

Bericht

Tätigkeiten der Grundverkehrs- kommissionen im Pinzgau

Februar 2022



LAND
SALZBURG

LRH

LANDESRECHNUNGSHOF

Impressum

Auskunft: Salzburger Landesrechnungshof
Nonnbergstiege 2, 5020 Salzburg
Postfach 527, 5010 Salzburg
Telefon: +43 662 8042 3500
Fax: +43 662 8042 3880
E-Mail: landesrechnungshof@salzburg.gv.at
Internet: www.lrh-salzburg.at

Medieninhaber: Land Salzburg

Herausgeber: Salzburger Landesrechnungshof
vertreten durch Direktor Mag. Ludwig F. Hillinger

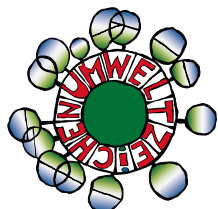
Redaktion: Salzburger Landesrechnungshof

Deckblatt: Landes-Medienzentrum

Herausgegeben: Salzburg, Februar 2022

Zahl 003-3/222/28-2022

Druck: Hausdruckerei Land Salzburg
Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier



Gedruckt nach der Richtlinie „Druckerzeugnisse“
des Österreichischen Umweltzeichens, Druckerei
Land Salzburg UW-Nr. 1271

Salzburger Landesrechnungshof

Bericht

**Tätigkeiten der
Grundverkehrskommissionen im Pinzgau**

Februar 2022

003-3/222/28-2022

Kurzfassung

Der Landesrechnungshof (LRH) stellte im Rahmen der Prüfung der Grundverkehrskommissionen (GVK) Pinzgau für die Jahre 2013 bis 2020 zusammenfassend fest, dass diese in ihrem Verwaltungshandeln das Gebot der Rechtsstaatlichkeit gemäß Art 18 Abs 1 B-VG weitgehend missachteten (siehe Seite 70 f).

Zu folgenden Punkten traf der LRH konkrete Feststellungen:

1. Protokollierung und Dokumentation

Die Verfahren der BVB Zell am See wurden gemeinsam mit den Erledigungen der GVK Pinzgau unter derselben Geschäftszahl veraktet. Dadurch wurden die unterschiedlichen Behördenzuständigkeiten nicht berücksichtigt (siehe Seiten 38 ff).

Der Vorsitzende dokumentierte die Ermittlungsverfahren der GVK Pinzgau ab 2015 nicht entsprechend den Grundsätzen des AVG, sondern verwendete standardisierte Sitzungsprotokolle ohne ergänzende Niederschriften. Dadurch waren maßgebliche Sachverhalte, die die Grundlage für die Entscheidungen der GVK Pinzgau bildeten, aus den Akten nicht nachvollziehbar (siehe Seiten 42 ff, 48 ff und 51 ff).

2. Ermittlungstätigkeit

Der Vorsitzende prüfte die Anträge der Rechtswerber bei Einlangen mitunter nur auf ihre Schlüssigkeit, nicht jedoch die für die Zuständigkeit der Kommission entscheidungsrelevanten Sachverhalte. Dadurch trat in zahlreichen Fällen die unzuständige Kommission zusammen, wodurch das Recht auf den gesetzlichen Richter verletzt wurde (siehe Seiten 40 ff).

Die GVK Pinzgau hatte keine Kriterien für die Einholung von Sachverständigengutachten festgelegt. Im Fall der Beauftragung dokumentierte sie die Gründe dafür nicht bzw nicht ausreichend (siehe Seiten 50 ff).

3. Prüfung der Landwirteeigenschaft

In mehreren Verfahren war wegen der mangelhaften Dokumentation die Feststellung der Landwirteeigenschaft nicht nachvollziehbar. Dadurch kann nicht ausgeschlossen werden,

dass auch Nicht-Landwirte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ohne vorangehende Kundmachung erwarben oder ob die GVK Pinzgau alle gesetzlich gebotenen Kundmachungen veranlasste (siehe Seiten 54 ff).

4. Prüfung der Grundstückspreise

Mehrere Grundverkehrsgeschäfte genehmigte die GVK Pinzgau ohne nachvollziehbare Prüfung der Grundstückspreise auf ihre Ortsüblichkeit (siehe Seiten 62 ff).

5. Prüfung des Tatbestandes „Großgrundbesitz“

Auf Grund der fehlenden Prüfung des Tatbestandes des "Großgrundbesitzes" konnten land- und forstwirtschaftliche Grundstücke in das Eigentum von Kaufwerbern mit bereits großem Liegenschaftseigentum oder von Großgrundbesitzern im Pinzgau bzw im Land Salzburg übergehen (siehe Seiten 64 ff).

6. Entscheidungen der GVK Pinzgau

Die fehlende Dokumentation der wesentlichen Ermittlungsinhalte und Verfahrensschritte führte dazu, dass die Entscheidungen der GVK Pinzgau intransparent und nicht nachprüfbar waren (siehe Seiten 51 ff). Verstärkt wurde dieser Mangel dadurch, dass ihnen nur die Stellungnahmen der Bezirksbauernkammer zu Grunde lagen, die den Anforderungen von Sachverständigengutachten nicht entsprachen (Siehe Seiten 43 ff).

Einige Entscheidungen waren nicht nachvollziehbar, da die GVK Pinzgau die Gründe für die Nicht- bzw Beauftragung für Sachverständigengutachten nicht ausreichend dokumentierte. In vielen Fällen traf die GVK Pinzgau die Entscheidung ohne Einholung eines Sachverständigengutachtens (siehe Seiten 50 ff).

7. Organisation der GVK Pinzgau

Der LRH kritisiert, dass die GVK Pinzgau keine Stellvertretung des Vorsitzes zur Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit der Behörde eingesetzt hatte. Der Vorsitzende verschob im Krankheitsfall die Sitzungen der GVK Pinzgau (siehe Seite 25).

Die Beratungstätigkeiten des Vorsitzenden widersprachen dem Genehmigungsvorbehalt der vorgesetzten Stellen. Sie konnten die Vermutung der Befangenheit hervorrufen, da in ihrem

Rahmen Kontakte mit Personen zwangsläufig gegeben waren, gegenüber denen auch häufig ein dienstlicher Kontakt bestand (siehe Seiten 33 ff).

Der LRH stellte fest, dass Bürgermeister mehrmals an den Entscheidungen der GVK Pinzgau mitwirkten, in denen sie zuvor als Bevollmächtigte der Gemeinde aufgetreten waren und die verfahrensgegenständlichen Verträge unterzeichnet hatten. Diese Vorgangsweise konnte den Anschein der Befangenheit nicht ausschließen (siehe Seiten 31 ff).

8. Empfehlungen an die Landesregierung als Aufsichtsbehörde

Der LRH empfiehlt der Landesregierung als Aufsichtsbehörde, auf eine einheitliche Verfahrensführung der GVK entsprechend den Bestimmungen des GVG 2001 und des AVG hinzuwirken (siehe Seite 67).

9. Empfehlungen für Änderungen des GVG 2001

Der LRH empfiehlt in Hinblick auf eine allfällige Novellierung des GVG 2001,

- die landwirtschaftliche Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg reg GenmbH so zu gestalten, dass sowohl die Mehrheit der Stimmrechte als auch die Mehrheit des Eigentums am Genossenschaftskapital beim Land Salzburg liegt (siehe Seite 56);
- die Kriterien, die die Höhe des Verkehrswerts von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken bestimmen (Bewertungskriterien), festzulegen (siehe Seite 63);
- Kriterien für den Tatbestand "Großgrundbesitz" zu definieren (siehe Seite 65) und
- konkrete Kontrollinstrumente der Aufsicht bei einer Novellierung des GVG 2001 zu benennen (siehe Seite 67).

Inhaltsverzeichnis

1.	Prüfungsgrundlagen	13
1.1	Auftrag, Gegenstand und Umfang der Prüfung	13
1.2	Prüfungsziel, angewendete Prüfnorm und angestrebte Prüfungssicherheit.....	14
1.3	Zeitlicher Ablauf der Prüfung	15
1.4	Prüfungsansatz	16
1.5	Internes Kontrollsystem (IKS)	17
1.6	Aufbau des Berichtes.....	18
2.	Entwicklung und Ziele des GVG 2001	20
2.1	Die GVG aus 1997 und aus 2001	20
2.2	Ziel und maßgebliche Regelungen des GVG 2001	21
3.	Die GVK Pinzgau	23
3.1	Der Pinzgau in Zahlen und Fakten.....	23
3.2	Zuständigkeit und Zusammensetzung der GVK	24
3.2.1	Gesetzliche Grundlagen	24
3.2.2	Vorsitz der GVK Pinzgau.....	25
3.2.3	Mitglieder der GVK Pinzgau	25
3.2.4	Personelle und sachliche Infrastruktur der GVK Pinzgau	26
3.3	Sitzungen und Beschlüsse der GVK.....	27
3.3.1	Gesetzliche Grundlagen	27
3.3.2	Sitzungen und Beschlüsse der GVK Pinzgau.....	28
3.3.3	Zuständigkeit der GVK Pinzgau als "kleine" oder "große Kommission"	29
3.4	Befangenheit, Nebentätigkeit und Nebenbeschäftigung	30
3.4.1	Gesetzliche Grundlagen	30
3.4.2	Befangenheit - GVK Pinzgau	31
3.4.3	Nebentätigkeit und Nebenbeschäftigung - GVK Pinzgau.....	33

3.4.4	Geschäftsordnung der GVK Pinzgau.....	36
4.	Verfahren vor der GVK.....	37
4.1	Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte im Grundverkehr	37
4.1.1	Gesetzliche Grundlagen	37
4.1.2	Anzahl der Verfahren der GVK Pinzgau	38
4.1.3	Ablauf der Verfahren vor der GVK Pinzgau	40
4.1.4	A1 Formular	42
4.1.5	Stellungnahme durch die BBK	43
4.1.6	Niederschriften	47
4.1.6.1	Gesetzliche Grundlagen	47
4.1.6.2	Sitzungsprotokolle und ergänzende "Niederschriften" der GVK Pinzgau.....	48
4.1.7	Gutachten der Amtssachverständigen.....	50
4.1.8	Entscheidungen der GVK Pinzgau	51
4.2	Landwirteeigenschaft	53
4.2.1	Gesetzliche Grundlagen und Judikatur.....	53
4.2.2	Landwirteeigenschaft im Verfahren der GVK Pinzgau	54
4.2.3	Ausgewählte Verfahren der GVK Pinzgau	57
4.2.4	Kundmachung	61
4.2.4.1	Gesetzliche Grundlage.....	61
4.2.4.2	Kundmachung durch die GVK Pinzgau	61
4.3	Grundstückspreis	62
4.3.1	Gesetzliche Grundlage.....	62
4.3.2	Ermittlung des Grundstückspreises durch die GVK Pinzgau	62
4.4	Großgrundbesitz und Eigenjagden	63
4.4.1	Gesetzliche Grundlagen und Judikatur.....	63
4.4.2	Großgrundbesitz und Eigenjagden vor der GVK Pinzgau	64
4.5	Unwirksamkeit der Eintragung und Rückabwicklung	66
5.	Rolle der Salzburger Landesregierung im Salzburger Grundverkehr	67

6.	Beurteilung der zentralen Mängel im Verwaltungshandeln der GVK Pinzgau	70
7.	Anhang	73
7.1	Formulare	73
7.2	Gegenäußerung der Grundverkehrskommission Zell am See	73
7.3	Gegenäußerung des Amtes der Salzburger Landesregierung	73

Abkürzungsverzeichnis/Glossar

A

Abs	Absatz
Abteilung 4	Abteilung 4 - Lebensgrundlagen und Energie des Amtes der Salzburger Landesregierung
AK	Arbeiterkammer Salzburg
AMA	Agrarmarkt Austria
Anm	Anmerkung
Art	Artikel
AVG	Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991

B

B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz
BBK	Bezirksbauernkammer
Bgm	Bürgermeister
BH	Bezirkshauptmann
bspw	beispielsweise
BVB	Bezirksverwaltungsbehörde(n)
bzw	beziehungsweise

C

ca	cirka
----	-------

D

dh	das heißt
DI	Diplom-Ingenieur
Dr	Doktor

E

EDV	Elektronische Daten Verarbeitung
ELISA	Elektronischer Akt im Amt der Salzburger Landesregierung
€	Währungssymbol für den Euro

F

Fachgruppe Personal	Fachgruppe 0/4 - Personal des Amtes der Salzburger Landesregierung
---------------------	--

G

GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GVG	Grundverkehrsgesetz(e)
GVK	Grundverkehrskommission(en)

H

ha	Hektar (= 10.000 m ²)
HTL	Höhere Technische Lehranstalt

I

IKS	Internes Kontrollsystem
INTOSAI	Internationale Organisation der Obersten Rechnungskontrollbehörden
iVm	in Verbindung mit

K

km ²	Quadratkilometer
-----------------	------------------

L

LAD	Landesamtsdirektor
LAK	Landarbeiterkammer für Salzburg
LVwG	Landesverwaltungsgericht
LWK	Landwirtschaftskammer Salzburg

M

Mio	Millionen
m ²	Quadratmeter

P

%	Prozent
Pkt	Punkt

R

reg GenmbH	registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
------------	--

S

SPÖ	Sozialdemokratische Partei Österreichs
-----	--

U

ua	unter anderem
----	---------------

udgl	und dergleichen
------	-----------------

V

VfGH	Verfassungsgerichtshof
------	------------------------

VfSlg	Sammlung der Erkenntnisse und wichtigsten Beschlüsse des Verfassungsgerichtshofes
-------	---

vgl	vergleiche
-----	------------

VwGH	Verwaltungsgerichtshof
------	------------------------

W

WKS	Wirtschaftskammer Salzburg
-----	----------------------------

Z

Z	Ziffer
---	--------

zB	zum Beispiel
----	--------------

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sitzungen der großen und kleinen Kommission 2013 bis 2020 28

Tabelle 2: Grundverkehrsakte der GVK Pinzgau und Bescheinigungsakte der BVB Zell am
See 2013 bis 2020 38

1. Prüfungsgrundlagen

1.1 Auftrag, Gegenstand und Umfang der Prüfung

- (1) Die Prüfung war ein Auftrag des SPÖ-Landtagsklubs vom 23. Dezember 2020 gemäß § 8 Abs 2 Salzburger Landesrechnungshofgesetz 1993. Der Auftrag lautete:

„Tätigkeiten der Grundverkehrskommissionen im Pinzgau sowie Käufe von Grünlandflächen durch Nichtlandwirte und Landwirte im Pinzgau seit 2013“.

Der Auftrag wurde in das Prüfprogramm für das Jahr 2021 aufgenommen.

Prüfungsgegenstand war die Frage, ob die Grundverkehrskommissionen im Pinzgau ihre Aufgaben in den Jahren 2013 bis 2020, insbesondere die Genehmigung von Käufen von Grünlandflächen durch Nichtlandwirte und Landwirte, ordnungsgemäß ausübten. Berücksichtigt dabei wurde auch ihr Internes Kontrollsystem (IKS).

Innerhalb des achtjährigen Zeitraumes 2013 bis 2020 traf die Grundverkehrskommission (GVK) Pinzgau laut den Angaben ihres Vorsitzenden über 1.400 Entscheidungen. Damit der Landesrechnungshof (LRH) dem Prüfauftrag entsprechen und - unter Berücksichtigung der vorhandenen Kapazitäten - einen abschließenden Bericht verfassen konnte, stellte er zwei Zeiträume in seinen Prüffokus.

Es waren zum einen die Jahre 2013 und 2014: In diesen Jahren leitete eine beauftragte Juristin aus der Bezirksverwaltungsbehörde (BVB) Zell am See die GVK Pinzgau. Zum anderen wählte er die Jahre 2018 bis 2020 aus. Diese fielen unter den Vorsitz des Bezirkshauptmannes (BH) der BVB Zell am See, den er seit dem Jahr 2015 innehatte. Wenn es für die Schlussfolgerungen und Beurteilungen im Bericht notwendig war, griff der LRH auch Verfahren außerhalb dieser Zeiträume auf und bezog diese in die Schlussfolgerungen und Beurteilungen mit ein. In diesem Sinn berücksichtigte der LRH auch einen Sachverhalt aus dem Jahr 2012.

Der LRH legte den im Prüfauftrag im Plural verwendeten Begriff „Grundverkehrskommissionen“ dahingehend aus, dass damit die GVK Pinzgau in Form der „kleinen“ und der „großen Kommission“ gemeint war (vgl Pkt 3.2.1).

Für den geprüften Geschäftsbereich war Herr Landesrat Sepp Eisl bis 19. Juni 2013 und Herr Landesrat DI Dr Josef Schwaiger ab 20. Juni 2013 verantwortlich.

Nicht von der Prüfung umfasst waren

- der "graue Grundverkehr" (Verkehr mit Baugrundstücken),
- der Ausländergrundverkehr und
- die anderen Grundverkehrsbehörden im Pinzgau gemäß Grundverkehrsgesetz (GVG) 2001.

(3) *Die geprüfte Stelle äußerte sich dahingehend, dass der Bericht nicht dem Prüfauftrag entspreche. Darüber hinaus wurde die Prüfberechtigung und -kompetenz des LRH in Frage gestellt (begründend führte sie eine Stellungnahme der Fachgruppe Verfassungsdienst und Wahlen vom 8. Juni 2021 an).*

(4) Der LRH ist berechtigt, die GVK Pinzgau zu prüfen. Er prüft im Rahmen der Gebarungsprüfung die Rechtmäßigkeit des Verwaltungshandelns, jedoch nicht die inhaltliche Richtigkeit der jeweiligen Entscheidungen. Der LRH versteht sich als Generalrechtsschutz im Gegensatz zu den ordentlichen Gerichten, denen die Überprüfung der jeweiligen Entscheidung im Rahmen des Individualrechtsschutzes vorbehalten ist.

Die geprüfte Stelle hat sich während der Prüfung bezüglich der Einhaltung des Prüfauftrages nicht geäußert. Rechtsmittel zur Überprüfung der Prüfkompentenz gemäß § 6 Abs 4 Salzburger Landesrechnungshofgesetz 1993 wurden nicht eingebracht.

1.2 Prüfungsziel, angewendete Prüfnorm und angestrebte Prüfungssicherheit

(1) Im Fokus der Prüfung stand das (Verwaltungs-) Handeln der GVK Pinzgau, insbesondere ob den Vorgaben des GVG 2001 und des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG) entsprochen wurde.

Die Prüfung erfolgte in Anlehnung an das Handbuch für Compliance-Prüfungen der Internationalen Organisation der Obersten Rechnungskontrollbehörden (INTOSAI).

Den Umfang seiner Prüfungshandlungen richtete der LRH danach aus, eine begrenzte Prüfungssicherheit zu erreichen. Die Aussagen des LRH bezogen sich ausschließlich auf

die von ihm geprüften und beschriebenen Sachverhalte. Ein Rückschluss auf andere Sachverhalte ist nicht zulässig.

1.3 Zeitlicher Ablauf der Prüfung

- (1) Ein erstes Bild des Prüfungsgegenstandes machte sich der LRH anhand der Gesetze und der verfügbaren Informationen (Unterlagen der GVK Pinzgau, Literatur, Landtagsmaterialien, Internet).

Vor dem Startgespräch am 8. April 2021 wurden Ende März 2021 Fragen durch den Vorsitzenden der GVK Pinzgau beantwortet.

Im April und Mai 2021 wurden weitere Fragen an die GVK Pinzgau zur Beantwortung übermittelt. In diesem Zusammenhang teilte der Vorsitzende der GVK Pinzgau mit, die Fragen mangels Personalressourcen nicht fristgerecht beantworten zu können. Am 6. Juli 2021 befragte der LRH den Vorsitzenden persönlich und führte einen Ortsaugenschein an drei Liegenschaften durch, die Gegenstand von Grundverkehrsverfahren gewesen waren.

Der LRH befragte auch die ehemalige Vorsitzende der GVK Pinzgau und eine Mitarbeiterin in der Kanzlei der BVB Zell am See.

Ergänzend dazu führte der LRH Erhebungen im Elektronischen Akt im Amt der Salzburger Landesregierung (ELISA) der GVK Pinzgau durch. Er überprüfte die Jahre 2013 bis 2017 stichprobenartig, jene der Jahre 2018 bis 2020 in ihrer Gesamtheit.

Der LRH befragte weiters die Vertreter der Bezirksbauernkammer (BBK) zur Arbeitsweise der GVK Pinzgau sowohl schriftlich als auch in einer ergänzenden Online-Konferenz am 5. Juli 2021.

