

231/AB XXI.GP

B E A N T W O R T U N G

der Parlamentarischen Anfrage der Abgeordneten
Öllinger, Freundinnen und Freunde
betreffend den geplanten Verkauf der Immobilie Weihburggasse 30
Nr. 234/J

Prinzipiell möchte ich zu Ihrer Anfrage festhalten, dass Angelegenheiten wie die Verwaltung und der Verkauf von Immobilien in den eigenen Wirkungsbereich des AMS fallen. Diese prinzipielle Zuständigkeit des AMS in Angelegenheiten des Verkaufs von Immobilien ändert natürlich nichts an dem Umstand, dass mein Ressort gerade in diesem von der Öffentlichkeit aufmerksam verfolgten Fall die gesetzlich verpflichtende Tätigkeit der Aufsicht über das AMS besonders gewissenhaft durchgeführt hat.

Im Einzelnen möchte ich zu Ihren Fragen darlegen:

Antwort zu Frage 1:

- a) Es trafen fünf Angebote ein.
- b) Innerhalb der gesetzten Frist trafen fünf schriftliche Angebote in einem verschlossenen Kuvert ein. Andere Angebote konnten nicht berücksichtigt werden, da sie nicht der geforderten Form entsprochen hätten.

c) Die Angebote trafen zu folgenden Zeitpunkten ein.

Name	Datum	Zeit	Abgabeart
EPU	7.5.99	9:00	Persönlich
HESZ	7.5.99, 12:35	Persönlich	
Lenikus & Co.	7.5.99	13:30	Persönlich
Dorda, Brugger & Jordis	7.5.99	14:10	Persönlich
Richard Ellis	7.5.99	14:30	Persönlich

d) Barzahlungsangebote wurden in folgenden Höhen gelegt:

ATS 90,000.000,--
ATS 75,000.000,--
ATS 51,000.000,--
ATS 40,000.000,--

Ein Anbieter legte ein Gegengeschäftsangebot vor.

e) Ja. Die Angebote wurden am 7.5.99 um 15:00 Uhr durch Dr. Fichtenbauer in Anwesenheit von

Mag. Herbert Böhm, Vorstandsmitglied AMS Österreich
 Herrn Herbert Stiedl, BGS/EIM,
 Herrn Klaus Werner, LGFILGS Wien und
 Herrn Peter Schmidt, Abt.Ltr. EIM LGS Wien
 eröffnet, der Inhalt verlesen und protokolliert.

f) Die in der Frage erläuterten Textpassagen zur „Öffentlichen Veräußerung“ sind aus dem Zusammenhang gerissen und unvollständig wiedergegeben. Die entsprechende Textpassage in den Inseraten lautete:

„Kaufpreis Angebote“ sind schriftlich und verschlossen mit dem Vermerk:
 „Weihburggasse 30,1010 Wien, im Postwege bis 6. Mai 1999 einlangend“,
 oder „persönlich bis zum 7. Mai 1999, 15:00 Uhr“, zu richten.

Sinn dieser Formulierung ist es, Interessenten die Möglichkeit zu bieten, ihre Angebote postalisch bis zum 6. Mai 1999 zu senden oder persönlich, ebenfalls in einem verschlossenen Kuvert, bis zum 7. Mai 1999, 15:00 Uhr abzugeben.
 Eine mündliche Angebotslegung war nicht vorgesehen.

g) Nein. Es gibt keine Richtlinien für eine „Öffentliche Veräußerung“.

Antwort zu Frage 2:

- a) Ja. Es gibt ein Schreiben der Fa. Golf Immobilien, das vor der Frist der „Öffentlichen Veräußerung“ an das AMS gerichtet wurde.
- b) Ja. In diesem mit 15.04.1999 datierten Schreiben teilt die Firma Golf Immobilienmakler GmbH dem AMS mit:
- „Als beauftragte Maklerfirma kann ich Ihnen mitteilen, dass ein Kaufanbot für das im Betreff genannte Objekt in unserem Büro vorliegt.
Die Verhandlungsbasis für den Kaufpreis ist der Betrag von ATS 83 Millionen.
- Die Zahlung des Kaufpreises könnte bei Vertragserrichtung über einen Treuhänder erfolgen. Die Vertragserrichtung übernimmt der Anwalt der Käuferseite. Wir ersuchen um Stellungnahme, damit nach Einigung über den Kaufpreis ein formelles und bindendes Kaufanbot von der Anwaltskanzlei unterbreitet werden kann.
- Um weitere Details erörtern zu können, bitten wir um einen persönlichen Gesprächstermin Anfang nächster Woche.
- c) Dem AMS wurde zu keinem Zeitpunkt bekannt, dass die vom Käufer beauftragte Fa. Golf Immobilien eine Provision des Käufers erhält.
- d) Eine Teilung der Provision wurde zu keinem Zeitpunkt vereinbart. An die Golf Immobilienmakler GmbH. sollte seitens des AMS lediglich die Verkäuferprovision bezahlt werden. (Siehe auch Antwort zu Frage 2 g))
- e) Es gibt darüber keine schriftliche Vereinbarung außerhalb des Kaufvertrages.
- f) Eine explizite Vereinbarung wurde nicht getroffen. Es wurde aber eine, nach Rechtsansicht von RA Dr. Fichtenbauer, schlüssige Handlung gesetzt, die als Beauftragung interpretiert werden kann.
- g) Bei der geforderten Provisionszahlung durch die Fa. Golf Immobilienmakler GmbH. handelt es sich nicht um eine Teilung der Provision mit dem Käufer, sondern, lt. Forderung der Fa. Golf Immobilienmakler GmbH., um eine 3 - % ige Abgeberprovision, die im § 12 Abs. 1 u.2 der Standes - und Ausübungs - regeln für Immobilienmakler geregelt ist.
Letztlich kommt § 15 Abs. 2 zur Anwendung, der einen Höchstbetrag für Provisionen bei Immobiliengeschäften mit einem Wert über ATS 500.000.- mit 3% des Geschäftswertes festlegt.
Anspruchbegründend ist auch die Regelung im § 29 HVG. Lt dieser entsteht ein Anspruch in den Fällen, in denen sich ein Auftraggeber der Vermittlung nutzbrin -

gend bedient hat

Der damalige Rechtsvertreter des AMS, Dr. Fichtenbauer, hat in einer vom AMS veranlassten Stellungnahme die Rechtmäßigkeit dieser Forderung bestätigt. Es bestand daher kein Anlass, die Rechtmäßigkeit der Forderung anzuzweifeln. Siehe auch Antwort zu Frage 2 d).

- h) Ja. Da Dr. Fichtenbauer diesen Gremien die Rechtmäßigkeit dieser Forderung erläutert hat, die sich aus dem ausdrücklichen Verweis auf die „Öffentliche Veräußerung“ ableiten lässt (schlüssige Handlung), konnte der Anspruch anerkannt werden.
- i) Den zuständigen Gremien des Arbeitsmarktservice waren die in der Frage angesprochenen Umstände bekannt.
- j) Ja, die Zahlung einer Provision durch den Verkäufer Arbeitsmarktservice ist gerechtfertigt und durch die ständige Rechtsprechung eindeutig gedeckt.
- k) Durch die „Öffentliche Veräußerung“ sind folgende Kosten angefallen:
- | | |
|----------------------------|----------------|
| Rechtsanwaltskosten: | ATS 290.000,-- |
| Inseratenkosten: | ATS 133.909,40 |
| Video/Präsentationsmappen: | ATS 205.830,-- |
- l) Der vom AMS beauftragte Rechtsanwalt Dr. Fichtenbauer hat für seine Tätigkeit im Rahmen der Immobilientransaktion ATS 290.000,-- geltend gemacht.
- m) Herr Dr. Fichtenbauer hat kein Honorar für eine von ihm zu errichtende Treuhänderkonstruktion geltend gemacht. Eine solche war auch seitens des Arbeitsmarktservice nicht beabsichtigt.

Antwort zu Frage 3:

- a) Die Bonitätsauskunft wurde von der Amarindra Foundation Vaduz erteilt.
- b) Bereits im Zuge der Angebotseröffnung, bei der als Bestbieter die Weihburggasse 30 Liegenschaftsverwaltung GmbH. & Co. KG ermittelt wurde, wurde deren Gesellschafter Dr. Kremslehner, ersucht, alsbald den Kapitalnachweis nachzureichen.
Am 10.05.1999 teilte Dr. Kremslehner Herrn Dr. Fichtenbauer mit, dass die angesehene Rechtsanwaltspartnerschaft „Dorda, Brugger & Jordis“ den Kaufpreis

nach erfolgter Kapitalisierung der Liegenschaftsgesellschaft auf einem Anderkonto erhalten wird. Ein unwiderruflicher Auftrag zur sinngemäßen Verwendung der eingehenden Beträge (Erstattung des Kaufpreises) wurde in Aussicht gestellt.

