

Beantwortung der Anfrage

der Abg. Dr.ⁱⁿ Dollinger und Klubvorsitzenden Wanner an Landesrat DI Dr. Schwaiger (Nr. 228-ANF der Beilagen) betreffend die jüngste Entscheidung der Grundverkehrskommission vom 28. April 2021 zur Rückabwicklung des Grundstückserwerbes Alpschwendt

Hohes Haus!

Zur Beantwortung der Anfrage der Abg. Dr.ⁱⁿ Dollinger und Klubvorsitzenden Wanner betreffend die jüngste Entscheidung der Grundverkehrskommission vom 28. April 2021 zur Rückabwicklung des Grundstückserwerbes Alpschwendt vom 5. Mai 2021 erlaube ich mir, Folgendes zu berichten:

Zu Frage 1: Wie konkret konnten genau 1994 bei großunternehmerischer Tätigkeit die nötigen „25 Prozent Einkommen aus der Landwirtschaft“ als Voraussetzung für den Kauf von Alpschwendt nachgewiesen werden?

Aus dem Verfahrensakt des Jahres 1994 sind keine Grundlagen für die Ermittlung einer Einkommenshöhe ersichtlich.

Zu Frage 1.1.: In welcher Dienststelle des Amtes oder bei welcher Institution war besagter Hofrat tätig, dass er für diese Prüfung zuständig war?

Es handelte sich um einen der Abteilung 4 zugeordneten landwirtschaftlichen Amtssachverständigen. Dieser stand gemäß § 52 Abs. 1 AVG der Grundverkehrskommission Zell am See zur Verfügung und wurde auf Ersuchen dieser Kommission tätig.

Zu Frage 2: Inwiefern konnte bei diesem Geschäft 1994 die Sorge, „dass 1. bäuerliche Betriebe oder wirtschaftlich belangreiche Teile solcher zur Bildung oder Vergrößerung von Großgrundbesitz erworben werden mit Ausnahme wirtschaftlich berechtigter Arrondierungen“, entkräftet werden?

Der Akt aus dem Jahr 1994 enthält dazu keine Angaben. Im Sitzungsprotokoll vom 8. März 1994 der Grundverkehrskommission ist lediglich die Genehmigung vermerkt. Die dieser zugrundeliegenden rechtlichen Erwägungen und angewandten Normen sind dem Sitzungsprotokoll nicht zu entnehmen.

Zu Frage 3: Können Sie ausschließen, dass besagter Unternehmer durch die Entscheidungen der Grundverkehrskommission (in der Folge kurz: GVK) zum Großgrundbesitzer wurde?

Siehe Antwort zu Frage 2.

Zu Frage 4: Wie definiert sich im Land Salzburg bzw. insbesondere im Pinzgau der Begriff „Großgrundbesitz“?

Bei dem in § 5 Abs. 2 Z. 1 Grundverkehrsgesetz 2001 verwendeten Ausdruck „Großgrundbesitz“ handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der sich bereits in den Vorgängergesetzen findet. Das Grundverkehrsgesetz 2001 enthält ebenso wenig wie die Vorgängergesetze eine Legaldefinition dieses Begriffes. Auch den jeweiligen Gesetzesmaterialien sind keine näheren Anhaltspunkte für das Begriffsverständnis des Gesetzgebers zu entnehmen.

Bei der Auslegung des Begriffes „Großgrundbesitz“ wird sowohl auf die bestehende Agrarstruktur als auch auf die typische Größe kleiner und mittlerer land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe, auf die in der Generalklausel für die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung in § 4 Abs. 1 Grundverkehrsgesetz 2001 verwiesen wird, Bedacht zu nehmen sein. Dabei wird es weniger auf die alleinige Flächengröße als auf den jeweiligen Ertragswert der land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb eines räumlichen Bereiches mit vergleichbaren topographischen, klimatischen und ähnlichen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung relevanten Gegebenheiten ankommen.

Zu Frage 5: Warum konnte dem Rechtsgeschäft die Zustimmung trotz der damals geltenden Bestimmung im Grundverkehrsgesetz, demnach die Zustimmung zu versagen war, wenn „5. die Gegenleistung vom gemeinen Wert erheblich abweicht“ bzw. „6. der Erwerb den Zweck verfolgt, den Gegenstand des Rechtsgeschäftes als Ganzes oder geteilt mit Gewinn weiterzuveräußern“ erteilt werden, wenn der Quadratmeterpreis nur ÖS 90,-- betrug und dort nun 11 Chalets verkauft werden?