Die Erhebungen des LRH mündeten in einen Rohbericht. Die Schlussbesprechung zur Prüfung fand am 22. Dezember 2021 statt. Der Rohbericht wurde der geprüften Stelle und dem Amt der Salzburger Landesregierung am 22. Dezember 2021 zur Gegenäußerung innerhalb von sechs Wochen übermittelt. Die Gegenäußerungen langten innerhalb der Frist ein.

- (3) *Die geprüfte Stelle teilte mit, dass eine zugesagte Sachverhaltsübersicht des Berichtes nicht übermittelt worden wäre.*

- (4) Der LRH übermittelte mit Schreiben vom 20. Dezember 2021 den Sachverhalt wie angekündigt zur Vorbereitung für die Schlussbesprechung.

Der LRH kann nicht nachvollziehen, wie nachweislich übermittelte Unterlagen durch den Vorsitzenden nicht zur Kenntnis genommen werden können.

Am 28. Jänner 2022 informierte ein Mitglied der GVK Pinzgau den LRH per E-Mail, dass er die Gegenäußerung der GVK Pinzgau weder kenne noch mittragen würde.

Der LRH ersuchte in diesem Zusammenhang den Vorsitzenden mit Schreiben vom 3. Februar 2022 um Mitteilung, ob die von ihm im Namen der GVK Pinzgau unterzeichnete Stellungnahme vom 1. Februar 2022, die Meinung aller Mitglieder der GVK Pinzgau repräsentiere. Im gleichen Schreiben ersuchte der LRH um Übermittlung der zitierten Stellungnahme der Fachgruppe Verfassungsdienst und Wahlen vom 8. Juni 2021.

Mit Schreiben vom 4. Februar 2022 (per E-Mail im LRH eingelangt am 9. Februar 2022) teilte der Bezirkshauptmann vormals Vorsitzender der GVK Pinzgau (laut Medienberichten legte er den Vorsitz mit 2. Februar 2022 zurück) mit, dass sich für ihn die Frage stelle, welche der 56 GVK's im Bezirk Zell am See nun unterzeichnen sollen. Die Stellungnahme der Fachgruppe Verfassungsdienst und Wahlen wurde nicht übermittelt.

1.4 Prüfungsansatz

- (1) Der LRH wählte einen systemischen Prüfungsansatz, der sich auftragsgemäß auf Gesetze, Richtlinien, Handlungsweisen, Abläufe und das IKS konzentrierte.

Die Arbeitsweise der GVK Pinzgau wurde mit jener der anderen GVK im Land Salzburg (ausgenommen die Stadt Salzburg) verglichen, indem er ihre Arbeitsweise im Überblick erhob.

Auf Grundlage der Erhebungen beurteilte der LRH die Risiken im Verwaltungshandeln der GVK Pinzgau und wählte die Prüfungsschwerpunkte nach den Gesichtspunkten der Wesentlichkeit aus. Der LRH sah die qualitative Wesentlichkeit dann, wenn die GVK Pinzgau in ihren Verwaltungsakten von der Norm derart abwich, dass dadurch die Ziele des GVG 2001 maßgeblich nicht erreicht wurden.

Besonderes Augenmerk wurde auf Verfahren gerichtet, in denen wegen des Mangels oder des Vorliegens der "Landwirteeigenschaft" Rechtsgeschäfte von der GVK Pinzgau versagt oder genehmigt wurden. Die Prüfung dieser Verfahren war der zentrale Inhalt des Prüfauftrags.

Die quantitative Wesentlichkeit legte der LRH mit 5 % fest. Aussagen traf der LRH im Bericht insbesondere dann, wenn es in mehr als 5 % der eingesehenen Akten zu Abweichungen von der Norm kam.

1.5 Internes Kontrollsystem (IKS)

- (1) Die einzelnen Prüffelder wurden auch dahingehend überprüft, ob sie den Anforderungen eines wirksamen IKS entsprachen.

Ein IKS ist ein in die Arbeits- und Betriebsabläufe einer Organisation eingebetteter Prozess zur Erfassung, Steuerung oder Vermeidung bestehender Risiken. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die betreffende Organisation im Rahmen der Aufgabenerfüllung ihre Ziele erreicht. Der Ausgangspunkt für ein funktionierendes IKS ist das Risikomanagement. Dabei werden Risiken einer Organisation identifiziert, analysiert und nach potentielltem Schadensausmaß und Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet.

Die jeweilige Ausgestaltung eines IKS ist von der betroffenen Organisation abhängig (Gebahrungsvolumen, Struktur und Anzahl der Mitarbeiter einer Organisationseinheit). Folgende Prinzipien sind für seine Wirksamkeit im Besonderen zu berücksichtigen:

1. **Das Transparenz-Prinzip:** Arbeitsabläufe sind klar, detailliert und transparent in schriftlicher Form zu regeln (Soll-Prozesse) und die Arbeitsschritte (Ist-Prozesse) nachvollziehbar schriftlich zu dokumentieren.
2. **Das Prinzip der Funktionstrennung:** Entscheidende, ausführende und kontrollierende Funktionen sind konsequent zu trennen. Eine Person darf nicht die alleinige Verantwortung über einen gesamten Prozess haben.
3. **Das Prinzip der Kontrollautomatik:** Der systemische Einbau von automatisierten Kontrollen im Arbeitsablauf ist festzulegen; insbesondere das Vier-Augen-Prinzip macht Gegenkontrollen möglich.

4. **Das Prinzip der Mindestinformation:** Informationen, die für die Erfüllung der Aufgaben notwendig sind, müssen Vorgesetzten und Mitarbeitern zur Verfügung stehen.
5. **Das Prinzip der minimalen Rechte:** Zugangs- und Zugriffsberechtigungen müssen adäquat beschränkt werden. Es dürfen nur jene Berechtigungen zu sensiblen Daten eingeräumt werden, die zur Erfüllung der Aufgaben unbedingt erforderlich sind.
6. **Das Prinzip des rollierenden Prozesses:** Ein IKS ist ein rollierender Prozess und muss regelmäßig und systematisch auf seine Funktionsfähigkeit, Wirksamkeit und Aktualität überprüft werden. Ändern sich die Rahmenbedingungen, ist eine entsprechende Anpassung vorzunehmen.

Die Beurteilung der Umsetzung der IKS-Prinzipien durch die GVK Pinzgau erfolgte im Rahmen der Feststellungen zu den geprüften und im Bericht dargestellten Punkten.

1.6 Aufbau des Berichtes

- (1) Vom LRH festgestellte Sachverhalte sind mit „(1)“ gekennzeichnet.

Die Bewertungen von Sachverhalten samt allfälligen Anregungen und Empfehlungen sowie Bemängelungen und Beanstandungen sind mit „(2)“ gekennzeichnet. Diese werden durch Schattierung hervorgehoben.

Die vom LRH zusammengefassten Gegenäußerungen der geprüften GVK Pinzgau sowie der Landesverwaltung - abgegeben vom Amt der Salzburger Landesregierung - werden kursiv dargestellt und sind mit „(3)“ kodiert. Die vollständigen Gegenäußerungen sind dem Bericht als Anlage angeschlossen.

Eine abschließende Äußerung des LRH ist mit „(4)“ gekennzeichnet und durch Schattierung hervorgehoben.

Um den Bericht übersichtlich zu gestalten, wurde das enthaltene Zahlenwerk fallweise gerundet. Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und %-Angaben können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in diesem Bericht darauf verzichtet, geschlechtsspezifische Formulierungen zu verwenden. Soweit personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, umfassen diese alle Personen gleichermaßen, unabhängig von einem Geschlecht.

Quelle für Abbildungen, Tabellen oder andere Darstellungen ist - soweit nicht anders angegeben - der LRH.

2. Entwicklung und Ziele des GVG 2001

2.1 Die GVG aus 1997 und aus 2001

- (1) Gesetzgebung und Vollziehung des „grünen Grundverkehrs oder landwirtschaftlichen Grundverkehrs“ waren Angelegenheit der Länder.

Im Land Salzburg galt bis Februar 2002 das GVG 1997. Der Vollzug dieses Gesetzes oblag dem **Grundverkehrsbeauftragten, den Grundverkehrskommissionen auf Bezirksebene und der Grundverkehrslandeskommission auf Landesebene.**

Aufgabe des weisungsfreien **Grundverkehrsbeauftragten** war insbesondere die Prüfung der Einhaltung des GVG 1997 **„in Bezug auf die für die Zulässigkeit des Rechtserwerbes maßgebliche Nutzung der Grundstücke und die Vermeidung und Bekämpfung von Schein- und Umgehungsgeschäften“** (§ 37 Abs 3 GVG 1997).

Die **Grundverkehrskommissionen** waren für Rechtserwerbe an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zuständig, die **Grundverkehrslandeskommission** insbesondere für Rechtserwerbe an Baugrundstücken und für Rechtserwerbe durch (nicht gleichgestellte) Ausländer. **Allen Kommissionen standen Richter vor.**

Mit 1. März 2002 trat das GVG 2001 in Kraft. Durch die Neuregelung wurde der „graue Grundverkehr“ (Verkehr mit Baugrundstücken) Inhalt des Raumordnungsgesetzes.

Die erläuternden Bemerkungen zur Novelle hielten fest, dass der Grundverkehrsbeauftragte und die Grundverkehrslandeskommission ua abgeschafft worden wären, um die Verwaltung zu vereinfachen und Kosten zu sparen.

Im Jahr 2012 führte eine Novelle des GVG 2001 das „Anzeige-Erklärungsmodell“ ein, das die Nutzung von Objekten als Zweitwohnsitze beschränken sollte. Gemäß den erläuternden Bemerkungen der Novelle hatten zwischen 2000 und 2010 zahlreiche EU-Bürger Zweitwohnsitze im Land Salzburg erworben; dies hätte zu einem erheblichen Anstieg der Immobilienpreise vor allem in den Tourismusorten und zu einer fast vollständigen Verdrängung der (weniger finanzstarken) einheimischen Interessenten vom Immobilienmarkt geführt. Eine zentrale Kontrollfunktion im "Anzeige-Erklärungsmodell" hatten die Bürgermeister (Bgm). Laut der Regierungsvorlage wäre man grundsätzlich zur Rechtslage zurückgekehrt, die bis zum Inkrafttreten des GVG 2001 für den Rechtsverkehr mit Baugrundstücken gegolten hätte.

2.2 Ziel und maßgebliche Regelungen des GVG 2001

(1) Das GVG 2001 beschränkte den rechtsgeschäftlichen Erwerb von Rechten an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken. Der Gesetzgeber zielte darauf ab, "die leistungsfähige bäuerliche Land- oder Forstwirtschaft entsprechend den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes zu sichern." Insbesondere folgende Regelungen dienten diesem Ziel:

1. **Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke** wurden definiert; als solche galten auch Grundstücke, die 20 Jahre vor ihrer Übertragung land- und forstwirtschaftlich genutzt worden waren (§ 2 GVG 2001).
2. Auf **Bezirksebene** genehmigten oder versagten die **GVK** Rechtsgeschäfte mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken (§§ 3 und 5 GVG 2001). Davon ausgenommen waren Rechtsgeschäfte mit Baugrundstücken ("grauer Grundverkehr") und mit Ausländern (§ 27 GVG 2001).
3. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke durften grundsätzlich nur von **Landwirten** erworben werden. Das GVG 2001 legte Kriterien der Landwirteeigenschaft fest (§ 4 Abs 4 GVG 2001).
4. Das **Kundmachungsgebot** bei Rechtsgeschäften, in denen der Rechtswerber nicht Landwirt war, sollte gewährleisten, dass allenfalls ein solcher in das Rechtsgeschäft eintreten konnte (§ 4 Abs 3 Z 2 lit c GVG 2001).
5. Die Festlegung eines **ortsüblichen Kaufpreises** von Grundstücken sollte den Erwerb durch Landwirte ermöglichen (§ 4 Abs 3 Z 2 lit c GVG 2001).
6. Rechtsgeschäfte mussten **versagt** werden, wenn eine land- oder forstwirtschaftlich **nachteilige Agrarstruktur** entstand, die Gegenleistung den **Verkehrswert** erheblich überschritt, bäuerliche Betriebe oder wirtschaftlich belangreiche Teile davon zur Bildung oder Vergrößerung von **Großgrundbesitz** oder **Eigenjagdgebieten** erworben wurden. Auch die Weiterveräußerung mit **Gewinn** oder der Erwerb zur bloßen **Kapitalanlage** stellte einen Versagungsgrund dar. Weiters durften Grundstücke dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb **nicht** ohne ausreichende Begründung **entzogen** werden (§ 5 GVG 2001).
7. Widersprachen abgeschlossene Rechtsgeschäfte den Zielen des GVG 2001, konnte deren Eintragung für unwirksam erklärt oder rückabgewickelt werden (§§ 31 und 32 GVG 2001).

Das Vorliegen der genannten Kriterien war Voraussetzung für jedes genehmigungspflichtige Rechtsgeschäft. Die zuständige GVK musste diese bei jedem Rechtsgeschäft gesondert und nach den Grundsätzen des AVG ermitteln und beurteilen. Die Genehmigung des Rechtsgeschäftes durch die GVK war Voraussetzung für den grundbücherlichen Erwerb des Eigentums an den gegenständlichen Liegenschaften.

3. Die GVK Pinzgau

3.1 Der Pinzgau in Zahlen und Fakten

- (1) Der Bezirk Zell am See (Pinzgau) umfasste 2.641 km² und hatte ca 88.200 Einwohner (Stand 1. Jänner 2021). Er war der größte der sechs politischen Bezirke des Landes Salzburg und der Fläche nach der drittgrößte Bezirk Österreichs. Er war größer als das Bundesland Vorarlberg. Der Pinzgau bestand aus 28 Gemeinden. Er grenzte im Westen an Tirol, im Norden an Bayern. Der Pinzgau war neben der Stadt Salzburg der wichtigste Bezirk für den Fremdenverkehr im Land Salzburg.

Der LRH erhob, dass im benachbarten Tirol aktiv für Chalets, Wohnungen und Zweitwohnsitze in Pinzgauer Gemeinden geworben wurde. In diesem Immobilienangebot wurde bspw eine Pinzgauer Gemeinde konkret mit dem Zusatz "bei Kitzbühel" bezeichnet.

Laut einem Bericht der Statistik Austria aus dem Jahr 2020 betrug die landwirtschaftliche Fläche rund 27.800 ha (10,5 % der Gesamtfläche), die von Gärten rund 1.700 ha (0,6 %) und Bauflächen rund 880 ha (0,3 %). Knapp 65 % der Gesamtfläche des Pinzgaus bestanden aus Alpen mit rund 79.800 ha (30,2 %) und Wald mit rund 89.800 ha (34 %).¹

Im Vergleich zum Bericht der Statistik Austria des Jahres 2012 reduzierte sich die land- und forstwirtschaftliche Fläche bis 2020 um rund 520 ha; die Bauflächen nahmen im selben Zeitraum um rund 228 ha zu.

Der LRH erhob, dass in den Jahren 2018 bis 2020 auf Grund der durch die "große Kommission" der GVK Pinzgau genehmigten Grundverkehrsgeschäfte land- und forstwirtschaftliche Flächen im Ausmaß von rund 140 ha (rund 200 Fußballfelder) der Land- und Forstwirtschaft entzogen wurden.

¹ vgl dazu Landesstatistik: Strukturdaten Pinzgau 2020; Daten für den politischen Bezirk Zell am See

3.2 Zuständigkeit und Zusammensetzung der GVK

3.2.1 Gesetzliche Grundlagen

- (1) Das GVG 2001 (§ 28) sah zwei Zusammensetzungen der GVK vor: Die „**kleine Kommission**“ hatte die Übertragung von **land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken/Gebäuden an Landwirte zu genehmigen oder zu versagen**. Die „**große Kommission**“ hatte über Rechtsgeschäfte, die dazu dienten, **Grundstücke anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken zu widmen, oder Rechtserwerbe von Todes wegen zu entscheiden**.

In beiden Formen hatten die Bezirkshauptleute oder von ihnen aus dem Stand der rechtskundigen Bediensteten der BVB bestellte Vertretungen den Vorsitz.

Mitglieder der „kleinen Kommission“ waren zwei im politischen Bezirk wohnhafte land- oder forstwirtschaftliche Fachleute, die von der BBK, der Bezirksorganisation der Landwirtschaftskammer (LWK), entsandt wurden. Ein weiteres Mitglied stellte die Gemeinde, in der das Grundstück oder dessen größter Teil gelegen war. In der „großen Kommission“ waren zusätzlich die Wirtschaftskammer Salzburg (WKS), die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg (AK) und die Salzburger Landarbeiterkammer (LAK) mit einem Mitglied vertreten. Für alle Mitglieder trat im Fall der Verhinderung ein Ersatzmitglied ein.

Sämtliche Mitglieder wurden vom BH jeweils nach Einholung des Vorschlags des vertretenen Gremiums für fünf Jahre bestellt und angelobt. Die Mitglieder der GVK waren in Ausübung ihrer Funktion weisungsfrei.

Der GVK waren das erforderliche Personal und die nötigen Hilfsmittel von der BVB beizustellen.

Im Zusammenhang mit den genannten gesetzlichen Bestimmungen legte der LRH seinen Prüffokus auch auf die IKS-Prinzipien der

- Transparenz,
- Funktionstrennung,
- Mindestinformation und
- minimalen Rechte (vgl Pkt 1.5).

3.2.2 Vorsitz der GVK Pinzgau

- (1) Die an der BVB Zell am See eingerichtete **GVK Pinzgau** durchlief im geprüften Zeitraum insgesamt drei Amtsperioden. Die erste Periode dauerte von 1. Juni 2009 bis 31. Mai 2014, die zweite von 1. Juni 2014 bis 31. Mai 2019 und die dritte endet mit 31. Mai 2024.

In den Jahren 2013 und 2014 hatte eine von der damaligen Bezirkshauptfrau beauftragte Juristin der BVB Zell am See die Vorsitzführung inne. Im Jahr 2015 übernahm der jetzige BH den Vorsitz der GVK Pinzgau. Diesen hatte er schon vor dem Jahr 2013 für mehrere Jahre bis zu seiner Abberufung inne.

Im geprüften Zeitraum gab es keine festgelegte Stellvertretung des Vorsitzes. Über diese wurde jeweils im Anlassfall entschieden. Im Zeitraum 2013 und 2014 war das einmal der Fall. Seit Beginn 2015 gab es keinen Fall der Stellvertretung, da der Vorsitzende laut seinen Angaben die Sitzungen bei Krankheit verschob. Befangenheit wäre in seinem Fall nie vorgelegen.

Der LRH erhob die Vorsitzführung der anderen vier GVK. Zwei GVK wurden von beauftragten Juristinnen geleitet. Alle vier GVK hatten Stellvertretungsregelungen.

- (2) Der LRH kritisiert, dass die GVK Pinzgau keine Stellvertretung des Vorsitzes eingesetzt hatte. Die Einrichtung von Stellvertretungen gewährleistet und erhält die Handlungsfähigkeit von Behörden aufrecht. Der LRH fordert den Vorsitzenden der GVK Pinzgau auf, seine Stellvertretung zu regeln.

- (3) *Die geprüfte Stelle hielt fest, dass das GVG 2001 für die Verhinderung des Vorsitzenden keine Stellvertretung vorsähe.*

3.2.3 Mitglieder der GVK Pinzgau

- (1) Die Mitglieder wurden jeweils vom Vorsitzenden der GVK Pinzgau in der Funktion als BH der BVB Zell am See angelobt.

Der LRH erhob, dass in der Amtsperiode 2019 bis 2024 über die Angelobungen Niederschriften erstellt wurden. Der BH unterzeichnete diese nicht. Im ELISA erfolgte die Protokollierung der Niederschriften nicht einheitlich unter einer Geschäftszahl.

Der LRH erhob, dass eines der beiden Mitglieder der BBK seine Funktion in allen drei unter Pkt 3.2.2 genannten Amtsperioden inne hatte. Diese Person bekleidete von 2004 bis 2009 in einer Pinzgauer Gemeinde das Vizebürgermeisteramt, von 2009 bis 2019 das Bürgermeisteramt. Weiters war er im geprüften Zeitraum der Geschäftsführer des Vereins "Schutzgemeinschaft der Grundbesitzer im Nationalpark Hohe Tauern".

Die **WKS** entsandte immer dasselbe Mitglied in die "große Kommission". Bei den von der **AK** entsandten Mitgliedern ergaben sich auf Grund von Pensionierungen drei Änderungen und bei der **LAK** eine zu Beginn des geprüften Zeitraums. Als Ersatzmitglieder wurden immer wieder neue Personen nominiert.

