

Anfrage

des Abgeordneten Klubobmann **Udo Landbauer, MA**

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

betreffend: **Millionen-Desaster „die EIGENTUM“ – das Zustandekommen der Geldleistung gem. § 36 WGG II**

Aus der Anfragebeantwortung mit der Landtagszahl 2039/A-5/449-2022 vom 24.05.2022 geht hervor, dass in der Causa „die EIGENTUM“ das - lediglich - indirekte Vergleichswertverfahren zur Ermittlung der endgültigen Geldleistung gem. § 36 WGG angewendet wurde. Dies wirft Fragen auf, denen nachgegangen werden muss. Schließlich bedeutet eine unter Umständen nicht völlig sachgerechte Anwendung der Bewertungsmethodik wohl unmittelbar Verluste für das Land Niederösterreich und die Niederösterreicher. Zu niedrige ausgewiesene Werte wirken sich direkt in einer zu geringen endgültigen Geldleistung gem. § 36 WGG aus. Dies führt wiederum zu spekulativen Gewinnen seitens der Eigentümerstruktur, die das gesetzliche Ausmaß gem. § 10 WGG überschreiten. Dadurch wird es Spekulanten ermöglicht, Gewinne zulasten des gemeinnützigen Wohnbaus zu erwirtschaften, was wiederum Anreize setzt, Wohnungsgenossenschaften gezielt aus der Gemeinnützigkeit herauszuführen. Es ist diesbezüglich auf die Fälle Bunttes Wohnen/Pannonia, Gesfö und Riedenhof rund um den Immobilienmagnaten Michael Tojner zu verweisen. Selbstverständlich wird auf die geltende Unschuldsvermutung für alle Genannten und Beteiligten verwiesen.

Der Ertrag ist grundsätzlich ein zentrales Kriterium der Wertbemessung einer Immobilie.¹ Im Bereich der Wohnungsgemeinnützigkeit allerdings nicht. Dies offenbaren unter anderem Würth/Zingher: *„Am ehesten ist die Formulierung dahin zu verstehen, dass bei Ermittlung des Verkehrswertes das Ertragswertverfahren (§ 5 LBG) ausgeschlossen werden sollte [...]. Damit müsste die Regelung dahin gelesen werden, dass Schwerpunkt der Ermittlung des Verkehrswertes (arg: ‚ausgehend von‘) im Sachwertverfahren läge, wozu noch das Vergleichswertverfahren nach § 4 LBG (hier offenbar mit Verkehrswert gleichgesetzt) käme, während das Ertragswertverfahren (§ 5 LBG) ausgeschlossen wäre.“*²

Eine Stellungnahme des für das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zuständigen Wirtschaftsministeriums erhärtet diesen Befund: Demnach besagt der Terminus Substanzwert einen Preis, der die gemeinnützige Vermögenssubstanz nicht schädigt.³

¹ Kranewitter, Immobilienbewertung, 2017, Seite 298

² Würth/Zingher in Würth, Wohnrecht 2002 (2002) § 23 WGG Anm 3

³ Rechnungshof Österreich: Wohnbau in Wien, 2021, Seite 39

Daher stellt der gefertigte Abgeordnete folgende

Anfrage:

1. Welcher Sachverständige wurde mit der Liegenschaftsbewertung der Liegenschaften der „die EIGENTUM“ beauftragt und weshalb?
2. Wer bzw. welche Stelle/Abteilung war der Auftraggeber?
3. Kann ausgeschlossen werden, dass gegen die herrschende Lehre dahingehend verstoßen wurde, dass dem Ertrag bzw. erzielbaren Ertrag Bedeutung beigemessen wurde?
4. In welcher Weise wurden die ermittelten Liegenschaftswerte einer Überprüfung unterzogen?
5. In welcher Weise war „die EIGENTUM“ bzw. deren Vertreter bzw. deren Eigentümer bzw. deren Umfeld in die Bewertung eingebunden?