

Beantwortung der Anfrage

der Abg. Dr.ⁱⁿ Dollinger und Klubvorsitzenden Wanner an die Landesregierung (Nr. 255-ANF der Beilagen) - ressortzuständige Beantwortung durch Landesrat DI Dr. Schwaiger und Landesrätin Mag.^a Gutschi - betreffend Großgrundbesitz und Erwerb von Nationalparkflächen eines Pinzgauer Unternehmers

Hohes Haus!

Zur Beantwortung der Anfrage der Abg. Dr.ⁱⁿ Dollinger und Klubvorsitzenden Wanner betreffend Großgrundbesitz und Erwerb von Nationalparkflächen eines Pinzgauer Unternehmers vom 14. Juni 2021 erlauben sich die genannten Regierungsmitglieder, Folgendes zu berichten:

Landesrätin Mag.^a Gutschi:

Zu Frage 1: Inwiefern liegen die 146 ha im Nationalpark (um Auflistung der Anteile, die auf Kern- und Außenzone entfallen, wird ersucht)?

Die gesamten 146 ha befinden sich in der Kernzone des Nationalparks Hohe Tauern.

Zu Frage 2: Inwiefern war der Quadratmeterpreis für diese 146 ha disponibel und konnte durch den Unternehmer überboten werden?

Zu dieser Frage liegen keine Informationen in der Abt. 5 vor.

Zu Frage 2.1.: Lag der Entscheidung der Grundverkehrskommission ein Gutachten eines Amtssachverständigen zum Verkehrswert - der unter Zugrundelegung der zulässigen Nutzung zu berechnen ist - vor?

Zu dieser Frage liegen keine Informationen in der Abt. 5 vor.

Zu Frage 2.2.: Wenn nein, warum nicht bei einem so heiklen Kauf?

Landesrat DI Dr. Schwaiger:

Zu Frage 2: Laut Angabe der Grundverkehrskommission Zell am See lag der Kaufpreis im Rahmen des ortsüblichen Preises.

Zu Frage 2.1.: Laut Angabe der Grundverkehrskommission Zell am See lag kein Gutachten eines Amtssachverständigen zum Verkehrswert vor, da es sich - entgegen der der Frage 2.2. zugrundeliegenden Annahme - nicht um einen „heiklen“ Kauf handelte.

Zu Frage 2.2.: Siehe Antwort zu Frage 2.1.

Landesrätin Mag.^a Gutschi:

Zu Frage 3: Wie bzw. von wem erfuhr konkret dieser Unternehmer, dass die 146 ha zum Kauf angeboten wurden?

Zu dieser Frage liegen keine Informationen in der Abt. 5 vor.

Landesrat DI Dr. Schwaiger:

Zu Frage 3: Die Frage kann von der Grundverkehrskommission Zell am See nicht beantwortet werden.

Landesrätin Mag.^a Gutschi:

Zu Frage 4: Warum konnte der Unternehmer schon vier Monate vor dem Nationalparkfonds erwerben bzw. hätte sonst der Fonds diese Flächen auch erworben?

Seitens des Salzburger Nationalparkfonds hat kein Interesse am Erwerb dieser Fläche bestanden.

Landesrat DI Dr. Schwaiger:

Zu Frage 4: Laut Angabe der Grundverkehrskommission Zell am See kann der Grund für den Erwerb durch den Unternehmer vor dem Nationalparkfonds nur bei der Verkäuferin erfragt werden.

Landesrätin Mag.^a Gutschi:

Zu Frage 5: Laut konkret welchem Gutachten welcher Institution oder Behörde wurde beurteilt, dass die Flächen für den Naturschutz weniger interessant seien?

Die Flächen wurden durch die Nationalparkverwaltung in Mittersill beurteilt. Die Fläche hatte weder einen räumlichen Zusammenhang noch ein naturschutzfachliches Potential für das spätere Wildnisgebiet und ist außerdem mit Weiderechten belastet. Der Grundankauf durch die Nationalparkverwaltung erfolgte nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit und war daher diese Fläche nicht miteinzubeziehen.

Landesrat DI Dr. Schwaiger:

Zu Frage 5: Die Beantwortung dieser Frage fällt nicht in meinen Ressortbereich und wird nach Rücksprache von der für Naturschutz zuständigen Landesrätin Gutschli beantwortet.

