

Anfrage

der Abg. Dr.ⁱⁿ Dollinger und Klubvorsitzenden Wanner an die Landesregierung betreffend
Großgrundbesitz und Erwerb von Nationalparkflächen eines Pinzgauer Unternehmers

Der ORF-Online-Artikel „Schauen Behörden bei Bodenspekulationen weg?“ berichtete am 2. Juni 2021, dass es laut Landesrat DI Dr. Schwaiger schwer möglich oder unmöglich sei, den im Grundverkehrsgesetz (GVG) klar als Verbot ausgewiesenen Erwerb von Großgrundbesitz an Hektarzahlen festzumachen, denn verschiedenste Nutzungen an unterschiedlichen Orten seien unterschiedlich zu bewerten.

Bei der am selben Tag abgehaltenen Haussitzung des Landtages bestätigte Landesrat DI Dr. Schwaiger in einer mündlichen Anfrage diese, seine Meinung. Offen blieb, wie der Vollzug des einschlägigen Tatbestandes in § 5 Abs. 2 Z. 1 GVG, der in ähnlicher Form seit jeher galt, vollzogen werden solle, wenn es dafür keine Flächenbegrenzungen gebe und - wie sich in der mündlichen Anfrage herausstellte - offensichtlich auch die Grundverkehrskommissionen wenig Ahnung vom vorhergehenden Erwerb einschlägiger Flächen haben und dies auch nicht eruieren wollen oder könnten.

Laut Aufzeichnungen von Einheimischen soll es besagtem Unternehmer, der schon mehrfach Inhalt von Landtagsinitiativen insbesondere hinsichtlich seines Bauvorhabens von elf Chalets in Alpschwendt in Hollersbach war, bereits vor 2010 gelungen sein, Flächen im Ausmaß von über 470 ha zu erwerben. Dies obwohl ein Verfassungsgerichtshofurteil 1993 den Tatbestand der Erfüllung von Großgrundbesitz im nicht weit entfernten St. Johann in Tirol bei 440 ha sah. Die Entscheidung des VfGH vom 22. März 1993, Geschäftszahl B1492/92, Sammlungsnummer 13386, bestätigte den Einspruch des Landesgrundverkehrs-Referenten gegen die Entscheidung der Grundverkehrsbehörde, die einem Industriellen, der schon 440 ha und damit Großgrundbesitz im Eigentum hatte, den Zukauf von weiteren 5,6 ha landwirtschaftlicher Flächen gestattete.

Der VfGH hat sich in seinem Spruch ausdrücklich nicht auf betriebswirtschaftliche Belange eingelassen und stellte ausdrücklich nur auf Flächenparameter ab - nämlich auf die durchschnittliche Größe der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe im Bezirk Kitzbühel und im Bundesland Tirol. Der VfGH verwies darauf, dass über 80 % der Betriebe in Tirol unter 25 ha groß waren und sah daher 440 ha ganz klar als Großgrundbesitz an, denn nur 1,19 % der Betriebe waren in der Größenstufe 100 bis 200 ha und nur 0,60 % der Tiroler Betriebe waren zwischen 200 und 500 ha groß. Die Diktion des VfGH ist im Zusammenhang mit Großgrundbesitz kompromisslos und signalisiert bei solchen Betriebsgrößen keine Spielräume sowie weiters, dass er bereits wesentlich geringere Betriebsgrößen als Großgrundbesitz ansieht!

Trotzdem konnte der Unternehmer, der von der Grundverkehrskommission (GVK) Pinzgau seit 1994 als Landwirt eingestuft wird, 2015 weitere 146 ha erwerben (drei Grundstücke der EZ 68

in der KG 57025 Sulzau), die laut aktueller SAGIS-Abfrage eindeutig zur Gänze in der Kernzone des Nationalparks Hohe Tauern liegen.