Neun Gemeinden entsandten dieselben Mitglieder, die anderen 19 wechselten die Mitglieder. Als Ersatzmitglieder wurden immer wieder neue Personen nominiert.

(2) Der LRH fordert den BH der BVB Zell am See auf, die Niederschriften einheitlich zu protokollieren und zu unterzeichnen. Damit wird auch dem Transparenz-Prinzip des IKS entsprochen (vgl Pkt 1.5).

(3) *Die geprüfte Stelle hielt fest, dass sie alle Angelobungen in einem Akt angelegt und protokolliert hätte.*

(4) Der LRH weist nochmals darauf hin, dass es hier darüber hinaus um die ordnungsgemäße Unterfertigung und die einheitliche Darstellung geht. Beides dient der Nachvollziehbarkeit der Verwaltungsakte durch Dritte (insbesondere durch die Gerichte).

3.2.4 Personelle und sachliche Infrastruktur der GVK Pinzgau

(1) Von der BVB Zell am See waren der GVK Pinzgau das erforderliche Personal und die nötigen Hilfsmittel beizustellen.²

Der LRH erhob, dass in der Geschäftsstelle der GVK Pinzgau von 2013 bis 2015 zwei Mitarbeiterinnen und von 2016 bis 2020 eine Mitarbeiterin des BH tätig waren. Diese

² § 28 Abs 7 GVG 2001

wendete ca 80 % ihrer Dienstzeit von 35 Wochenstunden für die Tätigkeiten der GVK Pinzgau auf. Eine Vertretungsregelung gab es nicht.

Im Zuge der Prüfung führte der Vorsitz der GVK Pinzgau mehrmals aus, dass eine rechtzeitige Beantwortung der Fragen des LRH nicht möglich gewesen wäre, da das in der GVK Pinzgau eingesetzte Personal auch durch Aufgaben der BVB Zell am See gebunden gewesen wäre. Im Mai 2021 ergänzte er, dass der Personalaufwand für die Beantwortung der Prüfungsfragen bis dahin bereits ein Ausmaß von zwei Wochen mit insgesamt 328 Stunden betragen hätte. Das waren nach Berechnungen des LRH ca vier Vollzeit-äquivalente.

Für die Erledigung der Rechtsgeschäfte nutzte die GVK Pinzgau die Büroräumlichkeiten, Sitzungszimmer sowie die EDV-technische Ausstattung mit der notwendigen Hard- und Software der BVB Zell am See. Die Verarbeitung der erforderlichen personenbezogenen Daten erfolgte automatisationsunterstützt durch ELISA.

Ein Wissensmanagement wurde in der GVK Pinzgau nicht angewandt.

- (2) Der LRH empfiehlt, die Geschäftsstelle personell ausreichend auszustatten und analog zur Stellvertretung des Vorsitzes auch die Stellvertretung der Geschäftsstelle zu regeln. Dadurch wird das Risiko einer eingeschränkten Handlungsfähigkeit vermieden. Durch die adäquate personelle Ausstattung würden die Ressourcen der GVK Pinzgau nicht durch die Agenden der BVB Zell am See gebunden werden.

Der LRH empfiehlt der GVK Pinzgau die Implementierung eines Wissensmanagements, um dem IKS-Prinzip der Mindestinformation (vgl Pkt 1.5) zu entsprechen.

- (3) *Die geprüfte Stelle hielt fest, dass sie mindestens sechs zusätzliche Stellen benötigen würde, um den Anregungen und Empfehlungen des LRH entsprechen zu können.*

3.3 Sitzungen und Beschlüsse der GVK

3.3.1 Gesetzliche Grundlagen

- (1) Gemäß § 28 GVG 2001 hatte der Vorsitzende die GVK nach Bedarf, wenigstens aber vierteljährlich einzuberufen. Die "kleine Kommission" war beschlussfähig, wenn der Vorsitzende und mindestens zwei Mitglieder, die "große Kommission", wenn zusätzlich

zum Vorsitzenden mindestens vier Mitglieder anwesend waren. Die GVK entschied mit Stimmenmehrheit. Eine Enthaltung war nicht zulässig. Bei Stimmgleichheit galt jene Meinung als angenommen, der der Vorsitzende beigetreten war.

3.3.2 Sitzungen und Beschlüsse der GVK Pinzgau

- (1) Der LRH erhob, dass die GVK Pinzgau in den Jahren 2013 und 2014 zehn- bzw neunmal, in den Jahren 2015 bis 2020 durchschnittlich 6,5-mal - regelmäßig vormittags zwischen 8:30 und 12:00 Uhr - zusammentrat. In den ersten beiden Jahren wurden pro Sitzung bis zu 20 Grundverkehrsgeschäfte, in den folgenden bis zu 30 behandelt: Das waren pro Jahr zwischen 105 und 171 Rechtsgeschäfte. Die "kleine Kommission" tagte mehr als doppelt so oft wie die "große Kommission".

Tabelle 1: Sitzungen der großen und kleinen Kommission 2013 bis 2020

Jahr	Sitzungen	Protokolle	große Kommission	kleine Kommission
2013	10	118	39	79
2014	9	159	38	121
2015	8	171	61	110
2016	6	136	51	85
2017	7	122	38	84
2018	5	105	35	70
2019	7	125	34	91
2020	6	106	39	67
Summe	58	1.042	335	707
Durchschnitt/Jahr	7	130	42	88

Im geprüften Zeitraum tagte die GVK Pinzgau 58-mal; 335 der 1.042 Protokolle betrafen die "große", 707 die "kleine Kommission".

Laut Auskunft beider Vorsitzenden wurden für die Genehmigung von unstrittigen Grundverkehrsgeschäften zwischen 10 und 15 Minuten aufgewendet. Komplexere Verfahren, bei denen Stellungnahmen von Sachverständigen angefordert oder Ergänzungen durch den Rechtswerber eingebracht worden waren, hatten länger gedauert und waren auch in mehreren Sitzungen behandelt worden.

In den Jahren 2013 und 2014 waren nach den Angaben der Vorsitzenden durch ausführliche Besprechungen in den Sitzungen einstimmige Entscheidungen erzielt worden. Auch in den Jahren 2015 bis 2020 fällte die GVK Pinzgau laut dem Vorsitzenden alle Entscheidungen einstimmig. Im Übrigen wären laut den Angaben des Vorsitzenden alle Beisitzer sehr daran interessiert gewesen, die Sitzungen rasch abzuhandeln, da sie einen dicht gedrängten Terminkalender in ihren Hauptberufen gehabt hätten.

Der LRH erhob, dass die GVK der anderen BVB pro Sitzung zwischen 10 und 25 Verfahren behandelten und dafür zwischen fünf und 30 Minuten aufwendeten.

3.3.3 Zuständigkeit der GVK Pinzgau als "kleine" oder "große Kommission"

- (1) Im geprüften Zeitraum beriefen die Vorsitzenden die "kleine" oder "große Kommission" zur Prüfung der Anträge ein.

Der LRH erhob, dass ab 2015 der Vorsitzende die Zusammensetzung der Kommission in mehreren Grundverkehrsverfahren während der Sitzung änderte. Dies war laut seinen Angaben dann der Fall, wenn Sachverhalte bekannt wurden, die die jeweils andere Kommission betrafen. Im Sinne der Verfahrensökonomie wären deshalb sowohl die Mitglieder der "kleinen" als auch der "großen Kommission" in der Sitzung „an einem Tisch“ gesessen. Dieser Vorgangsweise hätten alle anderen Mitglieder zugestimmt. Dies bestätigte eines der von der BBK entsandten Mitglieder.

Bei der Durchsicht der Verfahren des Zeitraumes 2018 bis 2020 konnte der LRH die Gründe der Zuständigkeit der jeweiligen Kommission auf Grund mangelhafter Sitzungsprotokolle nicht nachvollziehen (vgl Pkt 4.1.3). Als Beispiele werden folgende Verfahren angeführt:

- Ein Verfahren behandelte die „kleine Kommission" in den ersten beiden Sitzungen, die „große Kommission" in weiteren drei Sitzungen. Im Protokoll der letzten Sitzung waren die anwesenden Kommissionsmitglieder nicht vermerkt.
- In zwei Verfahren, denen vergleichbare Sachverhalte zugrunde lagen, entschied einmal die "große" und einmal die "kleine Kommission": In beiden Fällen wurde landwirtschaftlich genutzter Boden der landwirtschaftlichen Nutzung durch Verwendung als Schnee-/Schotterdepot entzogen. Der LRH konnte mangels Angabe einer Begründung die unterschiedliche Zusammensetzung der GVK Pinzgau nicht nachvollziehen.

- In einem Verfahren war die Folge der unrichtigen Zusammensetzung der GVK Pinzgau, dass das LVwG im Rahmen der Prüfung der Beschwerde den Bescheid der GVK Pinzgau wegen Rechtswidrigkeit aufhob.

(2) Der LRH stellte fest, dass der Vorsitzende die Zuständigkeit der Kommission nicht bei Einlangen des Grundverkehrsansuchens abschließend prüfte, sondern erst im Zuge der Sitzung. Dadurch traten in zahlreichen Verfahren unzuständige Kommissionen zusammen. Der LRH weist darauf hin, dass Bescheide, die von unzuständigen Behörden erlassen werden, infolge Unzuständigkeit rechtswidrig sind (vgl. ua VwGH vom 14. Oktober 2011, Zl 2008/09/0125). Diese Art der Einsetzung der jeweils zuständigen Kommission entsprach darüber hinaus nicht dem IKS-Prinzip der minimalen Rechte und der Transparenz (vgl. Pkt 1.5).

Der LRH fordert den Vorsitzenden der GVK Pinzgau auf, die zu Grunde liegenden Sachverhalte so zu prüfen, dass die Kommission in richtiger Besetzung einberufen wird.

(3) *Die geprüfte Stelle hielt fest, dass die abschließende Prüfung der Zuständigkeit der GVK Pinzgau als „kleine“ oder „große“ Kommission zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht möglich und „realitätsfremd“ sei.*

(4) Der LRH hält ausdrücklich fest, dass zur Wahrung des Datenschutzes und der Interessen von Individuen nur jene Personen der Kommission einberufen werden und anwesend sein dürfen, die auch tatsächlich mit dem Rechtsgegenstand befasst sind. Aus diesem Grund ist die Zuordnung des Verfahrensgegenstandes im Voraus an die jeweils zuständige Kommission gemäß GVG 2001 essentiell.

3.4 Befangenheit, Nebentätigkeit und Nebenbeschäftigung

3.4.1 Gesetzliche Grundlagen

(1) Entsprechend § 7 AVG galt ein Verwaltungsorgan ua dann als **befangen**, wenn es in der Sache als Bevollmächtigter einer Partei bestellt war oder "sonstige wichtige Gründe" vorlagen, die bei vernünftiger Würdigung aller konkreten Umstände seine volle Unbefangenheit und objektive Einstellung an der unparteilichen Ausübung des Amtes in

Zweifel zogen. Dafür reichte schon der **Anschein der Befangenheit**. Lag ein Befangenheitsgrund vor, hatten sich die Betroffenen der Ausübung ihres Amtes zu enthalten und ihre Vertretung zu veranlassen.

§ 28 Abs 2 GVG 2001 legte fest, dass die Beisitzenden und Ersatzmitglieder bei Amtsantritt nachweislich in die Hand des BH das Gelöbnis strengster Unparteilichkeit und gewissenhafte Erfüllung der mit dem Amt verbundenen Pflichten ablegen mussten.

Für Landesbedienstete bestimmten darüber hinaus die Dienstrechtsgesetze, dass sie keine ehrenamtlichen oder sonstigen **Nebentätigkeiten** oder **Nebenbeschäftigungen** ausüben durften, die die Vermutung ihrer Befangenheit hervorriefen. Sie waren vor ihrer Aufnahme der Fachgruppe 0/4 - Personal des Amtes der Salzburger Landesregierung (kurz: Fachgruppe Personal) im Dienstweg zu melden.

Eine **Nebentätigkeit** war eine Tätigkeit, die durch den Dienstgeber zusätzlich zur Haupttätigkeit übertragen oder veranlasst wurde.

Eine **Nebenbeschäftigung** war jede Beschäftigung, die Landesbedienstete außerhalb ihres Dienstverhältnisses und einer allfälligen Nebentätigkeit ausübten. Unzulässig waren Nebenbeschäftigungen, die die Erfüllung der dienstlichen Aufgaben behinderten oder die Vermutung der Befangenheit hervorriefen. Dies war zB der Fall, wenn im Rahmen der Nebenbeschäftigung ein Kontakt mit Personen zwangsläufig gegeben war, gegenüber denen auch ein dienstlicher Kontakt häufig notwendig sein konnte, oder der finanzielle Erfolg der Nebenbeschäftigung von den Personen abhängig war, gegenüber denen Landesbediensteten dienstlich tätig werden mussten.

3.4.2 Befangenheit - GVK Pinzgau

- (1) Der LRH erhob, dass in den Jahren 2013 und 2014 die Vorsitzende das Thema Befangenheit von Kommissionsmitgliedern in "Niederschriften" zu den Sitzungsprotokollen festhielt. Sie gab an, sich einmal selbst auf Grund persönlicher Bekanntschaft mit einer Verfahrenspartei für befangen erklärt zu haben. In diesem Fall wurde eine Stellvertretung bestimmt.

In den Jahren 2015 bis 2020 war der Vorsitzende laut seinen Angaben in keinem Verfahren befangen. Er gab an, eine Befangenheit gemäß den Tatbeständen des § 7 AVG geprüft und die Mitglieder im Zuge ihrer Angelobung auf die Vorgangsweise bei

Befangenheit hingewiesen zu haben. Hinweise und Belehrungen bei Verfahren hielt er für nicht notwendig, da dieses Thema im Rahmen ihrer Hauptberufe ohnehin bekannt gewesen wäre.

Der LRH befragte ein Mitglied der GVK Pinzgau, das die BBK vertrat und Bgm in einer Gemeinde gewesen war, zum Thema Befangenheit. Er gab an, seine mögliche Befangenheit regelmäßig geprüft zu haben. In Angelegenheiten, die die Gemeinde während seiner Amtszeit als Bgm betroffen hätten, wäre er nicht befangen gewesen, da er nicht "jeden Gemeindegänger gekannt" hätte. Befangenheitsgründe hätte das Mitglied dann gesehen, wenn er selbst Vertragspartei gewesen, er in einer rechtlichen Verbindung zum Einreicher gestanden wäre, oder das Verfahren Verwandte betroffen hätte.

In den Akten der Jahre 2018 bis 2020 erhob der LRH zwei Protokolle, die die Ersatzmitglieder wegen der Befangenheit der Mitglieder als Vertretung für die Gemeinde unterfertigten. In anderen Fällen wurde auf mögliche Befangenheiten nicht reagiert: In drei Fällen kauften Gemeinden Grundstücke. Die Bgm unterzeichneten die Kaufverträge und zwei genehmigten sie in Folge als Mitglieder der GVK Pinzgau. Eine Gemeinde tauschte ein Grundstück: Der Bgm genehmigte den Tauschvertrag als Mitglied der Kommission.

- (2) Der LRH stellte fest, dass Bgm mehrmals an den Entscheidungen der GVK Pinzgau mitwirkten. Gleichzeitig waren sie Bevollmächtigte der Gemeinde und hatten die verfahrensgegenständlichen Verträge unterzeichnet. Diese Vorgangsweise konnte den Anschein der Befangenheit nicht ausschließen.

Der LRH fordert den Vorsitzenden auf, eine mögliche Befangenheit der Mitglieder der GVK Pinzgau zu prüfen und das Ergebnis zu dokumentieren.

Der LRH empfiehlt, bei der Überarbeitung des GVG 2001 das Thema Befangenheit zu berücksichtigen.

- (3) *Die geprüfte Stelle hielt fest, dass es bei Gemeindevertretern im Allgemeinen zu Befangenheiten kommen könnte.*

3.4.3 Nebentätigkeit und Nebenbeschäftigung - GVK Pinzgau

- (1) Der LRH erhob, dass die Vorsitzende in den Jahren 2013 bis 2014 keine Nebentätigkeit oder Nebenbeschäftigung ausübte.

Von 2017 bis 2020 saß der Vorsitzende der GVK Pinzgau laut den "Tätigkeitsberichten Nationalpark gesamt"³ dem Nationalparkfondsbeirat vor. Diese Nebentätigkeit war der Fachgruppe Personal nicht bekannt.

Ihr hatte er im geprüften Zeitraum mehrere Nebenbeschäftigungen gemeldet:

- Vortragstätigkeit an einer HTL im Pinzgau
- Ausübung eines Mandats in einem Gemeinderat im Pinzgau (ruhend)
- Staatskommissär einer Sparkasse im Pinzgau
- Selbständige Tätigkeit in Form eines Consultingunternehmens mit Vorbehalt genehmigt, dass "sie nicht im Bezirk Pinzgau" ausgeübt werden durfte.

Unter den Referenzen auf der Homepage des Consultingunternehmens waren unter dem Punkt "Beratungs-, Trainings- und Seminartätigkeit" ua der Regionalverband Oberpinzgau und die Entwicklung einzelner Gemeinden des Pinzgaus angeführt. Diese Homepage war jedenfalls bis 23. Juni 2021 aufrufbar. Laut Auskunft des Vorsitzenden hatte er seine Beratungstätigkeiten für den Regionalverband Oberpinzgau im Jahr 2009 und die Gemeindeentwicklung im Jahr 2013 beendet. Das Consultingunternehmen hätte er spätestens mit 2011 ruhend gestellt. Dies hatte er der Fachgruppe Personal nicht gemeldet.

- (2) Der LRH stellte fest, dass die Beratungstätigkeiten des Vorsitzenden dem Genehmigungsvorbehalt der vorgesetzten Stellen widersprachen. Sie konnten die Vermutung der Befangenheit hervorrufen, da in ihrem Rahmen Kontakte mit Personen zwangsläufig gegeben waren, gegenüber denen auch häufig ein dienstlicher Kontakt bestand.

³ vgl. <https://hohetauern.at/de/taetigkeitsberichte.html>

Das Nichtmelden der Einstellung der Beratungstätigkeiten und der Nebentätigkeit als Vorsitzender des Nationalparkfondsbeirats widersprachen den dienstrechtlichen Bestimmungen.

Der LRH fordert den Vorsitzenden der GVK Pinzgau auf, seine Dienstpflichten einzuhalten.

Der LRH fordert die Personalverwaltung auf, die Einhaltung der Dienstpflichten, insbesondere in Zusammenhang mit der Ausübung von Nebenbeschäftigungen, regelmäßig zu kontrollieren.

- (3) *Die geprüfte Stelle hielt fest, dass der Vorsitzende seine Nebentätigkeiten der Fachgruppe Personal gemeldet hätte. Weiters hätte er seine Beratungstätigkeit außerhalb des Bezirkes ausgeübt. Gemeinden und Regionalverbände wären keine Unternehmen und Betriebe. Er hätte seit 2013 keine weiteren Tätigkeiten ausgeübt.*

Die Landesamtsdirektion hielt fest, dass Nebentätigkeiten und Nebenbeschäftigungen laut Fachgruppe 0/4 einerseits in den einschlägigen landesgesetzlichen Bestimmungen und andererseits vertiefend in Form des geltenden Erlasses 5.12 - Compliance geregelt würden (§ 7a, § 11a L-BG).

Im Hinblick auf allfällige Nebenbeschäftigungen habe der Bedienstete grundsätzlich selbst zu überprüfen, ob ein Untersagungsgrund des § 11a L-BG vorliege (Behinderung an der Erfüllung dienstlicher Aufgaben, Vermutung der Befangenheit oder die Gefährdung sonstiger wesentlicher dienstlicher Interessen). Meldepflichtig seien nur erwerbsmäßige Nebenbeschäftigungen - als Richtwert könne die jährliche einkommensteuerrechtliche Veranlagungsgrenze herangezogen werden - sowie gewisse Funktionsausübungen in Organen von juristischen Personen des Privatrechts mit Gewinnausrichtung. Auch jede nach Art, Ausmaß oder Ertrag wesentliche Änderung einer erwerbsmäßigen Nebenbeschäftigung sei unverzüglich zu melden (§ 11a Abs 3).

Die gesetzlichen Bestimmungen zur Antikorruption würden fortlaufend evaluiert und gegebenenfalls angepasst. Dies gelte auch für den Erlass 5.12 - Compliance. Das Vorhandensein eines transparenten rechtlichen Rahmengerüsts sei ein wichtiger Bestandteil eines umfassenden Korruptionspräventionsprogramms.

