



12245/AB

vom 20.06.2017 zu 12775/J (XXV.GP)

BMJ-Pr7000/0098-III 1/2017

REPUBLIK ÖSTERREICH
DER BUNDESMINISTER FÜR JUSTIZ

Museumstraße 7
1070 Wien

Tel.: +43 1 52152 0
E-Mail: team.pr@bmj.gv.at

Frau
Präsidentin des Nationalrates

Zur Zahl 12775/J-NR/2017

Der Abgeordneten zum Nationalrat Christian Lausch, Freundinnen und Freunde haben an mich eine schriftliche Anfrage betreffend „Liegenschaftsverkauf Justizanstalt Göllersdorf“ gerichtet.

Ich beantworte diese Anfrage aufgrund der mir vorliegenden Informationen wie folgt:

Zu 1 bis 3:

Der Verkaufsvorgang der in der Anfrage rezeivierten Liegenschaft mit einer Grundfläche von 5.492 m² und einer Nutzfläche von 1.477 m² wurde im Jahr 2013 begonnen, eine erste Befassung des Bundesministeriums für Finanzen erfolgte ebenfalls bereits im Jahr 2013. Der Kaufvertrag wurde schließlich im März 2015 unterzeichnet.

Zu 4:

Vor der Veräußerung wurde Mag. Georg Edlauer, gerichtlich beeideter Sachverständiger, von der Austrian Real Estate (ARE) mit der Erstellung eines Gutachtens betraut. Die Kosten hierfür beliefen sich auf 4.856,43 Euro.

Der Verkehrswert der Liegenschaft betrug zum Zeitpunkt der Veräußerung 707.000 Euro. Der rechnerische Ertragswert der Liegenschaft belief sich – unter Berücksichtigung einer Restnutzungsdauer von 45 Jahren – auf gerundet 668.000 Euro.

Zu 5 und 6:

Folgende Kosten im Zusammenhang mit der Veräußerung sind angefallen:

Gutachten	4.856,43 Euro
Vermessung/Teilungsplan	7.136,40 Euro
Energieausweise	2.724,00 Euro
Inserat	618,71 Euro
ARE	39.060,00 Euro
Ergänzungsabgabe Gemeinde	35.453,15 Euro
Immobilienverkehrssteuer	36.225,00 Euro

Gutachten, Vermessung, Inseratenschaltung und Energieausweis wurden von der ARE beauftragt.

Zu 7 bis 9:

Das Grundstück wurde im Jahr 1978 durch die Republik Österreich zu einem Quadratmeterpreis von 96,59 Schilling angekauft. Das Grundstück war als Baulandwohngebiet gewidmet.

Zu 10:

Es gab keinen Bebauungsplan. Projekte werden gemäß Niederösterreichischer Bauordnung auf ihre Ortsüblichkeit im Vergleich zur Bebauung der Umgebung geprüft.

Zu 11 und 12:

Die Gebäude auf der Liegenschaft wurden mit einem Kostenaufwand von rund 25 Millionen Schilling durch die Landesbaudirektion Niederösterreich in den Jahren 1984 bis 1987 errichtet. Eine nähere Aufschlüsselung der Kosten ist mir nicht möglich.

Zu 13:

Es wurden nur die notwendigsten Instandhaltungen durchgeführt.

Zu 14:

Zum Zeitpunkt der Veräußerung betrug der Buchwert der Gebäude 228.525 Euro, der Buchwert des Grundstücks 96.509 Euro.

Zu 15:

Die Liegenschaft wurde in den letzten zehn Jahren nicht abgewertet.

Zu 16:

Die Liegenschaft war voll aufgeschlossen (Kanal, Wasser, Gas, Strom).

Zu 17:

Für Block 1 und 2 wurden ein Heizwärmebedarf von 83 und ein Gesamt-Energieeffizienz-Faktor von 1,43 errechnet; für Block 3 wurde ein Heizwärmebedarf von 71 und ein Gesamt-Energieeffizienz-Faktor von 1,41 errechnet.

