

Anfrage

der Abg. Dr.ⁱⁿ Dollinger und Klubvorsitzenden Wanner an Landesrat DI Dr. Schwaiger betreffend die jüngste Entscheidung der Grundverkehrskommission vom 28. April 2021 zur Rückabwicklung des Grundstückserwerbes Alpschwendt

Die Bebauung von landwirtschaftlich genutzten Flächen mit elf Zweitwohnsitz-Chalets in „Alpschwendt“/Hollersbach war schon mehrmals Gegenstand von Landtagsinitiativen der SPÖ und der Berichterstattung des ORF, auch in „Salzburg heute“.

Dies aus mehrererlei Gründen, insbesondere, weil die Tochter des inzwischen verstorbenen Landwirtes, der die Flächen einem bekannten Unternehmer verkaufte, auf die Rückabwicklung dieses Kaufes drängt. Der ORF berichtete am 23. November 2020 (Alter Grundverkauf geprüft: Unerlaubte Spekulation?): „Die Pinzgauer Grundverkehrskommission prüft nun einen 26 Jahre alten Grundstücksverkauf. ... 1994 hatte ein heimischer Unternehmer einem Bergbauern das Areal abgekauft. ... Zuvor hatte die Grundverkehrskommission ... den Kauf abgelehnt ..., weil der Käufer nicht plane, das Grundstück landwirtschaftlich zu nutzen. Und weil der Käufer kein Landwirt sei - und deshalb die Flächen nicht erstehen dürfe. 1994 wurde der Kauf dann dennoch bewilligt. Das Grünland wurde dann einige Jahre später von der Gemeinde Hollersbach für den Bau von Zweitwohnsitzen umgewidmet. Der Wert des Grundes vervielfachte sich laut Experten dadurch.“ Der auch vom ORF kontaktierte Käufer des Grundstücks, ein Unternehmer aus Hollersbach, ließ über seinen Anwalt mitteilen, „dass er ab 1994 alle Voraussetzungen für den Kauf erfüllt habe. Das seien eine landwirtschaftliche Ausbildung und mindestens 25 % Einkommen aus der Landwirtschaft. ...“

Die Grundverkehrsbehörde untersagte zuerst mit drei Bescheiden in der Zeit von 1987 bis 1991 den Erwerb (Details siehe Präambel der Anfrage betreffend den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Flächen durch Nichtlandwirte und deren weitere Nutzung insbesondere im Pinzgau, 90-ANF). Die Beantwortung 13-BEA vom 23. September 2020 gab bekannt, dass die „erforderliche grundverkehrsbehördliche Genehmigung mit dem Bescheid der Grundverkehrskommission Zell am See vom 8. März 1994, ZI. 4/106-635/12-1994 erteilt“ wurde - dies auf Basis der Beurteilung der Landwirteigenschaft mittels der Stellungnahme der Bezirksbauernkammer.

Laut Grundverkehrsgesetz dürfen nur Landwirte mit Absicht zur landwirtschaftlichen Nutzung und nicht mit der Absicht zur Bebauung solche Flächen kaufen. Der von 1. November 1986 bis 31. Mai 1994 in Kraft befindliche, also zur Zeit der Genehmigung des Kaufs gültige § 4 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1986 führt im Detail besondere Gründe für die Versagung der Zustimmung aus: „Einem Rechtsgeschäft darf insbesondere die Zustimmung nicht erteilt werden, wenn zu besorgen ist, daß 1. bäuerliche Betriebe oder wirtschaftlich belangreiche

Teile solcher zur Bildung oder Vergrößerung von Großgrundbesitz erworben werden mit Ausnahme wirtschaftlich berechtigter Arrondierungen; ... 5. die Gegenleistung vom gemeinen Wert erheblich abweicht; 6. der Erwerb den Zweck verfolgt, den Gegenstand des Rechtsgeschäftes als Ganzes oder geteilt mit Gewinn weiterzuveräußern ...“ Der von 1. November 1986 bis 31. Mai 1994 in Kraft befindliche § 3 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1986 beschreibt in den Absätzen 4 und 5 im Detail, wer als Landwirt anzusehen ist und diese landwirtschaftlichen Grundstücke erwerben darf: nämlich nur jemand, der die Flächen persönlich bewirtschaftet wird.

