

PROTOKOLL

über die am Dienstag, den 17. Januar 2023 um 15.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses unter dem Vorsitz des Bürgermeisters Dr. Klaus Winkler abgehaltene

9. Gemeinderatssitzung

Anwesend: Bürgermeister Dr. Klaus Winkler
VB Ing. Gerhard Eilenberger
VB Walter Zimmermann
EGRin Anna Werlberger für GRin Mag. Karina Toth
EGR Mag. Fritz Eller für StR Hermann Huber
GRin Hedwig Haidegger
EGR Michael Mayr-Reisch für GRin Antonia Jöchl
GRin Mag. (FH) Andrea Watzl
GR Georg Wurzenrainer
GR Hermann Lechner
StR Dr. Andreas Fuchs-Martschitz
GRin Marielle Haidacher
EGRin Mag. Karin Rosendorfer für GR Daniel Ellmerer
EGR Siegfried Luxner für StRin Margit Luxner
EGRin Monika Ligner für GR Philipp Radacher
EGR Franz Pock für GR Reinhardt Wohlfahrtstätter
EGRin Sabine Seiwald für StR Alexander Gamper
GR Bernhard Schwendter

Stadtdirektor Mag. Michael Widmoser - Schriftführer
Hilde Sohler - Schriftführerin

Abwesend: GRin Mag. Karina Toth, StR Hermann Huber, GRin Antonia Jöchl,
GR Daniel Ellmerer, StRin Margit Luxner, GR Philipp Radacher,
GR Reinhardt Wohlfahrtstätter, StR Alexander Gamper, GR Rudolf Widmoser
alle entschuldigt

TAGESORDNUNG

1. **Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**
2. **Vorlage eines Kaufvertrages betreffend Eigentumswohnung W2 in EZ 996, Gst 574/5 KG Kitzbühel-Land - Beschlussfassung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes**
3. **Anträge, Anfragen und Allfälliges**

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Bürgermeister Dr. Winkler eröffnet die Sitzung, begrüßt die Erschienenen, stellt die ordnungsgemäße Einberufung der Sitzung und die Beschlussfähigkeit fest.

Angelobung:

Vor Eingehen in die Tagesordnung wird die EGRin Sabine Seiwald gemäß § 28 Tiroler Gemeindeordnung 2001 angelobt.

2. Vorkaufsrecht Liegenschaft EZ 996 Gst 574/5, Verlassenschaft Irmgard Süss / Erbe Franz Hartmann

Bürgermeister Dr. Winkler informiert darüber, dass hinsichtlich der Eigentumswohnung W 2 (67/1033 Anteile) im Haus Lindnerfeld 1 zugunsten der Stadtgemeinde Kitzbühel ein Vorkaufsrecht besteht. Das Vorkaufsrecht ist zu dem Preis auszuüben, zu dem ein an den Eigentümer gerichtetes Kaufangebot vorgelegt wird. Dabei handelt es sich um den Verkehrswert. Es handelt sich hier um die Wohnung der verstorbenen Frau Irmgard Süss. Die Stadtgemeinde Kitzbühel wurde um Löschung des Vorkaufsrechtes ersucht, der Stadtrat hat dies abgelehnt. Nunmehr wurde der Stadtgemeinde der Kaufvertrag der Verlassenschaft nach Frau Irmgard Süss, vertreten durch den erbantrittserklärten Erben Herrn Franz Hartmann, mit der Fa. FEI-Feiersinger GmbH am 29.12.2022 vorgelegt. Dies bedeutet, dass die Stadtgemeinde binnen 30 Tagen die Entscheidung zu treffen hat, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt wird oder nicht.

Den Gemeinderatsmitgliedern wurde zusammen mit der Einladung zur heutigen Sitzung der Kaufvertrag und das Verkehrswertgutachten des Sachverständigen Ing. Franz Obermoser zur Kenntnisnahme übermittelt. Der Bürgermeister geht unwidersprochen davon aus, dass diese Unterlagen den Gemeinderäten/innen bekannt sind. Der Kaufvertrag sowie Auszüge aus dem Verkehrswertgutachten werden auf der digitalen Tafel gezeigt.

