

---

**549/AB XXII. GP**

---

**Eingelangt am 11.08.2003**

**Dieser Text ist elektronisch textinterpretiert. Abweichungen vom Original sind möglich.**

Bundesminister für Finanzen

## **Anfragebeantwortung**

Auf die schriftliche parlamentarische Anfrage vom 11. Juni 2003, Nr. 515/J, der Abgeordneten Dr. Gabriela Moser und Kollegen, betreffend Verkauf der bundeseigenen Wohnungen, beehre ich mich Folgendes mitzuteilen:

### Zu 1.:

Es ist richtig, dass der OGH entschieden hat, dass grundsätzlich eine gemeinnützige Bauvereinigung zum Verkauf ihrer Wohnungen nicht gezwungen sei, wenn sie aber ein Verkaufsangebot legt, hat dieses den zwingenden Vorgaben des WGG zu entsprechen. Da die Rechtslage des WGG vor der Wohnrechtsnovelle 2002 ein Kaufangebot unter Bedingungen nicht vorgesehen hat, war dieses auch nicht gültig.

Nachdem der Gesetzgeber diesen für die Mieter nachteiligen Zustand durch die Wohnrechtsnovelle 2002 geändert hat, wurden und werden die Verkaufsverfahren auf Basis der neuen Rechtslage abgewickelt.

- a) Die Gutachterkosten, die nicht vom Bund getragen wurden, beliefen sich auf rd. 5.000,- Euro.
- b) Ein Rechtsgutachten ist die Meinung eines Experten und kann aus dem Umstand, dass eine oberstgerichtliche Judikatur letztlich zu einem anderen Ergebnis kommt, wohl kein Schadenersatzanspruch resultieren.
- c) Abgesehen von der fehlenden Grundlage für einen Schadenersatzanspruch ist dem Bund tatsächlich auch gar kein Schaden entstanden. Zu 2.:

Die Anwaltskosten beliefen sich inklusive USt.

bei der BUWOG auf	9.655,22 €
bei der WAG auf	10.645,31 €
und bei der WBG auf	5.941,22 €

Die Prozesskosten (einschließlich Anwaltskosten) beliefen sich inklusive USt.

bei der BUWOG auf	17.396,70 €
bei der WAG auf	17.940,38 €
bei der WBG auf	11.922,24 €

Zu 3.:

Wenn mit dem nicht näher präzisierten Ausdruck "diese Aufgabe" der Abverkauf der Wohnungen gemeint ist, so halte ich fest, dass der Wohnungsabverkauf selbstverständlich von den betroffenen Gesellschaften selbst bewältigt worden ist.

Zu 4.:

Zur Ermittlung des Verkehrswertes der zu verkaufenden Wohnungen hat das Bundesministerium für Finanzen keine Gutachten in Auftrag gegeben.

Die Wohnungspreise wurden von den Wohnbaugesellschaften selbst eruiert. Gemäß der Vorgabe meines Ressorts wurden die Wohnungen mit einem entsprechenden Abschlag unter dem Marktwert den Mietern zum Kauf angeboten.

zu 5.:

Den Beratungsauftrag erhielt Lehman Brothers Bankhaus AG mit Sitz in Frankfurt auf Grund einer EU-weiten öffentlichen Ausschreibung nach dem Bundesvergabegesetz, bei der das Unternehmen als Bestbieter hervorging.

zu 6.:

Lehman Brothers besitzt reichhaltige Erfahrungen im Bereich von Immobilientransaktionen. So hat sich beispielsweise der italienische Staat bei der Veräußerung des umfangreichen Immobilienbesitzes der Telecom Italia, der Ferrovie Dello Stato (= nationale italienische Eisenbahngesellschaft) und von sieben italienischen Sozialversicherungsbehörden der Beratungsleistungen von Lehman Brothers bedient. Lehman Brothers waren auch in vielen anderen Ländern als Berater bei Liegenschaftstransaktionen tätig. Aus Gründen der Verpflichtung zur Wahrung des Geschäftsgeheimnisses und der Bestimmungen der §§21 Abs. 5 und § 40 Bundesvergabegesetz ist es mir leider nicht möglich, detailliertere Angaben zu machen, da bei Verletzung dieser Bestimmungen unter Umständen auch Schadenersatzverpflichtungen für die Republik Österreich entstehen könnten.