Der ORF-Online Artikel vom 7. Juni 2021 berichtet zu diesem Kauf im Obersulzbachtal, wo insgesamt 3.500 ha vom Verein „Naturschutzpark Lüneburger-Heide“ in Norddeutschland verkauft wurden, dass 3.000 ha davon der Nationalpark selbst gekauft habe, laut Nationalparkdirektor mittels einer EU-Förderung von 2,7 Millionen Euro. Mit diesem Kauf hätte dann das neue „Wildschutzgebiet Obersulzbachtal“ ausgewiesen werden können, die anderen 500 ha seien für den Naturschutz weniger interessant gewesen, sie lägen nicht in der Kernzone oder würden schon länger als Almflächen genutzt. Für diese Flächen hätte es drei weitere Interessenten gegeben: drei einheimische Bauern, die im betreffenden Gebiet bereits Landwirtschaft betreiben. Gekauft habe das Gebiet dann aber besagter Unternehmer, der ein höheres Angebot gemacht haben soll.

Dies verwundert, weil Grundverkehrsrechtsgeschäfte laut § 5 Abs. 1 Z. 3 GVG zu versagen sind, wenn die Gegenleistung den Verkehrswert - der unter Zugrundelegung der zulässigen Nutzung zu berechnen ist - erheblich überschreitet. Üblicherweise wird ein Gutachten eines Amtssachverständigen in solchen Fällen als GVK-Entscheidungsgrundlage herangezogen.

Mit Kaufvertrag vom 26. Februar 2016 erwarb der „Salzburger Nationalparkfonds“ von der Stiftung Naturschutzpark Lüneburger-Heide rund 3.140 ha um knapp € 5.481.000,--, inklusive zweier Hütten im Wert von € 310.000,-- (tatsächlicher Berechnungssatz pro Quadratmeter war € 0,174651). Besagter Unternehmer erwarb per Kaufvertrag vom 2. Oktober 2015 mehr als 146 ha um € 418.000,-- und somit 29 Cent pro Quadratmeter.

In diesem Zusammenhang stellen die unterzeichneten Abgeordneten die

Anfrage:

1. Inwiefern liegen die 146 ha im Nationalpark (um Auflistung der Anteile, die auf Kern- und Außenzone entfallen, wird ersucht).
2. Inwiefern war der Quadratmeterpreis für diese 146 ha disponibel und konnte durch den Unternehmer überboten werden?
 - 2.1. Lag der Entscheidung der Grundverkehrskommission ein Gutachten eines Amtssachverständigen zum Verkehrswert - der unter Zugrundelegung der zulässigen Nutzung zu berechnen ist - vor?
 - 2.2. Wenn nein, warum nicht bei einem so heiklen Kauf?
3. Wie bzw. von wem erfuhr konkret dieser Unternehmer, dass die 146 ha zum Kauf angeboten wurden?

4. Warum konnte der Unternehmer schon vier Monate vor dem Nationalparkfonds erwerben bzw. hätte sonst der Fonds diese Flächen auch erworben?
5. Laut konkret welchem Gutachten welcher Institution oder Behörde wurde beurteilt, dass die Flächen für den Naturschutz weniger interessant seien?
6. Wurde der Verkauf der 146 ha per Aushang oder mit welchem sonstigen Mittel angeboten?
7. Inwiefern ist das Jagen auf diesen 146 ha eingeschränkt? (Es wird um Auflistung nach Zone, Zeit und Wild ersucht.)
8. Wo befinden sich die anderen Flächen, die damals abseits der 146 ha an Private verkauft wurden? (Es wird um Angabe nach KG und EZ ersucht.)
9. Welche Teile dieser anderen Flächen kommen im Nationalpark zu liegen? (Es wird um Auflistung nach jeweiliger Zone und Fläche ersucht.)
10. Wer war zum Zeitpunkt dieser Verkäufe an Private, Vorsitzender der Grundverkehrskommission?
11. Wer war zum Zeitpunkt dieser Verkäufe an Private Bezirkshauptfrau/-mann?
12. Wer war zum Zeitpunkt dieser Verkäufe an Private Vorsitzender des Nationalparkfonds?
13. Wer war zum Zeitpunkt dieser Verkäufe an Private Geschäftsführer des Nationalparkfonds?
14. Wer wusste noch von diesen Verkäufen an Private?
15. Mit welchen formellen Schreiben (Zahl und Datum) an die zuständige Naturschutzbehörde bzw. an die Naturschutzreferentin Landeshauptmann-Stellvertreterin Dr.ⁱⁿ Rössler erging die Information, dass Private Nationalparkflächen erwerben könnten bzw. mit welchen formellen Schreiben (Zahl und Datum) und welchen Inhalts (Bedenken, Zustimmung etc.) wurden sie beantwortet?
16. Inwiefern wurden konkrete Überlegungen angestellt, dass die Besitzfestigungsgenossenschaft oder das Land in anderer Form als Käufer dazwischentritt, wie dies auch im Rahmen der Badgasteiner Hotels geschah?
17. Inwiefern bestehen hier Interessenskonflikte zwischen dem Vorsitzenden des Nationalparkfonds und dem Vorsitzenden der Grundverkehrskommission?

