen wird, im Jahr 1998 ein unproduktives Grundstück in einem völlig unerschlossenen Gebiet war. Obwohl die Stadt Madrid im Jahr 1997 einen Flächennutzungsplan angenommen hatte, stellt diese Annahme keine Garantie für eine tatsächliche Erschließung dar; für diese sind nämlich beträchtliche Investitionen seitens risikobereiter privater Investoren nötig. Die ersten Baugenehmigungen für Las Tablas wurden erst 2001 erteilt.
- (69) Zu diesem Zeitpunkt hatte eine umfangreiche Bautätigkeit eingesetzt, und es begann sich abzuzeichnen, dass Las Tablas wohl ein florierendes Stadtgebiet würde. Nachdem Telefónica seinen weltweiten Hauptsitz nach Las Tablas verlegt hatte, folgten andere große Unternehmen. Im Jahr 2011 war das Areal vollständig erschlossen und zu einem beliebten Wohn- und Einzelhandelsgebiet geworden. Dieser spektakuläre Wandel in Las Tablas, an dessen Ende ein vollständig erschlossenes und bebautes Gebiet stand, in dessen Nachbarschaft sich teure Mehrfamilienhäuser und Sitze multinationaler Unternehmen befinden, wirkte sich stark auf den Wert der Parzelle B-32 aus.

- (70) Was die Bewertung der Grundstücke in der von CEIAM für die Kommission erstellten Studie anlangt, so bemerkt Real Madrid, dass die Studie zu keinem korrekten Marktwert gelange, den ein kaufbereiter Interessent zahlen würde. Vielmehr bestimmt die CEIAM-Studie nur einen Investitionswert, der Real Madrid zufolge den Wert darstellt, den das Grundstück als Vermögensgegenstand für einen Eigentümer oder einen potenziellen Eigentümer im Hinblick auf eine einzelne Investition und operative Ziele hat; und um zu diesem Investitionswert zu gelangen, wurde von CEIAM eine Methode (im Folgenden die „Verordnung ECO 805/2003“) angewandt, die zu einem „Beleihungswert“ führte. Ein grundlegender Grundsatz für die Bestimmung des Beleihungswertes ist der Vorsichtsgrundsatz. Der Beleihungswert spiegelt die Tatsache wider, dass er eine besonders vorsichtige Schätzung eines längerfristig konstanten Wertes darstellt, wohingegen der Marktwert dem Handelswert unter Bedingungen beiderseitiger Unabhängigkeit von Verkaufswilligem und Kaufwilligem entspricht. Beim Marktwert wird der Preis berechnet, der für ein Grundstück zum Bewertungszeitpunkt erzielt werden könnte.
- (71) Demgegenüber wird mit dem Beleihungswert das Ziel verfolgt, einen langfristig beständigen Wert als stabile Grundlage anzugeben, um die Eignung eines Grundstücks als Hypothek, deren Wert unabhängig von möglichen Schwankungen des Marktes bestehen bleibt, beurteilen zu können. Real Madrid zufolge liegt der Wert, der in dieser Weise ermittelt wird, in der Regel unter dem Marktwert. Real Madrid hält es für angebrachter, die statische Restwertmethode für die Bewertung einzusetzen, die auf Schätzungen der Infrastruktur- und Baukosten und den zu erwartenden Verkaufspreisen der zu bauenden Immobilien beruht.
- (72) Real Madrid weist auf die verschiedenen Szenarien hin, die der CEIAM-Bericht zugrunde legte, und insbesondere auf jenes, das die Nutzung des Grundstücks für Sportzwecke annimmt. Real Madrid vertritt die Meinung, dass dieser Bericht zahlreiche Fehler aufweise. Seiner Ansicht wurden im CEIAM-Bericht bei der Bewertung der Parzelle B-32 unter Voraussetzung einer Nutzung für Sporteinrichtungen folgende Hauptfehler begangen:
- a) keine Nutzungsoptimierung für das Grundstück und die dortigen Einrichtungen: CEIAM berücksichtigt z. B. nicht die Einnahmen aus den 25 % des Grundstücks, die der Eigentümer nach den geltenden Bestimmungen für Einzelhandelsgeschäfte und Parkplätze hätte nutzen können;
 - b) Unterbewertung der bestehenden Nachfrage seitens der Nutzer von Sportinfrastruktur: Im Jahr 2011 war Las Tablas ein attraktives, im Aufschwung begriffenes Gebiet, in dem viele große Unternehmen ihren Sitz hatten oder in das sie ihn zu verlegen beabsichtigten;
 - c) die Berechnung von CEIAM geht von einer überbauten Fläche aus, die jene Fläche unterschreitet, die der Bebauungsplan für das Grundstück zu überbauen erlaubt (überbaubare Grundstücksfläche);
 - d) CEIAM berechnet den Wert unter Annahme eines bloßen Erbbaurechts („derecho de superficie“), wohingegen ein korrekter Marktwert auf der vollständigen Übertragung der Besitz- und Eigentumsrechte beruhen müsste.

5.1.3. Bemerkungen zu dem Flächen um das Bernabéu-Stadion

- (73) Real Madrid erklärt betreffs der im Stadtentwicklungsvertrag von 2011 vereinbarten Änderung des PGOU zum Areal um das Bernabéu-Stadion und zum Bezirk Carabanchel, dass die beabsichtigte Änderung des PGOU eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche („*edificabilidad*“) vorsah, damit das Stadion erweitert und überdacht werden könne. Um einen Ausgleich für diese Änderungen zu schaffen, sieht das spanische Recht vor, dass der Eigentümer 10 % des Werts aus der Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche („*aprovechamiento*“) der betreffenden Gebietskörperschaft abgibt. In diesem Falle war vorgesehen, dass eine solche Ausgleichsleistung in der Übertragung der in Mercedes Arteaga/Jacinto Verdaguer gelegenen Parzellen auf die Stadt Madrid bestehe; die Festsetzung dieser Parzellen würde von „Wohngebiet“ („*residencial*“) auf „Grünfläche“ und „öffentliche Einrichtungen“ („*equipamiento público*“) geändert.
- (74) Jedoch erklärte das jüngst ergangene Urteil Nr. 77/2015 des Tribunal Superior de Justicia de Madrid vom 2. Februar 2015 die 2011 erfolgte Änderung des PGOU für nichtig. Dieses Urteil hat Rechtskraft erlangt und verhindert das Inkrafttreten des Stadtentwicklungsvertrags von 2011. Real Madrid betont, dass dieser Vertrag nichts mit dem Vergleichsvertrag von 2011 zu tun habe. Bislang haben die Stadt und Real Madrid auf der Basis des Stadtentwicklungsvertrags von 2011 noch keine Grundstücke auf die jeweils andere Vertragspartei übertragen. Denn in der Tat haben die Vertragsparteien ihre diesbezüglichen Pläne aufgegeben.

5.2. Stellungnahme anderer Beteiligter

- (75) Ecologistas en acción vertritt die Ansicht, dass die Parzellen, die auf eine Nutzung für öffentliche Zwecke — wie Sporteinrichtungen für die Allgemeinheit — festgesetzt waren, schon 1998 nicht auf eine Privatperson übertragen werden konnten. Dieses Verbot finde auch Anwendung auf Grundstücke, die die Gemeinde noch nicht erworben hat, die aber mit dieser Festsetzung in die Stadtentwicklungspläne aufgenommen wurden. Als solches brachte das Gesetz 9/2001 keine Änderungen mit sich.

- (76) Wie Real Madrid weist auch *Ecologistas en acción* die Kommission auf das Urteil Nr. 77/2015 des Tribunal Superior de Justicia de Madrid vom 2. Februar 2015 hin, das die Änderung des PGOU bezüglich des Areals um das Bernabéu-Stadion für nichtig erklärt hat. Das Tribunal Superior stellte, wie in Randnummer 18 des Einleitungsbeschlusses angemerkt wird, fest, dass kein öffentliches Interesse vorlag, das die Änderungen in der Bauleitplanung betreffs des Areals um das Stadion rechtfertigen würde. Das Gericht vertrat die Auffassung, dass das Geschäft zwischen Real Madrid und der Stadt Madrid nicht auf Erwägungen des Gemeinwohls beruhe, sondern allein den Bedürfnissen des Clubs hinsichtlich einer Stadionmodernisierung geschuldet sei.
- (77) Der Tribunal Superior de Justicia de Madrid betonte, dass Entscheidungen der zuständigen Behörden betreffend die Bauleitung objektiv dem Gemeinwohl dienen müssen und nicht den Interessen eines oder mehrerer Besitzer, auch nicht denen der Kommune selbst.
- (78) Die anderen Beteiligten brachten keine weiteren Tatsachen oder Rechtselemente bei.