Ich verweise hiezu auch auf meine diesbezüglichen Ausführungen bei meiner Beantwortung der schriftlichen Anfrage vom 10. Juli 2003. Nr. 695/J.

Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass sich Lehman Brothers - so wie jeder international tätige Berater - für Österreich-spezifische Fragen des Im Immobilienrechtes usw. nationaler einschlägig tätiger Subunternehmer

bedient. Eine Tatsache, die in mehreren schriftlichen Anfragen kritisiert wurde.

zu 7.:

Das Anbot von Lehman war das einzige, das eine Mindestverwertungsgarantie enthielt. Lehman ist Spezialist für sogenannte Sekuritisationsstransaktionen und hat diese Verwertungsvariante alternativ zum Verkauf der Geschäftsanteile des Bundes angeboten.

zu 8.:

Die Kommission umfasste 11 Personen (2 Vorstände der betroffenen Gesellschaften, 1 Immobilienexperte, der Leiter der Bundesbeschaffungs Ges.m.b.H., je 1 Angehöriger meines Büros und des Büros des Herrn Staatssekretärs, 2 Abteilungsleiter des Bundesministeriums für Finanzen 1 Rechtsanwalt und 2 Universitätsprofessoren). Die erwähnte Kommission erteilte auf Grund der Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes dem Bestbieter Lehman Brothers den Zuschlag.

zu 9.:

Da die Beratungsleistung EU-weit ausgeschrieben war, wurde mangels Vorliegens einer Vermittlungstätigkeit vom Bundesministerium für Finanzen auch keine Provisionen bezahlt.

zu 10. und 11.:

Im jetzigen Stadium des Verfahrens gibt es von Lehman keine Empfehlung für potentielle Käufer.

zu 12. und 13.:

Zum Zeitpunkt der Anfragebeantwortung ist das Verwertungsermächtigungsgesetz noch nicht in Kraft. Ihre Frage bezüglich des Verkaufs an in-

oder ausländische Konsortien ist daher beim derzeitigen Stand des Verfahrens nicht beantwortbar.

zu 14. und 15.:

Ich darf wiederholt um Verständnis ersuchen, dass es für den Bund nicht sinnvoll wäre, vorweg seine Erlösvorstellungen bekannt zu geben.

zu 16.:

Die aus dem Verkaufserlös mögliche Verminderung des Schuldenstandes und damit des Zinsaufwandes des Staates muss nennenswert den Verlust der Dividendeneinnahmen wettmachen. Da aber derzeit noch keine Verkaufsverhandlungen geführt werden, kann ich diese Frage auch nicht konkret beantworten.

zu 17. bis 20.:

Ich ersuche um Verständnis dafür, dass ich diese Frage nicht beantworte, da die BIG in den Zuständigkeitsbereich des Herrn Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit fällt.

zu 21. und 22.:

Die zum Verkauf gelangenden Objekte werden entsprechend den erstellten Schätzgutachten zu Marktwerten verkauft, ein Vermögensverlust tritt daher nicht ein.

zu 23. und 24.:

Mir ist nicht ersichtlich, wieso der Wechsel des Eigentümers an einer Liegenschaft einen Einfluss auf den zukünftigen Wohnungsmarkt haben soll? Wie jeder Markt richtet sich auch der Wohnungsmarkt nach Angebot und Nachfrage, einen störenden Einfluss durch Liegenschaftstransaktionen kann ich nicht erkennen.

zu 25.:

Wann und in welcher Form der Gesetzgeber eine Änderung (Harmonisierung) der Wohnrechtsgesetze in Angriff nimmt, ist derzeit nicht absehbar und fällt auch nicht in den Zuständigkeitsbereich meines Ressorts.