

Anfrage

der Abg. Klubobfrau Mag.^a Berthold MBA und Heilig-Hofbauer BA MBA an die Landesregierung
betreffend ein Hotelprojekt in Kaprun

Es war mit Passiva in der Höhe € 7,56 Mio. eine der zehn größten Pleiten Österreichs im Dezember letzten Jahres. Dennoch hat die Insolvenz der XXX medial in Salzburg keinen Widerhall gefunden. Vielleicht liegt es auch daran, dass die Firma offiziell in der Kärntner Gemeinde XXX angesiedelt ist. Ein wesentliches Projekt, das vermutlich mit zur Zahlungsunfähigkeit geführt hat, sollte aber, wie der Firmenname schon sagt, in Kaprun realisiert werden. Konkret in der XXX. Und zwar am Grundstück mit der Nummer XXX, EZ XXX, KG XXX, das als Erweitertes Wohngebiet gewidmet und 3.119 m² groß ist.

Dieses Grundstück wurde im Jahr 2018 von der ursprünglichen Besitzerin, die bis zu ihrem Tod in einem Haus auf dieser Liegenschaft wohnhaft war, vererbt. Ihr Sohn verkaufte das Grundstück im Jahr 2021 zu einem Preis von € 2,43 Mio. an eine Projektentwicklungsgesellschaft, die auch diverse Apartment-Hotels im Pinzgau betreibt. Nur ein Jahr später wurde die Liegenschaft mit Datum vom 23. Juni 2022 um nunmehr € 5 Mio. an die neu gegründete XXX weiterverkauft - der Preis hat sich so binnen einem Jahr mehr als verdoppelt. Kaum war die Tinte unter dem Kaufvertrag trocken, wurde die neu erworbene Liegenschaft auch schon durch eine Pfandurkunde vom 1. Juli 2022 mit € 4,6 Mio. belastet.

Der Preis sollte offenbar weiter in die Höhe getrieben werden. Denn im Grundbuch findet sich wieder ein Jahr später ein weiterer mit 23. Juni 2023 datierter Kaufvertrag, durch den die Liegenschaft um stolze € 7,6 Mio. an eine in Gründung befindliche Gesellschaft verkauft werden sollte, die bereits die Anschrift XXX als Firmensitz führte. Allerdings befand sich zu diesem Zeitpunkt bereits kein Gebäude mehr auf dem Grundstück, denn im Kaufvertrag wird festgestellt, *„dass das Kaufobjekt mit einem aufgrund eines Wasserschadens unbewohnbaren Einfamilienhaus bebaut war, welches zwischenzeitig abgerissen wurde. Die Liegenschaft wird sohin frei von Baulichkeiten im Zustand wie besichtigt verkauft.“* Gegenstand des Kaufvertrages sollte auch *„das durch die Rechtsvorgängerin der Verkäuferin bis zur Bewilligungsreife gebrachte und bereits bewilligte Projekt laut den bau- und gewerbebehördlichen Bescheiden der Bezirkshauptmannschaft Zell am See zu Zahl 30602-152/5560/89-2022 vom 9. Juni 2022 (Bau) und Zahl 30602-152/55560/90-2022, ebenso vom 9. Juni 2022 (Gewerbe), samt aller für die Einreichung geleisteter Planleistungen und der Werknutzungsrechte hieran“* sein. Auch ein Betreibervertrag existierte zu diesem Zeitpunkt offenbar bereits schon, der ebenfalls mitübertragen werden sollte. *„Die Verkäuferin überträgt der Käuferin auch alle Rechte und Pflichten aus der Nutzungsüberlassungs- und Verwertungsvereinbarung, ab-*

geschlossen zwischen der Verkäuferin und Frau XXX, vom 23. Juni 2022/6. Juli 2022, vollinhaltlich, insbesondere auch unter Übernahme der in Punkt 18 geregelten Überbindungsverpflichtung, und tritt die Käuferin mit Unterfertigung dieses Vertrages vollinhaltlich in alle Rechte und Pflichten hieraus ein“, wie es im Kaufvertrag heißt.