Der Themenbereich Korruptionsprävention und Compliance sei nicht nur international, sondern auch im öffentlichen Sektor in den letzten Jahren verstärkt in den Fokus gerückt. Dieser Entwicklung Rechnung tragend wären diese Themen im Aus- und Weiterbildungsprogramm für Landesbedienstete verankert und ausgebaut: So erfolge eine Berücksichtigung ausgewählter Antikorruptions-Themen sowohl in der für neueintretende Mitarbeiter verpflichtend zu besuchenden Erstinformativveranstaltung (bereits seit 2016), als auch seit 2018 in Form einer Schulung im Modul 2 - Managementwissen und seien die diesbezüglichen Inhalte auch Teil einer schriftlichen Prüfung. Überdies fänden bedarfsorientierte Weiterbildungen und Workshops statt. Die Verankerung von Schulungsmaßnahmen sei wichtig, um die Mitarbeiter mit den dienstrechtlichen Bestimmungen vertraut zu machen. Das Aus- und Weiterbildungsprogramm solle zu einem verstärkten Bewusstsein für compliance-rechtliche Fragestellungen im öffentlichen Dienst beitragen.

Aus Anlass des vorliegenden LRH-Berichts wäre der Vorsitzende auch seitens der Fachgruppe Personal zur Stellungnahme und Überprüfung der gemeldeten Nebenbeschäftigungen und Nebentätigkeiten aufgefordert worden.

Abschließend merkte die LAD an, dass das nebenberufliche Engagement der Mitarbeiter oftmals einen wichtigen gesellschaftlichen Beitrag leiste und die Fachgruppe Personal in diesem Zusammenhang auf die Meldungen seitens der Mitarbeiter angewiesen sei. Fortlaufende Schulungen, das Thematisieren im strukturierten Mitarbeitergespräch und eine jederzeitige Kontaktaufnahme mit der Compliance-Beauftragten in Zweifelsfällen, sollten ähnliche Sachverhalte zukünftig jedenfalls vermeiden.

(4) Der LRH hält fest, dass die Fachgruppe Personal am 23. August 2021 dem LRH schriftlich die der Fachgruppe vom Vorsitzenden der GVK Pinzgau gemeldeten Nebenbeschäftigungen und Nebentätigkeiten mitteilte. Auf dieser Mitteilung gründeten die Feststellungen des LRH.

Der LRH weist darauf hin, dass Personen in Führungspositionen besondere Vorbildwirkung haben und sich daher in besonderer Weise bemühen müssen, sämtliche Compliance-Vorschriften und Dienstpflichten einzuhalten.

Der LRH merkt an, dass es sich bei den Nebenbeschäftigungen nicht um ehrenamtliche, sondern um entgeltliche Nebenbeschäftigungen handelt.

3.4.4 Geschäftsordnung der GVK Pinzgau

- (1) Im geprüften Zeitraum verfügte die GVK Pinzgau über keine Geschäftsordnung mit Detailregelungen oder sonstige Richtlinien, die die gesetzlichen Bestimmungen über die Zusammensetzung und Einberufung der Kommissionen sowie die Wahrnehmung von Befangenheiten ergänzten (vgl Pkt 3.3.1 bis 3.4.3).

Laut Stellungnahme des Vorsitzenden bedurfte es keiner Geschäftsordnung bzw besonderen Sitzungsregelung, da hohe Disziplin geherrscht und er als "Sitzungspolizei" eine straffe Behandlung der Rechtsgeschäfte geführt hätte.

- (2) Der LRH stellte fest, dass das Fehlen einer Geschäftsordnung der GVK Pinzgau dem IKS-Prinzip der Transparenz entgegenstand, da die internen Abläufe nicht nachvollziehbar abgebildet wurden. Eine Geschäftsordnung stellt ein adäquates Instrument für die Etablierung eines IKS in der GVK Pinzgau dar. Durch sie ist das IKS festzuhalten und dessen Ausgestaltung zu präzisieren (vgl Pkt 1.5).

Der LRH empfiehlt der GVK Pinzgau, eine die gesetzlichen Bestimmungen ergänzende Geschäftsordnung zu erlassen.

- (3) *Die geprüfte Stelle hielt fest, dass das GVG 2001 keine gesetzliche Grundlage für eine Geschäftsordnung vorsähe.*

4. Verfahren vor der GVK

4.1 Zustimmungspflichtige Rechtsgeschäfte im Grundverkehr

4.1.1 Gesetzliche Grundlagen

- (1) Die GVK hatte gemäß § 3 Abs 1 GVG 2001 über die Übertragung des Eigentums, die Einräumung des Fruchtgenussrechtes bzw des Baurechts an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder die Bestandgabe von Gebäuden auf solchen zu entscheiden.

Die GVK durfte solchen Rechtsgeschäften gemäß § 4 GVG 2001 nur zustimmen, "wenn es dem allgemeinen Interesse der Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes, und zwar auch in der Form wirtschaftlich gesunder, mittlerer oder kleiner land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe, nicht widersprach." Als zwingende Versagungsgründe führte § 4 Abs 3 GVG 2001 an, wenn die Nutzung des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes trotz entsprechender Möglichkeiten eingestellt wurde oder der Rechtswerber kein Landwirt war.

Für die Durchführung der Verfahren galten zentrale Grundsätze des AVG:

1. Das Recht auf das Verfahren vor dem gesetzlichen Richter
2. Wahrnehmung der Befangenheit
3. Parteistellung mit dem Recht auf Akteneinsicht
4. Parteiengehör
5. Stellungnahmerecht zum Ergebnis der Beweisaufnahme und
6. Erhebung von Rechtsmitteln.

Im Zusammenhang mit den genannten gesetzlichen Bestimmungen legte der LRH seinen Prüffokus auch auf die IKS-Prinzipien der

- Transparenz und
- Kontrollautomatik (vgl Pkt 1.5).

4.1.2 Anzahl der Verfahren der GVK Pinzgau

- (1) Der Vorsitzende gab an, dass die GVK Pinzgau im Zeitraum von 2013 bis 2020 in 1.478 Grundverkehrsgeschäften entschieden hätte.

Der LRH erhob, dass die vom Vorsitzenden gemeldete Zahl auch Akte betreffend Bescheinigungen gemäß § 3 Abs 2 lit k GVG 2001⁴ beinhaltete. Für diese war jedoch nicht die GVK Pinzgau, sondern die BVB Zell am See zuständig.

Tabelle 2: Grundverkehrsakte der GVK Pinzgau und Bescheinigungsakte der BVB Zell am See 2013 bis 2020

Jahr	Grundverkehrsakte der GVK Pinzgau	Bescheinigungsakte der BVB Zell am See
2013	109	72
2014	108	60
2015	163	87
2016	121	81
2017	114	57
2018	95	76
2019	114	60
2020	87	65
Anzahl	911	558

Im geprüften Zeitraum wurden 911 Grundverkehrsakte der GVK Pinzgau und 558 Bescheinigungsakte der BVB Zell am See unter derselben Geschäftszahl im ELISA protokolliert, in Summe 1.469.

Der LRH konnte die Differenz zwischen der vom Vorsitzenden genannten Anzahl an Akten und der erhobenen Anzahl an Akten im Wesentlichen nachvollziehen.

Die Geschäftsstelle der GVK Pinzgau führte keinen eigenen Aktenplan über ihren Geschäftsbereich. Dies hatte zur Folge, dass die Akten der GVK Pinzgau und jene der

⁴ Das sind Rechtsgeschäfte, die unbebaute Grundstücke oder Teile davon mit einer Fläche bis zu 1.000 m² betreffen, die an Grundstücke angrenzen, die schon im Eigentum oder im zum Rechtsgeschäft gleichen Rechtsbesitz des Erwerbers stehen und nicht bereits erweitert worden sind.

BVB Zell am See nicht getrennt, sondern in einer Geschäftszahl gemeinsam protokolliert wurden.

Das Protokollieren von Akten der Geschäftsbereiche unterschiedlicher Behörden im selben Aktenplan ist in der Büroordnung des Amtes der Salzburger Landesregierung nicht vorgesehen.

Dies hatte zur Folge, dass regelmäßige, standardisierte Auswertungen oder einfache Abfragen nicht ohne erheblichen Zeit- und Personaleinsatz möglich waren. So beantwortete die GVK Pinzgau die im Jahr 2019 gestellte Landtagsanfrage über die Grundverkehrserwerbe im Pinzgau bis dato nicht.

- (2) Der LRH stellte fest, dass die Verfahren der BVB Zell am See zu den Erledigungen der GVK Pinzgau gezählt und gemeinsam im ELISA protokolliert wurden. Dadurch wurde die unterschiedliche Behördenzuständigkeit nicht berücksichtigt. Dies erschwerte eine zeitnahe und korrekte Beantwortung einer Landtagsanfrage und die Prüfung durch den LRH. Darüber hinaus widersprach diese Art der Protokollierung dem Transparenz-Prinzip des IKS (vgl Pkt 1.5).

Der LRH fordert vom Vorsitz der GVK Pinzgau, unter Beachtung der gesetzlichen Behördenzuständigkeit eine ordnungsgemäße, nachvollziehbare und übersichtliche Aktenverwaltung und das Transparenz-Prinzip des IKS umzusetzen.

- (3) *Die geprüfte Stelle hielt fest, dass die Kritik an der Aktenverwaltung berechtigt sein möge, diese aber nicht der Büroordnung widersprochen habe. Der Aktenplan sei in allen BVB's derselbe. Die Änderung des Aktenplanes bedürfte einer Änderung der Skartierordnung, für die sie nicht zuständig sei.*

- (4) Der LRH stellt fest, dass sich die GVK Pinzgau ausdrücklich von der BVB Zell am See abgrenzt. Eine separate Aktenorganisation ist daher nur logisch, sinnvoll und rechtlich geboten.

4.1.3 Ablauf der Verfahren vor der GVK Pinzgau

(1) Die Verfahren ab dem Jahr 2015 hatten gemäß den mündlichen und schriftlichen Ausführungen des Vorsitzenden folgendes Prozedere:

- Die Geschäftsstelle der GVK Pinzgau prüfte die einlangenden Anträge zur Genehmigung eines Grundverkehrsgeschäftes auf Vollständigkeit (Antrag, Verträge, A1 Formular, sonstige Beilagen wie zB Lageplan) und protokollierte sie im ELISA. In Folge prüfte der Vorsitzende die Angaben des dem Antrag beigefügten **A1 Formulars** auf ihre formelle Schlüssigkeit. Gegebenenfalls erteilte er - oft telefonisch - einen Verbesserungsauftrag (vgl Pkt 4.1.4).
- Der **BBK** wurden sämtliche Antragsunterlagen zur **Stellungnahme** hinsichtlich der Landwirteeigenschaft und Nutzung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen übermittelt (vgl Pkt 4.1.5).
- Die von WK, AK, LAK und Gemeinden entsandten Mitglieder erhielten aus datenschutzrechtlichen Gründen nur den Antrag, das A1 Formular und einen Lageplan. Sie konnten jedoch Akteneinsicht an der Geschäftsstelle der GVK Pinzgau nehmen.
- Für die Sitzungen der GVK Pinzgau erstellte die Geschäftsstelle eine Tagesordnung und lud die Mitglieder ein. Die Reihung der einzelnen Verfahren erstellte sie unter Berücksichtigung der Anfahrtszeit der Mitglieder.
- Die einzelnen Sitzungen dokumentierte der Vorsitzende in standardisierten Sitzungsprotokollen (vgl Pkt 4.1.6.2).

Für die GVK Pinzgau gab es eine Prozessbeschreibung vom 9. Dezember 2015 mit dem Titel „Grundverkehr“. Diese beinhaltete wesentliche Verfahrensschritte, jedoch nicht die Festlegung von Zuständigkeiten und Kontrollmechanismen, wie zB das Vier-Augen-Prinzip.

Der LRH erhob, dass die GVK der anderen BVB in den Vorverfahren Ermittlungen zu den Verhandlungsgegenständen durchführten, indem sie die BBK oder die Gemeinden zur Klärung bestimmter Sachverhalte einbanden.

(2) Der LRH stellte fest, dass der Vorsitzende die Anträge der Rechtswerber bei Einlangen mitunter nur auf Schlüssigkeit prüfte. Er prüfte die für die Zuständigkeit der Kommission entscheidungsrelevanten Sachverhalte nicht. Dadurch trat in zahlreichen Fällen die

unzuständige Kommission zusammen (vgl Pkt 3.3.3). Die fehlende Kontrolle der Anträge widersprach auch dem IKS-Prinzip der Kontrollautomatik (vgl Pkt 1.5). Die Kontrollautomatik kann etwa darin bestehen, dass eine vorgegebene Abfolge von Kontrollen durch den Vorsitzenden nachvollziehbar abgearbeitet wird (Checkliste). Die aus der Kontrolle abzuleitenden weiteren Schritte müssen erkennbar sein (zB Verbesserungsaufträge, Zusammensetzung der Kommission, Gutachtenseinholung udgl). Die vollständig abgearbeitete Checkliste ist der Kommission als Nachweis der durchgeführten Kontrollen vorzulegen (Vier-Augen-Prinzip).

Der LRH verweist hinsichtlich der richtigen Zusammensetzung der Kommission auf die zu Pkt 3.3.3 formulierten Forderungen.

- (3) *Die geprüfte Stelle hielt fest, dass Anträge bei Einlangen auf die Schlüssigkeit und Vollständigkeit überprüft worden wären. Der Vorsitzende hätte die GVKs einberufen, aber nicht über die kleine oder große Kommission entschieden. Diese Entscheidung hätte die GVK selbst getroffen. Es wäre völlig unrichtig, dass in „zahlreichen“ Fällen unzuständige Kommissionen entschieden hätten. Bei Unvollständigkeit wären Verbesserungen beauftragt worden. In den Fällen, in denen die Widmung nach wie vor „land- oder forstwirtschaftliche Nutzung“ hätte sein sollen und in jenen Fällen, in denen sich im Laufe der GVK-Sitzung herausgestellt hätte, dass eine andere Widmung erfolgen sollte, hätte die jeweilige Kommission entschieden.*

Vor der GVK-Sitzung wäre nicht immer feststellbar, welche Widmung vorgesehen wäre. Welche Ermittlungsschritte zu erfolgen hätten, bzw ob oder welche Gutachten einzuholen wären, hätte nicht der Vorsitzende, sondern die jeweilige Kommission zu entscheiden. Es hätte dem GVG 2001 widersprochen und dem „Grundrecht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter“, wenn der Vorsitzende allein die Ermittlungen durchgeführt und die Kommission lediglich mit ja oder nein entschieden hätte. Jedes Mitglied der jeweiligen Kommissionen hätte Akteneinsicht. In der GVK-Sitzung lägen der Antrag und alle Unterlagen vor. Dies entspräche auch der Transparenz gegenüber allen Mitgliedern der GVKs.

Die geprüfte Stelle verneinte die Notwendigkeit von „Checklisten“, da es nicht nur ein 4-Augenprinzip, sondern mindestens ein 8-Augenprinzip gäbe.

- (4) Der LRH hält an seiner bereits geäußerten Kritik fest. Durch die Prüfung der Zuständigkeit der Kommission während der Sitzung traten in zahlreichen Verfahren unzuständige Kommissionen zusammen. Derartige Verletzungen des „Rechts auf den gesetzlichen Richter“ wurden auch vom Salzburger Landesverwaltungsgericht festgestellt.

4.1.4 A1 Formular

- (1) Dem Antrag auf grundverkehrsbehördliche Zustimmung war das A1 Formular anzuschließen.⁵ Darin waren ua Angaben zu den Vertragsparteien, zur Staatsangehörigkeit, zum Vertragsgegenstand (Widmung, Bebauung, beabsichtigte Nutzung), zur Landwirteigenschaft (inklusive Adresse des Betriebes, Betriebsnummer und die Qualifikation zur Selbstbewirtschaftung) und zur Hauptwohnsitznahme an der betreffenden Liegenschaft, zu machen. Die Einkommenssituation der rechtswerbenden Person wurde nicht abgefragt.

Das A1 Formular enthielt den Hinweis, dass unvollständige Erklärungen zu Verbesserungsaufträgen führen und das Verfahren verzögern könnten.

Der LRH stellte für die Jahre 2018 bis 2020 fest:

Fehlende A1 Formulare wurden von der Geschäftsstelle der GVK Pinzgau nachgefordert.

Waren die Antragsformulare unvollständig, falsch bzw widersprüchlich ausgefüllt, fand der LRH keine Hinweise auf Verbesserungsaufträge. Der LRH erhob ua folgende markante Beispiele:

- Ein Hotelier in dritter Generation und Tourismusobmann einer Pinzgauer Gemeinde kaufte eine land- und forstwirtschaftliche Liegenschaft. Im A1 Formular gab er an, selbst Landwirt zu sein. Als seine eigene Hofadresse nannte er die des verkaufenden Landwirts. Trotz dieser widersprüchlichen Angaben erteilte die GVK Pinzgau nachweislich keinen Verbesserungsauftrag.

⁵ Bis August 2015 nutzte jede GVK im Land Salzburg ein eigenes A1 Formular. Darnach war die Abteilung 4 - Lebensgrundlagen und Energie des Amtes der Salzburger Landesregierung (Abteilung 4) für den Inhalt des auf der Homepage des Landes Salzburg abrufbaren Formulars verantwortlich.

- Eine land- und forstwirtschaftliche Liegenschaft wurde geteilt an eine natürliche und eine juristische Person veräußert. Beiden Kaufverträgen wurde jeweils ein gesondertes A1 Formular beigelegt. Im A1 Formular, das dem Kaufvertrag der natürlichen Person angefügt war, bejahte diese ihre Landwirteeigenschaft durch Ankreuzen des entsprechenden Feldes. Demgegenüber wurde diese im A1 Formular, das dem Kaufvertrag der juristischen Person angehängt war, nicht bejaht. Trotz dieser widersprüchlichen Angaben erteilte die GVK Pinzgau nachweislich keinen Verbesserungsauftrag.

(2) Der LRH stellte fest, dass die GVK Pinzgau in den Verfahren von Sachverhalten ausging, die nicht nachvollziehbar waren.

Der LRH fordert den Vorsitzenden der GVK Pinzgau auf, die A1 Formulare bei Einlangen auf ihre Richtigkeit, Vollständigkeit und Widerspruchsfreiheit zu überprüfen. Verbesserungsaufträge sind zu erteilen und im Akt zu dokumentieren.

Der LRH empfiehlt der GVK Pinzgau eine Kontrollautomatik im Sinn des IKS zu etablieren, sodass sämtliche Unterlagen bei Verfahrensbeginn auf ihre Richtigkeit und Schlüssigkeit geprüft werden (vgl Pkt 1.5).

(3) *Die geprüfte Stelle hielt fest, dass für sie nicht nachvollziehbar wäre, welche Sachverhalte denn für ihn [LRH; Anm] „nicht nachvollziehbar“ wären. Der Vorsitzende wäre nicht der Sachbearbeiter, sondern die jeweilige Kommission würde entscheiden. Es entspräche in keiner Weise der Realität, dass vor Verfahrensbeginn alle Unterlagen vorliegen könnten, selbst bei genauester Prüfung. Die Sitzung der GVK wäre völlig obsolet, wenn ohnehin schon alles an Informationen vorläge.*

(4) Für den LRH ist es nicht nachvollziehbar, dass es für die geprüfte Stelle nicht nachvollziehbar sei, dass es für den LRH nicht nachvollziehbar wäre.

4.1.5 Stellungnahme durch die BBK

(1) Die BBK verfasste nach Aufforderung des Vorsitizes der GVK Pinzgau im Rahmen des Ermittlungsverfahrens Stellungnahmen einerseits zur Nutzung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke und andererseits zur Landwirteeigenschaft.

Die regelmäßig verwendeten Formulierungen in den Stellungnahmen über die Nutzungsarten der land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften lauteten zB wie folgt⁶:

- "Bei der gegenständlichen Fläche liegt eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung in Verbindung mit einem landwirtschaftlichen Betrieb vor."
- "Bei der gegenständlichen Fläche liegt eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung vor, allerdings nicht in Verbindung mit einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb."
- "Bei der gegenständliche Fläche liegt nur zum Teil eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung vor, allerdings nicht in Verbindung mit einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb."
- "Bei der gegenständlichen Fläche liegt nur zu einem sehr geringfügigen Teil eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung in Verbindung mit einem landwirtschaftlichen Betrieb vor."
- "Bei der gegenständlichen Flächen liegt eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung, in Verbindung mit einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb nicht vor."
- "Bei dem gegenständlichen Grundstück handelt es sich um eine Fläche gemäß § 2 Abs 1 GVG."
- "Bei dem gegenständlichen Grundstück handelt es sich nicht um eine Fläche gemäß § 2 Abs 1 GVG."
- "Bei der gegenständlichen Fläche liegt eine almwirtschaftliche Nutzung, in Verbindung mit einem almwirtschaftlichen Betrieb vor."

