



SCHILLERPLATZ 4. Ende 2006 verkaufte die Telekom die Luxusimmobilie.

# Schillernde Affäre

Der Prozess rund um den Immobiliendeal der Telekom Austria am Schillerplatz wird zum Expertenstreit. FORMAT liegen die Gegengutachten der Angeklagten vor.

Von Barbara Nothegger

Am 9. Jänner begann ein neues Kapitel in der Vergangenheitsbewältigung der Telekom Austria (TA). Seit diesem Tag läuft am Landesgericht Wien der Prozess rund um den Immobiliendeal Schillerplatz 4.

Das Gericht muss die Frage klären, ob der Preis beim Verkauf von drei Etagen dieser Liegenschaft Ende 2006 zu günstig war. Die TA veräußerte 3.670 Quadratmeter an die „Schillerplatz 4“-Projektgesellschaft, hinter der Ex-ÖBB-Boss Martin Huber und seine Ehefrau standen, um 5,4 Millionen Euro. Nur ein Jahr später ging die Immobilie für elf Millionen Euro an den Bauträger Seeste. Die Hubers machten also ein prächtiges Geschäft. Die Staatsanwaltschaft meint: Der Deal ging zu Lasten der TA.

Der Verkauf seitens der Telekom wurde von den damaligen Vorständen Heinz Sundt und Stefano Colombo unterschrieben. Ihnen wird in diesem Zusammenhang Untreue zur Last gelegt. Huber und seine Frau müssen sich wegen Beihilfe zur Untreue verantworten. Für alle gilt die Unschuldsumutung.



ANGEKLAGT. In fünf Prozesstagen soll am Landesgericht Wien geklärt werden, ob Ex-TA-Chef Heinz Sundt zu billig an Ex-ÖBB-Chef Martin Huber (links) verkaufte.

Nun tobt der Gutachterstreit. Die Anklage stützt sich hauptsächlich auf ein Gutachten des Sachverständigen Roland Popp. Dieser errechnete, dass die verkauften Schillerplatz-Anteile schon im Jahr 2006 wesentlich mehr Wert waren, nämlich 9,8 Millionen Euro.

Die Verteidiger ziehen dieses Papier aber massiv in Zweifel. Hubers Anwalt Meinhard Novak beauftragte eine Kommission, bestehend aus den beiden renommierten Immobilienexperten Alfons Metzger und Michael Reinberg. Die beiden kommen in ihrem Gegengutachten, das FORMAT vorliegt, zum Schluss, dass die von Popp angewandte Bewertung, die sogenannte Residualwertmethode, für einen derartigen Fall absolut ungeeignet ist. Zudem stütze sich Popp teilweise auf falsche Zahlen. Metzger und Reinberg schreiben, dass Popp „... in seinem Rechenmodell mehrfach unrichtige Ansätze verwendet, welche dazu führen, dass er zu völlig unrichtigen Ergebnissen gekommen ist.“ Alleine bei den geschätzten Baukosten klappt bei Popp im Vergleich zu den später tatsächlich angefallenen Kosten

## GUTACHTERKOMMISSION

FR Prof. Alfons Metzger, FRICS, CRE  
Allgemein bescheid und gerichtlich  
verpflichteter Sachverständiger  
Gumpendorferstraße 72  
1060 Wien

DI(FA) Dr. Michael Reinberg, PhD., FRICS, CRE, REV  
Allgemein bescheid und gerichtlich  
verpflichteter Sachverständiger  
Sankt-Verk-Gasse 65  
1130 Wien

## GUTACHTEN

### *betreffend des Verkehrswertes von Wohnungseigentumsanteilen*

#### CONCLUSIO:

Die gefertigten Sachverständigen stellen nach allen im Zuge der Gutachtenserstellung durchgeführten Recherchen fest, dass der mit Kaufvertrag vom 27.12.2006 vereinbarte Kaufpreis in Höhe von € 5,4 Mio. einen marktconformen Preis innerhalb einer üblichen Verkehrswertbandbreite darstellt.

**PREIS.** Die Gutachter Alfons Metzger und Michael Reinberg kommen in ihrer Expertise für Martin Huber zum Schluss, dass die Schillerplatz-Anteile Ende 2006 rund 5,5 Millionen Euro Wert waren.

eine Lücke von 14,3 Millionen Euro. Pikantes Detail: Für die Expertise wurden der Staatsanwaltschaft 200.000 Euro in Rechnung gestellt. Derartige Gutachten sind am Markt aber um vieles günstiger zu bekommen. Roland Popp: „Ich habe nach Tarif verrechnet.“

**Gegengutachten.** Metzger und Reinberg arbeiteten nach der Verkehrswertmethode. Dabei verglichen sie ähnliche Liegenschaftstransaktionen in der Zeit zwischen 2004 und 2006. Da die Telekom den Verkauf an Auflagen knüpfte, weil sie in dem Gebäude am Schillerplatz weiterhin Empfangsanlagen betreibt, kalkulierten die Gutachter außerdem 2,3 Millionen Euro Mehrkosten für Umbauten ein. Unter dem Strich kommen Metzger und Reinberg auf diese Weise auf einen damaligen Verkehrswert der Schillerplatz-Anteile zwischen 1.209 und 1.410 Euro pro Quadratmeter, in Summe also fast exakt 5,5 Millionen Euro – was sehr nahe beim tatsächlich durch das Ehepaar Huber gezahlten Preis liegt.

Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt auch der von Heinz Sundt privat beauftragte Immobiliengutachter Matthias Rant, der in seiner Expertise 5,3 Millionen Euro Verkehrswert ermittelt hat. Für ein Objekt in allerbesten Wiener City-Lage erscheinen diese Ansätze aber wiederum recht niedrig. Einfach wird es für das Gericht nicht, sich in diesem Fall ein Urteil zu bilden.

Für Seeste ist der Schillerplatz-Deal unabhängig von dem Zoff ein gutes Geschäft: Derzeit werden die letzten Wohnungen um bis zu 17.000 Euro pro Quadratmeter verkauft. Ein paar russische Ölmagnaten schlugen schon zu. |

# Woran erkennt man verlässliche Geschäftspartner?



## An ihrem Bekenntnis zu Transparenz und Fairness.

Wer sich im Geschäftsleben fair verhält, darf das auch von seinen Geschäftspartnern erwarten. Die Haberkorn GmbH macht täglich vor, wie's geht. Der KSV1870 sorgt dabei für die nötige Transparenz und schützt so 22.000 Unternehmen in Österreich vor finanziellen Risiken und Verlusten. **Werden Sie Mitglied beim KSV1870.**  
[www.ksv.at](http://www.ksv.at)

BONITÄT

MONITORING

INKASSO

INSOLVENZ