Auf Bauzäunen war neben der Werbung für die XXX („innovativ-nachhaltig-diskret“) ein Vierstern Superior Hotel angekündigt („Coming soon“), das unter der Marke „XXX“ als Teil der „XXX“ betrieben werden sollte. Doch aus all dem sollte nichts werden. Der Weiterverkauf an die XXX, hinter der ein niederländischer Investor stand, scheiterte offenbar, denn der Verkauf wurde nie verbüchert. Dafür konnte die XXX anscheinend ihre Verpflichtungen gegenüber Frau XXX bereits nicht mehr erfüllen, wie ein Pfandbestellungsvertrag vom 22. Jänner 2024 nahelegt. Dort heißt es: „Frau XXX steht mit der XXX, FN 578491y, in einer Geschäftsbeziehung. Insbesondere wurde am 19. Oktober 22 zwischen diesen ein Vertrag im Zusammenhang mit der Realisierung eines Hotelprojekts abgeschlossen. Gemäß diesem Vertrag hat Frau XXX gegenüber der XXX Anspruch auf Bezahlung von € 400.000,-- für die Entwicklung des Konzepts sowie für die Zurverfügungstellung von Räumlichkeiten. Diese Forderungen sind nach wie vor und iHv € 400.000,-- zur Zahlung offen. Die XXX, FN 576064d, ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ XXX KG XXX und erklärt sich bereit, mit dieser Vereinbarung diese Liegenschaft zur Besicherung der genannten Forderung mit einem Betrag von € 400.000,-- an Frau XXX zu verpfänden.“

Doch auch dieses Pfandrecht könnte sich als wenig werthaltig erweisen. Denn im Grundbuch ist eine gerichtliche Exekutionsbewilligung vom 24. September 2024 vermerkt, mit der eine offene Forderung einer Baufirma idHv. € 17.020,-- vollstreckt werden sollte. Und mit Datum vom 11. Dezember 2024 wurde schließlich vom Landesgericht Klagenfurt ein Insolvenzverfahren über die XXX eröffnet. Damit nahm die muntere Grundstücksspekulation ein jähes Ende.

Interessant ist dabei auch das Firmengeflecht im Hintergrund, da dieses direkte Verbindungen zum Chalet-Geisterdorf am XXX in XXX aufweist. Denn Gesellschafter der „XXX“ sind zu 74,90 % die „XXX“, die sich mit der XXX auch die Firmenadresse XXX, XXX in Kärnten teilt, sowie mit 25,10 % die „XXX“ mit Sitz in Salzburg, deren Geschäftsführer und Alleingesellschafter auch als Geschäftsführer der „XXX“ fungiert.

Hinter der „XXX“ stehen mit 30 % die „XXX“ und mit 70 % die „XXX“. Letztere wiederum ist Hälfteeigentümerin der „XXX“, der das Grundstück des Chalet-Geisterdorfes gehört. Und auch diese Firma scheint bereits in den Insolvenzstrudel geraten zu sein. Denn die anderen 50 % an der „XXX“ gehören der „XXX“ (Firmensitz ebenfalls XXX, XXX). Diese „XXX“ ist unter anderem Alleingesellschafterin der „XXX“, die wiederum das Chalet-Projekt in XXX bauen sollte. Und über die „XXX“ wurde bereits mit Datum vom 2. Juli 2024 vom Landesgericht Kärnten ebenfalls ein Insolvenzverfahren eröffnet.

Wie die Kleine Zeitung im Juli 2024 berichtete, ließ dieses Firmengeflecht auch in XXX am XXX Geister-Apartments zurück, die viele Fragen aufwerfen. Auch dort baute die XXX - allerdings nicht fertig. Die Gemeinde geht nun zudem dem Verdacht nach, dass es sich um einen

konsenswidrigen Bau handelt. Und auch eine widmungswidrige Nutzung wird laut Kleiner Zeitung befürchtet. Denn die Liegenschaft darf wegen der Widmung „Kurgebiet“ nur touristisch genutzt werden. Dennoch wurde auf der Webseite „Leadersnet“ 2022 im Zusammenhang mit dem Projekt von „Wohnungen als luxuriöse Feriendomizile“ berichtet. Und auf einer Immobilienenseite wurde etwa eine 33 m²-Wohnung um stolze € 529.000,-- angeboten.