Die regelmäßig verwendeten Formulierungen in den Bestätigungen über die Landwirteigenschaft der erwerbenden Partei lauteten zB wie folgt⁷:

- "Der Käufer hat Landwirts-Eigenschaft." oder
- "Die Geschenknehmerin hat Landewirtseigenschaft."

⁶ Der LRH verwendet in den Zitierungen die Einzahl.

⁷ Der LRH verwendet in den Zitierungen die Einzahl.

Der LRH erhob dazu:

Während des gesamten geprüften Zeitraums nutzte die BBK für die Stellungnahmen standardisierte Textvorlagen, die das jeweilige Datum, den gegenständlichen Kaufvertrag, die betroffene Gemeinde, das Bezugsschreiben und die Unterzeichnungsklausel beinhalteten. In das Textfeld wurde eine der oben angeführten Textvarianten eingefügt.

In den Feststellungen zu den **land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften** beschrieb die BBK in keinem der Verfahren detailliert die landwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke, bspw als Wiese bzw Grünland, als Ackerbauflächen oder als Schutzwald. Auch auf die Betriebsform, wie bspw Ackerbau- oder Forstbetrieb oder Milchviehbetrieb wurde nicht näher eingegangen. Sie nannte auch keine Hofnamen der bäuerlichen Liegenschaften. Zudem beinhalteten die Stellungnahmen keine Aussage zur Nutzung der Liegenschaften in den 20 Jahren vor dem zu genehmigenden Rechtsgeschäft (vgl Pkt 2.2).

In den Jahren 2018 bis 2020 entschied die "kleine Kommission" der GVK Pinzgau in 188 der 296 Verfahren über Liegenschaftserwerbe von **Landwirten** (vgl Pkt 3.2.1). In 25 dieser Verfahren bestätigte die BBK die Landwirteeigenschaft mit einem der oben genannten Sätze. In 155 Stellungnahmen traf sie dazu keine Aussagen. Negativfeststellung gab es keine. In acht Verfahren waren keine Stellungnahmen protokolliert.

(2) Der LRH empfiehlt, dass die GVK Pinzgau im Rahmen des Ermittlungsverfahrens von der BBK Stellungnahmen einfordert, die den Erfordernissen von nachvollziehbaren Sachverständigengutachten entsprechen.

Sollte die BBK die Landwirteeigenschaft nicht feststellen können, empfiehlt der LRH einen diesbezüglichen Hinweis, damit die GVK Pinzgau in ihrem Verfahren angehalten ist, weitere Ermittlungsschritte zu setzen.

Der LRH empfiehlt der GVK Pinzgau im Sinn des IKS-Prinzips der Transparenz, Kriterien für nachvollziehbare Stellungnahmen der BBK zu etablieren (vgl Pkt 1.5).

- (3) *Die geprüfte Stelle hielt fest, dass in den gesetzlichen Vorgaben nirgends verankert sei, dass die Landwirtschaftskammer bzw BBK vorab ein Sachverständigengutachten zu erstellen hätte. Auch die Entsendung von „Sachverständigen“ durch die Kammer für Land- und Forstwirtschaft sei nicht vorgesehen, sondern von „land- und forstwirtschaftlichen Fachleuten“. Die Stellungnahmen der BBK bezögen sich vorab auf die Frage, ob beim jeweiligen Rechtsgeschäft ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück vorläge und, wenn sich die aus Sicht der BBK ohne Beziehung des Ortsvertreters mit Sicherheit die Frage beantworten hätte lassen, ob der Rechtserwerber Landwirt wäre. Aufgrund der von der BVB übermittelten Unterlagen hätten sich die beiden Vertreter der BBK gemeinsam einzelfallbezogen auf die Sitzung der GVK Pinzgau vorbereitet. Dabei wären die nach dem GVG 2001 maßgeblichen Umstände vorgeprüft worden, soweit sich dies ohne Zuziehung des Ortsvertreters durchführen hätte lassen.*

In jedem Fall wäre ein aktuelles Luftbild der vertragsgegenständlichen Grundstücke aus dem SAGIS erstellt worden, woraus sich zahlreiche Parameter ablesen hätten lassen, zB Art der Nutzung oder Erschließung.

Der BBK wären auch Informationen über die Eigentumsverhältnisse der Grundstücke sowie weitgehend auch darüber vorgelegen, von wem diese aktuell bewirtschaftet worden wären. Auch die Informationen über die Art der Nutzung, Hofnamen usw wären im Rahmen der Sitzung von den Vertretern der BBK vorgebracht worden. Bei der Prüfung der Frage, ob ein Grundstück gemäß § 2 Abs 1 noch vor 20 Jahren land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke gewesen wäre, hätte man bei Bedarf auf historische Luftbilder aus dem SAGIS zurückgegriffen. Diesbezüglich wäre auch den Aussagen des Ortsbeisitzers in der kommissionellen Sitzung große Bedeutung zugekommen.

Alle relevanten Informationen wären bei der kommissionellen Sitzung von den Vertretern mündlich unter Vorlage des aktuellen Luftbildes vorgebracht worden. Diese wären vom Beisitzer der Gemeinde ergänzt und von der gesamten Kommission in der Folge auf Basis des GVG 2001 erörtert worden.

Hätte die Kommission nicht alle Fragen aus den Reihen der Mitglieder beantworten können, wären Gutachten von Amtssachverständigen des Landes eingeholt worden.

Die geprüfte Stelle merkte an, dass diese Form des Ermittlungsverfahrens in keinem Rechtsmittelverfahren vom LVWG moniert worden wäre.

- (4) Der LRH stellt fest, dass die Ausführungen in der Gegenäußerung widersprüchlich zum Aktenbestand der GVK Pinzgau und zu den Aussagen des Vorsitzenden vom 6. Juli 2021 sind.

Die in der Gegenäußerung geschilderte Vorgangsweise ist mangels Dokumentation aus den Akten nicht nachvollziehbar. Wäre bei jeder Transaktion ein SAGIS-Luftbild gemacht worden, so müsste dieses auch im Aktenbestand zu finden sein. In den vom LRH eingesehenen Akten waren keine von der Kommission erstellten SAGIS-Luftbilder enthalten. Zur Verwendung von SAGIS-Luftbildern hatte der Vorsitzende selbst bei einer Befragung am 6. Juli 2021 festgehalten, dass er solche für die Vorbeurteilung regelmäßig nicht anfertige. Demgegenüber erklärte die BBK, für ihre Stellungnahme derartige Bilder anzufertigen.

Der LRH empfiehlt, dass die BBK sämtliche Unterlagen, die sie für ihre Stellungnahme nutzt, dieser beilegt. Dies dient der Durchführung der Ermittlungsverfahren gemäß § 39 AVG und der Nachvollziehbarkeit der Entscheidungen der GVK Pinzgau [Quod non est in actis, non est in mundo.].

Ergänzend wird festgestellt, dass die in der Gegenäußerung beschriebene detaillierte Beschäftigung mit den einzelnen Fällen nicht mit den unter Pkt 3.3.2 vom Vorsitzenden angegebenen Behandlungsdauern in der Sitzung in Einklang zu bringen wäre.

Es wird nochmals festgehalten, dass die Prüfung der Landwirteeigenschaft in den Sitzungen der GVK Pinzgau in den meisten Fällen nicht nachvollziehbar dokumentiert war. Eine nachprüfende Kontrolle durch dazu berufene Einrichtungen war daher sehr schwer möglich.

4.1.6 Niederschriften

4.1.6.1 Gesetzliche Grundlagen

- (1) Gemäß § 14 AVG beurkundeten **Niederschriften** einen mündlichen Verwaltungsakt der Behörde, der für den Gang und die Entscheidung einer Verwaltungssache von wesentlicher Bedeutung war. Sie waren keine wörtliche Wiedergabe des Verwaltungsaktes, sondern hatten dessen wesentliche Inhalte in kurzer, verständlicher Form festzuhalten. Die Niederschrift war so zu verfassen, dass sie auch ohne Zuhilfenahme anderer

Aktenteile eine für sich selbstverständliche Urkunde ergab. Sie war von allen mit der Entscheidung befassten Personen zu unterfertigen.

4.1.6.2 Sitzungsprotokolle und ergänzende "Niederschriften" der GVK Pinzgau

- (1) Im geprüften Zeitraum wurden die Sitzungen in standardisierten Protokollen festgehalten. Darin waren Angaben zum Akt (Vertragsgegenstand und -parteien, Rechtsvertretung) und die Namen der Mitglieder der GVK Pinzgau angeführt. Für die Dokumentation der Entscheidung waren drei Felder mit den Begriffen „zugestimmt“, „zurückgestellt“ oder „abgelehnt“ vorgesehen. Die Vorsitze vermerkten zusätzlich dazu handschriftlich Ermittlungsschritte, zB die Beauftragung von Gutachten oder Kundmachungen. In Einzelfällen führten sie Gesetzesstellen und Wortgruppen zur Begründung der Entscheidung an. Am Ende des Protokolls setzten die anwesenden Mitglieder ihre Unterschriften.

Der LRH erhob, dass die Vorsitzende in den Jahren 2013 und 2014 217 Grundverkehrsverfahren leitete. In 74 dieser Verfahren erstellte sie zusätzlich zu den Sitzungsprotokollen EDV-mäßig verarbeitete "Niederschriften", insbesondere bei der Entscheidung "zurückgestellt" und "abgelehnt". Vermerkt wurden darin entscheidungsrelevante Sachverhalte und Erwägungen, zB zu Befangenheiten, Stellvertretungen, Aufträge für Gutachten oder Gründe für die Verfügung der aufschiebenden Wirkung in einem Bescheid.

Seit dem Jahr 2015 fertigte der Vorsitzende laut seinen Angaben aus organisatorischen Gründen keine ergänzenden "Niederschriften" an. Er begründete diese Vorgangsweise mit der Behandlung von bis zu 30 Anträgen an einem Sitzungshalbtag. Die ausschließliche Dokumentation durch die standardisierten Sitzungsprotokolle erachtete er als ausreichend, da diese "effizient", "verwaltungsökonomisch sinnvoll" und "sparsam" wäre.

Der LRH erhob, dass der Vorsitzende im Jahr 2015 zu den Sitzungsprotokollen sechs ergänzende „Niederschriften“ erstellte. In zwei dieser "Niederschriften" waren die

Gründe für die Entscheidung und die Kommissionszusammensetzung nicht nachvollziehbar.⁸

Bis zum Ende des geprüften Zeitraums dokumentierte der Vorsitzende die Verfahren ausschließlich durch standardisierte Sitzungsprotokolle. In mehreren Sitzungsprotokollen wurden die Namen der Kommissionsmitglieder nicht angekreuzt. Nur die Anzahl der Unterschriften ermöglichte den Rückschluss darauf, ob die "kleine" oder "große Kommission" entschieden hatte. Verfahrensanordnungen wurden handschriftlich entweder durch ein Wort, Wortgruppen oder die Zitierung einer gesetzlichen Bestimmung angeführt. Die Entscheidungsgründe waren den Sitzungsprotokollen nicht zu entnehmen.

Dies führte in einem Fall dazu, dass das LVWG den Bescheid der GVK Pinzgau wegen Unzuständigkeit infolge fehlerhafter Kommissionszusammensetzung aufhob. Begründend führte das LVWG aus, dass aus der "(...) vorliegenden Aktenlage weder der Verhinderungsgrund des Beisitzers (...), noch eine diesbezügliche Entscheidung über die Beziehung des Ersatzmitgliedes durch den Vorsitzenden (...)" dokumentiert war.

- (2) Der LRH stellte fest, dass der Vorsitzende seit 2015 zur Dokumentation der Verfahren der GVK Pinzgau die standardisierten Sitzungsprotokolle grundsätzlich ohne ergänzende Niederschriften verwendete. Dadurch waren maßgebliche Sachverhalte, die die Grundlage für die Entscheidungen der GVK Pinzgau bildeten, aus den Akten nicht nachvollziehbar. Diese Vorgangsweise widersprach dem AVG. Weiters entsprach sie auch nicht dem IKS-Prinzip der Transparenz (vgl Pkt 1.5).

Der LRH fordert, dass der Vorsitz die wesentlichen Inhalte der Verfahren der GVK Pinzgau gemäß den Bestimmungen des AVG nachvollziehbar dokumentiert. Das Sitzungsprotokoll muss den "Gang und die Entscheidung" der GVK Pinzgau in Grundverkehrsverfahren "beurkunden". Darin sind wesentliche Inhalte in kurzer und verständlicher

⁸ In einem Fall hielt ein handschriftlicher Aktenvermerk vom 6. Mai 2015 die Zustimmung der Kommission fest. Auf ihre Zusammensetzung als „große Kommission“ ließ die Anzahl der Unterschriften schließen. Im zweiten Fall wurde am 10. November 2015 eine „Niederschrift“ über die Ablehnung eines Rechtsgeschäftes im ELISA protokolliert. Das Schriftstück hatte keinen Inhalt und wurde dem betroffenen Antragswerber nicht zugestellt. Im Sitzungsprotokoll war der glaubliche Ablehnungsgrund ("Zersplitterung § 5 Abs 1 Z 2 GVG 2001") handschriftlich vermerkt. Die Feststellung, welche Kommission die Entscheidung traf und welche Gründe dazu geführt hätten, unterblieb.

Form festzuhalten, damit es ohne Zuhilfenahme anderer Aktenteile eine für sich selbstverständliche Urkunde ergibt.

Der LRH empfiehlt der GVK Pinzgau im Sinn des IKS-Prinzips der Transparenz, Kriterien für die Nachvollziehbarkeit ihrer Sitzungsprotokolle und "Niederschriften" zu etablieren.

(3) *Die geprüfte Stelle hielt fest, dass Niederschriften im GVG nicht vorgesehen wären. Die Kommissionen hätten darüber entschieden. Aus der Sitzung, dem Antrag und den übrigen Aktenteilen hätte sich die Entscheidungsgrundlage ergeben. Diese Vorgangsweise hätte in den GVKs im Wesentlichen in allen Bezirken bestanden.*

(4) Der LRH geht davon aus, dass auch bei den Verwaltungsverfahren vor den GVKs das AVG zur Anwendung kommt. Es wird insbesondere auch in Hinblick auf § 43 AVG darauf hingewiesen, dass der Vorsitzende der Kommission die Aufgabe hat, das Verfahren zu führen und die Mitglieder in den rechtlichen Fragen gegebenenfalls anzuleiten.

Das GVG 2001 legt in Hinblick auf den Vorsitz fest, dass dieser ein Jurist sein muss.

Im Übrigen wird nochmals darauf hingewiesen, dass in den Jahren 2013 und 2014 die damalige Vorsitzende sehr wohl regelmäßig in ergänzenden Niederschriften die wesentlichen Sachverhalte bzw Entscheidungsgründe festgehalten hat. Durch diese Vorgangsweise wird eine nachfolgende Kontrolle möglich.

Formalisten sind auch Kontrollsysteme.

4.1.7 Gutachten der Amtssachverständigen

(1) Die Gutachten der Amtssachverständigen dienen zur Klärung wesentlicher Genehmigungsvoraussetzungen der beantragten Grundverkehrsgeschäfte.

Der LRH erhob, dass die GVK Pinzgau bei 911 Verfahren 43 Gutachten von Amtssachverständigen einholte.

Folgende Themen wurden zur Begutachtung beauftragt:

- Landwirteeigenschaft (vier Gutachten)
- Verkehrswert bzw Kaufpreis (33 Gutachten)

- Betriebliches Gesamtkonzept (ein Gutachten)
- Raumordnungsrechtliche Problemstellungen oder Fragen zu den Versagungsgründen des GVG 2001 (vier Gutachten)
- Ein Gutachten war zum Prüfzeitpunkt noch ausständig.

Der LRH erhob Verfahren, bei denen die Sachverhalte ähnlich gelagert waren wie in Verfahren mit Sachverständigengutachten. In jenen Verfahren, in denen von einer Gutachtensbeauftragung abgesehen wurde, war nicht nachvollziehbar, warum die GVK Pinzgau auf die Einholung eines Sachverständigengutachtens verzichtet hatte.

- (2) Der LRH stellte fest, dass die GVK Pinzgau keine Kriterien für die Einholung von Sachverständigengutachten festgelegt hatte. Im Fall der Beauftragung dokumentierte sie die Gründe dafür nicht bzw nicht ausreichend.

Der LRH empfiehlt dem Vorsitz der GVK Pinzgau, die Gründe für die Beauftragung oder Nicht-Inanspruchnahme eines Gutachtens in den "Niederschriften" zu den Sitzungen nachvollziehbar zu dokumentieren.

Der LRH empfiehlt der GVK Pinzgau im Sinn des IKS-Prinzips der Transparenz, Kriterien für die Beauftragung von Gutachten zu etablieren (vgl Pkt 1.5).

- (3) *Die geprüfte Stelle teilte die Feststellungen des LRH. Sie hielt aber fest, dass im Lichte der Sparsamkeit, Effizienz und Wirtschaftlichkeit es völlig überzogen wäre, generell Gutachten einzuholen. Kriterien für die Einholung wären deshalb nicht denkbar, da über jeden Antrag individuell zu entscheiden wäre. Weiters führte sie aus, dass die Personalressourcen der Amtssachverständigen der Abteilung 4 nicht ausreichend wären, um in vertretbarer Zeit, Befunde und Gutachten von Amtssachverständigen generell zu erhalten.*

4.1.8 Entscheidungen der GVK Pinzgau

- (1) Im geprüften Zeitraum dokumentierten die Vorsitze die Entscheidungen der GVK Pinzgau in standardisierten Sitzungsprotokollen durch Ankreuzen der Begriffe „zugestimmt“, „zurückgestellt“ oder „abgelehnt“.

Zwischen 2018 bis 2020 genehmigte die GVK Pinzgau 281 der 296 Rechtsgeschäfte und lehnte 15 ab.

Die bescheidmäßige Erledigung der Verfahren erfolgte bis März 2016 durch den sogenannten "Stempelbescheid" direkt auf den der GVK Pinzgau übermittelten Verträgen. Die Kostenvorschreibung für die Rechtsgeschäfte erging mit einem gesonderten RSB-Schreiben an den Antragsteller.

Seit April 2016 wurden ausformulierte und vom Vorsitzenden der GVK Pinzgau unterzeichnete Bescheide unter Beifügung von Kostenvorschreibungen ausgefertigt.

Der Bescheidspruch enthielt im Fall der Genehmigung die Nennung der gegenständlichen Grundstücke, den Beschluss der GVK Pinzgau und die Wortfolge „Zustimmung erteilt“. Darunter wurden die Rechtsgrundlagen angeführt. Die Begründung enthielt den Verweis auf § 58 Abs 2 AVG, dass diese entfallen konnte, da dem Antrag der Verfahrensparteien vollinhaltlich stattgegeben worden war.

In den Jahren 2018 bis 2020 wurden 15 Rechtsgeschäfte "abgelehnt" oder ihnen die „Zustimmung versagt“. In der Bescheidbegründung wurden neben den Rechtsgrundlagen die Sachverhalte dargestellt, Beweise jedoch nicht gewürdigt. Obwohl dem Antrag der Parteien bei Ablehnung nicht vollinhaltlich entsprochen wurde, enthielten vier Ablehnungen den Verweis auf § 58 Abs 2 AVG.

(2) Der LRH stellte fest, dass der Vorsitzende die Ermittlungsverfahren ab 2015 nicht entsprechend den Grundsätzen des AVG dokumentierte. Die darauf basierenden Bescheide der GVK Pinzgau waren nicht nachvollzieh- und überprüfbar.

Der LRH stellte fest, dass einige ablehnende Bescheide nicht den Anforderungen des AVG entsprachen. Der Verweis auf die Möglichkeit des Entfalls der Begründung ist in diesen Fällen unzulässig, da dem Ersuchen der Antragsteller nicht entsprochen wurde.

Der LRH kritisiert, dass der Vorsitzende die Bescheide nicht entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des AVG erstellte und fordert die Einhaltung und Anwendung dieser.

