

### **Beantwortung der Anfrage**

der Abg. Dr.<sup>in</sup> Dollinger und Ing. Mag. Meisl an die Landesregierung (Nr. 133-ANF der Beilagen)  
- ressortzuständige Beantwortung durch Landeshauptmann Dr. Haslauer und Landesrat  
DI Dr. Schwaiger - betreffend Chalets und Appartementprojekte

Hohes Haus!

Zur Beantwortung der Anfrage der Abg. Dr.<sup>in</sup> Dollinger und Ing. Mag. Meisl betreffend Chalets und Appartementprojekte vom 13. Mai 2020 erlauben sich Landeshauptmann Dr. Haslauer und Landesrat DI Dr. Schwaiger, Folgendes zu berichten:

#### **Landeshauptmann Dr. Haslauer:**

**Zu Frage 1:** War die Anberaumung des Verhandlungstermins am 29. April 2020 in der sogenannten „verhandlungsfreien Zeit“ rechtlich zulässig oder ein Verstoß gegen Regelungen betreffend COVID-19?

Gemäß § 3 COVID-19-VwBG BGBl. I 16/2020 i.d.g.F. sind Verhandlungen nicht gänzlich untersagt, sondern ist dies von der Behörde zu beurteilen. Zur Auslegung sowie authentischen Interpretation der Bestimmung ist die Frage an das zuständige Ministerium und die zuständige Ministerin bzw. den zuständigen Minister zu richten.

#### **Landesrat DI Dr. Schwaiger:**

**Zu Frage 2:** Von wann bis wann und wie erfolgte der Aushang?

Laut Mitteilung der Gemeinde Hollersbach in der Zeit vom 14. April 2020 bis 29. April 2020.

**Zu Frage 3:** Wie und wann wurden die Parteien von der Verhandlung informiert?

Die Parteien wurden mittels RSb geladen.

**Zu Frage 4:** Welche Einwendungen gab es vor der Verhandlung?

Laut Mitteilung der Gemeinde Hollersbach gab es keine Einwände.

**Zu Frage 5:** Welche Einwendungen gab es während der Verhandlung?

Laut Mitteilung der Gemeinde Hollersbach gab es keine Einwände.

**Zu Frage 6:** Wie ist der Status zum fehlenden geologischen Gutachten?

Laut Mitteilung der Gemeinde gibt es kein fehlendes geologisches Gutachten.

**Zu Frage 6.1.:** Wird es eine geologische Begleitung des Projekts Alpschwendt geben?

Nein.

**Zu Frage 7:** Um welche Verhandlung handelte es sich genau und was wird dabei in weiterer Folge hinsichtlich der Bebauung von Alpschwendt geregelt?

Nach Auskunft der Gemeinde und laut dem übermittelten Deckblatt handelt es sich um eine Bauplatzerklärung und keine Baubewilligung. Gemäß den Vorgaben des Bebauungsgrundlagen-gesetzes haben in diesem Verfahren nur die Grundeigentümer Parteistellung. Dadurch ist weder eine Vorbereitungszeit noch Akteneinsicht für nicht im Verfahren Beteiligte vorgesehen.

**Zu Frage 8:** Inwiefern wirkt sich eine offensichtlich bestehende Aufsichtsbeschwerde (am 17. Februar 2020 eingebracht) gegen die Beschlussfassung des Bebauungsplans zur Erschließung von Alpschwendt prinzipiell auf die Anberaumung und Abhaltung gegenständlicher Verhandlung aus?

Gar nicht, denn ob gegen das Entstehen eines rechtsgültigen Bebauungsplans eine Aufsichtsbeschwerde vorliegt, ist für die Erteilung einer Bauplatzerklärung irrelevant.

**Zu Frage 8.1.:** Welche Folgen und Fristen knüpfen sich durch die am 17. Februar 2020 eingebrachte Aufsichtsbeschwerde für weitere Schritte in Richtung Bebauung Alpschwendt?

Keine - siehe Frage 8.

**Zu Frage 8.2.:** Gibt es bereits ein Ergebnis zur Prüfung der Aufsichtsbeschwerde?

Ja.

**Zu Frage 8.2.1.:** Wenn ja, welches?

Es ist kein Fehlverhalten eines Gemeindeorganes feststellbar.

**Zu Frage 9:** Wann wurde die die Amtsgeschäfte übernommen habende Vizebürgermeisterin in der Beratungsstelle des Landes in dieser Sache vorstellig und was wurde ihr damals geraten?

