

DKFM. FERDINAND LACINA
BUNDESMINISTER FÜR FINANZEN

II-4895 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen
des Nationalrates XVII. Gesetzgebungsperiode

Zl. 11 0502/127-Pr.2/88

Wien, 13. Juli 1988

An den
Herrn Präsidenten
des Nationalrates

2131/AB
1988 -07- 14
zu 2136/J

Parlament

1017 W i e n

Auf die schriftliche Anfrage der Abgeordneten zum Nationalrat Dipl.Kfm. Dr.Albert Steidl und Kollegen vom 18. Mai 1988, Nr.2136/J, betreffend Vorgangsweise bei Grundverkäufen bzw. Ermittlung von Schätzpreisen, beehre ich mich folgendes mitzuteilen:

Zu 1.:

Aufgrund des Bundeshaushaltsgesetzes obliegt es dem Bundesminister für Finanzen durch Zustimmung zu Rechtsgeschäften unter anderem Verfügungen über unbewegliches Bundesvermögen zu treffen. Die dazu erforderlichen vorbereitenden Maßnahmen einschließlich der Vertragsverhandlungen sowie die nach Zustimmung des Bundesministers für Finanzen vorzunehmenden Vertragsabschlüsse sind hingegen durch die für die Verwaltung des jeweiligen Vermögens zuständigen Ressorts bzw. Bundesbetriebe zu besorgen.

Die Erteilung der Zustimmung des Bundesministers für Finanzen zum Verkauf unbeweglichen Bundesvermögens erfolgt nach Prüfung der Angemessenheit des vom verwaltenden Ressort bzw. Bundesbetrieb beantragten Verkaufspreises. Diese Prüfung ist nach objektiven Gesichtspunkten unter Heranziehung von Erfahrungswerten sowie von bei der Veräußerung vergleichbarer Objekte erzielter Preise (Vergleichspreise) vorzunehmen, wobei neben Lage, Form, Größe und Widmung des zu veräußernden unbeweglichen Vermögens auch dessen beabsichtigter Verwendungszweck und dessen wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit Berücksichtigung zu finden haben.

- 2 -

Nach der herrschenden Schätzungslehre und -praxis sowie den diesbezüglichen Richtlinien und Grundsätzen ist bei bisher land- und forstwirtschaftlichen Grundflächen, die dieser Nutzung auf Dauer entzogen und einer höherwertigen Verwendung zugeführt werden sollen bzw. bei denen eine solche höherwertige Verwendung auch nur möglich erscheint, eine Wertermittlung nach land- und forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht zulässig. Diese hat sich vielmehr an den Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke zu orientieren. Nach den Erfahrungen des Bundesministeriums für Finanzen werden für derartige, in der Regel unaufgeschlossenen Flächen ohne infrastrukturelle Einrichtungen in hochalpinen Alm-, unproduktiven Berg- und Felsregionen bis in die Gletscherzone, deren Verkehrswerte ohne die beabsichtigte höherwertige Verwendung minimal wären, Preise erzielt, die ein Vielfaches der ortsüblichen land- und forstwirtschaftlichen Verkehrswerte betragen und derzeit bundesweit in einem Wertrahmen zwischen 200,-- S und 800,-- S p. m² liegen.

Eine Schätzung, die sich an den dargestellten Kriterien orientiert, durch die ein der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung auf Dauer entzogenes und einer höherwertigen Nutzung (Bebauung) zugeführtes Grundstück in Anlehnung an stark abgeminderte Baupreise mit einem im erwähnten Wertrahmen gelegenen Preis bewertet wird, halte ich für richtig.

Zu 2.:

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist der Wert eines unaufgeschlossenen Grundstückes, das einer bestimmten Nutzung zugeführt werden soll, von Vergleichspreisen ebenfalls unaufgeschlossener Grundstücke mit den selben Nutzungsmöglichkeiten abzuleiten. Falls die Vergleichspreise Aufschließungskosten enthalten, sind diese bei der Bewertung unaufgeschlossener Flächen auszuscheiden. Diesem Erfordernis wird bei der im Rahmen der Prüfung eines Verkaufsanspruches durch das Bundesministerium für Finanzen vorzunehmenden Kontrollschätzung, die, ohne auf die Interessen der öffentlichen Hand in besonderer oder ausschließlicher Weise Rücksicht zu nehmen, nach objektiven, überprüf- und nachvollziehbaren Kriterien erfolgt, Rechnung getragen. Eine doppelte Anlastung von Aufschließungskosten ist daher auszuschließen.

- 3 -

Zu 3.:

Ohne in die Kompetenzen der unbewegliches Bundesvermögen verwaltenden Ressorts bzw. Bundesbetriebe bezüglich deren Verkaufspolitik eingreifen zu wollen, bin ich der Auffassung, daß es sowohl in deren Intentionen - also auch der Österreichischen Bundesforste - , wie auch im Interesse des Bundesministeriums für Finanzen liegt, Grundflächen, die für eine Veräußerung vorgesehen sind, sofort zu veräußern und nicht durch Abschluß eines Pachtvertrages einen zusätzlichen Verwaltungsaufwand herbeizuführen.

Da es sich bei den von Liftgesellschaften zu erwerbenden Flächen in der Regel nicht um ganze Parzellen handelt, sondern um Teilflächen, für die ein Teilungsplan erstellt werden muß, und der Kaufwerber bereits für die Planungen eine gewisse Verfügungsmöglichkeit über die Ankauffläche benötigt, wird vielfach über Wunsch der Erwerber zunächst ein Pachtvertrag abgeschlossen. Den Gesellschaften ist aber bereits zu diesem Zeitpunkt bekannt, daß sich der künftige Kaufpreis nicht am Wert land- und forstwirtschaftlicher Grundflächen orientiert, sondern in Anbetracht der höherwertigen Verwendung an den Kaufpreisen, die beim Erwerb vergleichbarer Grundflächen von Privaten verlangt werden.

Die in der Praxis bisher geflogene Vorgangsweise bei derartigen Grundverkäufen kann in keiner Weise mit spekulativen Überlegungen in Zusammenhang gebracht werden, zumal die festgesetzten Kaufpreise immer an der untersten Grenze des für solche Flächen ermittelten Wertrahmens liegen.