18. Wann wurden konkret einschlägige Naturschutzvereine in Salzburg bzw. Österreich kontaktiert, um ihnen die Möglichkeit des Einstiegs anstelle der privaten Käufer zu geben?
19. Ist den Grundverkehrskommissionen das Urteil vom Verfassungsgerichtshof zum Großgrundbesitz aus 1993 bekannt - der darin ausschließlich auf die Flächenparameter abstellt und nicht auf betriebswirtschaftliche Parameter - und legen sie danach auch den Vollzug aus?
20. Nach welchen sonstigen Rahmenbedingungen bezieht sich beim Vollzug des Grundverkehrsgesetzes des Landes der „Großgrundbesitz“ und sind die Erwerber gezwungen, vor jedem Kauf vorzulegen, wie viele Flächen sie bereits erworben haben?
21. Wie sonst erfolgt der Vollzug dieses Tatbestandes oder erfolgt er ohnedies nicht?
22. Wie vielen Rechtsgeschäften mussten die Grundverkehrskommissionen des Landes seit 2013 wegen dem Tatbestand des „Großgrundbesitzes“ ihre Zustimmung verweigern? (Es wird um Auflistung nach Bezirk und Anzahl ersucht.)
23. Wurde im Land Salzburg jemals einem Rechtsgeschäft wegen dem Tatbestand des „Großgrundbesitzes“ die Zustimmung verweigert, wenn ja, in welchen Jahren?
24. Ist im Rahmen der Novelle zum Grundverkehrsgesetz eine Verschlankung geplant, so dass nicht vollziehbare oder üblicherweise nicht vollzogene Passagen entfallen könnten?
25. Können Sie ausschließen, dass besagter Unternehmer nach dem 146 ha Kauf immer noch nicht den Status des Großgrundbesitzers erreichte?
- 25.1. Können Sie ausschließen, dass besagter Unternehmer vor dem 146 ha Kauf noch nicht den Status des Großgrundbesitzers erreichte?
- 25.2. Zählt besagter Unternehmer zu den von Landesrat DI Dr. Schwaiger immer wieder angesprochenen „Strategischen Investoren“?
26. Können Sie ausschließen, dass für diese 146 ha bzw. die anderen Flächen der 500 ha, die an Private verkauft wurden, oder für Teile davon, die Verschiebung der Nationalpark-Kernzonengrenze begehrt wird?
27. Wer schreitet ein, wenn die Grundverkehrskommission ein Rechtsgeschäft fälschlicher Weise genehmigt hat, obwohl es aufgrund des Versagungstatbestandes „Großgrundbesitz“ im Grundverkehrsgesetz bzw. gemäß VfGH-Urteil eindeutig zu versagen gewesen wäre?

28. Wer schreitet ein, wenn die Grundverkehrskommission ein Rechtsgeschäft fälschlicher Weise genehmigt hat, obwohl aufgrund des Versagungsstatbestandes „überhöhter Preis“ gemäß Grundverkehrsgesetz, ganz klar zu versagen gewesen wäre?
29. Empfehlen Sie der zuständigen Grundverkehrskommission Pinzgau eine Selbstanzeige?

Salzburg, am 14. Juni 2021

Dr.ⁱⁿ Dollinger eh.

Wanner eh.