

Salzburg, 13.11.2024

Kauf der Antheringer Au war weder sparsam, wirtschaftlich, noch zweckmäßig

- Kaufpreis lag über allen Schätzwerten
- Ausbeutungsverbot schränkt wirtschaftliches Handeln des Landes für immer ein
- Alternativen zur Kaufoption wurden nicht ernsthaft geprüft

Das Land Salzburg kaufte die Antheringer Au im Oktober 2022 um 35,6 Mio Euro (bzw. 37,3 Mio Euro samt Nebenkosten). Im Dezember 2022 beauftragte der FPÖ-Landtagsklub den Landesrechnungshof zu prüfen, ob Kauf und Kaufvertrag sparsam, wirtschaftlich und zweckmäßig waren. Weiters sollte das Zustandekommen des Schätzungsgutachtens, das die Basis für den Kaufpreis bildete, und die Kaufpreiskriterien geprüft werden. Der Landesrechnungshof rät, künftig bei derart großen Investitionen gewissenhafter zu sein. Dazu gehört auch, interne Expertise zu nutzen.

Das Schätzungsgutachten, das dem Kaufpreis für die Antheringer Au im Jahr 2022 zu Grunde lag, hatte seinen Ursprung im Jahr 2009. Damals wurde der Verkehrswert der Antheringer Au auf 27,9 Mio Euro geschätzt. Zu einem Kaufabschluss kam es damals nicht.

Im Jahr 2020 ließ die Salzburger Landesregierung das Schätzungsgutachten aus 2009 im Zuge der neuerlichen Ankaufsbestrebungen vom selben Gutachter aktualisieren. Er ermittelte einen Schätzwert in der Höhe von 32,5 Mio Euro. Der Gutachter hielt im aktualisierten Schätzungsgutachten an der ursprünglichen Bewertungsmethodik und an den Vergleichswerten fest. Diese wurden von Fachexperten mehrfach kritisiert. So beurteilte bereits im Jahr 2009 ein Gutachter in einem Plausibilisierungsgutachten die angewandte Bewertungsmethodik und die Vergleichswerte sehr kritisch. Im Juli 2020 und im September 2022 übten sachverständige Bedienstete der Abteilung 4 ähnliche Kritik. Sie wiesen die Naturschutzabteilung „massiv“ auf die Notwendigkeit hin, das Schätzungsgutachten fachlich noch deutlich nachzubessern bzw. augenscheinliche Fehlbewertungen zu korrigieren. Zweifel am Schätzungsgutachten kamen auch vom zuständigen Bundesministerium. Dieses kritisierte den Quadratmeterpreis ebenfalls als viel zu hoch und grundeigentümerfreundlich. Es versagte daher seine finanzielle Unterstützung für den Ankauf der Antheringer Au.

Auch Gutachten aus 2022 bestätigte Kaufpreis in Höhe von 35,6 Mio Euro nicht

Im September 2022 beauftragte die Salzburger Landesregierung einen dritten Gutachter mit der Bewertung der Antheringer Au für eine Grundstückseinlöse. Dieser übte einerseits Kritik am aktualisierten Schätzungsgutachten aus 2020. Andererseits ermittelte er mehrere Preisvarianten, wobei der niedrigste ermittelte Wert der Verkehrswert in der Höhe von 27,1 Mio Euro war. Der höchste Wert war der Individualwert inklusive Akzeptanzzuschlag und Kosten für die Wiederbeschaffung in der Höhe von 34,3 Mio Euro. Das Gutachten lag erst nach der Einigung über den Kaufpreis vor.

Kauf der Antheringer Au war nicht sparsam

Der bezahlte Kaufpreis in Höhe von 35,6 Mio Euro für die Antheringer Au lag über allen gutachterlich erhobenen Schätzwerten. Er übertraf den Verkehrswert um 8,4 Mio Euro bzw. den höchsten ermittelten Betrag (einschließlich mehrerer Zuschläge) um 1,3 Mio Euro.