Nur der Erwerb des ersten Hälfteanteils an der Liegenschaft im Jahr 1994 erfolgte auf Grund der Zustimmung der Grundverkehrskommission. Wie in der Einleitung ausgeführt bezieht sich der Preis von ÖS 90,-- je Quadratmeter auf den Erwerb von bereits als Bauland gewidmeten Flächen im Jahr 1999. Auch im Jahr 1999 waren Baulandflächen ex lege keine land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke, und fielen daher nicht unter die Beschränkungen des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs. Soweit von dem Erwerb des zweiten Hälfteanteils im Jahr 1999 Grünlandflächen betroffen waren, erfolgte dieser unter Miteigentümern und bedurfte daher gemäß § 7 Abs. 2 lit. b Grundverkehrsgesetz 1997 keiner grundverkehrsbehördlichen Zustimmung.

Zu Frage 5.1.: Wurde bei der Würdigung für die am 28. April 2021 gefällte Entscheidung konkret geprüft, ob es sich bei diesen ÖS 90,-- im Jahr 1999 um den gemeinen Wert handelte?

Nein, bei der Sitzung der Grundverkehrskommission vom 24. April 2021 war ausschließlich über die Frage der Wiederaufnahme des Verfahrens 1994 zu entscheiden. Der Kaufpreis für den zweiten Hälfteanteil der Liegenschaft im Jahr 1999 war dafür irrelevant.

Zu Frage 5.2.: Wie hoch war der gemeine Wert 1999 für Grünland bzw. Bauland in Hollersbach bzw. ähnlichen Pinzgauer Gemeinden in dieser Lage?

Der gemeine Wert wäre durch ein Gutachten zu ermitteln. Dieser Aufwand war aber im Hinblick auf den Eigentumserwerb (vgl. Frage 5 und 5.1.) nicht von Bedeutung und wurde daher nicht beantwortet.

Zu Frage 5.3.: Handelte es sich beim Kauf der zweiten Hälfte konkret um Grünland oder Bauland bzw. um welchen Anteil (falls gemischt)?

Bei dem Erwerb des zweiten Hälfteanteils war ein Teil der Liegenschaft als Bauland-Zweitwohnungsgebiet und ein Teil als Grünland gewidmet. Da der Erwerb unter Miteigentümern erfolgte, war gemäß § 7 Abs. 2 lit. b GVG 1997 die Zustimmung der GVK nicht erforderlich.

Zu Frage 5.4.: Wann hat die Gemeinde Hollersbach die Umwidmung beschlossen und ab wann war welche Bauland-Widmung in welchem Ausmaß dort rechtskräftig?

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hollersbach hat die Umwidmung am 17. März 1999 beschlossen. Die Baulandwidmung in Zweitwohnungsgebiet im Ausmaß von 7.000 m² im Rahmen der generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplans wurde mit Bescheid vom 5. Mai 1999 aufsichtsbehördlich genehmigt, in der Zeit vom 14. bis 29. Mai 1999 durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde Hollersbach kundgemacht und somit am 15. Mai 1999 rechtskräftig.

Zu Frage 6: Am 28. April 2021 waren sieben Personen in der GVK - wer und warum nahm außer dem Vorsitzenden und den Vertretern der Bezirksbauernkammer, Wirtschaftskammer, Arbeiterkammer, Landarbeiterkammer und Gemeinde Hollersbach noch in welcher Funktion teil?

In der Sitzung der Grundverkehrskommission Zell am See vom 28. April 2021 wurden auch noch Zeugen in Gegenwart ihres Rechtsbeistandes vernommen, die jedoch nach der Vernehmung den Sitzungsraum wieder verließen.

Der Vertreter des Amtes der Landesregierung, nach dem in Frage 9. gefragt wird, war während der gesamten Sitzung der Grundverkehrskommission einschließlich Zeugeneinvernahme nicht im Sitzungszimmer der Grundverkehrskommission.