6. BEURTEILUNG DER BEIHILFE

6.1. Vorläufige Bemerkung zum Stadtentwicklungsvertrag von 2011

- (79) Nach den Auskünften der spanischen Regierung und von Real Madrid wurde durch das Urteil Nr. 77/2015 des Tribunal Superior de Justicia de Madrid vom 2. Februar 2015 die Änderung des PGOU bezüglich des Areals um das Bernabéu-Stadion Real Madrids für nichtig erklärt. Aufgrund dieses Urteils wurde der von den Vertragsparteien im Jahr 2011 geschlossene Stadtentwicklungsvertrag gekündigt. Dementsprechend wird dieser Vertrag nicht mehr umgesetzt, sodass die Beurteilung der Kommission bezüglich des Stadtentwicklungsvertrags von 2011 gegenstandslos geworden ist.
- (80) Der vorliegende Beschluss prüft daher nur den Vergleichsvertrag von 2011 und legt dabei die Rechtsvorschriften zu staatlichen Beihilfen zugrunde.

6.2. Vorliegen einer Beihilfe

- (81) Nach Artikel 107 Absatz 1 AEUV sind staatliche oder aus staatlichen Mitteln gewährte Beihilfen gleich welcher Art, die durch die Begünstigung bestimmter Unternehmen oder Produktionszweige den Wettbewerb verfälschen oder zu verfälschen drohen, mit dem Binnenmarkt unvereinbar, soweit sie den Handel zwischen Mitgliedstaaten beeinträchtigen.

6.2.1. Umstände, die es ermöglichen, das Vorliegen einer staatlichen Beihilfe zu beurteilen

- (82) Nach ständiger Rechtsprechung müssen dafür, dass eine Maßnahme als Beihilfe im Sinne von Artikel 107 Absatz 1 AEUV angesehen werden kann, sämtliche Voraussetzungen, die in dieser Rechtsvorschrift festgelegt sind, erfüllt sein ⁽¹³⁾. Nach ständiger Rechtsprechung muss daher, damit eine Maßnahme als staatliche Beihilfe im Sinne dieser Rechtsvorschrift eingestuft werden kann, erstens ein Eingriff des Staates oder vermitteltst staatlicher Finanzmittel vorliegen; zweitens muss diese Maßnahme geeignet sein, den Handel zwischen den Mitgliedstaaten zu beeinträchtigen; drittens muss sie einem Unternehmen einen selektiven Vorteil verschaffen; und viertens muss sie den Wettbewerb verfälschen oder zu verfälschen drohen ⁽¹⁴⁾.
- (83) Zunächst einmal aber muss, damit die Beihilfenvorschriften zur Anwendung gelangen können, der Empfänger der angenommenen Beihilfe ein Unternehmen im Sinne von Artikel 107 Absatz 1 AEUV sein. Nach der Rechtsprechung ist ein Unternehmen jede natürliche oder juristische Person, die eine wirtschaftliche Tätigkeit ausübt, unabhängig von ihrem rechtlichen Status und der Art der Finanzierung ⁽¹⁵⁾. In Anbetracht der Ziele der Europäischen Union unterliegt der Sport dem Wettbewerbsrecht der Europäischen Union, insoweit er eine wirtschaftliche Tätigkeit darstellt ⁽¹⁶⁾. Im vorliegenden Falle agiert Real Madrid als Profifußball-Verein und verfolgt dabei ein Gewinnstreben; Einnahmen bezieht er aus dem Eintrittskartenverkauf, Marketingaktivitäten, dem Verkauf von Übertragungsrechten, Merchandising, Sponsoring usw. Dementsprechend ist Real Madrid für die Zwecke von Artikel 107 Absatz 1 AEUV als ein Unternehmen anzusehen.

⁽¹³⁾ Siehe Urteil Kommission/Deutsche Post, C-399/08 P, ECLI:EU:C:2010:481, Rn. 38 und die dort zitierte Rechtsprechung.

⁽¹⁴⁾ Siehe Urteil Kommission/Deutsche Post, C-399/08 P, ECLI:EU:C:2010:481, Rn. 39 und die dort zitierte Rechtsprechung.

⁽¹⁵⁾ Urteil Pavlov und andere, C-180/98 bis C-184/98, ECLI:EU:C:2000:428.

⁽¹⁶⁾ Urteil Bosman, C-415/93, ECLI:EU:C:1995:463, Rn. 73; Urteil Meca-Medina und Majcen/Kommission, C-519/04 P ECLI:EU:C:2006:492, Rn. 22 sowie Olympique Lyonnais, C-325/08, ECLI:EU:C:2010:143, Rn. 23.

- (84) Was die anderen Voraussetzungen für das Vorliegen einer staatlichen Beihilfe anlangt, so wurde der Vertrag von 2011 von der Stadt Madrid — einer staatlichen Institution — unterzeichnet und verpflichtet diese dazu, Real Madrid für die Nichterfüllung seiner vertraglichen Verpflichtung zur Übertragung eines Grundstücks dadurch zu entschädigen, dass er ihm andere Parzellen im Wert von 19 972 348,96 EUR überträgt. Folglich ist die erste Voraussetzung für das Vorliegen einer Beihilfe erfüllt, denn für den Vergleichsvertrag von 2011 trägt die Stadt Madrid die Verantwortung, und dieser Vertrag führt dazu, dass staatliche Mittel übertragen werden, dergestalt, dass Parzellen, die sich im städtischen Eigentum befinden, auf Real Madrid übertragen werden.
- (85) Was die zweite Voraussetzung für das Vorliegen einer staatlichen Beihilfe betrifft, so ist jede Beihilfe, die Real Madrid gewährt wird, geeignet, den Handel innerhalb der Europäischen Union zu beeinträchtigen; Real Madrid erzielt nämlich Einnahmen aus dem Eintrittskartenverkauf, Marketingaktivitäten, Merchandising, der Veräußerung von Übertragungsrechten und Sponsoring, und dies nicht nur in Spanien, sondern EU-weit. Außerdem steht er EU-weit und in Spanien mit anderen Clubs des Profifußballs in wirtschaftlichem Wettbewerb um die angesprochenen Einnahmen und bei der Untervertragnahme von Fußballspielern, sodass jegliche Beihilfe, die ihm gewährt wird, den Handel innerhalb der EU beeinträchtigen und den Wettbewerb verfälschen kann; denn die finanzielle Position von Real Madrid wird infolge der Beihilfe im Vergleich zu seinen Konkurrenten auf dem Markt des Profifußballs gestärkt⁽¹⁷⁾. Folglich ist in dem vorliegenden Falle auch die zweite Voraussetzung für das Vorliegen einer staatlichen Beihilfe erfüllt.
- (86) Was die dritte und letzte Voraussetzung für das Vorliegen einer staatlichen Beihilfe betrifft, so ist der Vergleichsvertrag von 2011 selektiv, weil er mit Real Madrid allein abgeschlossen wurde. Es gilt also nur noch die Frage zu beantworten, ob der Vertrag Real Madrid einen wirtschaftlichen Vorteil verschafft; dies wird die Kommission im Folgenden genauer prüfen.

6.2.2. Der Grundsatz des marktwirtschaftlich handelnden Wirtschaftsteilnehmers

- (87) Für die Zwecke von Artikel 107 Absatz 1 AEUV ist ein Vorteil eine wirtschaftliche Vergünstigung, die ein Unternehmen unter normalen Marktbedingungen, d. h. ohne Eingreifen des Staates, nicht erhalten hätte⁽¹⁸⁾.
- (88) Um festzustellen, ob Real Madrid durch den Vergleichsvertrag von 2011 einen wirtschaftlichen Vorteil erhalten hat, ist es nötig, zu prüfen, ob Real Madrid auf dem Markt denselben Vorteil hätte erhalten können, wie er ihm durch staatliche Mittel zuteilwurde. Nach der Rechtsprechung verschaffen Wirtschaftsgeschäfte, die von einer staatlichen Institution oder einem staatlichen Unternehmen durchgeführt werden, dem Vertragspartner keinen Vorteil und stellen somit keine Beihilfe dar, wenn sie zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt werden⁽¹⁹⁾. Um festzustellen, ob ein bestimmtes Geschäft, das von einer Behörde durchgeführt wurde, zu marktüblichen Bedingungen erfolgte, ist es nötig, das Verhalten dieser Behörde mit dem eines hypothetischen „marktwirtschaftlich handelnden Wirtschaftsteilnehmers“, der sich in einer vergleichbaren Situation befände und entsprechend den marktüblichen Bedingungen handelte, zu vergleichen. Wenn der „marktwirtschaftlich handelnde Wirtschaftsteilnehmer“ unter vergleichbaren Bedingungen in dieses Geschäft eingewilligt hätte, dann ist das Vorliegen eines Vorteils bezüglich dieses Geschäftes auszuschließen⁽²⁰⁾.
- (89) Damit dieser Grundsatz des marktwirtschaftlich handelnden Wirtschaftsteilnehmers (im Folgenden: „MEOP“) zur Anwendung gelangen kann, muss die staatliche Behörde nachweisen, dass sie so handelte, wie ein umsichtiger marktwirtschaftlicher Wirtschaftsteilnehmer unter vergleichbaren Umständen gehandelt hätte. Ein jeder marktwirtschaftlicher Wirtschaftsteilnehmer würde normalerweise im Voraus beurteilen, ob es aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll ist, einen bestimmten Vertrag einzugehen⁽²¹⁾. Folglich muss ein Mitgliedstaat, wenn er behauptet, dass ein bestimmtes Geschäft im Einklang mit dem MEOP stehe, im Zweifelsfalle den Nachweis erbringen, dass die Entscheidung zur Durchführung dieses Geschäftes zu jenem Zeitpunkt auf der Grundlage vernünftiger wirtschaftlicher Erwägungen erfolgte, die mit denen vergleichbar sind, die unter vergleichbaren Umständen ein vernünftiger privater Wirtschaftsteilnehmer (mit Charakteristika, die mit denen der betreffenden staatlichen Institution vergleichbar sind) angestellt hätte, um die Rentabilität des Geschäftes oder die damit verbundenen wirtschaftlichen Vorteile zu bestimmen. Wirtschaftliche Bewertungen, die nachträglich erstellt werden, die rückblickende Feststellung der tatsächlichen Rentabilität der vom betroffenen Mitgliedstaat getätigten Kapitalanlage oder spätere Rechtfertigungen der tatsächlich gewählten Vorgehensweise reichen demgegenüber nicht aus⁽²²⁾.