Landesrätin Mag.^a Gutschli:

Zu Frage 6: Wurde der Verkauf der 146 ha per Aushang oder mit welchem sonstigen Mittel angeboten?

Zu dieser Frage liegen keine Informationen in der Abt. 5 vor.

Landesrat DI Dr. Schwaiger:

Zu Frage 6: Laut Angabe der Grundverkehrskommission Zell am See wurde das dem Verkauf zugrundeliegende Rechtsgeschäft nicht gemäß § 29 Abs. 4 Grundverkehrsgesetz 2001 durch vierwöchigen Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde kundgemacht, da der Käufer ein Landwirt war.

Zu Frage 7: Inwiefern ist das Jagen auf diesen 146 ha eingeschränkt? (Es wird um Auflistung nach Zone, Zeit und Wild ersucht.)

Laut Angaben der Bezirkshauptmannschaft Zell am See als Jagdbehörde sind auf dem Gebiet der EZ, 68, KG 57026 Sulzau, bezüglich der Ausübung der Jagd keine jagdrechtlichen Einschränkungen bekannt.

Landesrätin Mag.^a Gutschli:

Zu Frage 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.)

Sämtliche 2015 von der Verkäuferin angebotenen Flächen befinden sich in der KG Sulzau (KG Nummer 57025). Die EZ des Salzburger Nationalparkfonds lautet EZ 69. Die weiteren EZ lauten 255 und 256.

Landesrat DI Dr. Schwaiger:

Zu Frage 8: Aus den von der Grundverkehrskommission Zell am See vorgelegten Kaufverträgen ist ersichtlich, dass sich weitere von der Stiftung Naturschutzpark Lüneburger Heide an Private verkaufte Flächen in den EZ 255 und EZ 256, jeweils in der KG 57025 Sulzau, befinden.

Landesrätin Mag.^a Gutschi:

Zu Frage 9: Welche Teile dieser anderen Flächen kommen im Nationalpark zu liegen? (Es wird um Auflistung nach jeweiliger Zone und Fläche ersucht.)

Sämtliche 2015 von der Verkäuferin angebotenen Flächen befinden sich im Nationalpark Hohe Tauern. Die vom Salzburger Nationalparkfonds letztlich nicht angekauften Flächen befinden sich zum überwiegenden Teil in der Kernzone, kleinere Flächen in der Außenzone.

Landesrat DI Dr. Schwaiger:

Zu Frage 10: Wer war zum Zeitpunkt dieser Verkäufe an Private, Vorsitzender der Grundverkehrskommission?

Zum Zeitpunkt der anfragegegenständlichen Verkäufe war Herr Mag. Dr. Bernhard Gratz, MBA, Vorsitzender der Grundverkehrskommission Zell am See.

Landesrätin Mag.^a Gutschi:

Zu Frage 11: Wer war zum Zeitpunkt dieser Verkäufe an Private Bezirkshauptfrau/-mann?

Zum Zeitpunkt des Ankaufs von Grundflächen durch den Salzburger Nationalparkfonds war BH Dr. Bernhard Gratz Bezirkshauptmann.

Landesrat DI Dr. Schwaiger:

Zu Frage 11: Zum Zeitpunkt der anfragegegenständlichen Verkäufe war Herr Mag. Dr. Bernhard Gratz, MBA, Bezirkshauptmann des Bezirks Zell am See.

Landesrätin Mag.^a Gutschi:

Zu Frage 12: Wer war zum Zeitpunkt dieser Verkäufe an Private Vorsitzender des Nationalparkfonds?

Zum Zeitpunkt des Ankaufs von Grundflächen durch den Salzburger Nationalparkfonds war Landeshauptmann-Stellvertreterin Dr.ⁱⁿ Astrid Rössler Vorsitzende des Kuratoriums und Bezirkshauptmann Dr. Bernhard Gratz Vorsitzender des Fondsbeirates.

Zu Frage 13: Wer war zum Zeitpunkt dieser Verkäufe an Private Geschäftsführer des Nationalparkfonds?

Zum Zeitpunkt des Ankaufs von Grundflächen durch den Salzburger Nationalparkfonds war DI Wolfgang Urban, MBA Geschäftsführer des Salzburger Nationalparkfonds.

Zu Frage 14: Wer wusste noch von diesen Verkäufen an Private?

