

## Beantwortung der Anfrage

der Abg. Dr.<sup>in</sup> Dollinger und Klubvorsitzenden Wanner an Landesrat DI Dr. Schwaiger (Nr. 259-ANF der Beilagen) betreffend die Grundverkehrsentscheidungen in Werfenweng

Hohes Haus!

Zur Beantwortung der Anfrage der Abg. Dr.<sup>in</sup> Dollinger und Klubvorsitzenden Wanner betreffend die Grundverkehrsentscheidungen in Werfenweng vom 24. Juni 2021 erlaube ich mir, Folgendes zu berichten:

**Zu Frage 1:** Ist davon auszugehen, dass Anton Pfuner zum Zeitpunkt des gegenständlichen Grunderwerbes in Werfenweng als Landwirt in der Gesellschaft fungierte und deshalb das Rechtsgeschäft zu Stande kam?

Laut Mitteilung der Grundverkehrskommission St. Johann im Pongau ist Herr Anton Pfuner Landwirt im Sinne des Grundverkehrsgesetzes 2001 und war zum Zeitpunkt des anfragegegenständlichen Grunderwerbs Geschäftsführer und alleiniger Gesellschafter der PA Liegenschaftsbesitz GmbH und kam der Gesellschaft daher die Landwirtseigenschaft zu.

**Zu Frage 2:** Wie oft fungierte Anton Pfuner seit 2013 als Landwirt (mit und ohne Gesellschaft), um den Erwerb von wieviel landwirtschaftlichen Flächen, in welchen Gemeinden durchzuführen?

Laut Mitteilung der Grundverkehrskommission St. Johann im Pongau hat Herr Anton Pfuner seit 2013 keine anderen landwirtschaftlichen Flächen erworben.

**Zu Frage 3:** Entsprach der Quadratmeterpreis bei diesem Rechtsgeschäft in Werfenweng dem ortsüblichen Preis (§ 4, Abs. 3 lit. b GVG unter Berücksichtigung der zukünftigen landwirtschaftlichen Nutzung)?

Laut Mitteilung der Grundverkehrskommission St. Johann im Pongau entsprach der Quadratmeterpreis dem ortsüblichen Preis, insbesondere da belangreiche Teile der erworbenen Flächen nicht als Gründland, sondern als Bauland ausgewiesen waren oder auch sonst bereits touristisch und nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wurden.

**Zu Frage 3.1.:** Wurde dazu ein Gutachten beauftragt?

Laut Mitteilung der Grundverkehrskommission St. Johann im Pongau war auf Grund des in Beantwortung von Frage 3 geschilderten Sachverhalts die Beauftragung zur Erstellung eines Gutachtens nicht erforderlich.

**Zu Frage 3.2.:** Wenn nein, warum nicht?

Siehe Antwort zu Frage 3.1.

**Zu Frage 4:** Hat die Grundverkehrskommission das Rechtsgeschäft in Hinblick auf Versagungsstatbestände nach § 5 Abs. 2 Z. 3 (Zweck der Veräußerung dient der bloßen Gewinnabsicht), Z. 4 (Erwerb als bloße Kapitalanlage), Z. 5 (Entzug von Grundstücken einer Landwirtschaft ohne zureichenden Grund) GVG geprüft?

Laut Mitteilung der Grundverkehrskommission St. Johann im Pongau war es zum Zeitpunkt des anfragegegenständlichen Grunderwerbs schon klar, dass künftig nur mehr ein kleiner Teil der vertragsgegenständlichen Liegenschaften landwirtschaftlich genutzt werden könnte und der Großteil nur mehr einer touristischen Nutzung zugeführt werden kann, insbesondere deshalb, weil Teile der Grundstücke schon mit der Gondelbahn Rosnerköpfl sowie einer Sommerrodelbahn bebaut waren und auf anderen Teilen sich das Hotel Hochthron samt dazugehörigen touristisch genutzten Grundstücken befand.

**Zu Frage 4.1.:** Wenn ja, mit jeweils welchem Ergebnis?

Siehe Antwort zu Frage 4.

**Zu Frage 4.2.:** Wenn nein, warum jeweils nicht?

Siehe Antwort zu Frage 4.

**Zu Frage 5:** Haben Sie, als Oberbehörde, der zuständigen Grundverkehrskommission empfohlen, ein Verfahren gemäß § 33 GVG zur Untersuchung eines „Schein- und Umgehungsgeschäftes“ einzuleiten?

§ 33 Grundverkehrsgesetz 2001 ist nicht die Grundlage für ein eigenständiges Verfahren, sondern gibt nur den in der Rechtsprechung entwickelten Grundsatz wieder, dass Umgehungsgeschäfte zivilrechtlich nicht als solche nichtig sind, sondern die umgangenen Rechtsvorschriften anzuwenden sind, falls deren Zweck durch die volle Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts vereitelt würde.

Sind durch ein konkretes Rechtsgeschäft die Grundverkehrsbestimmungen umgangen worden, befindet sich das Rechtsgeschäft noch in der Phase der Genehmigungsbedürftigkeit und kann daher bei einem bereits grundbücherlich durchgeführten Rechtserwerb das Prüfverfahren gemäß § 31 Grundverkehrsgesetz 2001 eingeleitet werden.

Im gegenständlichen Fall kommt jedoch ein solches Prüfverfahren nicht in Betracht, da dem anfragegegenständlichen Rechtserwerb mit Bescheid der Grundverkehrskommission St. Johann im Pongau die grundverkehrsbehördliche Zustimmung erteilt worden ist.