Der Bürgermeister hält fest, dass es sich um eine ca. 50 Jahre alte Wohnung handelt und der Verkehrswert gemäß Gutachten mit rund € 282.000,00 geschätzt wurde. Der Kaufpreis beträgt € 280.000,00. Mitgeteilt wird, dass im Haus Lindnerfeld 1 im Jahr 2018 eine fast gleich große Wohnung aus der Verlassenschaft Hintner um € 190.000,00 gekauft wurde.

Bürgermeister Dr. Winkler teilt mit, dass bei einer Besprechung mit dem Großteil der Stadtratsmitglieder die Frage der Ausübung des Vorkaufsrechtes im Hinblick auf den Kaufpreis, den sanierungsbedürftigen Zustand der gegenständlichen Wohnung und des Hauses allgemein und die damit zusammenhängende Wirtschaftlichkeit erörtert wurde. Die Stadtratsmitglieder haben sich dabei mehrheitlich gegen die Ausübung des Vorkaufsrechtes ausgesprochen. Aus diesem Grund stellt Bürgermeister Dr. Winkler den Antrag, das Vorkaufsrecht zum vorgelegten Kaufvertrag nicht auszuüben.

GRin Haidacher stellt sich die Frage, wie man dazu kommt.

StR Dr. Fuchs-Martschitz widerspricht Bürgermeister Dr. Winkler und spricht von einem Kaufpreis von ca. € 3.400,00 pro m² für die gegenständliche Wohnung. Die Stadtgemeinde hat auch schon Wohnungen in ähnlichen Gebäuden in etwa zum gleichen Preis angekauft. Verglichen mit den Wohnungen im Siedlungsgebiet Einfang bei dem die Fa. Wohnungseigentum Verkehrswerte von ca. € 12.500,00 pro m² heranzieht, ist die Wohnung im Lindnerfeld sehr günstig. Beim Lindnerfeld handelt es sich um eine sehr gute Wohnlage. Er hat einige Leute gefragt, die sofort bereit gewesen wären, die Wohnung zu dem Preis wie im Kaufvertrag zu kaufen. Auch er selbst würde sich bereit erklären, die Wohnung zu kaufen und zu günstigen, leistbaren Konditionen an einen Einheimischen zu vermieten. Von einer Immobiliengesellschaft als Käufer ist zu erwarten, dass diese mit der Wohnung Spekulation betreibt. Er will einen weiteren illegalen Freizeitwohnsitz verhindern und spricht sich daher

für einen Ankauf durch die Stadtgemeinde und in weiterer Folge für einen Verkauf an eine/n Einheimische/n aus.

Dazu verliest StR Dr. Fuchs-Martschitz den folgenden Antrag:

Der Gemeinderat der Stadt Kitzbühel möge beschliessen:

Das Vorkaufsrecht der Gemeinde betreffend die Wohnung W2 in EZ 996 Kitzbühel, Lindnerfeld 1, wird gezogen. Nach dem Ankauf wird diese Wohnung öffentlich, mittels Aushang und Veröffentlichung in der Stadtzeitung, ausgeschrieben. Der weitere Verkauf soll dann zum Selbstkostenpreis erfolgen. Sollten sich mehrere gleichwertige Interessenten finden wird durch Los transparent im Gemeinderat entschieden.

Der Antrag wird wie folgt begründet:

Die Wohnung ist für einheimische Käufer interessant. Es soll ausserdem dokumentiert werden, dass das die Löschung des Vorkaufsrechtes der Gemeinde nicht selbstverständlich ist. Der Gemeinde entstehen durch dieses Vorgehen keine Kosten.

Bürgermeister Dr. Winkler klärt zu den Ausführungen von StR Dr. Fuchs-Martschitz wie folgt auf, da einige von ihm behaupteten Dinge nicht richtig sind:

Die Wohnung hat eine Größe von 68,5 m² Wohnnutzfläche zusätzlich einer Loggia mit 5,15 m² und einem Kellerabteil von 5 m². Das Gebäude ist in einem schlechten Zustand, ebenso die Wohnung. Die Grundfläche wurde mit € 2.800,00/m² bewertet. Dies ergibt heruntergebrochen auf die Nutzwertanteile der Wohnung W 2 einen Betrag von rund € 208.000,00. Der Bauwert der Wohnung wurde mit rund € 56.000,00 bewertet. Somit sind die Grundkosten der Preistreiber. Richtig ist, dass es sich um eine sehr gute Wohnlage handelt. Nach Auskunft des für die städtischen Liegenschaften zuständigen Mitarbeiters ist für die Wohnungsanierung eine Summe von mindestens € 60.000,00 zu veranschlagen. Unter Berücksichtigung des Kaufpreises, der zu entrichtenden Grunderwerbssteuer und Grundbucheintragungsgebühr, der Kosten für eine Sanierung und der zusätzlich anfallenden Nebenkosten bei einem Weiterverkauf nähert man sich hier einem Betrag von rund € 400.000,00 an. Wenn man nur den Betrag von € 360.000,00 veranschlagt, kommt man auf einen m²-Preis von über € 5.100,00. Dies für eine 50 Jahre alte Wohnung. Im Vergleich dazu haben die gemeinnützigen Wohnbauträger derzeit im Rahmen der Wohnbauförderung mit weniger als € 3.000,00 pro m² zu kalkulieren. Laut Auskunft des Stadtbaumeisters wäre es für die Stadtgemeinde selbst derzeit auch möglich, neuen Wohnraum um € 3.500,00 pro m² zu schaffen. Im Zusammen-hang mit dem Mietkaufobjekt der WE in Einfang herrscht bei einem Kaufpreis von rund € 350.000,00 für eine ca. 70 m² große Wohnung große Aufregung und reklamieren die Mieter, dass sie sich den Kauf um einen solchen Betrag nicht leisten können. Leistbares Wohnen für Einheimische schaut für den Bürgermeister anders aus, der Kaufpreis ist keinesfalls günstig, sondern sei dieser unsozial.

Für den Bürgermeister wäre es vielmehr angebracht, nicht nur für eine Person/ein Paar die Möglichkeit des Ankaufs einer Wohnung zu schaffen, sondern gerade in Zeiten der Teuerung Mittel für alle sozial Schwachen und Hilfsbedürftigen aufzuwenden und diese zu unterstützen.

Weiters ergänzt der Bürgermeister, dass er sich in der gegenständlichen Wohnanlage keine Sorge um eine illegale Freizeitwohnsitznutzung macht. Sollten hier die Miteigentümer einen Verdacht haben, würde die Stadtgemeinde sofort informiert und die entsprechenden Schritte bis hin zu einem Untersagungsbescheid in die Wege geleitet.

EGRin Mag. Rosendorfer teilt mit, dass in der Wohnanlage, in der sie lebt, die Hälfte illegale Freizeitwohnsitze sind. Dies weiß jeder, geschehen tut nichts. Sie weiß auch von einem Fall, in dem eine einheimische Familie kurzfristig zusammengestanden ist, um eine Wohnung in vergleichbarer Größe im Klausnerfeld um € 295.000,00 für eines der Kinder zu kaufen.

Bürgermeister Dr. Winkler verweist darauf, dass er gerade im sozialen Wohnbau bei Verdacht auf illegale Freizeitwohnsitznutzung für eine strikte Unterbindung eintritt. EGRin Mag. Rosendorfer soll die Namen bzw. Wohnungen mitteilen.

StR DR. Fuchs-Martschitz ist der Meinung, dass Bürgermeister Dr. Winkler sich der Realität verweigert und versteht nicht, dass er seinen Vorschlag nicht unterstützt. Mit seiner ablehnenden Haltung unterstützt der Bürgermeister das Spekulantentum.

GRin Mag. (FH) Watzl versteht nicht, warum von EGRin Mag. Rosendorfer nicht schon längst eine Meldung über den Verdacht der illegalen Freizeitwohnsitznutzung gemacht wurde. Zur kaufgegenständlichen Wohnung berichtet GRin Mag. (FH) Watzl über generelle Erörterungen im Wohnungsausschuss, dass es sich bei einem solchen Preis um keine Sozialwohnungen handelt. Wohnungen in einem sehr schlechten Zustand wie die gegenständliche werden von den Wohnungssuchenden oftmals auch abgelehnt.

EGR Luxner sieht in dieser Diskussion die Wahrheit in der Mitte. Für ihn ist die Wohnung weder so gut, noch so schlecht, wie sie dargestellt wurde. Der Kaufpreis für die Wohnung liegt genau in einem Bereich, wo eine Entscheidung für oder gegen den Kauf äußerst schwer ist. Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit und zur Frage welcher Einheimische sich die Wohnung leisten kann, sind richtig und gerechtfertigt. Andererseits wird es wohl aber auch Einheimische geben, die finanziell entsprechend gut aufgestellt sind und auch die Wohnung Stück für Stück selbst renovieren könnten.