Es wurde am 14. Jänner 2020 in allgemeiner Hinsicht betreffend die Anregung der Nachbarn zur Rückwidmung besprochen. Weiters wurden betreffend Zweitwohnvorhaben und insbesondere touristische Projekte ein Sondierungsgespräch geführt und ein Gemeindebesuch vereinbart.

**Zu Frage 9.1.:** Wäre eine entschädigungslose Rückwidmung rechtmäßig?

Die Frage ist so nicht beantwortbar, sondern wäre erst auf Grund eines entsprechenden Verfahrens beurteilbar.

**Zu Frage 9.2.:** Wurde zur Rückwidmung geraten?

Nein.

**Zu Frage 9.2.1.:** Wenn nein, warum nicht?

Es ist nicht Sache der Servicestelle, der Gemeinde in raumordnungspolitischer Hinsicht Anweisungen zu geben.

**Zu Frage 9.3.:** Wurde bei dieser Beratung auch der Antrag der Nachkommen zur Rückabwicklung des Kaufes thematisiert?

Nein. Dies ist allenfalls Gegenstand des „grünen“ Grundverkehrs für den die Abteilung 10 nicht zuständig ist.

**Zu Frage 9.3.1.:** War die Beratungsstelle zur Zeit der Beratung in Kenntnis dieses Antrages zur Rückabwicklung?

Nein.

**Zu Frage 9.3.2.:** Welchen Stand hat die Abwicklung des Antrages (bzw. etwaiger Folgeanträge) zur Rückabwicklung des Kaufes bei der Bezirkshauptmannschaft Zell am See?

Das Grundverkehrsgesetz 2001 kennt keinen „Antrag auf Rückabwicklung“ an die Grundverkehrsbehörde.

Grundsätzlich ist zu diesem Thema auszuführen:

Für die Behandlung der im vorletzten Absatz der Einleitung der Anfrage erwähnten Eingaben ist gemäß § 27 Abs. 1 Z. 3 Grundverkehrsgesetz 2001 nicht die Bezirkshauptmannschaft Zell am See, sondern die Grundverkehrskommission für den Bezirk Zell am See (Grundverkehrs-

kommission Zell am See) zuständig. Bei dieser handelt es sich gemäß § 28 Abs. 3 Grundverkehrsgesetz 2001 um eine weisungsfreie Kollegialbehörde.

Das Grundverkehrsgesetz 2001 kennt, wie bereits erwähnt, keinen „Antrag auf Rückabwicklung“ an die Grundverkehrsbehörde. Vielmehr sind folgende Regelungen des Grundverkehrsgesetzes 2001 zu unterscheiden:

§ 31 Grundverkehrsgesetz 2001 sieht im Falle eines ausreichenden Anfangsverdachts, dass für einen grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb die erforderliche Zustimmung fehlt oder eine zugrundeliegende Bescheinigung unrichtig war, die Durchführung eines Prüfverfahrens vor. Dieses ist von Amts wegen von der Grundverkehrsbehörde mit im Grundbuch anzumerkendem Bescheid einzuleiten und kann zwar von Parteien des Rechtsgeschäftes oder Dritten angeregt, aber nicht im technischen Sinne beantragt werden.

Wenn die Grundverkehrsbehörde als Ergebnis des Prüfverfahrens mit Bescheid feststellt, dass für den grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb die erforderliche Zustimmung fehlt, hat dies zunächst nur zur Folge, dass dem Erwerber die Möglichkeit offensteht, innerhalb von vier Wochen nach Rechtskraft des Bescheides die Zustimmung zu beantragen, in welchem Falle das fehlende grundverkehrsbehördliche Verfahren nachgeholt wird.

Verabsäumt es der Erwerber, den Antrag auf Zustimmung fristgerecht zu stellen, oder wird in dem nachgeholtten grundverkehrsbehördlichen Verfahren die Zustimmung rechtskräftig verweigert, hat das Grundbuchsgericht die bereits durchgeführte Eintragung auf Antrag der Grundverkehrsbehörde zu löschen.

Davon ist die Rückabwicklung eines infolge eines Prüfverfahrens gemäß § 31 Grundverkehrsgesetz 2001 unwirksam gewordenen Rechtsgeschäftes durch dessen Parteien zu unterscheiden.

Auf Grund des Wegfalles des Rechtsgeschäftes kann jede Vertragspartei zivilrechtlich von der jeweils anderen Vertragspartei die Rückstellung der von dieser nunmehr rechtsgrundlos erhaltenen Leistung verlangen. Die Rückstellung der Hauptleistung des Veräußerers, nämlich die Übertragung des Eigentums, erfolgt durch die von Amts wegen von der Grundverkehrsbehörde zu beantragende Löschung gemäß § 31 Abs. 4 Grundverkehrsgesetz 2001 ohne weiteres Zutun der Parteien. Im Gegenzug ist der Veräußerer nach allgemeinem Zivilrecht verpflichtet, den Kaufpreis oder sonstige Vorteile an den Erwerber rückzustellen.