Zu 18:

Auf der Liegenschaft befanden sich 21 Wohneinheiten.

Zu 19:

Sechs Wohnungen waren vergeben, 15 Wohnungen standen leer:

Adresse	Status	Art	m ²	Befristung	RichtwertG	KategoriePr.	BetriebsK
Werkstraße 422/1/1	leerstehend		78,73				
Werkstraße 422/1/2	leerstehend		41,44				

Werkstraße 422/1/3	vergeben	NW	91,24		355,84		117,70
Werkstraße 422/1/4	leerstehend		78,73				
Werkstraße 422/1/5	vergeben	Mietw.	41,44	3 Jahre	200,98		53,46
Werkstraße 422/1/6	leerstehend		91,24		323,68		111,31
Werkstraße 422/2/7	vergeben	NW	77,36		301,70		99,79
Werkstraße 422/2/8	leerstehend		41,44				
Werkstraße 422/2/9	vergeben	NW	92,61		361,18		119,47
Werkstraße 422/2/10	leerstehend		77,36				
Werkstraße 422/2/11	leerstehend		41,44				
Werkstraße 422/2/12	leerstehend		92,61				
Werkstraße 422/3/13	leerstehend		77,22				
Werkstraße 422/3/14	leerstehend		41,32				
Werkstraße 422/3/15	leerstehend		94,07				
Werkstraße 422/3/16	leerstehend		77,22				
Werkstraße 422/3/17	leerstehend		41,32				
Werkstraße 422/3/18	vergeben	NW	91,09			127,68	117,51
Werkstraße 422/3/19	vergeben	NW	77,22	3 Jahre	225,86		99,61
Werkstraße 422/3/20-21	leerstehend	NW	132,41				

Zu 20:

Im Jahr 2013 fielen 7.037,24 Euro an Kosten für Wasser und Kanalgebühren an die Gemeinde an.

Zu 21:

Der Verkauf erfolgte in einem transparenten Verfahren mit Genehmigung des Bundesministers für Finanzen und unter Mitwirkung der Finanzprokurator.

Zu 22 und 23:

Mit der Veräußerung wurde die Austrian Real Estate (ARE), eine Tochtergesellschaft der BIG, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Finanzen und der Finanzprokurator beauftragt. Private Makler wurden nicht eingeladen.

Zu 24:

Das Veräußerungsverfahren dauerte etwa 1,5 Jahre. Zwölf Bieter beteiligten sich daran. Die Angebote waren bei acht Bietern in Höhe des Mindestkaufpreises von 707.000 Euro. Vier Bieter boten zwischen 1000 Euro und 3000 Euro mehr an. Die Namen der Bieter können aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht bekanntgegeben werden.

Zu 26:

Im Rahmen der Meistbieterermittlung am 12. Mai 2015 bestand die Möglichkeit für Bieter, ihre Angebote nachzubessern. Dabei kam es schließlich zum Höchstgebot von 1.035.000 Euro.

Zu 27 und 29:

Im Kaufvertrag wurden folgende zwei Vertragsklauseln vereinbart:

“Nachbesserungsklausel 1

Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb eines Jahres ab Rechtswirksamkeit dieses Vertrages gegenüber den jeweiligen Dienst- und Naturalwohnungsnehmern der unbefristet in Bestand gegebenen fünf Naturalwohnungen ein schriftliches Angebot über den Abschluss eines Mietvertrages nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz - MRG) zu erstatten und die Vollzugsdirektion, 1070 Wien, Kirchberggasse 33, jeweils schriftlich darüber zu informieren, ob ein Mietvertrag zustande gekommen ist. Kommt ein solcher Mietvertrag innerhalb eines Jahres nach Rechtswirksamkeit dieses Vertrages zustande, verzichtet die Verkäuferin auf die in Punkt 3.1 zweiter Absatz dieses Vertrages vereinbarte Nachbesserungszahlung für die jeweilige Wohnung. Mit Abschluss des Mietvertrages mit dem Dienst- und Naturalwohnungsnehmer wird das Mietverhältnis mit dem Bund einvernehmlich beendet.