**Zu Frage 5.1.:** Wenn nein, warum nicht?

Siehe Antwort zu Frage 5.

**Zu Frage 6:** Haben Sie als Oberbehörde eine Klage gemäß § 34 GVG auf „Feststellung der Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes“ eingeleitet, weil es womöglich ein Schein- und Umgehungsgeschäft ist?

Derzeit wird die Frage einer Klageeinbringung geprüft. In Hinblick darauf, dass es sich um zwei unterschiedliche Rechtserwerbe handelt und der Erwerb von Gesellschaftsanteilen derzeit nicht bewilligungspflichtig ist, bedarf der Sachverhalt einer umfassenden rechtlichen Prüfung.

**Zu Frage 6.1.:** Wenn nein, warum nicht?

Siehe Antwort zu Frage 6.

**Zu Frage 7:** Nach welchen Kriterien werden bei den Bezirksbauernkammern Daten zu Landwirten geführt, die laut AMA-Transparenzdatenbank.at keine Landwirte mit Förderungen darstellen?

Laut Mitteilung der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg führt die Bezirksbauernkammer kein vollständiges gesondertes Verzeichnis über Landwirte, welche keinen Flächenförderungsantrag stellen. Es gibt in der Landwirtschaftskammer die Mitgliederverwaltung über LK-Data, in der die Wahlberechtigten zur Landwirtschaftskammerwahl enthalten sind. Diese Mitgliederverwaltung ist aber keine Grundlage für die Frage der Landwirtseigenschaft nach dem Grundverkehrsgesetz 2001.

**Zu Frage 7.1.:** Welchen Zweck hat diese Parallelführung?

Wie aus der Beantwortung von Frage 7 hervorgeht, gibt es die „Parallelführung“, die in Frage 7.1. unterstellt wird, nicht.

**Zu Frage 7.2.:** Wie viele Landwirte werden pro Bezirk aktuell in diesen Datenbanken der Bezirksbauernkammern ausgewiesen? (Es wird um Auflistung der Anzahl nach Bezirk und nach Gemeinde ersucht.)

Laut Mitteilung der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg gibt es keine vollständigen Datenbanken über Landwirte in den Bezirken. Siehe dazu auch Frage 7.

**Zu Frage 8:** Wie lautet die Definition für „Landwirt“ gemäß AMA-Transparenzdatenbank und gemäß jener Datenbank der Bezirksbauernkammern?

Laut Auskunft der Agrarmarkt Austria (AMA) werden in der EU-Transparenzdatenbank jene Begünstigten veröffentlicht, die durch die Gemeinsame Agrarpolitik der EU (GAP) Förderungen aus den Fonds (Europäischer Garantiefonds für die Landwirtschaft (EGFL) und Europäische Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)) erhalten. Aus diesen Fonds werden jedoch nicht nur Landwirte im klassischen Sinn unterstützt, sondern auch Umweltprojekte und Projekte zur Stärkung des ländlichen Raums gefördert, die von Bundesländern, Gemeinden, Vereinen usw. durchgeführt werden. Dementsprechend gibt es im Zusammenhang mit der EU-Transparenzdatenbank keine Definition eines „Landwirts“, sondern nur eines „Begünstigten“. Die näheren Details können der Verordnung (EU) Nr. 1306/2013 über die Finanzierung, die Verwaltung und das Kontrollsystem der Gemeinsamen Agrarpolitik sowie der dazu erlassenen Durchführungsverordnung (EU) Nr. 908/2014 mit Durchführungsbestimmungen zur Verordnung (EU) Nr. 1306/2013 hinsichtlich der Zahlstellen und anderen Einrichtungen, der Mittelverwaltung und der Bestimmungen für Kontrollen, Sicherheiten und Transparenz entnommen werden.

Wie bei der Beantwortung von Frage 7.2. bereits festgestellt, gibt es keine gesonderten Datenbanken über Landwirte in den Bezirken und dementsprechend auch keine diesbezügliche Definition.

**Zu Frage 8.1.:** Wenn diese nicht identisch ist, warum nicht?

Mangels Existenz der Definitionen, deren Bestehen in Frage 8.1. fälschlicherweise vorausgesetzt wird, ist die Beantwortung dieser Frage obsolet.

Generell darf zu Frage 8.1. angemerkt werden, dass es öfters ein und derselbe sprachliche Ausdruck in verschiedenen Rechtsquellen nach Maßgabe des jeweils spezifischen Regelungsinteresses verschieden definiert wird. Ein typisches Beispiel voneinander abweichender Begriffsbestimmungen deselben Ausdrucks sind die Definitionen des Begriffs „Beamter“ in § 74 Z. 4 StGB einerseits und in den jeweiligen Beamtendienstrechtsgesetzen des Bundes und der Länder andererseits.

**Zu Frage 8.2.:** Wenn diese nicht identisch ist, wo liegt der Unterschied?

Siehe Antwort zu Frage 8.1.

**Zu Frage 8.3.:** Fallen beide Definitionen mit dem Begriff des „Landwirtes“ lt. Grundverkehrsgesetz zusammen und wenn nein, in welchen Punkten nicht?

Mangels Existenz der Definitionen, deren Bestehen auch in Frage 8.3. fälschlicherweise vorausgesetzt wird, ist auch die Beantwortung dieser Frage obsolet.

Ich ersuche das Hohe Haus um Kenntnisnahme dieser Anfragebeantwortung.

Salzburg, am 30. Juli 2021

DI Dr. Schwaiger eh.