(3) *Die geprüfte Stelle hielt fest, dass für die Dokumentation nicht der Vorsitzende, sondern die Kommission verantwortlich wäre. Die GVKs hätten diese Dokumentation*

gewählt. Im GVG 2001 gäbe es keine Regelung, die die Art der Dokumentation regeln würde.

- (4) Der LRH geht davon aus, dass auch bei den Verwaltungsverfahren vor den GVKs das AVG zur Anwendung kommt. Wie bereits unter Pkt 4.1.6.2 angeführt, kommt dem rechtskundigen Vorsitzenden der GVK eine wesentliche Rolle in der Kommission zu. Ihm obliegt die Verfahrensführung nach den geltenden Regeln der Verfahrensgesetze (§ 29 Abs 8 GVG 2001).

Gemäß den Vorschriften des GVG 2001 obliegt es dem Vorsitz, die Bescheide zu erlassen. Mangels detaillierter Verfahrensvorschriften sind für Bescheide als Akte der hoheitlichen Verwaltung die Vorschriften des AVG anzuwenden, soweit nicht in Sonderbestimmungen Abweichungen ermöglicht werden. Derartige Sonderbestimmungen über Bescheide bzw damit verbundene Verfahrensvorschriften sind im GVG 2001 nicht enthalten.

4.2 Landwirteeigenschaft

4.2.1 Gesetzliche Grundlagen und Judikatur

- (1) § 4 Abs 4 GVG 2001 definierte "**Landwirte**" als natürliche Personen, die einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb führten. Sie hatten diesen als selbstständige Wirtschaftseinheit entweder allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern zu bewirtschaften. Sie mussten daraus ihren Lebensunterhalt und den ihrer Familien zur Gänze, vorwiegend oder zu einem **erheblichen** Teil (bäuerlicher Voll-, Zu- oder Nebenerwerbsbetrieb) bestreiten.

Der VwGH beurteilte den Anteil des landwirtschaftlichen Einkommens als "**erheblich**", wenn er zumindest 25 % des Gesamteinkommens betrug (vgl Erkenntnis vom 17. März 2016, Zl Ro 2016/11/0001).

Als Landwirt galt gemäß den Bestimmungen des GVG 2001 auch eine natürliche Person, die auf Grund praktischer Tätigkeit oder fachlicher Ausbildung die dazu erforderlichen Fähigkeiten besaß und kein Grund zur Annahme bestand, dass sie die selbstständige Wirtschaftseinheit nach dem Erwerb nicht selbst bewirtschaften würde.

Als Landwirt galt laut Definition des GVG 2001 weiters die landwirtschaftliche Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg reg GenmbH, wenn sie die gesetzliche Einbietemöglichkeit nutzte, um die Grundstücke der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung durch Landwirte zu erhalten oder wieder zuzuführen (vgl Pkt 4.3.1).

4.2.2 Landwirteeigenschaft im Verfahren der GVK Pinzgau

- (1) In den Grundverkehrsverfahren kam der BBK durch ihre Stellungnahme hinsichtlich der Landwirteeigenschaft eine wesentliche Rolle zu (vgl Pkt 4.1.5):

Ihre Vertreter hielten fest, die Landwirteeigenschaft auf Basis der Kriterien des GVG 2001 und der übermittelten Antragsunterlagen zu prüfen. Sie hätten die Angaben im A1 Formular auch anhand der gewährten Förderungen kontrolliert (ca 98 % der Landwirte wären Empfänger von AMA-Förderungen). Zur Klärung der Einkommenssituation wären Unterlagen zur Sozialversicherungspflicht oder die Steuererklärung der Antragsteller herangezogen worden. Eine weitere Beurteilungsgrundlage stellte das von der LWK verwendete digitale Programm LK-Data dar.⁹

Laut Aussage der BBK hätte die im A1 Formular abgefragte Betriebsnummer die Landwirteeigenschaft nicht belegt. Der LRH erhob, dass die Betriebsnummer von der Statistik Austria vergeben wurde und der Führung des land- und forstwirtschaftlichen Registers zu Statistikzwecken diene. Sie lieferte keinen Nachweis für die Landwirteeigenschaft im Sinn des GVG 2001.

Die BBK hätte die Landwirteeigenschaft in ihrer Stellungnahme nur dann bestätigt, wenn diese **eindeutig** vorgelegen wäre. Andernfalls hätten die Vertreter der Gemeinden in der Grundverkehrssitzung dazu Stellung genommen, da sie über die "lokale" Kenntnis der Landwirte, deren Grundstücke und ihre Nutzung in den letzten 20 Jahren verfügten. In Zweifelsfällen hätte die GVK Pinzgau Gutachten eines Amtssachverständigen eingeholt. Dies hätte insbesondere „ausländische“ Landwirte betroffen, da der BBK die Feststellung ihrer Landwirteeigenschaft mangels entsprechender Unterlagen nicht möglich gewesen wäre.

⁹ Die LK-Data löste das analoge Hofkarten-System ab. Vermerkt waren darin ua der Eigentümer, der Bewirtschafter und die Betriebsnummer der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke.

Der LRH erhob, dass die BBK im Zeitraum von 2018 bis 2020 in 25 der 188 Grundverkehrsverfahren vor der "kleinen Kommission", die Landwirteeigenschaft ausdrücklich bestätigt hatte (vgl Pkt 4.1.5). In den anderen 163 Grundverkehrsverfahren bestätigte die BBK die Landwirteeigenschaft des Rechtswerbers nicht. Stellungnahmen der Gemeindevertreter zur Landwirteeigenschaft im Rahmen der Sitzung waren nicht dokumentiert. In drei dieser Verfahren beauftragte die GVK Pinzgau Sachverständigen-gutachten zur Klärung der Landwirteeigenschaft. In zwei Fällen bestätigten die Gutachten diese, in einem wurde sie verneint. Keines dieser Gutachten bezog sich auf Rechtserwerbe durch "ausländische" Landwirte (vgl Pkt 4.2.3 Verfahren 1 und Verfahren 2).

Der Vorsitzende der GVK Pinzgau hielt zur Beurteilung der Landwirteeigenschaft durch die GVK Pinzgau fest, dass die Rechtswerber die Landwirteeigenschaft durch den Beschluss der GVK Pinzgau erworben hätten. Diese wäre im Rahmen eines jeden Antrages bei der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung geprüft und gegebenenfalls festgestellt worden. Da es sich bei den Genehmigungsverfahren immer um Einzelfallentscheidungen gehandelt hätte, wäre die Landwirteeigenschaft in jedem Fall neu beurteilt worden, auch wenn diese in einem vorangegangenen Verfahren bereits festgestellt worden wäre.

Zu den Aussagen des Vorsitzenden der GVK Pinzgau erhob der LRH, dass Rechtswerber in den Anträgen (A1 Formular) ihre Landwirteeigenschaft bejahten. Als Nachweis gaben sie frühere durch die GVK Pinzgau genehmigte Erwerbe an. In den Akten der vorangegangenen als auch folgenden Verfahren waren keine Dokumente vorhanden, die eine Prüfung der Landwirteeigenschaft erkennen hätten lassen (vgl Pkt 4.2.3 Verfahren 1 und Verfahren 4).

Auf Grund der fehlenden Dokumentation durch Niederschriften konnte der LRH generell nicht erheben, aus welchem Sachverhalten die GVK Pinzgau auf die Landwirteeigenschaft der erwerbenden Parteien schloss. Insbesondere konnte nicht nachvollzogen werden, ob die GVK Pinzgau die gesetzlichen Voraussetzungen, der eigenständigen Bewirtschaftung als selbständige Wirtschaftseinheit, des erheblichen Anteils des bäuerlichen Einkommens am Gesamteinkommen (25 %) oder der praktischen Tätigkeit oder fachlichen Ausbildung als/zum Landwirt (vgl § 4 Abs 4 GVG 2001) prüfte.

Es gab Verfahren, in denen (Mit-)Eigentümer von Großkonzernen, Hotelbetrieben, Handwerksbetrieben oder Großunternehmen unter dem Hinweis auf ihre Landwirteeigenschaft land- und forstwirtschaftliche Grundstücke erwarben. Ob und wie weit die GVK Pinzgau die Einkommenssituation dieser Grundstückswerber in die Entscheidungen miteinbezogen hatte, war aus den Akten nicht nachvollziehbar (vgl Pkt 4.2.3 Verfahren 1 bis Verfahren 5). Demgegenüber beinhaltete der ablehnende Bescheid der GVK Pinzgau, der eine Kaufwerberin mit einem Reitbetrieb betraf, Ausführungen zu den Erträgen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb (vgl Pkt 4.2.3 Verfahren 7).

Der LRH erhob ergänzend, dass die landwirtschaftliche Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg reg GenmbH im geprüften Zeitraum von ihrer Einbietemöglichkeit nie Gebrauch gemacht hatte.

- (2) Der LRH stellte fest, dass im geprüften Zeitraum bei der überwiegenden Zahl der Grundverkehrsverfahren die Feststellung der Landwirteeigenschaft der Rechtswerber nicht dokumentiert worden war. Diese Vorgangsweise entsprach nicht den IKS-Prinzipien der Transparenz und der Kontrollautomatik (vgl Pkt 1.5).

Der LRH fordert die GVK Pinzgau ausdrücklich auf, im Rahmen des Legalitätsprinzips die Bestimmungen des GVG 2001 und des AVG in ihren Verfahren nachvollziehbar anzuwenden.

Der LRH empfiehlt, bei der Novellierung des GVG 2001 die landwirtschaftliche Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg reg GenmbH so zu gestalten, dass sowohl die Mehrheit der Stimmrechte als auch die Mehrheit des Eigentums am Genossenschaftskapital beim Land Salzburg liegt.

- (3) *Die geprüfte Stelle teilt mit, dass die BBK in ihrer Stellungnahme [im Verfahren; Anm] die Landwirteeigenschaft im Vorhinein dann schriftlich bestätige, wenn aus ihrer Sicht keine Zweifel daran bestünden. Das hieße allerdings nicht, dass sich die Vertreter der BBKJ [BBK; Anm] nach Zusendung der Akten durch den Vorsitzenden nicht mit dieser Frage auseinandersetzen würden, auch wenn keine schriftliche Stellungnahme dazu erfolge. Auch in dieser Frage komme dem Gemeindebeisitzer entsprechende Bedeutung zu, nachdem dieser naturgemäß über die beste Ortskenntnis verfüge. Deshalb werde in den allermeisten Fällen die Landwirteeigenschaft erst in der kommissionellen Sitzung entsprechend beraten und erfolgt die Beschlussfassung.*

- (4) Der LRH verweist auf die bei den Prüfungshandlungen erteilten Auskünften der BBK und des Vorsitzenden, dass die BBK die berufene Stelle sei, um über die Landwirteeigenschaft eine Aussage zu treffen (bei der BBK vorhandene Unterlagen und Informationen). Gemeindevertreter haben meist Kenntnis über die Bewirtschaftungsform einer Liegenschaft.

4.2.3 Ausgewählte Verfahren der GVK Pinzgau

- (1) Zur Veranschaulichung der Feststellungen im Pkt 4.2.2 werden exemplarisch sieben Verfahren im Folgenden dargestellt:

Verfahren 1:

Ein deutscher, in der Informationstechnologie tätiger Großindustrieller erwarb im Zeitraum von acht Jahren drei land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften in einer Gemeinde:

Im Jahr 2012 kaufte er einen Bauernhof um 3,5 Mio €. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gab der Käufer im A1 Formular an, dass es sich um eine Kapitalanlage handelte. Die BBK bestätigte in ihrer Stellungnahme die Landwirteeigenschaft des Genehmigungswerbers nicht. Die GVK Pinzgau versagte in der ersten Sitzung die Zustimmung. Es folgte ein Schreiben des Bgm der Liegenschaftsgemeinde, worin sich dieser für den Käufer einsetzte. Der Rechtswerber selbst führte in der Berufung aus, dass er an einer deutschen Hochschule Landwirtschaft studiert und Hochlandrinder gezüchtet hätte. Er hätte sich aus seinem Unternehmen zurückziehen und in den nächsten fünf Jahren die im Pinzgau erworbene Landwirtschaft übernehmen wollen. Die GVK Pinzgau genehmigte das Rechtsgeschäft ohne Einholung eines Sachverständigengutachtens.

In den Unterlagen der GVK Pinzgau war die Prüfung der Einkommenssituation des Käufers, seiner praktischen Tätigkeit und seiner fachlichen Ausbildung nicht dokumentiert. Die Beurteilung der Landwirteeigenschaft des Käufers durch die GVK Pinzgau war daher für den LRH nicht nachvollziehbar.

Im Jahr 2015 erwarb derselbe Käufer einen Wald im Ausmaß von ca 2 ha um 40.000 €. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bejahte er im A1 Formular die Landwirteeigenschaft. Die Angabe zur "weiteren Qualifikation zur Selbstbewirtschaftung" fehlte. Im

Antrag selbst wurde festgehalten, dass der Rechtswerber Landwirt mit Ausbildung wäre. Die BBK bestätigte die Landwirteeigenschaft nicht. Die GVK Pinzgau genehmigte den Kauf ohne Einholung eines Sachverständigengutachtens.

Im Jahr 2019 erwarb er ein weiteres Grundstück im Ausmaß von ca 2 ha um 500.000 €. Die BBK bestätigte die Landwirteeigenschaft nicht. Im A1 Formular wurde auf das Verfahren aus dem Jahr 2012 verwiesen und festgehalten, dass der Käufer ein studierter Landwirt wäre. Als bewirtschaftender Betrieb wurde der im Jahr 2012 erworbene Hof angegeben. Die GVK Pinzgau genehmigte auch dieses Rechtsgeschäft ohne Einholung eines Sachverständigengutachtens.

Verfahren 2:

Ein deutscher Unternehmer erwarb im Jahr 2020 eine Alpe im Ausmaß von ca 191 ha um 1,8 Mio €. Als Nachweis für seine Landwirteeigenschaft legte der vertragserrichtende Notar ua Auszüge aus dem deutschen Grundbuch und ein Schreiben über die Fortschreibung eines Unfallversicherungsbeitrages an die Landwirtschaftliche Berufsgenossenschaft vor. Die BBK bestätigte die Landwirteeigenschaft des Käufers nicht. Die GVK Pinzgau genehmigte das Rechtsgeschäft ohne dokumentierte Prüfung und Bestätigung der Landwirteeigenschaft, insbesondere ohne Einholung eines Sachverständigengutachtens.

Verfahren 3:

Die GVK Pinzgau genehmigte im Februar 2018 den Verkauf eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes samt Betrieb im Ausmaß von rund 6,2 ha um 1,8 Mio €. Erwerberin war eine am 18. Jänner 2018 gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) mit Sitz an der Adresse der kaufgegenständlichen Liegenschaft. Diese sollte laut den Angaben im A1 Formular gemeinsam mit einem anderen bereits bestehenden Betrieb bewirtschaftet werden. Die BBK bestätigte die Landwirteeigenschaft nicht. Eine Prüfung der Landwirteeigenschaft der Rechtswerberin durch die GVK Pinzgau war nicht dokumentiert. Die GVK Pinzgau genehmigte im Sitzungsprotokoll das Rechtsgeschäft ohne Einschränkung oder Auflagen. Demgegenüber enthielt der vom Vorsitzenden erlassene Genehmigungsbescheid den Passus, dass für die GmbH dauerhaft eine Geschäftsführung mit Landwirteeigenschaft im Sinn des GVG 2001 zu bestellen war.

Der LRH konnte nicht erheben, ob und in welcher Form die Erfüllung dieser Auflage von der GVK Pinzgau überprüft worden wäre.

Der LRH erhob weiters, dass die Geschäftsführerin der im Jahr 2018 gegründeten GmbH, nicht nur die Geschäftsführerin von drei weiteren GmbHs, sondern auch die Geschäftsführerin eines namhaften Hotelbetriebes im Pinzgau war.¹⁰ Im Verbund mit diesem wurde die genannte land- und forstwirtschaftliche Liegenschaft samt Betrieb zum Prüfungszeitpunkt als "Eventlocation" im Internet beworben.

Verfahren 4:

Die unter "Verfahren 3" genannte GmbH erwarb im Jahr 2019 eine Eigenjagd im Ausmaß von ca 122 ha um 525.000 €. Im A1 Formular wurde die Landwirteeigenschaft bejaht und der im Jahr 2018 erworbene, nunmehr als "Eventlocation" genutzte Hof als Betrieb angegeben. Im Rahmen des Ermittlungsverfahrens bestätigte die BBK die "almwirtschaftliche" Nutzung des Kaufgegenstandes. Die Landwirteeigenschaft der Erwerberin bestätigte sie nicht. Die GVK Pinzgau genehmigte das Rechtsgeschäft ohne dokumentierte Prüfung und Bestätigung der Landwirteeigenschaft.

Der LRH konnte nicht ermitteln, ob die GVK Pinzgau die im Verfahren "Verfahren 3" erteilte Auflage, für die GmbH eine dauerhafte Geschäftsführung mit Landwirteeigenschaft im Sinn des GVG 2001 zu bestellen, überprüft hatte.

Verfahren 5:

Ein Hotelier in dritter Generation erwarb mehr als 0,2 ha Grünland in direkter Nachbarschaft zu seinem Hotelbetrieb. Im A1 Formular gab er an, Landwirt zu sein. Als seine Hofadresse nannte er die des Verkäufers. Die BBK hielt in ihrer Stellungnahme fest, dass es sich um landwirtschaftliche Flächen in Verbindung mit einem landwirtschaftlichen Betrieb handelte. Zur Landwirteeigenschaft traf sie keine Aussage. Ermittlungshandlungen zur Prüfung der Landwirteeigenschaft durch die GVK Pinzgau waren nicht dokumentiert. Sie genehmigte das Rechtsgeschäft.

¹⁰ Weitere Erhebungen des LRH ergaben, dass die Geschäftsführerin der GmbH im Jahr 2013 ein landwirtschaftliches Grundstück erwerben wollte. Die BBK bestätigte die land- und forstwirtschaftliche Eigenschaft des Grundstückes, nicht jedoch die Landwirteeigenschaft der Käuferin. In Folge wurde das Rechtsgeschäft kundgemacht, um Landwirten den Kauf zu ermöglichen. Die Geschäftsführerin zog ihren Antrag zurück.

Verfahren 6:

Direkt an der Pass Thurn Straße wurden zwei land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke verkauft. Die BBK bestätigte die land- und forstwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke nicht jedoch die Landwirteeigenschaft. Im A1 Formular machte die Käuferin keine Angaben zu ihrer Landwirteeigenschaft. Zur Art der Nutzung war unter Pkt „genaue Darstellung der konkreten zukünftigen Nutzung“ vermerkt: „unproduktiver und verbuschter Steilhang direkt unterhalb der Pass Thurn Straße, landwirtschaftlich nicht nutzbar“.

Ermittlungshandlungen zur Prüfung der Landwirteeigenschaft durch die GVK Pinzgau waren nicht dokumentiert. Sie genehmigte das Rechtsgeschäft.

Der LRH erhob durch aktuelle Luftbilder, dass ein Teil dieser Fläche mittlerweile gerodet wurde.

Verfahren 7:

In einem Bescheid traf der Vorsitzende der GVK Pinzgau Feststellungen zur Erwerbsvoraussetzung "des erheblichen Anteils des bäuerlichen Einkommens am Gesamteinkommen": Er zitierte im Bescheid das unter Pkt 4.2.1 genannte Erkenntnis des VwGH und hielt fest, dass aus der kaufvertraglichen Fläche keine nennenswerten Einkünfte erzielt werden konnten und daher die Landwirteeigenschaft der Käuferin trotz entsprechender Ausbildung und Führung eines bestehenden Reitbetriebes nicht vorgelegen wäre. Der LRH konnte auf Grund der dokumentierten Unterlagen nicht nachvollziehen, welche Berechnungen die GVK Pinzgau in Hinblick auf den zumindest 25-%igen Anteil dieser Einkünfte am Gesamteinkünften der Kaufwerberin anstellte und damit ihre Entscheidung begründete.¹¹

¹¹ Das diesbezügliche Verfahren war zum Zeitpunkt der Prüfung noch nicht abgeschlossen. Das LVwG hob zwei Entscheidungen der GVK Pinzgau wegen Unzuständigkeit der Behörde auf. Ein drittes Beschwerdeverfahren war zum Zeitpunkt der Prüfung beim LVwG anhängig.