Das Interesse der Verkäuferin, sämtliche im Eigentum befindliche Flächen in der KG Sulzau zu veräußern, war jedenfalls weitem bekannt und wurden vielerlei Interessen und Varianten der Veräußerung (von nur gesamthaft bis sehr kleinräumig geteilt) diskutiert, angeboten und verhandelt. Allein die in den Gremien des Salzburger Nationalparkfonds geführten Beratungen und Entscheidungen lassen schließen, dass sehr viele Personen in Kenntnis des Verhandlungsprozesses waren. Wieweit diese Kenntnis ins Detail reichte, kann nicht nachvollzogen werden.

In den Gremien des Salzburger Nationalparkfonds war es jedenfalls Ergebnis des Beratungs- und Entscheidungsprozesses, dass nicht sämtliche angebotene Flächen durch den Salzburger Nationalparkfonds angekauft werden, woraus zu schließen war, dass sich die Verkäuferin auch an weitere Interessenten wenden würde.

Landesrat DI Dr. Schwaiger:

Zu Frage 14: Laut Angaben der Grundverkehrskommission Zell am See kann diese Frage nicht beantwortet werden.

Landesrätin Mag.^a Gutschi:

Zu Frage 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 Inhalten (Bedenken, Zustimmung etc.) wurden sie beantwortet?

Die grundsätzliche Möglichkeit, dass private Grundeigentümer Nationalparkflächen veräußern und diese auch Private erwerben könnten, ergibt sich aus der Rechtslage. Es gibt kein 'Vorkaufsrecht' des Nationalparks auf Nationalparkflächen.

In der 71. Kuratoriumssitzung am 30. Oktober 2014 wurde das Verkaufsinteresse des privaten deutschen Grundeigentümers VNP erstmalig diskutiert. Es wurde der Beschluss gefasst, für rund 3.100 ha der insgesamt zur Veräußerung anstehenden 3.500 ha Interesse des Salzburger Nationalparkfonds anzumelden und diesbezüglich in Verhandlungen mit der Verkäuferin einzutreten. Aufgrund von Kosten/Nutzen Überlegungen sowie der Anwendung der Prinzipien von Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit, wurde einstimmig beschlossen für die Restfläche von rund 400 ha kein Interesse zu verfolgen. Daraus ergibt sich im Umkehrschluss, dass es insbesondere für diese Flächen auch zur Veräußerung an Private kommen könnte. Sowohl der Leiter der für den Nationalpark zuständigen Naturschutzabteilung als auch die Naturschutzreferentin waren bei dieser Sitzung zugegen.

Zu Frage 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?

Die Nationalparkverwaltung wurde seitens der Landesregierung beauftragt, einen Ankauf der gesamten oder von Teilflächen zu prüfen und im Falle der Zweckmäßigkeit in Verhandlungen mit der Verkäuferin einzutreten. Es ist der Nationalparkverwaltung nicht bekannt, ob gleichzeitig auch andere Überlegungen angestellt wurden.

Landesrat DI Dr. Schwaiger:

Zu Frage 16: Zu einem eventuellen Erwerb durch die Landwirtschaftliche Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg reg. Gen.mBH. wurde seitens deren Geschäftsführung mitgeteilt, dass derartigen Überlegungen nicht angestellt wurden.

Landesrätin Mag.^a Gutschi:

Zu Frage 17: Inwiefern bestehen hier Interessenskonflikte zwischen dem Vorsitzenden des Nationalparkfonds und dem Vorsitzenden der Grundverkehrskommission?

Die Entscheidungen betreffend Grundankauf durch den Salzburger Nationalparkfonds wurden - wie im SNPG vorgegeben - im Kuratorium unter dem Vorsitz von Landeshauptmann-Stellvertreterin Dr.ⁱⁿ Rössler getroffen. Im Beirat des Salzburger Nationalparkfonds unter dem Vorsitz von BH Dr. Bernhard Gratz wurde in der 51. Arbeitssitzung am 19. März 2015 über die Veräußerungsabsichten der Verkäuferin und über den im Kuratorium in der 71. Arbeitssitzung am 30. Oktober 2014 gefassten Beschluss berichtet und dieser Bericht zur Kenntnis genommen, eine Empfehlung an das Kuratorium für die weiteren Schritte wurden nicht gegeben

Landesrat DI Dr. Schwaiger:

Zu Frage 17: Laut Angaben des Vorsitzenden der Grundverkehrskommission Zell am See bestanden keine Interessenskonflikte.

