

Anfrage

des Abgeordneten Klubobmann **Udo Landbauer, MA**

an Herrn Landesrat Dr. Martin Eichinger gem. § 39 Abs. 2 LGO 2001

betreffend: Die Abschöpfung stiller Reserven gem. § 36 WGG im Falle des ehemals gemeinnützigen Bauträgers „die EIGENTUM“

Die Gesellschaft „die EIGENTUM“ verlor bereits im Jahr 2016 den Status der Gemeinnützigkeit, wie die NÖN im Artikel „Die EIGENTUM – Wohnbauvereinigung mit Sitz in Vösendorf insolvent“ vom 2. März 2021 berichtet. Gem. § 36 WGG mit der Rechtsfolge, dass stille Reserven und Eigenkapital des Unternehmens abzuschöpfen wären und dem gemeinnützigen Wohnungsbau Niederösterreichs zugutekommen sollten. Creditreform berichtet überdies, dass im Unternehmen 40 Millionen Euro an Wohnbauförderungsmitteln – also Steuergelder – stecken. Der Sanierungsplan des Unternehmens sieht eine Quote von lediglich 30 Prozent vor. Hinzukommt eine weitere Problematik: Offensichtlich wurden die stillen Reserven des Unternehmens nicht in entsprechender Höhe beziffert. Dazu an dieser Stelle die einschlägige Fachliteratur: *Schuchter* gibt in *Schwimann* (§§ 35, 36 WGG Rz 11) den Sinn und Zweck der Vermögensabschöpfung gem. § 36 WGG wieder: *„Die gem § 36 der Bauvereinigung aufzuerlegende Geldleistung bezweckt den Entzug der während der Dauer der Gemeinnützigkeit erlangten Vorteile“*. Der Abschöpfungsprozess selbst gliedert sich in zwei Teilzahlungen – die vorläufige Geldleistung und die endgültige Geldleistung. *Feichtinger* beschreibt im Aufsatz „Vertiefte Absicherung der gemeinnützigen Vermögensbindung durch die WGG-Novelle 2016“ den Hintergrund dieses mehrstufigen Prozesses folgendermaßen: *„Der Zweck der Unterscheidung in eine vorläufige und eine endgültige Geldleistung liegt darin, dass die vorläufige Geldleistung möglichst rasch und zweifelsfrei ermittelbar sein soll, um die erforderliche Vorschreibung zeitgleich mit dem Entziehungsbescheid zu ermöglichen und damit eine provisorische Sicherstellung (für die endgültige Geldleistung) zu erlangen.“*

Im Beitrag „Festschrift Wurm, Gemeinnützige Bauvereinigungen – auf Langlebigkeit angelegt“ S. 188 bis 189 äußert sich wiederum *Feichtinger* folgendermaßen: *„Bei*

Entziehung der Gemeinnützigkeit ist für die endgültige Bemessung der Geldleistung, die an die Landesregierung zu leisten ist, das gesamte Vermögen der GBV einer Bewertung zu unterziehen. Dieses Vermögen besteht regelmäßig aus bebauten oder unbebauten Grundstücken, wodurch sich bei der Bewertung dieses Vermögens ... Spielraum in der Auferlegung der Geldleistung ergibt. Geht man davon aus, dass bei der gutachterlichen Verkehrswertermittlung von Immobilien eine Bandbreite von 10 % nach unten und nach oben vom tatsächlichen Verkehrswert anzunehmen ist, so ergibt sich bei einer mittleren GBV mit einem Immobilienvermögen von € 300 Mio ein Spielraum von € 60 Mio für die Bemessung der endgültigen Geldleistung. In wirtschaftlicher Betrachtungsweise müsste die gesetzlich vorgesehene Geldleistung bei Entziehung der Anerkennung als GBV regelmäßig zur Veräußerung nahezu des gesamten Vermögens und damit zur Beendigung der Bauvereinigung führen. Dies war jedoch in der Praxis nicht immer der Fall, wie der Fortbestand einiger ehemals gemeinnütziger Unternehmen zeigt. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass die endgültigen Geldleistungen nicht dem gesetzlich intendierten Ausmaß entsprechen haben und damit in den Entzugsfällen die Anteilseigner faktisch bessergestellt wurden als im Falle des Ausscheidens aus oder der Auflösung der Bauvereinigung.“

