

**DR. MARTIN BARTENSTEIN**  
Bundesminister

XXII. GP.-NR

845/AB

2003 -11- 24

zu 859 J



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

Wien, am 21/11/2003  
GZ 10.101/144-1K/1a/03

In Beantwortung der schriftlichen parlamentarischen Anfrage Nr. 859/J betreffend Wohnungsokkasionen für ÖVP-Parteigänger, welche die Abgeordneten Doris Bures, Kolleginnen und Kollegen am 25. September 2003 an mich richteten, stelle ich fest:

**Antwort zu Punkt 1 der Anfrage:**

Die Vermietung von Bundeswohnungen an Bundesbedienstete erfolgte entsprechend bundesweit einheitlicher Richtlinien. Hiebei wurde bis Juni 1989 aus sozialpolitischen Erwägungen die mietrechtlich zulässigen Höchstsätze der Kategoriemietzinse nicht voll ausgeschöpft. Da das Mietverhältnis nicht mehr besteht und die seinerzeitige verwaltende Dienststelle in der Zwischenzeit aufgelöst wurde, kann der in der Anfrage wiedergegebene Betrag nicht verifiziert werden.

**Antwort zu den Punkten 2 bis 4 der Anfrage:**

Der Abschluss des Kaufvertrages erfolgte am 13. November 2000. Der Kaufpreis beruht auf der Ermittlung des - unbelasteten Verkehrswertes - der einzelnen Wohnungen durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen. Bei der Wertermittlung berücksichtigt wurden der Zustand des Hauses sowie der Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt der Anmietung. Für die Wohnung TOP Nr. 20 wurde ein unbelasteter



Verkehrswert in Höhe von S 1.759.072 (€ 127.837) ermittelt. Dieser vom Sachverständigen ermittelte Wert entspricht dem Marktwert für eine freie Wohnung zum Zeitpunkt des Angebotes an die Mieter im Jahre 1997 und liegt bezogen auf den m<sup>2</sup>-Preis in der Bandbreite der Marktpreise für unsanierte Altbauwohnungen. Hätten die Mieter zu diesem Kaufpreis gekauft, wären keinerlei Verfügungsbeschränkungen gegeben gewesen und sie hätten frei über die Wohnung verfügen können.

Das BIG-Gesetz 1992 sah unter anderem die Verwertung der Wohnliegenschaften vorrangig durch Verkauf der Wohnungen an die jeweiligen Mieter zum Verkehrswert vor. Des weitern traf der Bautenausschuss mit Stimmenmehrheit die Feststellung, dass durch rechtsgeschäftliche Vorkehrungen der ungehemmten Spekulation mit veräußerten Mietwohnungen vorzukommen ist, ohne die Verwertbarkeit dieser Objekte zu marktconformen Preisen zu beeinträchtigen. In dem seinerzeit zwischen dem damaligen Bundesminister für Finanzen Dkfm. Lacina und der BIG-Liegenschaftsverhaltungsges.m.b.H. am 9. Mai 1994 abgeschlossenen Kaufvertrag wurde unter Befolgung dieser Bestimmungen vereinbart, dass den Mietern die Wohnung in 2 Varianten anzubieten ist, nämlich

- a) zum vollen auf Grund der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ermittelten Verkehrswertes, ohne Berücksichtigung eines Miet- und sonstigen Nutzungsverhältnisses
- b) zu dem gem. lit. a) ermittelten Verkehrswert, vermindert um einen Abschlagsbetrag zur Berücksichtigung der Wertminderung auf Grund des aufrechten Mietverhältnisses, sofern sich der Mieter zu entsprechenden Verfügungsbeschränkungen verpflichtet.