Landesrätin Mag.^a Gutschi:

Zu Frage 18: Wann wurden konkret einschlägige Naturschutzvereine in Salzburg bzw. Österreich kontaktiert, um ihnen die Möglichkeit des Einstiegs anstelle der privaten Käufer zu geben?

Im Beirat des Salzburger Nationalparkfonds haben einschlägige Naturschutzvereine Sitz und Stimme bzw. waren zu diesem Zeitpunkt kooptiert, dazu zählen Österreichischer Naturschutzbund, Österreichische Naturfreunde und Österreichischer Alpenverein. Sie haben spätestens mit dem oben erwähnten Tagesordnungspunkt und Bericht in der 51. Fondsbeiratssit-

zung vom aktuellen Stand der Veräußerungsabsichten und von der Beschlusslage im Kuratorium erfahren.

Landesrat DI Dr. Schwaiger:

Zu Frage 18: Die Beantwortung dieser Frage fällt nicht in meinen Ressortbereich und wird nach Rücksprache von der für Naturschutz zuständigen Landesrätin Mag.^a Gutschki beantwortet.

Zu Frage 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?

Das in der Einleitung der Anfrage angeführte Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 22. März 1993, B 1492/92, das einen Tiroler Fall betrifft, ist den Salzburger Grundverkehrskommissionen, großteils bekannt. Der in der Einleitung der Anfrage und in Frage 19 zum Ausdruck kommende Ansicht, dass diesem Erkenntnis zwingend zu entnehmen ist, dass bei der Auslegung des Tatbestandswortes „Großgrundbesitz“ ausschließlich auf Flächenparameter und nicht (auch) auf betriebswirtschaftliche Parameter abzustellen ist, kann jedoch nicht gefolgt werden.

Zu Frage 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?

Auf Grund der Besetzung der Grundverkehrskommissionen mit, auf Vorschlag der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg, bestellten land- und forstwirtschaftlichen Fachleuten und einem Vertreter der Gemeinde und der relativ geringen Größe der Bezirke, kann davon ausgegangen werden, dass den Grundverkehrskommissionen ein guter Überblick über die Eigentums- und Besitzverhältnisse in ihrem örtlichen Zuständigkeitsbereich zur Verfügung steht und im Fall von Rechtserwerb, die bereits über weit überdurchschnittlichen Grundbesitz verfügen, die eventuelle Verwirklichung des Versagungstatbestandes „Bildung oder Vergrößerung von Großgrundbesitz“ zur Sprache gebracht würde. Aus diesem Grund ist es nicht notwendig, bei allen zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften, bei denen es sich in aller Regel um kleine oder mittlere Erwerbe handelt, die jeweiligen Antragsteller durch Vorlage einer umfassenden Aufstellung ihrer Eigentumsverhältnisse unnötigen bürokratischen Belastungen auszusetzen.

Überlegungen zur Auslegung von Gesetzesbestimmungen erfolgen in der Regel in dem zur Lösung des jeweiligen Falles erforderlichen Ausmaß und Tiefe und nicht mit dem Ziel der Entwicklung einer umfassenden Theorie. Fälle von Erwerben, in denen sich die Frage nach dem

allfälligen Vorliegen von Großgrundbesitz stellt, sind selten, sodass sich dazu keine allgemeine Spruchpraxis herausgebildet hat.

Zu Frage 21: Wie sonst erfolgt der Vollzug dieses Tatbestandes oder erfolgt er ohnedies nicht?

Siehe Antwort zu Frage 20.

Zu Frage 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.)

Dieser Tatbestand des Grundverkehrsgesetzes kam in dem angefragten Zeitraum nicht zur Anwendung.

Zu Frage 23: Wurde im Land Salzburg jemals einem Rechtsgeschäft wegen dem Tatbestand des „Großgrundbesitzes“ die Zustimmung verweigert, wenn ja, in welchen Jahren?

Siehe Antwort zu Frage 22.

Zu Frage 24: Ist im Rahmen der Novelle zum Grundverkehrsgesetz eine Verschlinkung geplant, sodass nicht vollziehbare oder üblicherweise nicht vollzogene Passagen entfallen könnten?

Nach derzeitigem Stand der Vorbereitungsarbeiten für die nächste Novelle zum Grundverkehrsgesetz 2001 ist vorgesehen, den besonderen Versagungstatbestand wegen Bildung oder Vergrößerung von Großgrundbesitz beizubehalten und durch die erforderlichen Präzisierungen für eine einfache und effiziente Vollziehung durch die Grundverkehrsbehörden zu sorgen.