Die Salzburger Landesregierung erklärte sich bereit, die Einkommensteuer des Verkäufers in der maximalen Höhe von 5,6 Mio Euro zu übernehmen. Die Landesregierung bezeichnete diesen Vorgang mehrmals als geschäftsüblich. Dem widerspricht der Direktor des Salzburger Landesrechnungshofs, Ludwig F. Hillinger. Seiner Ansicht nach würde das nämlich bedeuten, dass der Kaufpreis nicht nur vom Wert der Sache, sondern letztlich von den individuellen Einkommensteuerverhältnissen des Verkäufers abhinge. Der Kaufpreis wäre somit bei einem einkommensstarken Verkäufer höher als bei einem einkommensschwachen Verkäufer.

Hillinger gibt zu bedenken, dass der überhöhte Kaufpreis als Vergleichswert für zukünftige Grundstücksgeschäfte herangezogen und so zu höheren Grundstückspreisen führen wird. Das Land wird somit selbst zum Preistreiber.

Kauf der Antheringer Au war nicht wirtschaftlich

Im Kaufvertrag wurde ein ewiges Ausbeutungsverbot vereinbart. Dieses grundbücherlich abgesicherte Recht verbietet dem Land Salzburg für immer, wirtschaftliche Vorteile aus der Antheringer Au zu ziehen. „Das widerspricht dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit“, sagt Hillinger und ergänzt: „Die Salzburger Landesregierung schränkte sich und zukünftige Regierungen freiwillig für immer in ihrer Entscheidungsfreiheit zu Gunsten einer privaten Liegenschaft des Verkäufers ein.“

Gleichzeitig mit dem Erwerb verpachtete das Land Salzburg die Jagd an den Verkäufer um jährlich 1.000 Euro. Auch das betrachtete der Landesrechnungshof als nicht wirtschaftlich, da die Jagd von den Gutachtern auf 3,1 Mio Euro geschätzt wurde.

Kauf der Antheringer Au war nicht zweckmäßig

Die Landesregierung verfolgte nur die Kaufoption. Im Kaufakt fanden sich keine Hinweise darauf, dass Alternativen, wie zum Beispiel ein Flächentausch oder eine Pacht, ernsthaft geprüft wurden. Auch das Grundeinlöseverfahren als Vorstufe einer Enteignung wäre laut Hillinger eine Alternative zum Kauf gewesen und hätte den finanziellen Aufwand des Landes reduziert.

Auch zur Erreichung des Schutzstatus als Europaschutzgebiet (Natura 2000-Gebiet) war der Kauf der Antheringer Au nicht zwangsläufig notwendig. Die Antheringer Au war als Teil der Salzachauen seit 2002 Europaschutzgebiet. Der von der EU anerkannte Schutzstatus wird durch eine Verordnung der Salzburger Landesregierung gemäß Salzburger Naturschutzgesetz erreicht. Eine solche wurde erst am 19. September 2024 kundgemacht.

Keine Hinweise auf Kaufpreisverhandlungen dokumentiert

Die Salzburger Landesregierung betonte mehrmals, über den Kaufpreis verhandelt zu haben. Entsprechende Hinweise fand der Landesrechnungshof im Kaufakt nicht. Vielmehr war dem Kaufakt zu entnehmen, dass den Forderungen des Verkäufers weitestgehend entsprochen wurde.

Hillinger ist überzeugt, dass die Landesregierung genügend Stoff für Kaufpreisverhandlungen gehabt hätte. Neben den nachweislich kritischen Stimmen zum Schätzgutachten hätte insbesondere das ewige Ausbeutungsverbot oder die geringe Jagdpacht eine Preisreduktion bewirken müssen. Diese Rechte, die zum Vorteil des Verkäufers abgeschlossen wurden, waren von keinem der Gutachter bei der Bewertung der Antheringer Au berücksichtigt worden.

Medienrückfragen: Mag. Ludwig F. Hillinger, Direktor des Salzburger Landesrechnungshofs,

Tel. +43 662 8042-3505, E-Mail: landesrechnungshof@salzburg.gv.at

Weitere Informationen unter: www.salzburg.gv.at/pol/landesrechnungshof