Für derartige Fälle der Rückabwicklung sieht § 32 Grundverkehrsgesetz 2001 zivilrechtliche Sonderregelungen vor. Insbesondere kann der Veräußerer, da die Herausgabe der empfangenen Gegenleistungen möglicherweise nicht in seinem Interesse liegt oder ihm infolge Verbrauchs gar nicht mehr möglich ist, gemäß § 32 Abs. 4 Grundverkehrsgesetz 2001 die Rückabwicklung verweigern, in welchem Falle das Grundstück auf Antrag des Veräußerers oder des

Erwerbers gerichtlich zu versteigern ist. Die Art der zivilrechtlichen Rückabwicklung ist jedoch allein Sache der Parteien und liegt außerhalb der Zuständigkeit der Grundverkehrsbehörde.

Die als „Antrag auf Rückabwicklung“ bezeichneten Eingaben können daher nur als Anregung an die Grundverkehrskommission, von Amts wegen Schritte zur Herbeiführung der Rechtsunwirksamkeit der anregungsgegenständlichen Rechtserwerbe einzuleiten, gedeutet werden. In der Sitzung vom 27. Mai 2020 hat die Grundverkehrskommission Zell am See es abgelehnt, der Anregung, auf die im vorletzten Absatz der Einleitung der Anfrage Bezug genommen wird, Folge zu leisten.

**Zu Frage 9.3.3.:** Welche Auswirkungen hat der Antrag (bzw. haben etwaige Folgeanträge) zur Rückabwicklung des Kaufes auf weitere Beschlüsse betreffend Bebauung Alpschwendt?

Baubewilligungswerber müssen nicht die Grundeigentümer sein. Eine rechtskräftige Bauplatz-erklärung ist ein „dingliches“ Recht, welches am Grundstück liegt und nicht an der Person des Eigentümers.

**Zu Frage 10:** Wie viele Anträge zur Rückabwicklung des Kaufes und mit welchem Eingabedatum liegen bei der zuständigen Behörde vor?

Zwei - die erste, von einer Rechtsanwältin ohne Berufung auf ein Vertretungsverhältnis eingebrachte Eingabe, ist am 18. Dezember 2017, die zweite Eingabe ist am 25. Februar 2020 bei der Grundverkehrskommission Zell am See eingelangt.

**Zu Frage 11:** Wie viele Aufsichtsbeschwerden und mit welchem Eingabedatum liegen bei welcher Behörde zu dieser Causa vor?

Insgesamt sind bei der Abteilung 10 in der Causa Alpschwendt/Hollersbach drei Aufsichtsbeschwerden anhängig gemacht worden.

Aufsichtsbeschwerde 1: 25. April 2016 - abgeschlossen - ein Fehlverhalten war nicht feststellbar.

Aufsichtsbeschwerde 2: 17. Februar 2020 - abgeschlossen - die Prüfung hat kein wie auch immer geartetes Fehlverhalten eines Gemeindeorganes ergeben.

Aufsichtsbeschwerde 3: 14. Mai 2020 - die Prüfung wurde eingestellt - siehe die Beantwortung der Frage 8.2.1.

Der Grundverkehrskommission Zell am See liegen die beiden zu Frage 10 angeführten Eingaben vor - also vom 18. Dezember 2017 und vom 25. Februar 2020.

**Zu Frage 11.1.:** Bis wann ist mit einer Prüfung bzw. mit Ergebnissen zu rechnen?

Abteilung 10: Siehe Beantwortung Frage 11.

Grundverkehrskommission Zell am See: Die erste Eingabe wurde in der Sitzung der Grundverkehrskommission Zell am See vom 14. Februar 2018 und die zweite Eingabe in der Sitzung der Grundverkehrskommission Zell am See vom 27. Mai 2020 behandelt. In beiden Fällen hat die Grundverkehrskommission es abgelehnt, den als Anregungen des amtswegigen Einschreitens zu deutenden Eingaben Folge zu leisten.

Beide Regierungsmitglieder ersuchen das Hohe Haus um Kenntnisnahme dieser Anfragebeantwortung.

Salzburg, am 1. Juli 2020

Dr. Haslauer eh.  
DI Dr. Schwaiger eh.