⁽¹⁷⁾ Urteil Heiser, C-172/03, ECLI:EU:C:2005:130, Rn. 55; Urteil Comitato „Venezia vuole vivere“ und andere/Kommission, C-71/09 P, C-73/09 P und C-76/09 P, ECLI:EU:C:2011:368, Rn. 136. Siehe auch Urteil Deutschland/Kommission, C-156/98, ECLI:EU:C:2000:467, Rn. 30 und die zitierte Rechtsprechung.

⁽¹⁸⁾ Urteil Spanien/Kommission, C-342/96, ECLI:EU:C:1999:210, Rn. 41.

⁽¹⁹⁾ Urteil SFEI und andere, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, Rn. 60 und 61.

⁽²⁰⁾ Urteil Frucona Košice/Kommission, C-73/11 P, ECLI:EU:C:2013:32, Rn. 71 und die zitierte Rechtsprechung.

⁽²¹⁾ Urteil Kommission/EDF, C-124/10 P, ECLI:EU:C:2012:318, Rn. 84, 85 und 105; siehe auch entsprechend den Beschluss der Kommission vom 12. März 2014 in der Rechtssache SA.36249 (2014/N-3): Spanien — Änderung der Restrukturierung von CEISS durch Eingliederung in Unicaja Banco, Randnummern 59, 60; ABl. C 141, 9.5.2014, S. 1.

⁽²²⁾ Urteil Kommission/EDF, C-124/10 P, ECLI:EU:C:2012:318, Rn. 85.

- (90) Die überprüfte Maßnahme ist in dem vorliegenden Falle ein Vertrag zwischen einer staatlichen Institution und einem Wirtschaftsteilnehmer, der einen Rechtsstreit beilegen sollte. Im Rahmen dieses Vertrags stimmte Real Madrid gegen Erhalt einer Ausgleichzahlung seitens des Stadtrats von Madrid zu, von seiner Schadensersatzforderung abzustehen, die er erhoben hatte, weil der Stadtrat von Madrid nicht in der Lage war, die Verpflichtungen nach dem Durchführungsvertrag von 1998 zu erfüllen.
- (91) Da die Stadt Madrid mit der rechtlichen Unmöglichkeit konfrontiert war, ihre gemäß Durchführungsvertrag von 1998 bestehende Verpflichtung zu erfüllen, die Parzelle B-32 auf Real Madrid zu übertragen, war sie der spanischen Regierung zufolge nach spanischem Recht dazu verpflichtet, Real Madrid für seine Nichterfüllung dieses Vertrags Schadensersatz in Höhe des aktuellen Werts der betreffenden Parzelle zu leisten. Aus diesem Grunde beschloss die Stadt Madrid, den Vergleichsvertrag von 2011 einzugehen, mit dem sie die volle rechtliche Verantwortung für die Nichterfüllung ihrer Verpflichtung übernahm und dafür Real Madrid einen Entschädigungssumme von 22 693 054,44 EUR zahlte, die nach einer Schätzung der für Grundstücksbewertungen zuständigen kommunalen technischen Dienststellen dem Wert der Parzelle B-32 im Jahr 2011 entsprach.
- (92) Aus Sicht eines marktwirtschaftlich handelnden Wirtschaftsteilnehmers hängt die Antwort auf die Frage, ob der Abschluss eines solchen Vergleichsvertrags den Bedingungen des Marktes entspricht, von zwei Faktoren ab: erstens, der Wahrscheinlichkeit, mit der er für seine Unfähigkeit, seine vertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen, haftbar gemacht wird (dies ist der Ausgangspunkt des Rechtsstreits) und, zweitens, seinem maximalen finanziellen Risiko aus der Feststellung einer Haftung. Nach beiden Faktoren zusammen bestimmt sich, ob und unter welchen Bedingungen, insbesondere hinsichtlich der Höhe der zur Beilegung des Rechtsstreits angebotenen Entschädigungssumme, das Eingehen eines Vergleichsvertrags den Bedingungen des Marktes entspricht.
- (93) Indem die Kommission diese beiden Faktoren auf den vorliegenden Fall anwendet, gelangt sie zu der Ansicht, dass ein marktwirtschaftlich handelnder Wirtschaftsteilnehmer in einer vergleichbaren Situation wie die Stadt nicht den Vergleichsvertrag von 2011 eingegangen wäre. Erstens hätte ein marktwirtschaftlich handelnder Wirtschaftsteilnehmer angesichts der rechtlichen Unsicherheiten im Jahr 2011 bezüglich der Frage, ob die Stadt Madrid verpflichtet sei, Real Madrid für das Versäumnis einer vertragsgemäßen Übertragung der Parzelle B-32 Schadensersatz zu leisten, eine Rechtsberatung eingeholt, bevor er den Vergleichsvertrag von 2011 eingegangen wäre, um herauszufinden, wie wahrscheinlich es wäre, das er tatsächlich für die Nichterfüllung haftete, was die Stadt Madrid jedoch unterließ. Zweitens hätte ein marktwirtschaftlich handelnder Wirtschaftsteilnehmer in einer mit derjenigen der Stadt Madrid vergleichbaren Situation es nicht akzeptiert, Real Madrid auf der Grundlage eines derartigen Vertrags eine Entschädigung in Höhe von 22 693 054,44 EUR zu zahlen, da dieser Betrag bei weitem das maximale Haftungsrisiko für die Nichtübertragung der Parzelle B-32 überstieg.

6.2.2.1. Haftung der Stadt Madrid für die Nichterfüllung ihrer vertraglichen Pflichten

- (94) Was die Wahrscheinlichkeit betrifft, mit der die Stadt Madrid in einem Gerichtsverfahren für haftbar befunden worden wäre, so forderte die Kommission die spanische Regierung dazu auf, Nachweise beizubringen, dass die Stadt vor Abschluss des Vergleichsvertrags von 2011 eine Rechtsberatung eingeholt hatte mit dem Ergebnis, dass sie damit hätte rechnen müssen, für das Versäumnis der vertragsgemäßen Übertragung der Parzelle B-32 haftbar gemacht zu werden; indes konnte Spanien keinen solchen Nachweis beibringen⁽²³⁾. Ohne eine solche Rechtsberatung hätte nach Ansicht der Kommission ein hypothetischer marktwirtschaftlich handelnder Wirtschaftsteilnehmer in einer vergleichbaren Situation anders als die Stadt nicht die volle Verantwortung für die Nichterfüllung einer vertraglichen Verpflichtung übernommen, da ja bezüglich der potenziellen Unmöglichkeit einer Erfüllung der Verpflichtung rechtliche Unsicherheit herrschte, die rechtlichen Folgen dieser potenziellen Unmöglichkeit nicht klar waren und auch nicht ausgelotet worden war, wie die Stadt Madrid für diese rechtliche Unmöglichkeit mit anderen Mitteln Abhilfe schaffen konnte.
- (95) Erstens ist unklar, ob die Stadt Madrid zum Zeitpunkt des Abschlusses des Durchführungsvertrags von 1998 aus rechtlicher Sicht überhaupt die Verpflichtung eingehen konnte, die Parzelle B-32 zu übertragen. Nach der Darstellung der spanischen Regierung und Real Madrids wussten die Vertragsparteien des Durchführungsvertrags von 1998, dass das Grundstück für allgemeine Sportaktivitäten vorgesehen war, und gingen zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrags davon aus, dass ein Grundstück mit dieser Zweckbindung auf eine private Person übertragen werden konnte, sofern diese Person die Absicht hatte, das betreffende Grundstück für Sportzwecke zu nutzen. Indes weist nichts darauf hin, dass diese Annahme zu dem Zeitpunkt, als der Durchführungsvertrag von 1998 abgeschlossen wurde, zutreffend gewesen wäre.
- (96) Mit der Verabschiedung des Gesetzes 9/2001 hätten die Vertragsparteien gewiss diese Annahme infrage stellen müssen, da ja nach diesem Gesetz Grundstücke der öffentlichen Hand in deren Eigentum bleiben mussten. Die Kommission stellt diesbezüglich fest, dass die Stadt Madrid erst 2003 als Eigentümerin der Parzelle B-32 eingetragen wurde und dass sie gemäß dem Durchführungsvertrag von 1998 verpflichtet war, das Grundstück sieben Tage nach der Eintragung als Eigentümerin zu übertragen.