In der Kaufvertragsurkunde ist ein klarer Eigentumsvorbehalt des AMS vereinbart. Die Übereignung der Liegenschaft ist erst nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises geschuldet. Dadurch und durch die Auskunft seitens der Amarindra Foundation über die Bonität des Käufers war eine zusätzliche Besicherung des Kaufpreises durch eine Bankgarantie nicht notwendig und ist bei einem Zug um Zug - Geschäft durchaus nicht erforderlich. Sie wäre eine zusätzliche, aber für den Verkäufer mit Kosten, die den Verkaufserlös schmälern, verbundene doppelte Absicherung, da dem AMS zu keinem Zeitpunkt ein Vermögensschaden entstehen konnte.

c) Ja, auf die Antworten zu den Fragen 3 a) und 3 b) wird verwiesen.

Darüber hinaus entfiel die Prüfung der weiteren Anbieter, da sie im Bedarfsfall jederzeit nachgeholt werden könnte. Die Kosten für die Überprüfung wurden durch diese Vorgehensweise eingespart.

d) Die Höhe des Zinsverlustes lässt sich per Stichtag 31.12.1999 (Annahme Überweisung des Kaufpreises in Höhe von ATS 90,0 Mio. per 01.11.1999, 3 % Verzinsung) mit ATS 337.000,-- beziffern. Wie hoch der Gesamtschaden ist bzw. ob tatsächlich ein Schaden eintritt, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden, da eventuelle Schadenabgeltungen durch den Käufer noch nicht verhandelt wurden.

Antwort zu Frage 4:

a) Es liegen keine Dokumente bzw. Hinweise vor, aus denen hervorgeht, dass mit dem Käufer bereits vor Ende der Feilbietungsfrist der Kauf vereinbart wurde.

b) Die Beweggründe eines privaten Käufers zur Gründung eines Unternehmens bevor der Unternehmenszweck tatsächlich greifbar ist, entziehen sich meiner Kenntnis. Es ist jedoch üblich, bei Geschäften dieser Größenordnung vorab Vorkehrungen zu treffen, um eine rasche Abwicklung gewährleisten zu können.

Antwort zu Frage 5:

- a) Zu dieser Frage gab es keinen wie immer gearteten Beschluss innerhalb eines Gremiums des Arbeitsmarktservice. Ein Treuhandvertragsentwurf wurde durch RA Dr. Fichtenbauer unentgeltlich erstellt. Als Beilage zu diesem Entwurf legte RA Dr. Fichtenbauer ein unverbindliches Schreiben mit Zinsauskünften der Tri - gon - Bank bei. Es wurde daraus kein weiterer Nutzen gezogen.
- b) Herr Dr. Fichtenbauer wurde von Mag. Böhm nicht beauftragt, einen Treuhand - vertrag zu entwerfen.
- c) Wie bereits in der Antwort zu Frage 5 a) ausgeführt, wurde dieses Projekt zu kei - nem Zeitpunkt verfolgt.
- d) Eine Treuhandkonstruktion war nie Gegenstand von Vorstandsgesprächen. Ein Vertragsentwurf von Dr. Fichtenbauer wurde direkt der Abteilung 2/AMS übermit - telt.
- e) Hier sei auf die Antwort zu Frage 5 a) verwiesen.
- f) Da eine „Treuhandkonstruktion“ nicht in Erwägung gezogen wurde, bestand auch keine Notwendigkeit zur Information des Verwaltungsrates.
- g) Nein, zu veranlagende Liquidität wird über das Treasury und den dafür geltenden Regeln durchgeführt.
- h) Ja, ein Treuhandkonto existiert bei der Notartreuhandbank,
Kto. Nr.: 2.101,355.205.

Die Genehmigung wurde im Zuge der Genehmigung zum Ankauf eines Objektes in Judenburg durch den VWR des AMS erteilt.
Zweck des Treuhandkontos ist es, den Kaufpreis für das vom AMS erworbene Objekt über einen Treuhänder abzustatten.