Das beantragte Sanierungsverfahren unter Eigenverantwortung deutet exakt daraufhin, dass hier nicht der gesetzlich vorgesehene Betrag abgeschöpft wurde. Dies bedeutet nicht nur die Setzung dramatischer Anreize zur bewussten Provokation des Verlustes des Gemeinnützigkeitsstatus, sondern auch wohl millionenschwere Verluste für Niederösterreich. In diesem Sinne ist das Verfahren neu aufzurollen, um die Vorgänge transparent zu machen und das Vermögen Niederösterreichs ebenso wie Wohnen, Gesfö und Riedenhof belegen die Wichtigkeit dieses Anliegens.

Der Gefertigte stellt daher an Herrn Landesrat Dr. Martin Eichinger folgende

Anfrage:

1. Wann wurde bez. „die EIGENTUM“ ein Verfahren auf Entziehung des Gemeinnützigkeitsstatus gem. § 35 WGG eröffnet und aus welchen Gründen?

2. Wann wurde der Bescheid auf Entziehung der Gemeinnützigkeit ausgestellt und wann erlangte dieser Rechtskraft?
3. Welche konkreten Maßnahmen zur Sicherung des Vermögens der (ehemals) gemeinnützigen Bauvereinigung wurden gesetzt und wann?
4. Welches Ausmaß an Forderungen besteht seitens des Landes Niederösterreich gegenüber dem Unternehmen „die EIGENTUM“?
5. Wie gestaltet sich die voraussichtliche Einbringlichkeit und worauf beruht diese Annahme im Detail?
6. Welcher Betrag wurde dem Unternehmen „die EIGENTUM“ als vorläufige Geldleistung vorgeschrieben und wann?
7. Welcher Betrag wurde dem Unternehmen „die EIGENTUM“ als endgültige Geldleistung vorgeschrieben und wann?
8. Wer wurde mit der Wertermittlung des Immobilienbestandes des Unternehmens „die EIGENTUM“ beauftragt?
9. Welches Wertermittlungsverfahren bzw. welche Wertermittlungsverfahren wurden gewählt?
10. Kann ausgeschlossen werden, dass insbesondere im Falle ausfinanzierten Wohnraumes das Ertragswertverfahren zur Anwendung kam?
 - a. Wenn nein, weshalb wurde (auch) auf diese Methode zurückgegriffen, obwohl *Würth/Zingher* in *Würth, Wohnrecht 2002* (2002) § 23 WGG Anm 3 dieses Verfahren unter Angabe einer entsprechenden Begründung faktisch ausschließen?

11. In welcher Weise wurden Wertermittlungsgutachten auf ihre Plausibilität überprüft?
12. Wurde sichergestellt, dass der jeweilige Sachverständige das jeweils bewertete Objekt persönlich zuvor in Augenschein genommen hat?
13. Nach welchen Kriterien wurde der Sachverständige ausgewählt und wie viele Sachverständige standen zur Auswahl?
14. In welchem Ausmaß flossen Angaben des Unternehmens „die EIGENTUM“ in die Bewertung ein, ohne dass diese einer externen Überprüfung unterzogen worden wären?
15. In welchem Ausmaß und wie konkret war das Unternehmen „die EIGENTUM“ bzw. dessen Rechtsvertreter, seine Eigentümerstruktur bzw. deren Rechtsvertreter in die Bemessung der vorläufigen und endgültigen Geldleistung jeweils eingebunden?
16. Wie erklärt die Aufsichtsbehörde, dass das Unternehmen „die EIGENTUM“ trotz Entziehung des Gemeinnützigkeitsstatus gem. § 35 und Abschöpfung gem. § 36 seinen Betrieb offenbar im Anschluss an eine Sanierung fortsetzen will unter Aspekten der Darlegungen *Feichtingers* in FS Wurm, Seite 188-189?