

Bundesministerium für
Wirtschaft und Arbeit
zH. Herrn Bundesminister
Dr. Reinhold Mitterlehner

Stubenring 1
1011 Wien

Innsbruck, 27.1.09
5/D

Private Hausverlosungen

Sehr geehrter Herr Bundesminister!

Im Zusammenhang mit dem nunmehr vermehrt auftretendem Interesse an sogenannten Hausverlosungen darf ich mich aus gegebenem Anlass auch an Sie wenden.

Durch die in Kärnten stattgefundene Verlosung eines Einfamilienhauses und die breite mediale Berichterstattung darüber, ist dieses Thema der privaten Hausverlosung auch in Österreich allgemein bekannt geworden.

Auch bei mir in der Kanzlei haben sich mehrere Interessenten bezüglich einer privaten Hausverlosung gemeldet und ihr Interesse an der Durchführung bekundet.

Eingangs war ich gegenüber einer derartigen Vorgangsweise skeptisch, weil mir die Motive, die die Interessenten zu einer solchen Verlosung bewegen, nicht bekannt waren. Dennoch habe ich mit den einzelnen Interessenten diesbezüglich in der Folge Kontakt aufgenommen und bin ich betroffen darüber, welche tatsächlichen wirtschaftlichen Sachverhalte die Interessenten zu derartigen Hausverlosung bewegen.

Geradezu sämtliche Interessenten können aufgrund der **wirtschaftlich beengten Lage** die ihnen gehörige Immobilie nicht mehr erhalten und die aufgenommenen Kredite nicht mehr ausreichend bedienen. Die überwiegende Zahl hat Schätzgutachten zum Wert der Immobilie aufnehmen lassen und Immobilienmakler bereits damit beauftragt den Verkauf durchzuführen. Von sämtlichen Interessenten erhalte ich die Mitteilung, dass ihnen trotz mehrmonatiger bzw. jahrelanger Bemühungen keine Angebote von Kaufinteressenten vorliegen, die auch nur annähernd den Schätzwert erreichen.

Es ist tatsächlich so, dass der Immobilienmarkt nicht nur eingebrochen, sondern geradezu zum Erliegen gekommen ist. Aufgrund dieser Situation befürchten nunmehr die Interessenten, dass sie das Konkursverfahren einleiten müssen bzw. ihre Liegenschaft in einem Zwangsverwertungsverfahren verlieren werden, und zwar zu einem Preis, der nicht einmal die offenen Verbindlichkeiten abdeckt.

Aufgrund sämtlicher Gespräche mit den Interessenten an einer Hausverlosung, bin ich daher zur Überzeugung gelangt, dass es sich dabei nicht um Menschen handelt, die von der Hoffnung auf schnelles Geld getrieben werden, sondern ausschließlich um Menschen, die aufgrund einer **wirtschaftlichen Notlage** sich durch diesen Schritt erhoffen, ihre Liegenschaft zu einem **marktüblichen** Preis veräußern zu können und dadurch sicherstellen wollen, dass sie die übernommenen finanziellen Verpflichtungen zu Gänze abdecken können.

Da es mir als Anwalt selbstverständlich ein Anliegen ist, den Menschen, die sich mit ihren rechtlichen Problemen an mich wenden, zu helfen, habe ich die mir bekannten Sachverhalte einer rechtlichen Prüfung unterzogen. Dabei bin ich zum Ergebnis gekommen, dass sich die gegebenen Tatbestände ganz wesentlich von einem verbotenen Glückspiel unterscheiden.

So erfolgt eine private Immobilienverlosung einmalig und nicht in gewerblicher Absicht. Wie bei üblichen Lotteriespielen wird bei einer privaten Immobilienverlosung als Preis nicht der Spieleinsatz der daran teilnehmenden Spieler ausgesetzt, sondern bringt der private Immobilienverloser die ihm gehörige Liegenschaft ein. Die Absicht des privaten Immobilienverlosers – jedenfalls in den Fällen wie sie mir bekannt wurden – ist nicht darauf gerichtet sich schnell zu bereichern, sondern geht es vielmehr darum, nach Abzug aller Kosten annähernd den angemessenen Schätzwert der Liegenschaft zu erzielen.