Zu Frage 7: Spielt es trotz Vorschreibung der damals geltenden Bestimmungen im Grundverkehrsgesetz insbesondere für noch zahlreiche weitere Grünlandkäufe des besagten Unternehmers keine Rolle, dass er laut Protokoll vom 28. April 2021 nie selbst die Flächen Alpschwendt bewirtschaftete, sondern immer verpachtete?

Im Protokoll vom 28. April 2021 wird die Frage, ob die gegenständlichen Flächen dauerhaft verpachtet waren, nicht abschließend geklärt.

Diese Frage war aber für die Entscheidung der Grundverkehrskommission nicht entscheidungsrelevant.

Zu Frage 8: Warum wurde beim gegenständlichen Verfahren wieder der Leiter der Grundverkehrskommission, der seit 2017 nicht auf die Eingaben reagierte, mit der Leitung beauftragt?

Es liegt keine Beauftragung vor. Der Bezirkshauptmann ist gemäß § 28 Abs. 1 Grundverkehrsgesetz 2001 ex officio Vorsitzender der Grundverkehrskommission; ein Befangenheitsgrund lag nicht vor.

Die Grundverkehrskommission hat aber, wie auch im Erkenntnis des LVwG ZI. 405-1/635/1 und 2/3-2021 ausdrücklich festgestellt, zahlreiche inhaltliche Ermittlungsschritte gesetzt. Eine Erledigung gegenüber der Antragstellerin erfolgte durch dieses Erkenntnis.

Zu Frage 8.1.: Warum erklärte er sich nicht für befangen?

Offensichtlich hat sich der Vorsitzende der Grundverkehrskommission nicht für befangen befunden.

Zu Frage 8.2.: Mit welchem Ergebnis wurde die Möglichkeit der Abberufung nach § 28 (3a) GVG geprüft?

Es bestand kein Anlass, die Abberufung von Mitgliedern der GVK zu prüfen.

Zu Frage 8.3.: Mit welcher Motivation hätte er eigene Entscheidungen widerlegen sollen?

Es wurden als neue Beweismittel mehrere Zeugen benannt, die bei den beiden früheren Sitzungen der GVK, in denen jeweils kein Anlass zur Ergreifung weiterer Maßnahmen gesehen wurde, noch nicht bekannt waren. Zudem wurden auf Grund der Zeugenaussagen weitere Unterlagen bei der Gemeinde Hollersbach angefordert und einer Würdigung unterzogen.

Zu Frage 9: Welche konkreten Funktionen hat der Vertreter des Amtes der Salzburger Landesregierung/Abteilung 4 in diesem Verfahren, wenn er zwar nicht Teil der GVK ist, diese aber hinsichtlich der Rechtssituation vor der Sitzung am 28. April 2021 belehrt hat, selbst bei der Sitzung der GVK nicht teilnahm, dann aber so genau Bescheid wusste, dass er im ORF sofort zu den Details ein Interview geben konnte?

Es ist die Aufgabe der Oberbehörde, die Grundverkehrskommissionen in schwierigen Fällen durch Beratung zu unterstützen, und ist die Oberbehörde daher gemäß § 28 Abs. 3a Grundverkehrsgesetz 2001 berechtigt, sich über alle Gegenstände der Geschäftsführung der Kommission zu informieren. Die Klärung des relevanten Sachverhaltes und dessen rechtliche Würdigung verbleibt jedoch allein in der Zuständigkeit und Verantwortung der weisungsfreien Grundverkehrskommission.

Zu Frage 9.1.: Warum wurden die GVK-Mitglieder erst bei der letzten Sitzung des Verfahrens „belehrt“ und nicht schon vor der ersten Sitzung am 16. Dezember 2020, wo erstmals Zeugen einvernommen wurden?

Mehrere Mitglieder der Grundverkehrskommission Zell am See sind Juristen, die natürlich auch die in juristischen Fragen weniger bewanderten Mitglieder der Kommission informieren können. Dies machte eine Vorabinformation nicht notwendig. Nur um abschließend nochmals zu informieren, wurde vor der Sitzung der Grundverkehrskommission die betreffenden Gesetzesstellen und allgemeine Verfahrensschritte erörtert.

Zu Frage 9.2.: Können Sie ausschließen, dass dieser Vertreter die Entscheidung der GVK noch kurz vor der Sitzung beeinflusste bzw. änderte?