Die BIG-LV und das Bundesministerium für Finanzen vereinbarten in der Folge - im Sinne der Gleichbehandlung aller Mieter - die Festlegung eines Abschlages von 20 % für eine Verfügungsbeschränkung von 7 Jahren und eines Abschlages von 30 % für eine Verfügungsbeschränkung über einen Zeitraum von 12 Jahren. Die Verfügungsbeschränkung bestand darin, dass der Mieter bzw. Käufer die Wohnung nur zur Befriedigung seines eigenen Wohnbedürfnisses verwenden darf. Im gegenständlichen Fall der Wohnung von Frau Abgeordneten Dr. Baumgartner-Gabitzer be-

- 3 -

trug die 30 %-ige Abminderung vom unbelasteten Verkehrswert € 38.000, wobei sich die Käufer vertraglich verpflichteten, bei Weiterveräußerung des Kaufgegenstandes innerhalb von 12 Jahren den Abschlagsbetrag nachzuzahlen.

Anzumerken ist, dass der Rechnungshof im letzten Rechnungshofbericht diese Vorgangsweise der BIG-Liegenschaftsverwertungsges.m.b.H. kritisierte und die Auffassung vertrat, dass die Mieter die Wohnungen zum gleichen Preis wie ein Dritter erwerben hätten sollen. Dies hätte im gegenständlichen Fall bedeutet, dass ein wesentlich niedriger Kaufpreis erzielt worden wäre und auch eine Spekulationsmöglichkeit nicht verhindert worden wäre.

**Antwort zu Punkt 5 der Anfrage:**

Nach dem das Interesse der Mieter am Ankauf ihrer Wohnungen feststand wurde zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit des Einzelverkaufes der Rohdachboden ausgebaut. Auf Grund eines Einreichplanes der Architekten Henke-Schreieck wurde dieser Ausbau mit einem Gesamtaufwand von ca. € 1,02 Mio. durchgeführt und die vier neugeschaffenen Dachgeschosswohnungen am freien Markt angeboten. Eine Wohnung wurde durch Frau Abgeordnete Dr. Elisabeth Zanon zur Nedden erworben. Die beiden Wohnungsverkäufe sind wirtschaftlich daher nicht miteinander vergleichbar, da unterschiedliche Investitionen seitens des Eigentümers, ein unterschiedlicher Bauzustand und ein unterschiedliches Nutzungsrecht gegeben waren.

**Antwort zu Punkt 6 der Anfrage:**

Herr Dr. Michael Sachs war Mieter im Wohnhaus Porzellangasse 31-33. Dr. Michael Sachs hat 1999 sein Mietverhältnis aufgelöst, ist aus der bundeseigenen Wohnung ausgezogen und hat von einer Privatperson eine Wohnung gekauft. Ein Naheverhältnis zu einer bundeseigenen Wohnung liegt somit nicht vor.

**Antwort zu Punkt 7 der Anfrage:**

Seit 4. Februar 2000 wurden von der BIG 186 Wohnungen an ehemalige Mieter verkauft. Der durchschnittliche Kaufpreis pro m<sup>2</sup> betrug € 680 unter Berücksichtigung der gewährten Abschläge. Die meisten Mieter haben sich für eine Variante einer 12-jährigen Verfügungsbeschränkung und eines 30 %-igen Abschlags entschieden.

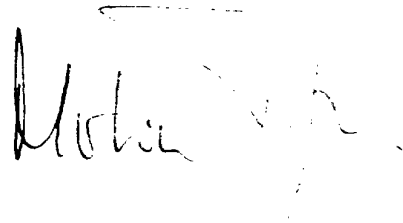
**Antwort zu Punkt 8 der Anfrage:**

Grundsätzlich führt die BIG und BIG-LV keine Aufzeichnungen über den Beruf ihrer Mieter; schon gar nicht wird die Parteizugehörigkeit dieser Mieter erhoben und dokumentiert.

Die betreffenden Häuser sind größtenteils bereits vor Jahren an Private verkauft worden, die mieterbezogenen Unterlagen sind entweder übergeben oder archiviert worden.

**Antwort zu Punkt 9 der Anfrage:**

Wie bereits in der Beantwortung der Frage 8 angeführt, kann mangels entsprechender Unterlagen über die berufliche Tätigkeit des in Frage kommenden Personenkreises die Frage nicht beantwortet werden.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. ...', is written on the page.