⁽²³⁾ Spanien hat in einer Telefonkonferenz vom 6. November 2015 und in einem Schreiben vom 9. März 2016 bestätigt, dass eine solche externe Beratung nicht erfolgte.

- (97) Andererseits hätte nach dem Urteil des Tribunal Superior de Justicia de Madrid von 2004 ⁽²⁴⁾ beiden Vertragsparteien klar sein müssen, dass es rechtlich nicht möglich war, Grundstücke wie die Parzelle B-32 auf eine private Person zu übertragen. Somit musste, als die Stadt Madrid im Vergleichsvertrag von 2011 die volle rechtliche Verantwortung für die Nichtübertragung der Parzelle B-32 übernahm, beiden Vertragsparteien klar sein, dass es für die Übertragung der Parzelle B-32 keine rechtliche Grundlage gab.
- (98) Als der Vergleichsvertrag von 2011 abgeschlossen wurde, waren zweitens die juristischen Folgen hinsichtlich möglicher Schadensersatzforderungen wegen der rechtlichen Hindernisse für die Erfüllung der gemäß dem Durchführungsvertrag von 1998 bestehenden Verpflichtung zur Übertragung der Parzelle B-32 auf den Verein noch nicht absehbar. Der spanischen Regierung zufolge führt die rechtliche Unmöglichkeit, einen Vertrag zu erfüllen, nach den allgemeinen Bestimmungen des spanischen Zivilrechts zur zivilrechtlichen Nichtigkeit dieses Vertrags. Weil der Vertrag nicht mehr besteht, ist in diesem Falle unklar, ob die geschädigte Partei eine Ausgleichsleistung oder Schadensersatz fordern kann, statt auf der Grundlage des Vertrags eine Rückgabe dessen, was bereits übertragen wurde, zu verlangen. Diesbezüglich behaupten die spanische Regierung und Real Madrid, dass die Unmöglichkeit der Übertragung des betreffenden Grundstücks die vollständige Nichtigkeit des Durchführungsvertrags von 1998 zur Folge hatte. Daraus folge die Verpflichtung zur Rückgabe aller Grundstücke, die Gegenstand dieses Vertrags und des Tauschvertrags von 1996 waren, oder aber, wenn eine solche Rückgabe unmöglich ist, zur Erstattung ihres Wertes zum Zeitpunkt ihres Verlustes bzw. — im vorliegenden Falle — ihres Verkaufs.
- (99) Allerdings ist unklar, ob nach spanischem Zivilrecht die Tatsache, dass nur eine einzelne Verpflichtung, die im Rahmen des Durchführungsvertrags von 1998 eingegangen wurde, von einer Partei dieses Vertrags nicht erfüllt werden konnte, die Nichtigkeit des gesamten Vertrags nach sich ziehe. Die Teilnichtigkeit ist im spanischen Zivilrecht eine komplexe Frage, und die Stadt Madrid holte keinerlei Rechtsberatung ein, bevor sie den Vergleichsvertrag von 2011 einging.
- (100) Diesbezüglich stellt die Kommission zunächst einmal fest, dass die Stadt gemäß dem Durchführungsvertrag von 1998 drei getrennte Parzellen mit einem Wert von 13 522 772 EUR auf Real Madrid zu übertragen hatte, von denen die Parzelle B-32 in einem anderen Gebiet lag und daher mit den anderen beiden zu übertragenden Parzellen (Parzellen 33 und 34) -im Gebiet Julián Camarillo Sur — nicht in räumlicher Verbindung stand. Außerdem hatte die Parzelle B-32 einen Schätzwert von 595 194 EUR, was weniger als 5 % des Gesamtwerts der Durchführungsvertrags von 1998 ausmachte.
- (101) Die Kommission stellt sodann fest, dass die Stadt Madrid den Durchführungsvertrag von 1998 einging, um seiner Verpflichtung nachzukommen, Real Madrid einen Ausgleich dafür zu leisten, dass dieser ihm auf der Basis des Tauschvertrags von 1996 die Ciudad Deportiva übertragen hatte. Aus dem Tauschvertrag von 1996 geht eindeutig hervor, dass die Stadt Madrid, wie Real Madrid bestätigte, ein offensichtliches Interesse daran hatte, die Ciudad Deportiva zu erwerben, und dass der Durchführungsvertrag von 1998 abgeschlossen wurde, damit sie ihre mit dem Tauschvertrag von 1996 eingegangene Verpflichtung, Grundstücke in Höhe eines bestimmten Wertes als Ausgleichsleistung für die Ciudad Deportiva auf Real Madrid zu übertragen, erfüllen könne. Real Madrid hatte daher kein besonderes Interesse daran, die Parzelle B-32 in den Durchführungsvertrag von 1998 einzubeziehen; und wenn die Vertragsparteien um die rechtliche Unmöglichkeit, diese Parzelle zu übertragen, gewusst hätten, als der Durchführungsvertrag von 1998 abgeschlossen wurde, dann wäre diese Parzelle wahrscheinlich durch eine andere Parzelle von vergleichbarem Wert ersetzt worden.
- (102) Drittens zeigt der Vergleichsvertrag von 2011 selbst, dass die Parteien für die rechtliche Unmöglichkeit einer Übertragung der Parzelle B-32 Abhilfe schaffen wollten, indem sie von der vollständigen Durchführung des Durchführungsvertrags von 1998 absahen, und dass sie die Gültigkeit der Übertragung der anderen Parzellen, die Gegenstand des Vertrags waren, nicht infrage stellten. Außerdem erklärte die spanische Regierung in ihren Auskünften vom 18. Juni 2012, die sie im Zuge des Vorverfahrens abgab, dass die Parteien des Vergleichsvertrags von 2011 ein Interesse daran gehabt hätten, dass die Teile des Durchführungsvertrags von 1998, die nicht die Parzelle B-32 betrafen, in Kraft blieben.
- (103) Viertens war zum Zeitpunkt des Vergleichsvertrags von 2011 unklar, ob der Stadtrat von Madrid eine Abhilfe für die rechtliche Unmöglichkeit, die sich aus dem Durchführungsvertrag von 1998 ergab, hätte schaffen können, indem er im Einklang mit den Vorschriften der Bauleitplanung die auf allgemeine Sportaktivitäten lautende Festsetzung des Grundstücks geändert hätte. Real Madrid behauptete, dass eine solche Änderung möglich gewesen sei. In der Tat bot die Stadt Madrid im Kontext des Stadtentwicklungsplans von 2011 eine solche Änderung des PGOU an.
- (104) Indessen erklärte die spanische Regierung, dass die Stadt Madrid eine solche Änderung nicht von sich aus vornehmen konnte, sondern der Autonomen Gemeinschaft Madrid eine Änderung des PGOU hätte vorschlagen müssen. Außerdem musste eine solche Änderung dem Gemeinwohl dienen. Diese Auffassung wurde 2015 durch

⁽²⁴⁾ Vgl. Fußnote 4.

ein Urteil des Tribunal Superior de Justicia bestätigt, mit dem dieser die Änderung des PGOU bezüglich des Areals um das Bernabéu-Stadion, das Gegenstand des Stadtentwicklungsvertrags von 2011 war, für nichtig erklärte. Da jedoch der Stadtentwicklungsvertrag von 2011 kurz nach Abschluss des Vergleichsvertrags von 2011 abgeschlossen wurde, schien diese rechtliche Frage zum damaligen Zeitpunkt nicht hinreichend geklärt, sodass rechtliche Unsicherheit darüber bestand, ob die Stadt Madrid für die rechtliche Unmöglichkeit, die sich aus dem Durchführungsvertrag von 1998 ergab, Abhilfe hätte schaffen können, indem er die Festsetzung der Parzelle B-32 geändert hätte.

- (105) Angesichts der eben dargestellten Situation vertritt die Kommission die Auffassung, dass ein umsichtiger marktwirtschaftlich handelnder Wirtschaftsteilnehmer, der mit denselben rechtlichen Unsicherheiten konfrontiert wäre, Rechtsberatung eingeholt hätte, bevor er den Vergleichsvertrag von 2011 eingegangen wäre und die volle rechtliche Verantwortung dafür akzeptiert hätte, dass er die Parzelle B-32 nicht gemäß dem Durchführungsvertrag von 1998 übertrug — was die Stadt Madrid jedoch unterließ.