In der Niederschrift über die Vernehmung von Zeugen, konkret der Tochter des verstorbenen Landwirtes, vom 28. April 2021 wird ausgeführt, dass die Liegenschaft in zwei Teilen von besagtem Unternehmer erworben wurde: die erste Hälfte als Grünland 1994, die zweite Hälfte als Bauland 1999 um 90,-- ÖS pro Quadratmeter.

Zur Rückabwicklung des Kaufes betreffend die landwirtschaftlichen Flächen in Alpschwendt durch besagten Unternehmer wurden bereits am 15. November 2017 an die Grundverkehrsbehörde in Zell am See entsprechende Anträge gestellt. Die Behörde antwortete dazu nicht, weshalb dies von Seiten der SPÖ bereits in der Landtagssitzung am 6. November 2019 sowie am 11. Dezember 2019 thematisiert wurde. Auch in einer mündlichen Anfrage vom 29. Jänner 2020 wurde dies durch die SPÖ wieder angesprochen, weil sich inzwischen herausgestellt hatte, dass sogar die Volksanwaltschaft (VA) befasst war und seitens des Landes zumindest eine Stellungnahme an die VA 2018 abgegeben wurde. Allerdings wurden die Fragen betreffend dieser VA-Stellungnahme so wie viele andere in zahlreichen einschlägigen SPÖ-Initiativen nicht oder widersprüchlich beantwortet (siehe auch Präambel Dringliche Anfrage betreffend die Rückabwicklung des Grundstückserwerbes Alpschwendt, 200-ANF).

Der ORF berichtete am 28. April 2021, dass an diesem Tage die Grundverkehrskommission (GVK) Pinzgau den Fall nach 27 Jahren noch einmal aufgerollt hat - es handelt sich um einen „Grundkauf, der das Potential eines Präzedenzfalles hat“. Hier würde wohl bei einer tatsächlichen Rückabwicklung des Kaufes und zahlreicher weiterer analog betroffener Landwirte, die dann ähnliche Ansprüche geltend machen könnten, der Immobilienmarkt im Pinzgau gehörig durcheinander gewirbelt werden.

Die GVK fand aber vorerst keinen Anlass, das Verfahren weiter zu verfolgen. Der Anwalt des Unternehmers, der die Alpschwendt Grundstücke kaufte, sagte im ORF Interview: „Das ist nicht nur durch mich eindeutig geklärt, nämlich im Sinne von „ja“ er war Landwirt, sondern auch vom zuständigen Hofrat des Amtes der Salzburger Landesregierung, der dies eingehendst nach Maßgabe des Einkommens, nach Maßgabe der Betriebsnummer, nach Maßgabe der Sozialversicherungszahlen geprüft hat“. Laut ORF vom 28. April 2021 würde die Tochter des Landwirtes die Flächen, wenn sie diese wiedererlangen würde, in Grünland umwidmen lassen und hofft, dass „strategische Investoren“ in Salzburg nicht die Oberhand haben. Ein Vertreter des Amtes der Salzburger Landesregierung/Abteilung 4 sagte im ORF Interview: „Nach so einem langen Zeitraum müsste nachgewiesen werden, 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“.

Die für das Projekt „Alpschwendt“ geplante Bebauungsplan-Änderung für elf geplante Chalets in Hollersbach musste zu Jahresende 2019 zweimal bei der Gemeindevertretungssitzung vertagt werden, da sie laut Bürgermeister Günter Steiner nicht beschlussreif war, weil noch ein geologisches Gutachten zum Hangstandort samt Aufschüttung fehlte und er eine geologische Begleitung des Bauprojekts festschreiben wollte - der ORF berichtete am 17. (weiteres Chalet-Dorf in Hollersbach geplant) und 19. Dezember 2019 (Chaletdorf: Hollersbach verschiebt Entscheidung). Obwohl das Gutachten immer noch fehlte, wurde der Beschluss dann doch am 29. Jänner 2020 unter Vizebürgermeisterin Angelika Hölzl gefasst, die Bürgermeister Steiners Geschäfte interimistisch übernommen hatte. In der Beantwortung der dringlichen Anfrage Nr. 200-BEA, 4. Session, 16. GP, wurde laut Auskunft der Gemeinde Hollersbach „... bei der erteilten Baubewilligung vom 7. Mai 2020 ein geologisches Gutachten vom 29. April 2016 herangezogen.“

Eine amtliche Mitteilung der Gemeinde Hollersbach vom 16. März 2020, dass wegen der Coronakrise das Gemeindeamt bis auf weiteres geschlossen sei - mit Ausnahme von Sondersituationen am Meldeamt. Trotzdem gab es zu den Chalets Alpschwendt in der laut Regelungen betreffend COVID-19 sogenannten „verhandlungsfreien Zeit“ eine Bauverhandlung am 29. April 2020 (diverse widersprüchliche Angaben finden sich in den Beantwortungen 133-BEA vom 1. Juli 2020 und 13-BEA vom 23. September 2020).