Auch das Informationsinteresse der Loskäufer wird gewahrt, zumal in den Teilnahmebedingungen völlig transparent die Situation der Immobilie dargestellt und auf Kosten und Risiken ausführlich hingewiesen wird. Darüber hinaus ist durch treuhändige Abwicklung dafür gesorgt, dass der Gewinner der Verlosung das Eigentum an der Liegenschaft – wie zugesichert – erhält. Auch für den Fall, dass die Verlosung abgebrochen werden muss, ist vorgesorgt, da in diesem Fall die Loskäufer ihren Einsatz unter Einbehalt einer geringen Bearbeitungsgebühr zurück erhalten.

Ich bin überzeugt, dass durch derartige private Immobilienverlosungen gleich mehrere wünschenswerte Ziele erreicht werden können. Zum Einen wird nämlich der eingebrochene Immobilienmarkt belebt, der Veranstalter erhält für seine Immobilie einen marktüblichen Preis und kann dadurch seine Schulden bezahlen und eine Zwangsversteigerung bzw. Insolvenz abwenden, der Gewinner erhält für einen geringen Einsatz eine schöne Immobilie, sämtliche Steuern und Gebühren werden an den Staat abgeführt und die erforderliche Transparenz ist durch die treuhändige Abwicklung gewährleistet.

Darüber hinaus wird auch das Interesse der Pfandberechtigten an der betroffenen Liegenschaft gewahrt, weil die Verlosung nur zu solchen Bedingungen stattfindet, dass alle Pfandgläubiger mit ihrer Forderung Deckung finden. Es passiert also nicht, wie sonst oft im Zwangsvollstreckungsverfahren, dass Liegenschaften weit unter

ihrem Schätzwert veräußert werden und nicht einmal alle Pfandrechte, die auf der Liegenschaft haften, abgedeckt werden können.

Bei den von mir geprüften Sachverhalten kann ich für alle Beteiligte nur einen positiven Effekt erkennen und bin ich daher davon überzeugt, dass bei privaten Immobilienverlosungen, bei denen ja allen Beteiligten geholfen wird, die rechtliche Zulässigkeit gegeben ist. Eine positive Stellungnahme des Finanzministeriums liegt bereits vor.

Aufgrund der gegebenen wirtschaftlichen Situation bin ich auch der Meinung, dass Immobilienverlosungen auch den Immobilienmaklern gestattet werden sollten.

Ein ganz ähnliches Bild stellt sich auch bei den Automobilhändlern dar. Sie bleiben auf ihren Neu- und Gebrauchtwagen derzeit sitzen. Ich wurde daher schon mehrfach kontaktiert, ob nicht auch Autoverlosungen abgewickelt werden könnten. Aufgrund der Gewerblichkeit bedarf es jedoch hier jedenfalls einer gesetzlichen Regelung. Die Automobilhändler würden eine solche jedenfalls begrüßen.

Da von einigen Stimmen aber auch private Immobilienverlosungen – möglicher Weise in Unkenntnis der konkreten Sachverhalte – in die Nähe von verbotenem Glücksspiel gebracht werden, sollte meines Erachtens zur Vermeidung von Verunsicherungen von Seiten der Politik, insbesondere von den zuständigen Ministerien, dazu positiv Stellung genommen werden.

Meiner Ansicht nach wäre eine derartige Vorgangsweise ein effizienter Beitrag zur Konjunkturbelebung, sodass meiner Ansicht nach gerade Ihr Ministerium dazu legitimiert bzw. aufgerufen wäre, derartige Hausverlosungen bzw. Autoverlosungen zuzulassen bzw. in einem gesetzlichen Rahmen zu bringen, damit einerseits die verbleibende restliche Unsicherheit weggeräumt ist und andererseits eine derartige Vorgangsweise auf breiteste Basis gestellt wird, um die notwendige Effizienz zu erzielen.

Ich lege in der Anlage sämtliche mir derzeit vorhandenen schriftlichen Auftrags-schreiben meiner Mandanten zur Kenntnisnahme bei, wobei ich festhalten darf, dass sämtliche Mandanten mir ausdrücklich dazu die Erlaubnis erteilt haben.

Mit freundlichen Grüßen

durchschriftlich an:

***Frau Landesrätin für Wirtschaftsfragen Patrizia Zoller-Frischauf
Wirtschaftskammer Tirol, zH. Herrn Dr. Jürgen Bodenseer
Wirtschaftskammer Österreich, zH. Herrn Dr. Christoph Leitl
Tiroler Rechtsanwaltskammer***