Für GRin Haidegger kommt diese Wohnung weder als Sozialwohnung in Betracht noch kann bei diesem Preis von leistbarem Wohnraum für Einheimische die Rede sein. EGRin Mag. Rosendorfer stellt klar, dass diese Wohnung nicht als Sozialwohnung sondern für die Mittelschicht gedacht wäre. Der Kauf durch einen Immobilienmakler soll verhindert werden.

GR Schwendter ist der Meinung, dass die nunmehr gestiegenen Nebenkosten wie Betriebs- und Heizkosten bei Beurteilung der Leistbarkeit für einen Einheimischen nicht außer Betracht gelassen werden dürfen. Bei einem Vergleich von sozialen Neubauwohnungen mit der Wohnung im Lindnerfeld ist zu beachten, dass der m²-Preis für die Wohnung im Lindnerfeld sehr viel höher und diese Wohnung zusätzlich alt und sanierungsbedürftig ist.

VB Zimmermann bestätigt das vom Bürgermeister geschilderte Gespräch mit den Stadtratsmitgliedern. Dabei war er aus wirtschaftlichen Überlegungen auch gegen einen Ankauf, insbesondere unter Berücksichtigung der anstehenden Sanierungen. Nach weiteren Überlegungen ist er nun aber zu dem Entschluss gekommen, dass die Wohnung sehr wohl für die einheimische Mittelschicht geeignet und leistbar wäre. Auch die Bewohner der Wohnanlage Lindnerfeld 1 würden sich eine/n Kitzbüheler/in in der Wohnung wünschen.

Der Stadtamtsdirektor weist darauf hin, dass im Antrag von StR Dr. Fuchs-Martschitz von keinem Vorkaufsrecht zugunsten der Stadtgemeinde Kitzbühel die Rede ist. Bei einem Vorkaufsrecht müsste man sich auch über die Preisgestaltung eines sogenannten qualifizierten Vorkaufrechtes Gedanken machen. StR Dr. Fuchs-Martschitz erklärt, dass dies bei einem Ankauf und Weiterverkauf natürlich der Fall sein werde. Für den Beschluss über den Ankauf ist dies aber derzeit nicht entscheidend.

Bürgermeister Dr. Winkler fasst abschließend zusammen, dass es Aufgabe der Stadtgemeinde ist, sozial bedürftigen Menschen zu helfen und hier eingesetzte Mittel den Kitzbühelern/innen zugute kommen würden.

Über Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat mit 11 Ja-Stimmen und 7 Nein-Stimmen (StR Dr. Fuchs-Martschitz, GRin Haidacher, EGRin Mag. Rosendorfer, VB Zimmermann, EGR Luxner, EGRin Ligner, EGR Pock) das Vorkaufsrecht zum vorliegenden Kaufvertrag zwischen Verlassenschaft nach der am 20.03.2022 verstorbenen Frau Irmgard Süß und der FEI-Feiersinger GmbH nicht auszuüben.

Bürgermeister Dr. Winkler stellt an die Liste UK die Frage, ob über den gegenteiligen Antrag noch abgestimmt werden soll. GRin Haidacher erklärt stellvertretend, dass dies nicht notwendig ist.

3. Anträge, Anfragen und Allfälliges

Mietkauf Einfang VI

VB Zimmermann erkundigt sich über den Stand der Angelegenheit Fa. Wohnungseigentum und Mietkauf in Einfang VI.

Bürgermeister Dr. Winkler informiert, dass der Sachverständige Mag. Grißmann für eine Wohnung und ein Reihenhaus je ein Gutachten erstellt hat, das zu deutlich niedrigeren Werten als die von der WE veranschlagten Verkehrswerte/angebotenen Kaufpreise kommt. Dazu hat mit dem Sachverständigen und mit RA Dr. Katholnig auch bereits ein Gespräch stattgefunden. Von der WE wurde die neuerliche Prüfung bereits vor Weihnachten angekündigt, diese ist aber noch ausständig. Die letzte Information seitens der WE war jedoch dahingehend, dass wohl eine deutliche Reduzierung der Kaufpreise erfolgen wird. Dies soll vernünftigerweise im Konsensweg erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, besteht die Möglichkeit der gerichtlichen Überprüfung.

Der Bürgermeister schließt die Sitzung um 15.40 Uhr.

F e r t i g u n g :