6.2.2.2. Mögliche Höhe der Entschädigung

- (106) Was die Entschädigungssumme anbelangt, die die Stadt Madrid für eine gütliche Beilegung des Rechtsstreits an Real Madrid zu zahlen bereit war, so vertritt die Kommission die Ansicht, dass die Summe von 22 693 054,44 EUR, die die Stadt Madrid im Vergleichsvertrag von 2011 zur Entschädigung für die Parzelle B-32 zusagte, den maximalen möglichen Haftungsumfang für die Nicht-Übertragung dieser Parzelle auf Real Madrid bei weitem überstiegen habe.
- (107) Der Wert der Parzelle B-32 im Jahr 2011 wurde von den technischen Dienststellen der Stadt Madrid mit 22 693 054,44 EUR beziffert, wobei dieselben allgemeinen Kriterien für die Bestimmung des Wertes kommunaleigener Liegenschaften angewandt wurden wie bereits 1998. Nach Auskunft der spanischen Regierung handelt es sich dabei um einen Katasterwert, der als Bezugswert z. B. für die Besteuerung von Grundstücksübertragungen oder als interner Wert der Kommunalbehörden zu Zwecken der Rechnungslegung dient. Die spanische Regierung und Real Madrid verweisen diesbezüglich auf den Bericht des Finanzministeriums von 2011, in dem der Katasterwert der Parzelle B-32 auf 25 776 296 EUR geschätzt wurde. Spanien betont, dass es gesetzlich dazu verpflichtet sei, für sein Liegenschaftskataster ungeachtet des rechtlichen Status als Staats- oder Privatgut alle Parzellen zu bewerten, die sich in seinem Eigentum befinden. Real Madrid weist darauf hin, dass im Aguirre-Newman-Bericht, der nach der Annahme des Einleitungsbeschlusses erstellt wurde, der Wert auf 22 690 000 EUR geschätzt wurde.
- (108) Die Kommission stellt fest, dass alle diese Bewertungen auf der falschen Annahme beruhen, dass die Parzelle B-32 im Jahr 2011 hätte übertragen werden können, was, wie oben in Erwägungsgrund 97 ausgeführt wurde, rechtlich anscheinend unmöglich war. Geht man davon aus, dass die Stadt die rechtliche Unmöglichkeit einer Übertragung nicht habe verantwortlich gemacht werden können (diese Frage hat die Stadt nie rechtlich prüfen lassen), so lässt sich zumindest behaupten, dass der Marktwert dieser Parzelle für Real Madrid gleich null ist, da das betreffende Grundstück nicht übertragen werden konnte.
- (109) Dabei lässt es die Kommission gelten, dass die Absicht, mit der ein Vergleichsvertrag eingegangen wird, darin besteht, um den Preis einer Schadensersatzleistung Rechtssicherheit zu erlangen. Wenn man annimmt, dass die Stadt Madrid für die Unmöglichkeit einer Übertragung der Parzelle B-32 auf Real Madrid in vollem Umfang haftbar gemacht werden können, so kann ihr diesbezügliches finanzielles Haftungsrisiko nicht über dem Wert liegen, den die Parzelle hatte, als der Vergleichsvertrag von 2011 abgeschlossen wurde.
- (110) Die spanische Regierung räumt diesbezüglich ein, dass die technischen Dienststellen der Stadt bei ihrer Bewertung im Jahr 2011 nicht die zutreffende Festsetzung für die Parzelle B-32 (öffentliche Nutzung für Sportaktivitäten) zugrunde legten, sondern zu diesem Zeitpunkt der Ansicht waren, dass diese Parzelle unter die Kategorie „Nutzung für öffentliche Dienstleistungen verschiedener Art“ falle. Außerdem beruhte der Katasterwert in Höhe von 25 776 296 EUR, auf den die spanische Regierung und Real Madrid hinwiesen, unter anderem auf Informationen über aktuelle Grundstücksgeschäfte zur Marktkonditionen in dem als Bezugspunkt dienenden Gebiet, während die Bewertung in Höhe von 22 690 000 EUR, die von Aguirre Newman vorgenommen wurde, auf der statischen Restwertmethode basierte, die von einem Szenario des Verkaufs der verschiedenen Sportinfrastruktureinheiten auf diesem Grundstück kurz nach ihrer Fertigstellung ausgeht.
- (111) Da die Festsetzung der Parzelle B-32 im Jahr 2011 auf eine Nutzung für Sportaktivitäten lautete und Real Madrid die Absicht hatte, die Parzelle für Sportaktivitäten zu nutzen, vertritt die Kommission die Ansicht, dass der relevante Parameter für die Bewertung dieser Parzelle die langfristige Nutzung dieses Grundstücks für Sportaktivitäten sein muss. Diesbezüglich geht die CEIAM-Studie, die von der Kommission in Auftrag gegeben

wurde, hinsichtlich der geplanten Nutzung der Parzelle B-32 für Sportaktivitäten von der Annahme aus, dass ein Investor diese Fläche erwirbt, die Infrastruktur für verschiedene Sportarten errichtet und Einnahmen aus Nutzungsentgelten bezieht. Das von CEIAM vorgeschlagene Szenario erscheint vernünftig, weil die langfristige Nutzung der Sportinfrastruktur auf der Parzelle B-32 durch einen einzelnen Betreiber in Anbetracht der bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen (Zweckbindung und Ausschluss eines späteren Weiterverkaufs) die einzige realistische Option darstellt.

- (112) Auf der Basis dieser Annahme gelangt die CEIAM-Studie für die Parzelle B-32 im Jahr 2011 zu einem Schätzwert von 4 275 000 EUR ⁽²⁵⁾.
- (113) Die spanische Regierung kritisiert, dass die CEIAM-Studie für eines der Bewertungsszenarien davon ausgeht, dass die Parzelle für den sozialen Wohnungsbau genutzt werde, und dabei zu einem Wert von 12 245 000 EUR und 18 000 000 EUR gelangt; dieses Szenario garantiere nach Auffassung Spaniens keine möglichst intensive und hochwertige Nutzung dieses Grundstücks ⁽²⁶⁾. Nach Ansicht der spanischen Regierung gelangte die CEIAM-Studie zu einem Wert, der um 50 % unter dem Wert einer vergleichbaren Parzelle mit einer Nutzung für öffentliche Dienstleistungen (*uso lucrativo de interés general*: Bildung, kulturelle Dienstleistungen und Einrichtungen, Krankenhäuser, Kirchen) als der möglichst intensiver und qualitativ hochwertigsten Nutzung eines für öffentliche Zwecke vorgesehenen Grundstücks liege.
- (114) Demgegenüber stellt die Kommission fest, dass dieses alternative Szenario in der CEIAM-Studie lediglich zu Vergleichszwecken herangezogen wurde. Maßgeblich für das Endergebnis der Studie ist das Szenario einer Nutzung für Sportaktivitäten; denn die Stadt Madrid hat die für eine öffentliche Nutzung vorgesehene Parzelle B-32 nicht umgewidmet und hätte auch keine rechtliche Möglichkeit gehabt, eine solche Umwidmung vorzunehmen — die Gründe dafür wurden oben in Erwägungsgrund 104 dargelegt.
- (115) Real Madrid übt an mehreren Punkten der CEIAM-Studie Kritik ⁽²⁷⁾.
- (116) Erstens kritisiert der Verein die alternativen Szenarien, die eine andere Nutzung als für Sportzwecke vorsehen, weil diese auf zu vielen subjektiven und auf Ermessen beruhenden Elementen basieren und außerdem eine Nutzung der Parzelle B-32 voraussetzen würden, die nicht im Einklang mit dem auf Profitmaximierung ausgerichteten Verhalten eines hypothetischen privaten Grundstückseigentümers stünden.
- (117) Zweitens bemerkt Real Madrid bezüglich der auf einer Nutzung für Sportaktivitäten beruhenden Bewertung, dass das Ergebnis der Studie keinen realistischen Marktwert darstelle. CEIAM habe eine nationale Bewertungsmethode angewandt (die „Verordnung ECO 805/2003“), die nur zu einem „Beleihungswert“ führe, der eine besonders vorsichtige Schätzung eines längerfristig konstanten Wertes darstelle und üblicherweise niedriger liege als der „Marktwert“, der sich auf den Handelswert unter Bedingungen beiderseitiger Unabhängigkeit von Verkaufswilligem und Kaufwilligem beziehe. Dieser Marktwert sollte auf der Basis der statischen Restwertmethode, wie sie in Erwägungsgrund 110 beschrieben wurde, bestimmt werden.
- (118) Drittens kritisiert Real Madrid die CEIAM-Studie noch aus folgenden anderen Gründen:
- a) keine Optimierung der Nutzung des Grundstücks und der dortigen Einrichtungen. CEIAM berücksichtige z. B. nicht die Einnahmen aus den 25 % des Grundstücks, die der Eigentümer nach den geltenden Vorschriften für Geschäfte und Parkplätze hätte nutzen können;
 - b) der Umstand, dass dessen Annahmen die überbaubare Grundstücksfläche (*edificabilidad*) nicht vollständig ausschöpfen;
 - c) dessen Unterbewertung der Nachfrage, die in einem attraktiven und wohlhabenden Gebiet zu verzeichnen ist. Real Madrid bestreitet die Schätzung von CEIAM, wonach der Anteil der Bevölkerung, der Sport treibe, bei 42,9 % liege, und schlägt einen Anteil von 50 % vor, wobei der Verein auch auf die potenzielle Nachfrage seitens der zahlreichen in diesem Gebiet beschäftigten Personen hinweist;
 - d) die Tatsache, dass bei der Schätzung des Grundstückswertes nur ein Erbbaurecht (*derecho de superficie*) zugrunde gelegt wurde und nicht eine vollständige Übertragung der Besitz- und Eigentumsrechte.
- (119) Diese Kritikpunkte vermögen nicht zu überzeugen.