Und auch in Kaprun gibt es weitere Probleme mit einer Immobilie für die die „XXX“ 2023 einen Kaufvertrag unterschrieben hat. So sollte das Hotel und Restaurant XXX in Kaprun (bestehend aus den Grundstücken XXX, EZ XXX sowie XXX und XXX jeweils EZ XXX) um € 11,19 Mio. die Besitzerin wechseln. Dem Vernehmen nach ist bis heute kein Cent davon geflossen. Eine gerichtlich angeordnete Räumung steht offenbar im Raum. Wie bei dem nie realisierten Projekt der „XXX“ gibt es auch in diesem Fall eine Verbindung zu Frau XXX. Diese ist nämlich Alleingesellschafterin der „XXX“, die den XXX betreibt.

In diesem Zusammenhang stellen die unterzeichneten Abgeordneten die

Anfrage:

1. Wurde für die Errichtung eines Hotelprojekts auf der Liegenschaft mit der Grundstücksnummer XXX, EZ XXX, KG XXX um eine Bauplatzerklärung gem. § 13 Bebauungsgrundlagengesetz angesucht?
 - 1.1. Falls ja, wann und von wem?
 - 1.2. Welche Unterlagen wurden dem Ansuchen beigegeben?
 - 1.3. Wurde das Ansuchen bewilligt?
 - 1.3.1. Falls ja, wann und aus welchen Gründen?
2. Wurde für die Errichtung eines Hotelprojekts auf der Liegenschaft mit der Grundstücksnummer XXX, EZ XXX, KG XXX eine Bauplatzerklärung gem. § 14 Bebauungsgrundlagengesetz ausgesprochen?
 - 2.1. Falls ja, wann und mit welchem Inhalt?
 - 2.2. Welche Festlegungen gem. § 14 Abs. 3 Bebauungsgrundlagengesetz wurden von der Baubehörde im Bescheid getroffen?
3. Wurde für die Errichtung eines Hotelprojekts auf der Liegenschaft mit der Grundstücksnummer XXX, EZ XXX, KG XXX eine behördliche Bewilligung gem. Baupolizeigesetz 1997 erteilt?
 - 3.1. Falls ja, wann wurden welche bewilligungspflichtigen Baumaßnahmen gem. § 2 Baupolizeigesetz 1997 von wem beantragt und wann bewilligt?