Zu Frage 25: Können Sie ausschließen, dass besagter Unternehmer nach dem 146 ha Kauf immer noch nicht den Status des Großgrundbesitzers erreichte?

Laut Angaben der Grundverkehrskommission Zell am See kann diese Frage auf Grund der fehlenden Definition nicht beurteilt werden.

Zu Frage 25.1.: Können Sie ausschließen, dass besagter Unternehmer vor dem 146 ha Kauf noch nicht den Status des Großgrundbesitzers erreichte?

Siehe Antwort zu Frage 25.

Zu Frage 25.2.: Zählt besagter Unternehmer zu den von Landesrat DI Dr. Schwaiger immer wieder angesprochenen „Strategischen Investoren“?

Bei dem hier angesprochenen Unternehmer könnte es sich um eine Person handeln, die zumindest im Rahmen ihrer Firmenkonstruktion strategische Investitionen tätigt.

Landesrätin Mag.^a Gutschi:

Zu Frage 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?

Es liegt in der Nationalparkverwaltung kein diesbezügliches Begehren vor und sind keine diesbezüglichen Intentionen bekannt.

Landesrat DI Dr. Schwaiger:

Zu Frage 26: Die Beantwortung dieser Frage fällt nicht in meinen Ressortbereich und wird nach Rücksprache von der für Naturschutz zuständigen Landesrätin Mag.^a Gutschi beantwortet.

Zu Frage 27: Wer schreitet ein, wenn die Grundverkehrskommission ein Rechtsgeschäft fälschlicher Weise genehmigt hat, obwohl es aufgrund des Versagungsstatbestandes „Großgrundbesitz“ im Grundverkehrsgesetz bzw. gemäß VfGH-Urteil eindeutig zu versagen gewesen wäre?

Ein behördlicher Eingriff in „in Rechtskraft“ erwachsene Bescheide ist – selbst wenn sie materiell rechtswidrig sein sollten – grundsätzlich nicht möglich, es sei denn, ein solcher die Rechtskraft durchbrechender Eingriff wäre gesetzlich ausdrücklich vorgesehen. So können bereits rechtskräftige Bescheide z.B. gemäß § 68 Abs. 2 bis Abs. 4 AVG aus den dort genannten Gründen zum Teil von der Bescheid erlassenden Behörde selbst, zum Teil von der sachlich in Betracht kommenden Oberbehörde aufgehoben, abgeändert oder für nichtig erklärt werden. Weiters kann von der Behörde, die den Bescheid in letzter Instanz erlassen hat, die Wiederaufnahme des Verfahrens auf Antrag gemäß § 69 Abs. 1 AVG oder von Amts wegen gemäß § 69 Abs. 3 AVG bei Vorliegen der dort festgelegten Voraussetzungen verfügt werden. Das Grundverkehrsgesetz 2001 selbst enthält keine darüberhinausgehende Ermächtigung zum verwaltungsbehördlichen Eingriff in rechtskräftige Bescheide. Ohne Vorliegen eines der in den §§ 68 f AVG oder eventuell im anzuwendenden Materiengesetz festgelegten Gründe kann in einen rechtskräftig gewordenen, aber mit materieller Rechtswidrigkeit behafteten Bescheid, zum Beispiel weil die Behörde eine der anzuwendenden gesetzlichen Bestimmungen unrichtig ausgelegt hat, nicht eingegriffen werden.

Der in der Einleitung dargelegten Interpretation der Abg. Dr.ⁱⁿ Dollinger und Klubvorsitzenden Wanner eines Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes kann nicht gefolgt werden.

Zu Frage 28: Wer schreitet ein, wenn die Grundverkehrskommission ein Rechtsgeschäft fälschlicher Weise genehmigt hat, obwohl aufgrund des Versagungstatbestandes „überhöhter Preis“ gemäß Grundverkehrsgesetz, ganz klar zu versagen gewesen wäre?

Siehe Antwort zu Frage 27.

Zu Frage 29: Empfehlen Sie der zuständigen Grundverkehrskommission Pinzgau eine Selbstanzeige?

Nein.

Beide Regierungsmitglieder ersuchen das Hohe Haus um Kenntnisnahme dieser Anfragebeantwortung.

Salzburg, am 3. August 2021

DI Dr. Schwaiger eh.
Mag.^a Gutschi eh.