⁽²⁵⁾ Das günstigste Szenario hinsichtlich der durch Einnahmen zu erwartenden Kapitalrendite würde zu einem Wert von 6 350 000 EUR führen, das ungünstigste zu einem Wert von 2 350 000 Mio. EUR.

⁽²⁶⁾ Stellungnahme Spaniens vom 15. Juni 2015 zur CEIAM-Studie, die am 22. April 2015 von der Kommission zugesandt wurde.

⁽²⁷⁾ Mitteilung des Real Madrid vom 10. Juli 2015.

- (120) Erstens dienen die hypothetischen Szenarien einer alternativen Nutzung, wie in Erwägungsgrund 114 erklärt, nur dazu, verschiedene hypothetische Nutzungsarten für die Parzelle als Vergleich heranzuziehen; denn die Zweckbestimmung dieser Parzelle für Sportaktivitäten wurde nicht geändert und kann nicht geändert werden. Diese Analyse zeigt, dass der Wert der Parzelle B-32 dem Wert, den die Stadt Madrid angenommen hatte, zumindest nahekommen könnte, wenn die baurechtliche Einstufung mehr Handelsaktivitäten zuließe. Da die Stadt Madrid die für Sportaktivitäten vorgesehene Parzelle B-32 nicht umwidmete und auf rechtllichem Wege auch nicht umwidmen konnte, stellt das Szenario einer Nutzung für Sportaktivitäten den relevanten Bezugspunkt für das Endergebnis der Studie dar.
- (121) Zweitens macht — anders als Real Madrid behauptet — die CEIAM-Studie von dem angenommenen „Beleihungswert“ oder dem Wert eines angenommenen bloßen Erbbaurechts keinen Gebrauch. Vielmehr bestimmt die Studie, wie dortselbst in Abschnitt 2.5 des Teils zum Szenario einer Nutzung für Sportaktivitäten dargelegt, den Wert auf der Grundlage eines Investitionswerts des Grundstücks; dieser ist der Wert, den das Grundstück für einen aktuellen oder potenziellen Eigentümer hat. Die Autoren der CEIAM-Studie erklären in Abschnitt 2.3.2, dass die Anwendung der in der Verordnung ECO/805/2003 beschriebenen Methode, die von Real Madrid kritisiert wurde, den Zweck verfolgt, den Marktwert eines Grundstücks zu bestimmen⁽²⁸⁾. Unabhängig von den Zwecken, denen die Verordnung ECO/805/2003 dienen soll, beschreibt sie eine Methode für die Ermittlung des Werts eines Grundstücks, das in Verbindung mit einer bestimmten wirtschaftlichen Tätigkeit Einnahmen erzeugt, und hat nichts mit einem Beleihungswert zu tun. Zu diesem Zwecke wendet die Methode allgemein anerkannte Normen an, die vom Anlass der Bewertung unabhängig sind. Für diese Methode wird ein Investitionsprojekt vorausgesetzt, denn der Wert ergibt sich aus dem aktuellen Nettowert des langfristigen künftigen Kapitalflusses aus der wahrscheinlichsten Investition (im Falle der Parzelle B-32 Bau und Betrieb von Sportinfrastruktur).
- (122) Im Unterschied zu der statischen Restwertmethode, die in dem von Real Madrid vorgelegten Aguirre-Newman-Bericht angewandt wird, geht die CEIAM-Studie in ihrer Berechnung nicht von dem Preis aus, den ein Investor für Sportinfrastruktur mit dem kurzfristigen Verkauf der Infrastruktur erzielen würde, sondern von ihrer wirtschaftlichen Nutzung in den nächsten Jahrzehnten. Die von CEIAM vorgeschlagene Methode eignet sich besonders gut für die Parzelle B-32, da keine Möglichkeit besteht, das Grundstück samt Infrastruktur zu verkaufen, sind doch im Falle dieses Grundstücks Nutzungsart und öffentliches Eigentum auf lange Zeit festgelegt. Die von Real Madrid vorgeschlagene statische Restwertmethode eignet sich nicht, wenn geplant ist, eine Sportinfrastruktur gegen Zahlung von Nutzungsentgelten zu betreiben. Die von Real Madrid propagierte Methode kann nur dann sinnvoll angewandt werden, wenn das Grundstück mit der darauf befindlichen Infrastruktur verkauft werden kann und dieser Verkauf unmittelbar nach deren Errichtung erfolgt.
- (123) Wenn man den aktuellen Wert eines Grundstücks bestimmen will, um, in Abhängigkeit von diesem Wert, die Höhe der Schadensersatzforderung zu ermitteln, erscheint es nicht angebracht, einen hypothetischen Wert anzunehmen oder zu bestimmen, der auf Charakteristika beruht, die den Wert dieses Grundstücks beeinflussen würden, aber keine Aussicht auf Verwirklichung haben. Wenn eine Schadensersatzforderung gegen die Stadt Madrid erhoben werden sollte, so ist der relevante Wert der Parzelle B-32 der, den sie für die Stadt Madrid tatsächlich hat; letztere kann nämlich nicht von einem hypothetischen Wert profitieren, den das Grundstück hätte, wenn es übertragbar wäre.
- (124) Drittens beinhaltet die CEIAM-Studie zum Zwecke einer Schätzung der Kosten und Einnahmen einen detaillierten und sorgfältigen Vergleich mit anderen Sporteinrichtungen verschiedener Art und Attraktivität.
- (125) Was die angebliche Nichtberücksichtigung der Einnahmen aus anderen als sportlichen Aktivitäten und der unvollständigen Ausschöpfung der überbaubaren Fläche des Grundstücks betrifft, so bietet die Studie in Abschnitt 1.6.4 detaillierte Annahmen, wie das Grundstück im Rahmen unterschiedlicher Kombinationen von Sportinfrastruktureinrichtungen genutzt werden könnte. Sie umfasst auch Parkplätze, Geschäfte und Gaststätten sowie erwartete Einnahmen aus Benutzungsentgelten, die für jede der unterschiedlichen Infrastrukturvarianten detailliert angegeben werden.
- (126) Die Agentur CEIAM erklärt in Abschnitt 1.6.5 der Studie, dass sie sich dessen bewusst ist, dass ihre Schätzungen die aus rechtlicher Sicht überbaubare Grundstücksfläche nicht vollständig ausschöpfen. Die Grundflächenzahl, also der Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche, wird bei der Bauleitplanung oft sehr hoch angesetzt, damit unterschiedlichen Bedürfnissen, die sich im Laufe der Jahre bis zur Verwirklichung der vorgesehenen Nutzung ergeben können, entsprochen werden kann. Allerdings sei es durchaus üblich sei, dass dieser Höchstanteil bei Grundstücken, die für eine öffentliche Nutzung vorgesehen sind, nicht ausgeschöpft wird. Das Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks hänge von dem voraussichtlichen Bedarf und den angebotenen Sportarten bzw. der Art der zur Verfügung gestellten Infrastruktureinrichtungen ab. Für die Entwicklung des Szenarios, das der Studie zugrunde gelegt wurde, analysierte CEIAM 22 vergleichbare Sportkomplexe.
- (127) Was den Anteil der in der Nähe wohnenden Personen betrifft, die von den Sportanlagen Gebrauch machen würden und den Real Madrid für zu niedrig angesetzt hält, so verwendete die Studie aus der amtlichen Statistik das vorliegende Datenmaterial zu Sportaktivitäten der Bewohner des Einzugsgebiets, über das die Sportanlagen

⁽²⁸⁾ Vgl. Artikel 24 Absatz 2 der Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, BOE n.º 85, de 9 de abril de 2003, S. 13678.

auf der Parzelle B-32 in Madrid verfügen würden; dieses Material wird in Abschnitt 3.2 im informativen Anhang zur Studie wiedergegeben. Die Studie berücksichtigt auch die mögliche Nachfrage seitens der in der Nähe arbeitenden Büroangestellten. Diesbezüglich liefert Real Madrid keine Zahlen, die auf Marktstudien für die Parzellenumgebung beruhen würden, um sein Argument zu untermauern, wonach der Anteil der Nutzer dieser Sportanlagen zu niedrig angesetzt sei, weshalb sich die Kommission die vorsichtigeren Schätzungen von CEIAM zu eigen machen muss.