Da mir berichtet wurde, dass der Gesetzestext sowie allgemeine Verfahrensschritte, die sich aus der Judikatur ergeben, erörtert wurden und inhaltlich der konkrete Sachverhalt nicht besprochen wurde, zumal auch noch Zeugenaussagen ausständig waren, gehe ich davon aus.

Zu Frage 9.3.: Können Sie ausschließen, dass dieser Vertreter die Entscheidung der GVK schon kannte, bevor sie erfolgte und dies auch weiteren Personen mitteilte?

Da erst nach der Information durch den Vertreter des Amtes der Landesregierung die Sitzung der Grundverkehrskommission stattgefunden hat, in der noch Beweisaufnahmen durch Zeugeneinvernahmen durchgeführt wurden, konnte das Ergebnis der Beratungen der Grundverkehrskommission keinesfalls vorweggenommen werden. Das oben zitierte Interview wurde erst nach der Entscheidung der Grundverkehrskommission gegeben. Das Ergebnis wurde dem Vertreter der Landesregierung aufgrund von § 28 Abs. 3a GVG von der Kommission mitgeteilt.

Zu Frage 9.4.: Können Sie ausschließen, dass eine Aussage aus dem Umfeld der GVK/der Bezirkshauptmannschaft, die bereits im Winter 2020/2021 dahingehend getätigt wurde, dass es sich bei diesem Verfahren nur um ein Scheinverfahren handle, auch nur ein Körnchen Wahrheitsgehalt hat?

Ob derartige Aussagen und gegebenenfalls von wem getätigt wurden, ist nicht bekannt. Auf Grund der sorgfältigen Auseinandersetzung mit den neu vorgelegten Beweismitteln und den ergänzenden Zeugenbefragungen besteht kein Anhaltspunkt, dass ein Scheinverfahren durchgeführt wurde.

Zu Frage 10: Um welches Verfahren nach welcher Rechtsgrundlage handelte es sich genau, das am 28. April 2021 von der GVK abgeschlossen wurde?

In der Sitzung vom 28. April 2021 war ausschließlich darüber zu entscheiden, ob die Voraussetzungen für eine amtswegige Wiederaufnahme des Verfahrens aus dem Jahr 1994 gemäß § 69 Abs. 3 AVG vorlagen.

Zu Frage 11: Wenn der Vertreter des Amtes der Salzburger Landesregierung/Abteilung 4 im ORF Interview kundtut, dass nach so einem langen Zeitraum nachgewiesen werden müsste, „dass der Antragsteller das Ergebnis mittels eines strafrechtlichen, relevanten Verhaltens erwirkt hätte, zum Beispiel einer Urkundenfälschung oder dass er es sonst wie erschlichen hätte, dass er wichtige Dinge verschwiegen hätte, die für die Behörde für die Entscheidung wichtig gewesen wären“, handelt es sich dann um die konkrete Basis für die Entscheidung des Falles der GVK am 28. April 2021?

Es wurde lediglich der wesentliche normative Gehalt des § 69 Abs. 1 Z. 1 AVG juristisch vereinfacht wiedergegeben, der bei dieser Entscheidung zu prüfen war.

Die konkrete Basis für die Entscheidung ist § 69 Abs. 3 AVG in Verbindung mit § 69 Abs. 1 Z. 1 AVG und die damit verbundene Judikatur.

Zu Frage 11.1.: Wenn danach die GVK entschieden hat, auf welcher Gesetzespassage oder welchem Urteil (bzw. beidem) basiert diese Aussage?

Siehe Beantwortung Frage 11.

Zu Frage 12: Konnte sich Bürgermeister Steiner nicht mehr erinnern, dass in der Gemeinde bereits aus 2016 ein geologisches Gutachten vorlag oder warum sonst wollte er 2019 noch ein geologisches Gutachten samt Begleitung des Bauprojektes festschreiben?

Die Gemeinde Hollersbach hat mitgeteilt, dass der neue Bebauungsplan und die neue Zufahrtsstraße inkl. der neuen Schüttungen die Notwendigkeit einer neuen Gefahrenbeurteilung mit einer neuen Maßnahmenfestlegung ergeben haben.

Zu Frage 13: Wann kam es zu den besagten Aufschüttungen am besagten Alpschwendt-Grundstück?

