

DR. MARTIN BARTENSTEIN
Bundesminister

XXII. GP-NR

1428 /AB

2004 -04- 07



zu 1430/J

Herrn
Präsidenten des Nationalrates
Univ. Prof. Dr. Andreas KHOL
Parlament
1017 Wien

Wien, am 31.01.04
GZ 10.101/28-IK/1a/04

In Beantwortung der schriftlichen parlamentarischen Anfrage Nr. 1430/J betreffend Verkauf der Wohnung der Bundesimmobiliengesellschaft, welche die Abgeordneten Mag. Ruth Becher, Kolleginnen und Kollegen am 10. Februar 2004 an mich richteten, stelle ich fest:

Antwort zu Punkt 1 der Anfrage:

Die Feststellungen des Rechnungshofes hinsichtlich der Mietwohnungen beziehen sich ausschließlich auf die auf Grundlage des BIG-Gesetzes 1992 der BIG-Liegenschaftsverwertungsges.m.b.H. (BIG-LV) verkauften Wohnungen. Dies geht u.a. aus folgender Formulierung des Punktes 4.1 des Rechnungshofberichtes, Zi. 860.021/002-E1/03, hervor:

".... von den Ende 1994 an die Bundesimmobiliengesellschaft übergebenen 3.352 Wohnungen waren Ende 2001 88 % verkauft; 16 % der verkauften Wohnungen gingen an die jeweiligen Mieter. Von den Mitte 1999 an die Bundesimmobiliengesellschaft übergebenen weiteren 1.298 Wohnungen waren bis Ende 2001 39 % verkauft; 15 % dieser verkauften Wohnungen erwarben die jeweiligen Mieter."

Die Argumentation des BIG-Geschäftsführers Dr. Chromy bezog sich daher auch auf die hiefür maßgebliche Rechtsgrundlage, nämlich das BIG-Gesetz 1992 und den



darauf basierenden Kaufvertrag vom 9.5.1994, abgeschlossen zwischen der Republik Österreich, vertreten durch den damaligen Bundesminister für Finanzen Dkfm. Lacina und der BIG-LV, samt Zusatzvertrag. Das zitierte Gutachten von o.Univ.Prof. Dr. Krejci vom 10.9.1996 stellte gleichfalls auf diese Rechtsbasis ab.

Antwort zu den Punkten 2 bis 4 der Anfrage:

Das BI-Gesetz vom 29.12.2000 ist die konsequente Fortsetzung des mit dem BIG-Gesetz 1992 begonnenen Weges der Angleichung der Immobilienbewirtschaftung des Bundes an die Gegebenheiten der Privatwirtschaft. Dies bedeutet unter anderem die Fortsetzung des Wirtschaftlichkeitsprinzips. Bezüglich der bei der Verwertung von Wohnungen zu beachtenden Grundsätze war nur deshalb eine Unterscheidung notwendig, da das BIG-Gesetz 1992 eine Verkaufsermächtigung der Wohnliegenschaften an eine erst zu gründende 100 %-ige Tochtergesellschaft der BIG, der späteren BIG-LV, vorsah, das BI-Gesetz 2000 hingegen den Verkauf aller Liegenschaften, inklusive der Wohnliegenschaften, direkt an die BIG bestimmte. Daher wurden im BIG-Gesetz 1992 die Grundsätze des Verkaufs dem für diese zu gründende Tochtergesellschaft vorzusehenden Unternehmensgegenstand zugeordnet, was sich auf Grund des direkten Verkaufes an die BIG durch das BI-Gesetz 2000 erübrigte und daher keine Bezugnahme auf einen Unternehmensgegenstand erfolgte. Entscheidend für die rechtliche Beurteilung ist jedoch nicht die Zuordnung der Bestimmung, sondern die Definition der Vorgaben des Gesetzgebers hinsichtlich der Begriffe "vorrangig" und "zum Verkehrswert". "Vorrangig" konnte niemals bedeuten "ausschließlich". Der "Verkehrswert" ist für einen Mieter auf Grund seiner uneingeschränkten Verfügungsmöglichkeit ein anderer als für einen Dritten, der eine belastete Wohnung übernimmt. Der seinerzeitige Wille des Gesetzgebers hinsichtlich der Grundsätze der Verwertung dieser Objekte wird auch im Bericht des Bautenausschusses zum BIG-Gesetz 1992, Zif. 3c, deutlich, wonach "...mit rechtsgeschäftlichen Vorkehrungen im Gesellschaftsvertrag und in den von den Gesellschaften abzuschließenden Kaufverträgen der ungehemmten Spekulation mit veräußerten Mietwohnungen vorgebaut wird, ohne die Verwertbarkeit dieser Objekte zu marktkonformen Preisen zu beeinträchtigen."

Damit wird die Beachtung des Wirtschaftlichkeitsprinzips nach Maßgabe der erzielbaren Marktpreise, die eben für Mieter und einen Dritten verschieden sind, eindeutig bestätigt. Dieses war in der Folge maßgeblich für die Abwicklung der BIG.

Antwort zu Punkt 5 der Anfrage:

Wie in der Beantwortung der Fragen 2-4 ausgeführt, unterscheiden sich die diesbezüglichen Bestimmungen des BIG-Gesetzes 1992 und BI-Gesetz 2000 nicht hinsichtlich der wirtschaftlichen Grundsätze bei der Weiterveräußerung von Wohnungen. Daher waren die im Krejci-Gutachten aus dem Jahr 1996 ausgeführten Schlussfolgerungen, ausgenommen lediglich die auf den Gesellschaftsvertrag der BIG-LV abgestellten Bestimmungen, vollinhaltlich auch für die nach dem 1.1.2001 verkauften Wohnungen gültig.



A handwritten signature "Möhl" is written in black ink. Above the signature, there is a simple line drawing of a downward-pointing arrow or funnel shape. To the right of the signature, there is a small, wavy line drawing that resembles a stylized letter "V" or a checkmark.