- (128) Was schließlich die Tatsache betrifft, dass der Wert des Grundstücks ausgehend von dem Szenario eines bloßen Erbbaurechts (*derecho de superficie*) geschätzt wurde und nicht unter Annahme einer vollständigen Übertragung der Besitz- und Eigentumsrechte, so verweist die Kommission auf Erwägungsgrund 111 oben, insbesondere auf die Bemerkung, dass es nicht möglich ist, das Grundstück samt dort errichteter Infrastruktur zu verkaufen, weil im Falle dieses Grundstücks Nutzungsart und öffentliches Eigentum auf lange Zeit festgelegt sind.
- (129) Aus all den oben dargelegten Gründen vertritt die Kommission die Ansicht, dass die von der spanischen Regierung und Real Madrid vorgebrachte Kritik an der CEIAM-Studie unbegründet ist. Real Madrid zeigt nicht, inwieweit die angeblichen Mängel des CEIAM-Berichts zu einer erheblichen Unterbewertung führen würden. Folglich kann nicht angenommen werden, dass der Wert der Parzelle B-32 im Jahr 2011 über dem von CEIAM geschätzten Betrag von 4 275 000 EUR gelegen habe, weshalb ein umsichtiger marktwirtschaftlich handelnder Wirtschaftsteilnehmer unter vergleichbaren Umständen nicht den Vergleichsvertrag von 2011 eingegangen wäre, in dessen Rahmen die Stadt Madrid sich zu einer Entschädigungszahlung an Real Madrid in Höhe von 22 693 054,44 EUR bereitfand, um eine ungewisse rechtliche Haftung für die Nicht-Erfüllung seiner Verpflichtung zur Übertragung der Parzelle B-32, die ihm aus dem Durchführungsvertrag entstanden war, zu „erwerben“.
- (130) Angesichts der Tatsache, dass es wenig wahrscheinlich war, dass die Stadt Madrid für die Nichtübertragung des Grundstücks für haftbar befunden würde, und angesichts der beträchtlichen Differenz zwischen dem Betrag der Entschädigungssumme (22 693 054,44 EUR) im Vergleichsvertrag von 2011 und dem maximalen Umfang seiner Haftung (4 275 000 EUR) gelangt die Kommission zu dem Schluss, dass ein umsichtiger marktwirtschaftlich handelnder Wirtschaftsteilnehmer, sich in einer der Situation der Stadt Madrid vergleichbaren Lage befunden hätte, den Vergleichsvertrag von 2011 nicht eingegangen wäre.
- (131) Die Kommission kommt daher zu dem Schluss, die Stadt Madrid mit dem Abschluss des Vergleichsvertrags von 2011 nicht wie ein marktwirtschaftlich handelnder Wirtschaftsteilnehmer unter vergleichbaren Umständen handelte. Folglich ist der Standpunkt zu vertreten, dass der Vergleichsvertrag von 2011 Real Madrid einen Vorteil verschaffte, der sich auf den Differenzbetrag zwischen der Entschädigungssumme und dem Betrag, mit dem die Stadt Madrid höchstens gehaftet hätte, beläuft, und dass daher dieser Vertrag eine staatliche Beihilfe im Sinne von Artikel 107 Absatz 1 AEUV darstellt.
- (132) Was schließlich die Behauptung der spanischen Regierung betrifft, wonach keine Beihilfe vorgelegen hätte, wenn die Stadt tatsächlich die Parzelle B-32 auf den Verein übertragen hätte, anstatt einen Vergleich zu schließen, so vertritt die Kommission die Ansicht, dass diese Behauptung für ihre Schlussfolgerung, dass Real Madrid auf der Grundlage des Vergleichsvertrags von 2011 einen wirtschaftlichen Vorteil erlangte, keinerlei Bedeutung hat. Die Stadt Madrid hätte nämlich die Parzelle B-32 nur dann übertragen können, wenn sie dazu rechtlich befugt gewesen wäre. Wenn dies der Fall gewesen wäre, hätte keine Notwendigkeit bestanden, den Vergleichsvertrag von 2011 einzugehen; vielmehr hätte dann Real Madrid die Parzelle selbst, auf die der Verein nach dem Durchführungsvertrag von 1998 ein Anrecht hatte, erhalten, sodass es nicht nötig gewesen wäre zu beurteilen, ob die anstelle dieser Parzelle angebotene Entschädigungssumme dem Wert dieser Parzelle entsprach. In einem solchen Fall hätte die Stadt den Durchführungsvertrag von 1998 erfüllt; dieser aber ist nicht Gegenstand des vorliegenden Beschlusses.

6.3. Vereinbarkeit dieser Beihilfe mit den Rechtsvorschriften

- (133) Eine staatliche Beihilfe ist als mit dem Binnenmarkt vereinbar anzusehen, wenn sie unter eine der in Artikel 107 Absatz 2 AEU⁽²⁹⁾ aufgeführten Kategorien fällt; außerdem kann sie als mit dem Binnenmarkt vereinbar angesehen werden, wenn die Kommission feststellt, dass sie unter eine der in Artikel 107 Absatz 3 des Vertrags aufgeführten Kategorien fällt⁽³⁰⁾. Jedoch ist es Sache des Mitgliedstaats nachzuweisen, dass die von ihm gewährte staatliche Beihilfe nach Artikel 107 Absatz 2 oder Artikel 107 Absatz 3 AEUV mit dem Binnenmarkt vereinbar ist⁽³¹⁾.

⁽²⁹⁾ Die Ausnahmen, die in Artikel 107 Absatz 2 AEUV vorgesehen sind, betreffen folgende Fälle: a) Beihilfen sozialer Art an einzelne Verbraucher; b) Beihilfen zur Beseitigung von Schäden, die durch Naturkatastrophen oder sonstige außergewöhnliche Ereignisse entstanden sind; und c) Beihilfen für bestimmte Gebiete der Bundesrepublik Deutschland.

⁽³⁰⁾ Die Ausnahmen, die in Artikel 107 Absatz 3 AEUV vorgesehen sind, betreffen folgende Fälle: a) Beihilfen zur Förderung der Entwicklung bestimmter Gebiete; b) Beihilfen für bestimmte wichtige Vorhaben von gemeinsamem europäischem Interesse oder zur Behebung einer beträchtlichen Störung im Wirtschaftsleben eines Mitgliedstaats; c) Beihilfen zur Entwicklung gewisser Wirtschaftszweige oder Wirtschaftsgebiete; d) Beihilfen zur Förderung der Kultur und der Erhaltung des kulturellen Erbes; und e) Beihilfe, die der Rat durch einen Beschluss bestimmt.

⁽³¹⁾ Urteil Olympiaki Aeroporia Ypiresies/Kommission, T-68/03, ECLI:EU:T:2007:253, Rn. 34.

- (134) Weder die spanische Regierung noch Real Madrid haben behauptet, dass irgendeine der Ausnahmen, die in Artikel 107 Absatz 2 und Artikel 107 Absatz 3 AEUV vorgesehen sind, in dem vorliegenden Falle Anwendung fände.
- (135) Die Kommission stellt diesbezüglich fest, dass die fragliche Beihilfe Real Madrid Einnahmen verschafft, in deren Genuss der Verein mit seiner normalen Geschäftstätigkeit nicht gelangt wäre, und dass daher die Auffassung zu vertreten ist, dass durch den Vergleichsvertrag von 2011 Real Madrid eine Betriebsbeihilfe gewährt wurde. In Normalfall kann eine solche Beihilfe nicht gemäß Artikel 107 Absatz 3 Buchstabe c AEUV als mit dem Binnenmarkt vereinbar angesehen werden, insoweit sie jedenfalls nicht die Entwicklung bestimmter Aktivitäten fördert.
- (136) Folglich ist die Real Madrid durch den Vergleichsvertrag von 2011 gewährte staatliche Beihilfe mit dem Binnenmarkt unvereinbar.

7. RECHTSWIDRIGKEIT DER BEIHILFE

- (137) Gemäß Artikel 108 Absatz 3 AEUV sind die Mitgliedstaaten dazu verpflichtet, die Kommission von jeder beabsichtigten Einführung von Beihilfen zu unterrichten (Anmeldepflicht) und dürfen keine beabsichtigten Beihilfemaßnahmen durchführen, bevor die Kommission einen abschließenden Beschluss zu der fraglichen Beihilfe erlassen hat (Stillhalteverpflichtung).
- (138) Die Kommission stellt fest, dass Spanien die Kommission nicht von seiner Absicht unterrichtete, im Rahmen des Vergleichsvertrags von 2011 eine Beihilfe zu gewähren, und dass es auch nicht die in Artikel 108 Absatz 3 AEUV festgelegte Stillhalteverpflichtung einhielt. Deshalb stellt gemäß Artikel 1 Buchstabe f der Verordnung (EU) 2015/1589 des Rates ⁽³²⁾ der Vergleichsvertrag von 2011 eine rechtswidrige Beihilfe dar, die unter Verstoß gegen Artikel 108 Absatz 3 AEUV durchgeführt wurde.