Sollten einzelne der über die in Bestand gegebenen fünf Naturalwohnungen Haus/Tür: 1/3, 2/7, 2/9 und 3/18 sowie 3/19 abgeschlossene Bestandverträge innerhalb von zehn Jahren ab Übergabestichtag gemäß Punkt 4. lit. a) dieses Kaufvertrages in welcher Form auch immer seitens der Mieterin oder des Vermieters beendet werden, verpflichtet sich der Käufer für jede zurückgestellte Wohnung einen einmaligen Betrag in Höhe von 4.000 Euro (Euro viertausend) auf ein von der Justizverwaltung bekanntzugebendes Konto zu bezahlen. Der Nachbesserungsbetrag ist binnen vier Wochen nach Abgabe der jeweiligen Auflösungserklärung fällig und wird auf Basis des VPI 2010 (Basismonat September 2011) wertgesichert. Die physische Rückstellung des jeweiligen Mietgegenstandes an den Käufer erfolgt binnen eines Monats nach Bezahlung des Nachbesserungsanspruches. Bei einvernehmlicher Beendigung eines Bestandvertrages wegen Abschlusses eines Mietvertrages mit einem Dienst- und Naturalwohnungsnehmer im Sinne des Punktes 3.1. erster Absatz dieses Vertrages erfolgt eine symbolische Rückstellung der betreffenden Naturalwohnung.

Eine Reduktion des Nachbesserungsanspruches aus welchem Grund auch immer wird von den Vertragsparteien einvernehmlich ausgeschlossen.

Nachbesserungsklausel 2

Sofern innerhalb einer Frist von zehn Jahren ab Rechtswirksamkeit dieses Kaufvertrages eine rechtskräftige Baubewilligung für die verkaufsgegenständliche Liegenschaft erlangt werden sollte, gemäß der mehr als 1.700 m² Nutzfläche errichtet werden dürfen, verpflichtet sich der Käufer, für jeden Quadratmeter Mehr-Nutzfläche (1.700 m² übersteigend) eine

Kaufpreisnachzahlung in Höhe von 200 Euro (in Worten: Euro zweihundert) pro Quadratmeter Mehr-Nutzfläche an die Verkäuferin zu leisten. Der Nachbesserungsbetrag wird auf Basis des VPI 2010 (Basismonat September 2011) wertgesichert.“

Zu 28:

In drei Fällen wurde die Nachbesserungsklausel 1 in Anspruch genommen.

Zu 30:

Hinsichtlich der Hausverwaltung kam es zu keinen speziellen Vereinbarungen im Kaufvertrag.

Zu 31:

Die Republik Österreich übernahm keine Haftungen im Kaufvertrag.

Zu 32 und 33:

Überlegungen zu einer Weiternutzung wurden angestellt, mit dem Ergebnis, dass eine solche nicht sinnvoll ist. Ein Bedarf für die Einsetzung einer Expertengruppe wurde nicht gesehen.

Zu 34 und 35:

Die Gemeinde Göllersdorf ist im Zusammenhang mit der Veräußerung der anfragegegenständlichen Liegenschaft weder an mich herangetreten noch gab es sonstige Bestrebungen für ein gemeinsames Projekt hinsichtlich der Liegenschaft.

Zu 36 und 37:

Als Käufer der Liegenschaft ging die Refugium Immobilien-Vermietungen Ges.m.b.H hervor, welche die Liegenschaft zu einem Preis von 1.035.000 Euro (siehe auch zu Fragepunkt 26) erwarb.

Wien, 20. Juni 2017

Dr. Wolfgang Brandstetter