4.2.4 Kundmachung

4.2.4.1 Gesetzliche Grundlage

- (1) Das GVG 2001 forderte dann die **Kundmachung** eines Rechtsgeschäftes, wenn die rechtserwerbende Partei nicht Landwirteeigenschaft hatte und einen land- und oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder ein Grundstück erwerben oder pachten wollte. Die Kundmachung ermöglichte Landwirten den Eintritt in das Rechtsgeschäft und den Erwerb der kaufgegenständlichen Liegenschaft/en zu einem ortsüblichen Preis (§ 4 Abs 3 Z 2 lit c iVm § 29 Abs 4 GVG 2001).

4.2.4.2 Kundmachung durch die GVK Pinzgau

- (1) Der LRH erhob, dass im geprüften Zeitraum insgesamt 21 Grundverkehrsgeschäfte kundgemacht wurden.

Wie unter Pkt 4.2 dargestellt, dokumentierte die GVK Pinzgau das Vorliegen der Landwirteeigenschaft der rechtserwerbenden Vertragspartei nicht nachvollziehbar. Der LRH konnte daher nicht feststellen, ob die GVK Pinzgau alle gesetzlich gebotenen Kundmachungen der Verfahren veranlasste und dadurch Landwirten ermöglichte, in einen Kauf einzutreten.

- (2) Der LRH fordert die GVK Pinzgau auf, in den Verfahren zu dokumentieren, ob Rechtsgeschäfte kundzumachen sind und die Kundmachungen entsprechend den Bestimmungen des GVG 2001 zu veranlassen.

Der LRH empfiehlt der GVK Pinzgau im Sinn des IKS-Prinzips der Transparenz, die Gründe für die Kundmachung oder "Nichtkundmachung" jeweils zu dokumentieren (vgl Pkt 1.5).

- (3) *Die geprüfte Stelle teilte mit, dass die Kundmachungen gemäß § 4 GVG 2001 auf Grundlage der Beschlüsse der Kommissionen erfolgen würden.*

4.3 Grundstückspreis

4.3.1 Gesetzliche Grundlage

- (1) Gemäß § 4 Abs 3 Z 2 GVG 2001 musste wenigstens ein Landwirt bereit und im Stande sein, die kaufgegenständliche Liegenschaft zum "(...) ortsüblichen Preis, der dazu unter Berücksichtigung der zukünftigen landwirtschaftlichen Nutzung zu ermitteln ist, und ansonsten zu den gleichen Bedingungen wie im vorliegenden Rechtsgeschäft zu erwerben. (...)" Diese Bereitschaft war in annahmefähiger Form zu bekunden und hatte gegenüber dem Veräußerer, Verpächter udgl bis zum Ablauf einer einmonatigen Frist nach Erlassung der wegen ihres Vorliegens die Zustimmung versagenden Entscheidung der Grundverkehrsbehörde die Wirkung eines verbindlichen Angebotes.

4.3.2 Ermittlung des Grundstückspreises durch die GVK Pinzgau

- (1) Zur Bestimmung des ortsüblichen Kaufpreises holte die GVK Pinzgau bei 911 Verfahren im geprüften Zeitraum 33 Gutachten von Amtssachverständigen ein (vgl Pkt 4.1.7). Diese Gutachten hielten fest, dass im Pinzgau der ortsübliche Quadratmeterpreis von unbebautem land- oder forstwirtschaftlich nutzbarem Grünland, das kein "Bauerwartungsland" war, zwischen 0,20 € und 26 € lag. Vegetationsarme alpine Flächen wurden pro Quadratmeter mit 0,20 € bewertet. Für Waldflächen (inklusive Bestand) lagen die Schätzwerte zwischen 0,80 € und 8 € und für Wiesen zwischen 4 € und 26 €. Der Kaufpreis wurde von den Gutachtern auch dann noch als angemessen angesehen, wenn dieser den an sich ortsüblichen Quadratmeterpreis um bis zu 20 % überschritt. Laut einschlägiger Judikatur galt das als eine nicht erhebliche bzw nicht wesentliche Überschreitung. Im Zusammenhang mit baureifen, erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücken war eine Überschreitung bis zu 60 % zulässig.

Die Sachverständigengutachten wurden im weiteren Verfahren durch die GVK Pinzgau berücksichtigt. Der LRH erhob darüber hinaus Verfahren, deren Sachverhalte ähnlich gelagert waren, die GVK Pinzgau die Entscheidung jedoch ohne Einholung eines solchen getroffen hatte. Es war für den LRH auf Grund der Unterlagen nicht nachvollziehbar, warum die GVK Pinzgau auf die Einholung eines Sachverständigengutachtens verzichtet hatte.

Der LRH erhob ua ein Verfahren, bei dem der Kaufpreis den gutachterlich (geschätzten) Verkehrswert wesentlich überschritt: Eine Liftgesellschaft kaufte eine Alpe (Wald- und

Almweideflächen) im Ausmaß von 5.308 m² um 525.492 €, dh zu einem Quadratmeterpreis von 99 €. Der von der GVK Pinzgau beauftragte Amtssachverständige stellte den ortsüblichen Preis mit 70.000 € fest. Daraus ergab sich ein Quadratmeterpreis von 13,75 €. Der LRH stellte fest, dass somit der Kaufpreis den geschätzten Verkehrswert um mehr als 700 % überstieg. Der Antrag um grundverkehrsbehördliche Genehmigung wurde in weiterer Folge von der Liftgesellschaft zurückgezogen. Ob der zivilrechtlich vollzogene Kauf rückabgewickelt wurde, war dem Akt nicht zu entnehmen.

- (2) Der LRH stellte fest, dass die GVK Pinzgau mehrere Grundverkehrsgeschäfte ohne nachvollziehbare Prüfung der Grundstückspreise auf ihre Ortsüblichkeit genehmigte.

Der LRH fordert eine durchgehende und nachvollziehbare Prüfung der Ortsüblichkeit des Kaufpreises.

Der LRH empfiehlt, bei der Novellierung des GVG 2001 die Kriterien, die die Höhe des Verkehrswerts von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken bestimmen (Bewertungskriterien), festzulegen.

- (3) *Die geprüfte Stelle hielt fest, dass die GVKs des Bezirks Zell am See in jedem Einzelfall geprüft haben. Im Zweifel wären Befunde und Gutachten durch den landwirtschaftlichen Amtssachverständigen eingeholt worden. Allein in den Jahren 2018 bis 2020 wären 15 Gutachten zur Überprüfung des Kaufpreises durch die GVKen beauftragt worden. Weitere Befunde und Gutachten hätten die Personalressourcen des Amtssachverständigendienstes völlig überfordert. Diese Anregung werde aber aufgenommen und gefordert, dass mehr Amtssachverständige für die Grundverkehrsangelegenheiten zur Verfügung stehen sollen.*

4.4 Großgrundbesitz und Eigenjagden

4.4.1 Gesetzliche Grundlagen und Judikatur

- (1) Das GVG 2001 legte im § 5 Abs 2 Z 1 und 2 fest, dass die Zustimmung zu einem Grundverkehrsgeschäft insbesondere dann nicht erteilt werden durfte, wenn mit Grund zu befürchten war, dass bäuerliche Betriebe oder wirtschaftlich belangreiche Teile davon zur Bildung oder Vergrößerung von Großgrundbesitz erworben wurden. Die GVK durfte ein Rechtsgeschäft auch nicht genehmigen, wenn Grundstücke ohne überwiegendes

land- oder forstwirtschaftliches Interesse zur Bildung oder Vergrößerung von Eigenjagdgebieten erworben wurden.

Das Recht auf eine Eigenjagd steht gemäß § 11 Abs 1 Jagdgesetz 1993 dem Alleineigentümer oder den Miteigentümern einer zusammenhängenden, räumlich ungeteilten und für eine zweckmäßige Ausübung der Jagd entsprechend gestalteten Grundfläche von mindestens 115 ha zu.

In den Erkenntnissen vom 22. März 1993, Zl B1492/92 und vom 30. November 1998, Zl B3180/97 sah der VfGH den "Großgrundbesitz" bzw "Großbesitz" bei einem Flächenausmaß von ca 440 ha land- bzw forstwirtschaftlichen Boden als gegeben an. Im ersten Erkenntnis, das einen in Tirol gelagerten Sachverhalt zu Grunde hatte, stellte das Höchstgericht fest: "Auf der Grundlage der Zielsetzungen des GVG 1983 unterliegt es keinem ernstlichen Zweifel, dass der Begriff "Großbesitz" im Sinne des § 6 Abs 1 lit b leg cit einer entsprechenden Konkretisierung zugänglich ist. Dabei ist auf die konkreten Verhältnisse auf dem Gebiete der Land- und Forstwirtschaft im Lande Tirol abzustellen." Die Liegenschaften mussten sich nicht in unmittelbarer Nähe zueinander befinden.

4.4.2 Großgrundbesitz und Eigenjagden vor der GVK Pinzgau

- (1) Laut dem Vorsitzenden prüfte die GVK Pinzgau in den Jahren 2013 bis 2020 den Tatbestand des Großgrundbesitzes und der Eigenjagd nicht. Gemäß dem derzeitigen Vorsitzenden handelte es sich seiner Meinung nach um einen unbestimmten Gesetzesbegriff. Mit dieser Thematik hätte sich die GVK Pinzgau aber mehrmals - ergebnislos - befasst.

Der LRH erhob, dass Personen, die bereits im geprüften Zeitraum über 440 ha Grund im Pinzgau bzw im Land Salzburg verfügten, weitere land- und forstwirtschaftliche Grundstücke erwarben.

Ein Geschäftsführer eines namhaften Großunternehmens erwarb ein Waldgrundstück. Nach einer von der Käuferseite erstellten Aufstellung im Akt verfügte der Geschäftsführer zum damaligen Zeitpunkt über Flächen im Ausmaß von über 506 ha, davon mehr als 472 ha im Pinzgau. Die GVK Pinzgau genehmigte das Rechtsgeschäft.

- (2) Der LRH stellte fest, dass die GVK Pinzgau Grundverkehrsgeschäfte ohne nachvollziehbare Prüfung des Tatbestandes "Großgrundbesitz" genehmigte.

Der LRH fordert eine durchgehende und nachvollziehbare Prüfung und Dokumentation des Tatbestandes "Großgrundbesitz".

Der LRH empfiehlt Kriterien, für den Tatbestand "Großgrundbesitz" bei einer Novellierung des GVG 2001 festzulegen.

- (3) *Die geprüfte Stelle hielt fest, dass in den Erkenntnissen vom 22. März 1993, Zl B1492/92 und vom 30. November 1998, Zl B3180/97 der VfGH den „Großgrundbesitz“ bzw „Großebeitz“ bei einem Flächenausmaß von ca 440 ha als gegeben angesehen hätte. Nach dem Erkenntnis vom 22. März 1993 sei auf „die konkreten Verhältnisse auf dem Gebiete der Land- und Forstwirtschaft im Lande Tirol abzustellen“.*

Grundverkehrsrecht sei Landessache. Darum seien diese Erkenntnisse nicht ohne Weiteres auf Salzburger Verhältnisse anzuwenden. Wenn der Gesetzgeber diesen unbestimmten Gesetzesbegriff genau regeln hätte wollen, hätte er in den letzten Jahren (beinahe 30 Jahre) ausreichend Möglichkeit gehabt, dies zu regeln.

Mit der Frage des Großgrundbesitzes hätte sich die GVK Pinzgau im Betrachtungszeitraum sehr wohl befasst. Bei der Beurteilung des Tatbestandes gem § 5 Abs. 2 Ziff. 1 GVG sei die GVK von der regionalen Agrarstruktur ausgegangen. Im Bezirk Zell am See fänden sich sehr kleinstrukturierte Betriebe, aber auch für eine Gebirgsregion überdurchschnittlich viele große Betriebe.

Letztere verfügten durchaus über 50 Hektar Mähwiesen und Wälder oder mehr auf den Heimgütern. Dazu kämen in der Regel große Almen mit einem Flächenausmaß von mehreren Hundert Hektar, auch über 500 ha. Mitunter gehörten zu einem Anwesen auch mehrere Almen. Viele bäuerliche Betriebe besäßen damit „eigenjagdgroße“ Flächen von mehr als 115 ha (zusammenhängend). Diese relativ großen Betriebe wiesen eine Agrarstruktur auf, die es ihnen ermögliche, im Vollerwerb von der Landwirtschaft zu leben. Für die GVK Pinzgau sei das Bestehen oder Entstehen solcher Betriebe jedenfalls im Sinne der Zielsetzung des § 1 Abs. 2 GVG.

Darüber hinaus fänden sich im Bezirk Zell am See mehrere Agrargemeinschaften für Almen und/oder Wälder, die über eine Flächenausstattung von weit über 1000 ha verfügten.

Die Vertreter der GVK Pinzgau hätten die Frage des Großgrundbesitzes bei der vom [Landes-]Rechnungshof zitierten Sitzung im Jahr 2019 vorgebracht. Eine klare Auslegung des Begriffes wäre jedoch landesweit offengeblieben. Aus diesem Grund beurteilte die GVK Pinzgau den Begriff des Großgrundbesitzes weiterhin nach der regionalen Agrarstruktur des Bezirkes Zell am See.

Eine Begrenzung der Fläche in Hektar schien nicht zielführend, weil die Flächen sehr unterschiedliche Bonitäten (von der flachen 4-Schnitt-Wiese bis zur hochalpinen Schafweide) aufwiesen. Die Heranziehung des Ertragswertes eines Betriebes (Einheitswert) könnte bei einer Novellierung des GVG als objektive Beurteilungsgrundlage überlegt werden.

4.5 Unwirksamkeit der Eintragung und Rückabwicklung

- (1) Das GVG 2001 sah die Unwirksamkeit der Eintragung und die Rückabwicklung unter bestimmten Voraussetzungen vor (§§ 31 und 32 GVG 2001).

Laut Angaben des Vorsitzenden der GVK Pinzgau gab es im geprüften Zeitraum bei den 911 Verfahren drei Anträge auf Löschungen gemäß § 31 Abs 4 GVG 2001.

5. Rolle der Salzburger Landesregierung im Salzburger Grundverkehr

- (1) Die Salzburger Landesregierung war gemäß § 28 Abs 3 GVG 2001 berechtigt, sich über alle Gegenstände der GVK Pinzgau zu unterrichten. Die **"beobachtende" Aufsicht** umfasste vor allem Informations- und Einschaurechte sowie korrespondierend entsprechende Informationspflichten des beaufsichtigten Organs.

Laut Auskunft der Abteilung 4 sei das Informationsrecht sehr zurückhaltend ausgeübt worden: Begründet wurde dies vor allem mit der Weisungsfreiheit der GVK Pinzgau in ihren Entscheidungen. Über die Gegenstände der Geschäftsführung der GVK Pinzgau hätte sich die Landesregierung im geprüften Zeitraum nicht unterrichten lassen. Lediglich in einem Verfahren wäre gemäß den Angaben des Vorsitzenden der GVK Pinzgau eine mediale, sachliche und rechtliche Unterstützung durch die Landesregierung als Aufsichtsbehörde erfolgt.

Der LRH erhob, dass die Landesregierung den GVK im Land Salzburg keine einheitlichen Richtlinien für die Verfahrensführung bzw für die Entscheidungsfindung zur Verfügung stellte. Der LRH erhob weiters, dass das Thema "Großgrundbesitz" ua Gegenstand einer Besprechung zwischen Vertretern des Landes Salzburg (Abteilung 4), den BVB Salzburg-Umgebung, Hallein, St. Johann im Pongau und Tamsweg sowie der LWK bzw BBK im Jahr 2019 gewesen war. Aus dem von der LWK verfassten Protokoll war abzuleiten, dass zu dieser Thematik klärende Festlegungen unterblieben. Entsprechende Klärungen hätten allen GVK als einheitliche Entscheidungsgrundlage dienen können.

- (2) Durch allgemein geltende Richtlinien hätte die Landesregierung nicht nur zur Rechtssicherheit, sondern auch zu einheitlichen Verfahrensabläufen und Spruchpraxis in den GVK beitragen können.

Der LRH empfiehlt der Landesregierung, ihre Aufsicht dahingehend auszuüben, dass sie auch auf eine einheitliche Verfahrensführung entsprechend den Bestimmungen des GVG 2001 und dem AVG durch alle im Land Salzburg tätigen GVK hinwirkt.

Der LRH empfiehlt, konkrete Kontrollinstrumente der Aufsicht bei einer Novellierung des GVG 2001 festzulegen.

- (3) *Die Landesamtsdirektion hielt fest, dass der LRH die These aufgestellt hätte, dass durch die Landesregierung erlassene, allgemein geltende Richtlinien zu einheitlichen Verfahrensabläufen und zur einheitlichen Spruchpraxis beigetragen hätten. Bei dieser Einschätzung würde jedoch ein wesentliches rechtliches Merkmal der Grundverkehrskommissionen außer Acht gelassen. Denn gemäß § 28 Abs. 3 GVG 2001 wären die Mitglieder der Grundverkehrskommissionen in Ausübung ihrer Funktion weisungsfrei. Es könnten daher keine Weisungen in diesem Zusammenhang erteilt werden.*

Verwaltungsinterne Normen mit generellem Adressatenkreis wie etwa Erlässe oder auch andere verbindliche Richtlinien, wie hier vom Landesrechnungshof angedacht, seien Weisungen (Mayer/Kucsko-Stadlmayr/Stöger, 11. Auflage RN 594f oder auch Walter ÖJZ 1965) und stellten daher einen unzulässigen Eingriff in die Weisungsfreiheit dar.

Trotz der Weisungsfreiheit seien die Mitglieder der Grundverkehrskommissionen an generelle Normen gebunden und hätten auch die daraus abgeleitete Judikatur bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen. Generelle Normen in Form von Verordnungen zur Regelung der Verfahrensabläufe und zur Schaffung einer einheitlichen Spruchpraxis könnten von der Landesregierung in Zusammenhang mit den Grundverkehrskommissionen nur bei einer entsprechenden gesetzlichen Legitimation erlassen werden. Diese sei aber im GVG 2001 nicht vorgesehen, weshalb diese Möglichkeit der Landesregierung derzeit verwehrt sei.

Aufgrund dieser oben dargelegten Rechtslage wäre bisher ein anderer Weg gewählt worden, der auf die Bedürfnisse der Grundverkehrskommissionen und deren Mitglieder abstelle, um die Grundverkehrskommissionen zu unterstützen.

Die Aufsichtsbehörde wäre schon bisher den Grundverkehrskommissionen bei Anfragen auf kurzem Weg zur Verfügung gestanden. In diesem Zusammenhang wären immer wieder Rechtsfragen besprochen worden und hätte man so im Wege des juristischen Diskurses zu einer einheitlichen Spruchpraxis beigetragen. Dieser Weg solle in Hinkunft durch eine Institutionalisierung verstärkt werden, um damit zum einen den derzeitigen gesetzlichen Möglichkeiten als auch zum anderen den Anregungen des Rechnungshofes Rechnung zu tragen.

- (4) Der LH hält fest, dass er die Weisungsunabhängigkeit der Kommissionen nie in Frage gestellt hat. Vielmehr sind die von ihm angeregten „Richtlinien“ im Sinn von Auslegungshilfen bzw Handlungsempfehlungen zur Vereinheitlichung der Spruchpraxis im Salzburger Grundverkehr zu verstehen.

6. Beurteilung der zentralen Mängel im Verwaltungshandeln der GVK Pinzgau

(2) Der LRH fasst zusammen, dass die GVK Pinzgau im geprüften Zeitraum mit ihrem Verwaltungshandeln das Gebot der Rechtsstaatlichkeit gemäß Art 18 Abs 1 B-VG weitgehend missachtete. Die Rechtsstaatlichkeit darf nicht auf dem Altar der vermeintlichen Verfahrensökonomie geopfert werden.