Bei der Zufahrtsstraße zum Bauvorhaben der elf Chalets Alpschwendt handelt es sich um eine eigene, im Abstand von oft nicht einmal einem Meter angelegte, weitere Straße des besagten Unternehmers als Projektbetreiber der Alpschwendtgründe, die er selbst baute, weil er sich mit den Anrainern über die Benützung der schon bestehenden Straße als Zufahrt zu seinem Projektgebiet nicht einigen konnte. Diese Parallelstraße am 1.200 m hoch gelegenen Hang sorgte bereits in der Sendung „Am Schauplatz“ vom 21. November 2019 (Geld versetzt Berge) für Erstaunen. Die Beantwortung, 200-BEA sagt dazu, dass ein forstrechtliches Verfahren noch anhängig ist.

In diesem Zusammenhang stellen die unterzeichneten Abgeordneten die

Anfrage:

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

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?
3. Können Sie ausschließen, dass besagter Unternehmer durch die Entscheidungen der Grundverkehrskommission (in der Folge kurz: GVK) zum Großgrundbesitzer wurde?
4. Wie definiert sich im Land Salzburg bzw. insbesondere im Pinzgau der Begriff „Großgrundbesitz“?
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?
- 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?
- 5.2. Wie hoch war der gemeine Wert 1999 für Grünland bzw. Bauland in Hollersbach bzw. ähnlichen Pinzgauer Gemeinden in dieser Lage?
- 5.3. Handelte es sich beim Kauf der zweiten Hälfte konkret um Grünland oder Bauland bzw. um welchen Anteil (falls gemischt)?
- 5.4. Wann hat die Gemeinde Hollersbach die Umwidmung beschlossen und ab wann war welche Bauland-Widmung in welchem Ausmaß dort rechtskräftig?
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?
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?
8. Warum wurde beim gegenständlichen Verfahren wieder der Leiter der Grundverkehrskommission, der seit 2017 nicht auf die Eingaben reagierte, mit der Leitung beauftragt?

- 8.1. Warum erklärte er sich nicht für befangen?
- 8.2. Mit welchem Ergebnis wurde die Möglichkeit der Abberufung nach § 28 (3a) GVG geprüft?
- 8.3. Mit welcher Motivation hätte er eigene Entscheidungen widerlegen sollen?
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?
 - 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?
 - 9.2. Können Sie ausschließen, dass dieser Vertreter die Entscheidung der GVK noch kurz vor der Sitzung beeinflusste bzw. änderte?
 - 9.3. Können Sie ausschließen, dass dieser Vertreter die Entscheidung der GVK schon kannte, bevor sie erfolgte und dies auch weiteren Personen mitteilte?
 - 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?
10. Um welches Verfahren nach welcher Rechtsgrundlage handelte es sich genau, das am 28. April 2021 von der GVK abgeschlossen wurde?
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?
 - 11.1. Wenn danach die GVK entschieden hat, auf welcher Gesetzespassage oder welchem Urteil (bzw. beidem) basiert diese Aussage?

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?
13. Wann kam es zu den besagten Aufschüttungen am besagten Alpschwendt-Grundstück?
 - 13.1. Ist auszuschließen, dass durch diese Aufschüttungen die Chalets am steilen Hang ins Rutschen kommen?
14. Können Sie ausschließen, dass die Verfahren in der Gemeinde Hollersbach nicht den vorgeschriebenen Abläufen entsprechen?
15. War das Abhalten dieser Bauverhandlung am 29. April 2020 in der verhandlungsfreien Zeit rechtmäßig?
 - 15.1. Wurden dafür überhaupt alle notwendigen Personen/Parteien geladen?
 - 15.2. Können Sie ausschließen, dass Vorbereitungszeit und Akteneinsicht beschnitten wurden?
16. Wie kann eine Straße errichtet werden bzw. seit mindestens zwei Jahren genutzt werden, deren forstrechtliches Verfahren noch anhängig ist?

Salzburg, am 5. Mai 2021

Dr.ⁱⁿ Dollinger eh.

Wanner eh.