8. RÜCKFORDERUNG

- (139) Nach dem AEUV und der ständigen Rechtsprechung des Gerichtshofes ist die Kommission befugt zu entscheiden, dass der betreffende Mitgliedstaat eine Beihilfe aufzuheben oder umzugestalten hat, wenn sie festgestellt hat, dass diese mit dem Binnenmarkt nicht vereinbar ist ⁽³³⁾. Der Gerichtshof hat auch mehrfach festgestellt, dass die Verpflichtung eines Mitgliedstaats zur Aufhebung einer Beihilfe, die von der Kommission als mit dem Binnenmarkt unvereinbar angesehen wird, dazu dient, die Situation, die zuvor vorgelegen hat, wiederherzustellen ⁽³⁴⁾. In diesem Zusammenhang hat der Gerichtshof festgestellt, dass dieses Ziel erreicht ist, wenn der Empfänger den als rechtswidrige Beihilfe gewährten Betrag zurückgezahlt und dadurch den Vorteil, den er auf dem Markt gegenüber seinen Mitbewerbern besaß, verloren hat, und die Lage vor der Zahlung der Beihilfe wiederhergestellt ist ⁽³⁵⁾.
- (140) Laut Artikel 16 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2015/1589 ist die Kommission verpflichtet, die Rückforderung einer rechtswidrigen und mit den Rechtsvorschriften nicht vereinbaren Beihilfe anzuordnen. Die Bestimmung sieht auch vor, dass der betreffende Mitgliedstaat alle notwendigen Maßnahmen ergreift, um eine rechtswidrige Beihilfe, die für unvereinbar mit den Rechtsvorschriften befunden wird, zurückzufordern. Artikel 16 Absatz 2 der Verordnung (EU) 2015/1589 legt fest, dass die Beihilfe zuzüglich der Zinsen zurückzufordern ist, die von dem Tag, an dem die Beihilfe dem Empfänger zur Verfügung stand, bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung berechnet werden. Die Verordnung (EG) Nr. 794/2004 der Kommission ⁽³⁶⁾ gibt die Methoden an, die für die Berechnung der Rückforderungszinsen anzuwenden sind. Schließlich legt Artikel 16 Absatz 3 der Verordnung (EU) 2015/1589 fest: „[D]ie Rückforderung [erfolgt] unverzüglich und nach den Verfahren des betreffenden Mitgliedstaats, sofern hierdurch die sofortige und tatsächliche Vollstreckung des Beschlusses der Kommission ermöglicht wird.“
- (141) Es gibt im Unionsrecht keine Bestimmung, die von der Kommission bei Anordnung der Rückforderung einer als unvereinbar mit dem Binnenmarkt erklärten Beihilfe verlangen würde, den genauen Betrag der zurückzufordernden Beihilfe anzugeben. Vielmehr reicht es, dass die Kommission in ihren Beschluss Informationen aufnimmt, die es dem Adressaten des Beschlusses ermöglichen, diesen Betrag ohne übermäßige Schwierigkeiten selbst zu ermitteln ⁽³⁷⁾.

⁽³²⁾ Verordnung (EU) 2015/1589 des Rates vom 13. Juli 2015 über besondere Vorschriften für die Anwendung von Artikel 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (ABl. L 248, 24.9.2015, S. 9).

⁽³³⁾ Siehe Urteil Kommission/Deutschland, C-70/72, ECLI:EU:C:1973:87, Rn. 13.

⁽³⁴⁾ Siehe Urteil Spanien/Kommission, C-278/92, C-279/92 und C-280/92, ECLI:EU:C:1994:325, Rn. 75.

⁽³⁵⁾ Siehe Urteil Belgien/Kommission, C-75/97, ECLI:EU:C:1999:311, Rn. 64–65.

⁽³⁶⁾ Verordnung (EG) Nr. 794/2004 der Kommission vom 21. April 2004 zur Durchführung der Verordnung (EU) 2015/1589 des Rates über besondere Vorschriften für die Anwendung von Artikel 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (ABl. L 140, 30.4.2004, S. 1).

⁽³⁷⁾ Siehe Urteil Kommission/Frankreich, C-441/06, ECLI:EU:C:2007:616, Rn. 29 und die zitierte Rechtsprechung.

- (142) Dessen ungeachtet entspricht nach Ansicht der Kommission in dem vorliegenden Falle die aus dem Vergleichsvertrag von 2011 sich ergebende Beihilfe, die Spanien von Real Madrid zurückfordern muss, der Differenz zwischen dem Wert der Parzelle B-32, auf den sich die Parteien im Vergleichsvertrag von 2011 geeinigt hatten, nämlich 22 693 054,44 EUR, und dem maximalen Haftungsumfang, der sich aus dem Durchführungsvertrag von 1998 ergibt, wobei als genauer Marktwert der Parzelle B-32 im Jahr 2011 ein Betrag von 4 275 000 EUR zugrunde gelegt wird. Somit muss Spanien zur Aufhebung des Vorteils, der Real Madrid infolge des Vergleichsvertrags von 2011 gewährt wurde, von der besagten juristischen Person 18 418 054,44 EUR zurückfordern.

9. SCHLUSS

- (143) Abschließend stellt die Kommission fest, dass Spanien durch den Vergleichsvertrag von 2011, der zwischen der Stadt Madrid und Real Madrid geschlossen wurde, unter Verstoß gegen Artikel 108 Absatz 3 AEUV Real Madrid eine rechtswidrige Beihilfe gewährt hat; diese ist Spanien verpflichtet, auf der Grundlage von Artikel 16 der Verordnung (EU) 2015/1589 von Real Madrid zurückzufordern —

HAT FOLGENDEN BESCHLUSS ERLASSEN:

Artikel 1

Die staatliche Beihilfe in Höhe von 18 418 054,44 EUR, die das Königreich Spanien am 29. Juli 2011 unter Verstoß gegen Artikel 108 Absatz 3 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union zugunsten des Real Madrid Club de Fútbol rechtswidrig gewährt hat, ist mit dem Binnenmarkt unvereinbar.

Artikel 2

- (1) Das Königreich Spanien fordert die in Artikel 1 genannte Beihilfe vom Empfänger zurück.
- (2) Der Rückforderungsbetrag umfasst Zinsen, die von dem Tag, an dem die Beihilfe dem Empfänger zur Verfügung gestellt wurde, bis zur tatsächlichen Rückzahlung berechnet werden.
- (3) Die Zinsen werden nach Kapitel V der Verordnung (EG) Nr. 794/2004 und nach der Verordnung (EG) Nr. 271/2008 der Kommission ⁽³⁸⁾ zur Änderung der Verordnung (EG) Nr. 794/2004 anhand der Zinseszinsformel berechnet.
- (4) Das Königreich Spanien stellt mit dem Tag des Erlasses dieses Beschlusses alle ausstehenden Zahlungen für die in Artikel 1 genannte Beihilfe ein.

Artikel 3

- (1) Die in Artikel 1 genannte Beihilfe wird sofort in wirksamer Weise zurückgefordert.
- (2) Das Königreich Spanien stellt sicher, dass dieser Beschluss innerhalb von vier Monaten nach seiner Bekanntgabe umgesetzt wird.

Artikel 4

- (1) Das Königreich Spanien übermittelt der Kommission innerhalb von zwei Monaten nach Bekanntgabe dieses Beschlusses die folgenden Informationen:
 - a) Gesamtbetrag (Nennbetrag und Zinsen), der vom Empfänger zurückzufordern ist;
 - b) ausführliche Beschreibung der Maßnahmen, die getroffen wurden bzw. beabsichtigt sind, um diesem Beschluss nachzukommen;
 - c) Unterlagen, die belegen, dass eine Rückzahlungsanordnung an den Empfänger ergangen ist.

⁽³⁸⁾ Verordnung (EG) Nr. 271/2008 der Kommission vom 30. Januar 2008 zur Änderung der Verordnung (EG) Nr. 794/2004 zur Durchführung der Verordnung (EG) Nr. 659/1999 des Rates über besondere Vorschriften für die Anwendung von Artikel 93 des EG-Vertrags (ABl. L 82 vom 25.3.2008, S. 1).

(2) Das Königreich Spanien unterrichtet die Kommission über den Fortgang seiner Maßnahmen zur Umsetzung dieses Beschlusses, bis die Rückzahlung der in Artikel 1 genannten Beihilfe abgeschlossen ist. Auf Anfrage der Kommission legt das Königreich Spanien unverzüglich Informationen über die Maßnahmen vor, die getroffen wurden bzw. beabsichtigt sind, um diesem Beschluss nachzukommen. Ferner übermittelt das Königreich Spanien ausführliche Angaben über die Beihilfebeträge und die Zinsen, die vom Empfänger bereits zurückgezahlt wurden.

Artikel 5

Dieser Beschluss ist an das Königreich Spanien gerichtet.

Brüssel, den 4. Juli 2016

Für die Kommission
Margrethe VESTAGER
Mitglied der Kommission

ISSN 1977-0642 (elektronische Ausgabe)
ISSN 1725-2539 (Papierausgabe)



Amt für Veröffentlichungen der Europäischen Union
2985 Luxemburg
LUXEMBURG

DE