Laut Auskunft der Gemeinde Hollersbach im Jahr 2019 im Zuge der neuen Zufahrt.

Zu Frage 13.1.: Ist auszuschließen, dass durch diese Aufschüttungen die Chalets am steilen Hang ins Rutschen kommen?

Um diese Frage zu klären, wurde laut Angabe der Gemeinde Hollersbach das neue Gutachten von Bürgermeister Steiner vorgeschrieben.

Zu Frage 14: Können Sie ausschließen, dass die Verfahren in der Gemeinde Hollersbach nicht den vorgeschriebenen Abläufen entsprechen?

Die Abteilung 10 - welche in meine Ressortzuständigkeit fällt - ist nicht zuständige Behörde in den einzelnen Verfahren. Die Gemeinde hat diesbezüglich auf ergangene Entscheidungen des

LVwG, des VwGH und des VfGH verwiesen. Allfällige Verfahrensmängel können im Rechtsmittelweg geltend gemacht werden. Auf die Möglichkeit einer Beschwerde über Gemeindeorgane gemäß § 68 Sbg. GdO wird verwiesen.

Zu Frage 15: War das Abhalten dieser Bauverhandlung am 29. April 2020 in der verhandlungsfreien Zeit rechtmäßig?

Gemäß § 3 COVID-19-VwBG BGBl. I 16/2020 waren mündliche Verhandlungen nur durchzuführen, soweit dies zur Aufrechterhaltung einer geordneten Verwaltungsrechtspflege unbedingt erforderlich ist. Ob die Durchführung einer Verhandlung im Einzelfall unerlässlich war, war seitens der Gemeinde Hollersbach als zuständige Behörde zu beurteilen.

Zu Frage 15.1.: Wurden dafür überhaupt alle notwendigen Personen/Parteien geladen?

Laut Auskunft der Gemeinde Hollersbach seien alle notwendigen Parteien geladen worden, zusätzlich sei dem Unterlieger Nindl die Möglichkeit einer Anhörung gegeben worden.

Zu Frage 15.2.: Können Sie ausschließen, dass Vorbereitungszeit und Akteneinsicht beschnitten wurden?

Die Gemeinde Hollersbach - welche dafür zuständig ist - hat diese Frage bejaht.

Zu Frage 16: Wie kann eine Straße errichtet werden bzw. seit mindestens zwei Jahren genutzt werden, deren forstrechtliches Verfahren noch anhängig ist?

Die Bezirkshauptmannschaft Zell am See hat dazu mitgeteilt, dass das naturschutzrechtliche Verfahren erledigt worden sei. Im Zuge der Baumaßnahmen sei auch das Grundstück 1244/3 KG Jochberg (Grundeigentümer Republik Österreich - Öbf AG) im Ausmaß von 32 m² beansprucht worden. Die Behörde habe diesbezüglich einen Bescheid zur Wiederherstellung des gesetzmäßigen Zustandes (Rückbau der 32 m²) erlassen. Die Einschreiter hätten um nachträgliche Bewilligung dieser Maßnahme angesucht. Dieser Antrag sei gemäß § 49 Abs. 1 Z. 1 und Abs. 3 Z. 1 Salzburger Naturschutzgesetz 1999 erledigt worden. Gleichzeitig mit dem Ansuchen um naturschutzrechtliche Bewilligung sei auch der Antrag auf Rodungsbewilligung gemäß § 17a Forstgesetz 1975 gestellt worden. Diese Rodungsanmeldung auf der GN 1244/5 KG Jochberg sei von der Behörde zur Kenntnis genommen worden. Der rechtsfreundliche Vertreter von den Einfoerstungsberechtigten der GN 1244/3 KG Jochberg hat mitgeteilt, dass eine Fläche dieses Grundstücks durch den Wegebau ebenfalls gerodet worden sei. Der Einschreiter hat um die nachträgliche Rodungsbewilligung dieser Fläche angesucht. Dieses Rodungsverfahren ist anhängig, ebenfalls ist eine Anzeige bezüglich des Verdachtes einer nicht bewilligten Rodung in Bearbeitung.

Ich ersuche das Hohe Haus um Kenntnisnahme dieser Anfragebeantwortung.

Salzburg, am 16. Juni 2021

DI Dr. Schwaiger eh.