- 3.2. Wurden anzeigepflichtige bewilligungsfreie Maßnahmen gem. § 3 Baupolizeigesetz 1997 auf der Liegenschaft gesetzt? Wenn ja, welche und wann wurden sie von wem angezeigt?
- 3.3. Welche Unterlagen gem. § 4 Baupolizeigesetz 1997 wurden für die Bewilligung baulicher Maßnahmen auf der Liegenschaft wann und vom wem eingebracht?
- 3.4. Welche Baupläne und technische Beschreibungen gem. § 5 Baupolizeigesetz 1997 wurden für die Bewilligung baulicher Maßnahmen auf der Liegenschaft wann und vom wem eingebracht?
- 3.5. Was war das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens gem. § 8 Baupolizeigesetz 1997?
- 3.6. Lagen im gegenständlichen Fall Versagungsgründe gem. § 9 Baupolizeigesetz 1997 vor?
- 3.7. Wurde seitens der Baubehörde ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren gem. § 10 Baupolizeigesetz 1997 angewendet?
 - 3.7.1. Wenn ja, aus welchen der im Gesetz genannten Gründe?
4. Gem. § 9 Abs. 7 Z 1 Baupolizeigesetz erlischt eine Baubewilligung, wenn mit der Ausführung der baulichen Maßnahme nicht binnen drei Jahren ab Rechtskraft des Bescheides begonnen worden ist. Wurde hinsichtlich der Errichtung eines Hotelbetriebs auf der Liegenschaft mit der Grundstücksnummer XXX, EZ XXX, KG XXX mit der Ausführung der bewilligten baulichen Maßnahmen fristgerecht begonnen?
 - 4.1. Falls ja, welche baulichen Maßnahmen wurden wann gesetzt, die als fristgerechter Baubeginn gewertet werden?
5. Gem. § 9 Abs. 7 Baupolizeigesetz tritt das Erlöschen einer Baubewilligung, die mehrere Bauführungen zum Gegenstand hat, teilweise hinsichtlich jener Bauführungen ein, mit deren Ausführung nicht innerhalb der dreijährigen Frist begonnen worden ist. Die Baubehörde kann jedoch in einer solchen Baubewilligung für einzelne Bauführungen längere, sechs Jahre nicht überschreitende Fristen für das Erlöschen festlegen, wenn es sich um ein großes Bauvorhaben handelt, das in Etappen verwirklicht werden soll. Ist das hinsichtlich der Errichtung eines Hotelprojekts auf der Liegenschaft mit der Grundstücksnummer XXX, EZ XXX, KG XXX der Fall?
6. Gem. § 9 Abs. 7 Baupolizeigesetz kann die Baubehörde die gesetzlichen oder die behördlich bestimmten Fristen einmal um drei Jahre verlängern, wenn vor ihrem Ablauf darum angesucht worden ist und triftige Gründe dafür vorliegen. Wurde um eine solche Fristerstreckung angesucht?
 - 6.1. Falls ja, wann und von wem?

- 6.2. Welche „*triftigen Gründe*“ wurden dafür angegeben?
- 6.3. Wurde die Frist seitens der Baubehörde erstreckt und falls ja, bis wann und warum?
7. Im Kaufvertrag der Liegenschaft mit der Grundstücksnummer XXX, EZ XXX, KG XXX wird für den geplanten Bau eines Hotels ein baubehördlicher Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Zell am See (Zahl 30602-152/5560/89-2022) vom 9. Juni 2022 erwähnt. Was wurde in diesem Bescheid festgelegt?
8. Im Kaufvertrag der Liegenschaft mit der Grundstücksnummer XXX, EZ XXX, KG XXX wird für den geplanten Bau eines Hotels ein gewerbebehördlicher Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Zell am See (Zahl 30602-152/55560/90-2022) vom 9. Juni 2022 erwähnt. Was wurde in diesem Bescheid festgelegt?
 - 8.1. Wer hat wann um eine gewerbebehördliche Bewilligung angesucht?
 - 8.2. Welche Betriebsstätte bzw. Betriebsanlagen wurden auf gegenständlicher Liegenschaft bewilligt?
 - 8.3. Wie viele Zimmer bzw. Betten sollte der geplante Hotelbetrieb aufweisen?
9. Gemäß § 30 Abs. 1 Z 2 lit. b ROG 2009 sind im Erweiterten Wohngebiet (EW) bauliche Anlagen für Betriebe zulässig, die keine erhebliche Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen. Wurde hinsichtlich der Errichtung eines Hotelprojekts auf der Liegenschaft mit der Grundstücksnummer XXX, EZ XXX, KG XXX geprüft, ob dieses keine erhebliche Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursacht?
 - 9.1. Falls ja, wurden dazu entsprechende Gutachten beigebracht?
 - 9.2. Falls ja, welche Gutachten wurden wann von wem beigebracht und was war deren Inhalt?
 - 9.3. Falls keine entsprechenden Gutachten beigebracht wurden, wie wurden die zu erwartenden Auswirkungen des Hotelprojekts sonst beurteilt?
10. Wäre auf der Liegenschaft mit der Grundstücksnummer XXX, EZ XXX, KG XXX die Errichtung und der Betrieb eines Apartmenthauses oder Apartmenthotels gem. § 5 Abs. 1 ROG 2009 zulässig?

Salzburg, am 18. März 2025

Heilig-Hofbauer BA MBA eh.

Mag.^a Berthold MBA eh.