Die Verfahren und die Entscheidungen der GVK Pinzgau waren auf Grund der mangelhaften Dokumentation der einzelnen Verfahrensschritte, der wenig aussagekräftigen Stellungnahmen der BBK und der substanzarmen Sitzungsprotokolle nicht nachvollziehbar. Dadurch wurden wesentliche Verfahrensgrundsätze und gesetzliche Bestimmungen sowie Parteienrechte missachtet:

- Mehrere Anträge auf grundverkehrsrechtliche Genehmigung wurden nicht auf ihre Richtigkeit und Schlüssigkeit geprüft. In der Folge entschied die GVK Pinzgau in der falschen Zusammensetzung. Dadurch wurde das Recht auf den gesetzlichen Richter (das zuständige Entscheidungsorgan) verletzt.
- In mehreren Verfahren war die Feststellung der Landwirteeigenschaft für den LRH nicht nachvollziehbar. Dadurch kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch Nicht-Landwirte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ohne vorangehende Kundmachung erwarben.
- Auf Grund der mangelhaften Dokumentation der Verfahren, war nicht feststellbar, ob die GVK Pinzgau alle gesetzlich gebotenen Kundmachungen der Verfahren veranlasste. Dadurch konnten einerseits nicht alle erwerbsinteressierten Landwirte in Kenntnis der Möglichkeit des Eintritts in ein Rechtsgeschäft gelangen. Andererseits konnten dadurch Nicht-Landwirte land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke erwerben.
- Auf Grund der fehlenden Prüfung des Tatbestandes des "Großgrundbesitzes" konnten land- und forstwirtschaftliche Grundstücke in das Eigentum von Kaufwerbern mit bereits großem Liegenschaftseigentum oder von Großgrundbesitzern im Pinzgau bzw im Land Salzburg übergehen.
- Die fehlende Dokumentation der wesentlichen Ermittlungsinhalte und Verfahrensschritte führte dazu, dass die Entscheidungen der GVK Pinzgau intransparent und

nicht nachprüfbar waren. Dies hatte zur Folge, dass die Ausübung der Parteienrechte, insbesondere das der Beschwerde, nur eingeschränkt ausgeübt werden konnte, da die entscheidungsrelevanten Sachverhalte nicht dokumentiert waren. Weiters konnte die fehlende Dokumentation die Möglichkeit der Unwirksamkeitserklärung der Eintragung oder der Rückabwicklung des Rechtsgeschäfts erschweren.

- Die Entscheidungen der GVK Pinzgau waren regelmäßig nicht nachvollziehbar, da ihnen nur die Stellungnahmen der BBK zu Grunde lagen, die den Anforderungen von Sachverständigengutachten nicht entsprachen.
- In anderen Fällen waren die Entscheidungen nicht nachvollziehbar, da die GVK Pinzgau die Gründe für die Nicht- bzw Beauftragung für Sachverständigengutachten nicht ausreichend dokumentierte. In vielen Fällen traf die GVK Pinzgau die Entscheidung ohne Einholung eines Sachverständigengutachtens.

Zusammenfassend fordert der LRH die GVK Pinzgau auf, ihr Handeln nach den Grundsätzen der Rechtsstaatlichkeit auszurichten, um die Ziele des GVG 2001 zu erreichen.

Der LRH erwartet weiters von der Aufsichtsbehörde, die Einhaltung sämtlicher rechtlicher Grundlagen durch die GVK Pinzgau entsprechend zu überwachen.

(3) *Die geprüfte Stelle fasste ihre Stellungnahme kurz zusammen.*

Die Landesamtsdirektion wies darauf hin, dass von der Salzburger Landesregierung der Auftrag zur Prüfung des Grundverkehrsgesetzes und zur Erarbeitung eines Novellierungsvorschlages gegeben worden wäre. Es handle sich dabei um ein ausdrücklich im Koalitionsvertrag festgelegtes Regierungsprojekt, welches derzeit umgesetzt würde.

Viele vom Landesrechnungshof dargestellten Anregungen hätten schon vorab in den Novellierungsentwurf Eingang gefunden. Andere Anregungen seien wahrscheinlich - so es zu einer Zustimmung durch den Landesgesetzgeber komme - durch wesentliche geplante Änderungen des Grundverkehrsgesetzes bereits in naher Zukunft überholt. Darüberhinausgehende Anregungen des Landesrechnungshofes würden soweit möglich in den Novellierungsvorschlag Eingang finden. Der Prüfbericht des Landesrechnungshofes zeige nochmals eindringlich die Notwendigkeit der Novellierung des Grundverkehrsgesetzes.

- (4) Der LRH begrüßt die Bereitschaft der Verwaltung, seine Anregungen aufzunehmen.

Der Direktor des Landesrechnungshofes:

Mag. Ludwig F. Hillinger e.h.

7. Anhang

7.1 Formulare

Formular A1

Formular Protokoll über die Sitzung der Grundverkehrskommission

7.2 Gegenäußerung der Grundverkehrskommission Zell am See

7.3 Gegenäußerung des Amtes der Salzburger Landesregierung

Bitte wählen Sie



**LAND
SALZBURG**

An die Grundverkehrskommission

Formular A 1

HINWEIS

Eine unvollständige Erklärung macht Ergänzungen erforderlich und verzögert Ihr Verfahren.
Reicht der vorhandene Raum nicht, machen Sie die Angaben bitte auf einem gesonderten Beiblatt.

Beilage zum Antrag

auf grundverkehrsbehördliche Zustimmung an die Grundverkehrskommission oder Grundverkehrslandeskommission

Vertrag

Art	Datum
<input type="text"/>	<input type="text"/>

Angaben zum Rechtserwerber/zur Rechtserwerberin

Familiename, Akad. Grad		Vorname(n)	
<input type="text"/>		<input type="text"/>	
Geburtsort		Geburtsdatum	
<input type="text"/>		<input type="text"/>	
genaue Anschrift des Hauptwohnsitzes oder firmenmäßigen Sitzes des Rechtserwerbers - derzeit			
Straße, Hausnr., Stock			
<input type="text"/>			
PLZ	Ort		
<input type="text"/>	<input type="text"/>		
genaue Anschrift des Hauptwohnsitzes oder firmenmäßigen Sitzes des Rechtserwerbers - künftig (wenn bekannt)			
Straße, Hausnr., Stock			
<input type="text"/>			
PLZ	Ort		
<input type="text"/>	<input type="text"/>		

Erklärung bei inländischen oder gleichgestellten Rechtserwerbern

Gegenstand: Land- oder forstwirtschaftliches Grundstück oder land- oder forstwirtschaftliches Grundstück in Verbindung mit Baugrundstück

Weitere Beilagen:

Vertrag im Original und Kopie

planliche Darstellung über die Lage des/der Grundstück(e)s

Im Zusammenhang mit dem beiliegenden Vertrag betreffend das/die im folgenden bezeichnete land- oder forstwirtschaftlichen Grundstück(e) (Baugrundstück) gebe ich/geben wir folgende Erklärung gemäß den §§ 4 Abs 2 bzw 5 Abs 3 sowie 29 Abs 1 des Grundverkehrsgesetzes 2001, LGBl Nr 9, i.d.g.F. ab:

1. Angaben zur Staatsangehörigkeit und zur Gleichstellung mit Inländern

Bei natürlichen Personen

Staatsbürgerschaft

Nur bei Staatsangehörigen eines EU- oder EWR-Mitgliedsstaates

Zur Gleichbehandlung mit Inländern berufe ich mich/berufen wir uns im Rahmen des Rechtes der EU oder auf die aus dem EWR-Vertrag gewährleistete

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Freizügigkeit der Arbeitnehmer | <input type="checkbox"/> Ausübung des Aufenthaltsrechtes |
| <input type="checkbox"/> Niederlassungsfreiheit | <input type="checkbox"/> Kapitalverkehrsfreiheit |
| <input type="checkbox"/> Ausübung des freien Dienstleistungsverkehrs | |
| <input type="checkbox"/> Ich/Wir erkläre(n), daß ich/wir die danach geltenden Voraussetzungen erfülle(n). | |

Bei juristischen Personen und Personengemeinschaften

Die von mir/uns vertretene Rechtswerberin hat ihren Sitz in Österreich und ist auch sonst nicht Ausländer im Sinne des § 9 Abs 1 GVG 2001. Die dafür maßgeblichen Umstände sind im einliegenden Beiblatt enthalten.

Nur bei juristischen Personen und Personengesellschaften, die gemäß § 9 Abs 1 GVG 2001 als Ausländer gelten

Die von mir/uns vertretene Rechtserwerberin ist nach den Rechtsvorschriften

der/des

die/das Mitgliedsstaat der EU oder des EWR-Vertrages ist, gegründet und hat ihren Sitz/ihre Hauptverwaltung/ihre Hauptniederlassung in

Zur Gleichbehandlung mit Inländern berufe ich mich/berufen wir uns in Vertretung der Rechtserwerberin im Rahmen des Rechtes der EU oder auf die aus dem EWR -Vertrag gewährleistete

- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Niederlassungsfreiheit | <input type="checkbox"/> Ausübung des freien Dienstleistungsverkehrs | <input type="checkbox"/> Kapitalverkehrsfreiheit |
| und erkläre(n), daß die Rechtserwerberin die danach geltenden Voraussetzungen erfüllt. | | |

2. Angaben zum Veräußerer udgl und zum Vertragsgegenstand

2.1 Veräußerer

Familiename, Akad. Grad		Vorname(n)	
<input type="text"/>			
Gegebenenfalls Gutsname			
<input type="text"/>			
Straße, Haus-Nr., Stock			
<input type="text"/>			
PLZ	Ort		
<input type="text"/>	<input type="text"/>		

Genauere Bezeichnung des Vertragsgegenstandes			
Straße, Hausnr.			
<input type="text"/>			
PLZ	Ort		
<input type="text"/>	<input type="text"/>		
Grundstücks Nr.	Einlagezahl		
<input type="text"/>	<input type="text"/>		
Grundbuch der Katastralgemeinde/Ortsgemeinde			
<input type="text"/>			
Gesamtausmaß	Preis		
<input type="text"/>	<input type="text"/>		

2.2 War der Vertragsgegenstand von einer Zusammenlegung oder Flurbereinigung erfaßt?

JA NEIN

2.3 Bisherige Nutzung

Acker Wiese Hutweide Wald Alpe
 Anger Baufläche Sonstige Nutzung

2.4 Widmung laut Flächenwidmungsplan

<input type="text"/>

2.5 Der Gegenstand des Rechtsgeschäftes ist

unbebaut bebaut mit einem Wohn- oder Wirtschaftsgebäude der Hofstelle

Art des/aller Objekte(s)
<input type="text"/>

unbebaut bebaut mit einem Wohn- oder Wirtschaftsgebäude der Hofstelle

Liegt eine Bewilligung gemäß § 19 Abs 3 ROG alter Fassung oder § 24 Abs 3 ROG 1998 vor?

JA NEIN

Wenn ja, Datum und Geschäftszahl des Bescheides, Art des bewilligten Vorhabens

Liegt eine Bauplatzerklärung bzw eine Baubewilligung vor?

JA durch andere Personen

Wenn ja, Art des Objektes

3. Angaben zur beabsichtigten Nutzung

Der Vertragsgegenstand wird wie folgt genutzt werden

Eigennutzung bebaut mit einem Wohn- oder Wirtschaftsgebäude der Hofstelle

genaue Darstellung der konkreten zukünftigen Nutzung:

Gemeinde, zulässig. Die angegebene Nutzung ist nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften, insbesondere nach den Festlegungen im Flächenwidmungsplan der

Datum, bis zu dem die beabsichtigte Nutzung aufgenommen wird:

Wenn eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung beabsichtigt ist

Ist der/die RechtserwerberIn Landwirt?

JA NEIN

Wenn ja, Angabe des von ihm/ihr bewirtschafteten Betriebes

Straße, Haus-Nr., Stock

PLZ

Ort

Betriebsnummer

Wenn nein, Angabe der Qualifikation zur Selbstbewirtschaftung

Beabsichtigter Hauptwohnsitz

des/der ErwerberIn (bei juristischen Personen eines Mitgliedes des vertretungsbefugten Organes, das namentlich zu bezeichnen ist)

4. Kenntnis von Rechtsvorschriften:

Ich bin/Wir sind in Kenntnis insbesondere folgender Rechtsvorschriften:

§ 14 Sicherstellung der Nutzung:

- (1) Die Zustimmung kann, unbeschadet § 8, unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, um sicherzustellen, dass der Rechtserwerber den Gegenstand des Rechtsgeschäftes der von ihm erklärten und für die Erteilung der Zustimmung maßgeblichen Nutzung zuführt. Diese müssen verhältnismäßig sein und dürfen kein solches Ausmaß erreichen, dass sie bei durchschnittlicher Betrachtung den Erwerbsvorgang unwirtschaftlich erscheinen lassen.
- (2) Mit demselben Ziel kann die Zustimmung von der Leistung einer Sicherheit abhängig gemacht werden. Für die Bemessung der Sicherheitsleistung gilt Abs 1 zweiter Satz. Sie kann in barem Geld, in nicht vinkulierten Einlagebüchern von Geldinstituten mit Sitz oder Niederlassung im Inland oder in einem Staat, der Mitglied der Europäischen Union oder Vertragsstaat des EWR-Abkommens ist, oder in der Weise erbracht werden, dass sich ein solches Institut als Bürge und Zahler verpflichtet, die Sicherheitssumme bei Verfall zu bezahlen. Die Sicherheit ist innerhalb von drei Monaten nach behördlicher Aufforderung zu leisten, anderenfalls der Antrag auf Zustimmung zum Rechtsgeschäft als zurückgezogen anzusehen ist.
- (3) Die Sicherheitsleistung haftet innerhalb von zehn Jahren ab Aufnahme der beabsichtigten Nutzung des Gegenstandes des Rechtsgeschäftes. Sie verfällt zu Gunsten des Landes, wenn der Erwerber innerhalb einer angemessen zu bestimmenden Frist, die nicht kürzer als sechs Monate und nicht länger als fünf Jahre sein darf, die beabsichtigte Nutzung des Gegenstandes des Rechtsgeschäftes nicht aufnimmt oder innerhalb des Haftungszeitraumes wieder aufgibt, ohne dass berücksichtigungswürdige Gründe vorliegen. Der Verfall ist durch die Grundverkehrsbehörde festzustellen.
- (4) Von einer gemäß Abs 1 oder 2 sichergestellten Nutzung darf nur abgegangen werden, wenn die Änderung von der Grundverkehrsbehörde als aus den Interessen des Grundverkehrs mit der ursprünglich beabsichtigten Nutzung gleichwertig anerkannt worden ist.

§ 35 Strafbestimmungen

- (1) Wenn die Tat nicht den Tatbestand einer in die Zuständigkeit der Gerichte fallenden strafbaren Handlung bildet oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, begeht eine Verwaltungsübertretung, wer
1. dem behördlichen Auftrag gemäß § 16 Abs 3 zuwiderhandelt;
 2. als Rechtserwerber oder als berufsmäßiger Parteivertreter des Rechtserwerbers nicht in der Frist gemäß § 29 Abs 1 die erforderliche grundverkehrsbehördliche Zustimmung beantragt oder die erforderliche Anzeige vornimmt;
 3. als Vertragsverfasser den Vertrag der Grundverkehrsbehörde entgegen § 29 Abs 10 nicht mitteilt;
 4. trotz Versagung der Zustimmung zum Rechtserwerb oder Verweigerung der Bescheinigung gemäß § 11 Abs 3 letzter Satz den Gegenstand des Rechtsgeschäftes auf Grund eines Rechtes nutzt oder nutzen lässt, dessen rechtsgeschäftliche Einräumung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bzw Anzeige bedarf;
 5. zum Zweck der Umgehung des Gesetzes gegenüber den Gerichten oder Verwaltungsbehörden unwahre oder unvollständige Angaben, insbesondere in nach diesem Gesetz abzugebenden Erklärungen, macht.
- (2) Die Begehung einer Verwaltungsübertretung gemäß Abs 1 ist mit Geldstrafe bis zu 10.000 € zu ahnden.

.....
Datum und Ort der Unterfertigung

.....
Unterschrift aller Rechtserwerber oder bei juristischen Personen oder Personengemeinschaften der vertretungsbefugten Organe oder des ausgewiesenen Vertreters

zu Zahl: 306/106/

PROTOKOLL über die Sitzung der Grundverkehrskommission am

Anwesend:

Vorsitz:	
Schriftführerin:	<input type="checkbox"/>
Für die Bezirksbauernkammer:	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Für die Kammer der gewerblichen Wirtschaft:	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Für die Arbeiterkammer:	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Für die Landarbeiterkammer:	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Für die Gemeinde	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Vertragsgegenstand:	
Verkäufer:	
Käufer:	
Vertragsgegenstand:	

In der Sitzung der Grundverkehrskommission vom

- zugestimmt
- zurückgestellt
- abgelehnt



Landesrechnungshof
Hr. Landesrechnungshof Direktor Mag.
Hillinger!
Nonnbergstiege 2
5010 Salzburg

Grundverkehrskommission
Zell am See

Zahl (Bitte im Antwortschreiben anführen)

306-101/95/52-2022

Betreff

Sonderprüfung "Tätigkeiten der Grundverkehrskommission im Pinz-
gau" - Gendarstellung

Datum

01.02.2022

Stadtplatz 1

5700 Zell am See

Fax +43 6542 760-6719

bh-zell@salzburg.gv.at

Mag.Dr. Bernhard Gratz, MBA

Telefon +43 6542 760-6701

Sehr geehrter Hr. Landesrechnungshofdirektor Mag. Hillinger!

Zur Gegenäußerung der Bezirksgrundverkehrskommissionen des Bezirks Zell am See wird von diesem weisungsfreien Kollegialorgan folgendes festgehalten:

Ad 1.1 Auftrag, Gegenstand und Umfang der Prüfung

(1) Die Prüfung war im Auftrag des SPÖ Landtagsklubs mit folgendem Inhalt:
„Tätigkeiten der Grundverkehrskommissionen im Pinzgau sowie Käufe von Grünlandflächen durch Nichtlandwirte und Landwirte im Pinzgau seit 2013“ zu überprüfen.

Die Prüfung beinhaltete die Jahre 2013 bis 2020. Die Jahre 2013/2014, im Besonderen wurden die Jahre 2018-2020 ausgewählt und es wurde ein (nicht näher vom LRH dargestellter) „Sachverhalt aus 2012 Verfahren aus dem Jahr 2012“ beurteilt.

Der LRH interpretiert die Grundverkehrskommissionen (er bezeichnet es als Begriff) „Grundverkehrskommissionen“ - „kleine“ und „große Kommission“.

Dazu ist festzustellen:

Dem Grundverkehrsgesetz ist eine „Einteilung“ in „großer“ und „kleiner“ Grundverkehrskommission fremd. § 28 GVG regelt völlig klar und nachvollziehbar, dass die GVKs entsprechend der Zweckwidmung zu entscheiden haben. 28 Gemeinden mit deren Beisitzer/Ersatzmitglieder nehmen an den Kommissionen teil.

Der Prüfauftrag beinhaltet die Prüfung der Tätigkeiten der Grundverkehrskommissionen!!! Dem Prüfauftrag wurde nicht entsprochen.

Es wird von den Grundverkehrskommissionen dem LRH empfohlen, das Gesetz genau zu studieren und festzustellen, dass die Unterscheidung (große oder kleine GVK) nicht besteht. Weiters wird dem LRH angeboten etwaige Fragen in Bezug auf das GVG mit der GVK zu besprechen. Der LRH-Direktor wird aufgefordert, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter darin zu instruieren. Weiteres wird dem LRH-Direktor empfohlen dem Prüfauftrag zu entsprechen.

Grundlegendes:

Der Landesrechnungshof ist nach Ansicht der Kommissionen (dabei ist nach wie vor unklar, welche Kommission der LRH überprüft hat) berechtigt die inhaltliche Beurteilung der weisungsfreien Kollegialorgane Grundverkehrskommissionen auf ihre Rechtmäßigkeit hin zu überprüfen, wenn (wie ausgeführt in der rechtlichen Beurteilung der Landeslegistik) eine allfällige Rechtswidrigkeit der Entscheidung der GVK mit Haftungsfolgen und damit finanzieller Auswirkungen für das Land sich ergeben können.

Entscheidungen der GVKs münden in Bescheiden und gegen diese Bescheide besteht das Rechtsmittel der Beschwerde an das LWG.

Damit ergibt sich:

Etwaige Amtshaftungsansprüche nach dem AHG bestehen nicht, wenn gem. § 2 Abs. 2 AHG „...der Geschädigte den Schaden durch Rechtsmittel oder durch Beschwerde beim Verwaltungsgericht und Revision beim Verwaltungsgerichtshof hätte abwenden können.“

Damit erscheint die Prüfung der Rechtmäßigkeit von Entscheidungen durch LRH nicht gegeben. Darüber hinaus sind Rechnungshöfe „gut beraten“, sich bei der Beurteilung von Rechtmäßigkeitsfragen auf eine Grobprüfung zu beschränken (Stellungnahme der Landeslegistik 8.6.2021).

Für die GVKs besteht völliges Unverständnis, dass ein weisungsfreies Kollegialorgan wie die Bezirksgrundverkehrskommissionen überprüft werden können, wogegen die Erkenntnisse des LWG nicht überprüfbar sein sollen und überprüft werden.

Dazu ist im Einzelnen festzuhalten:

Der LRH hat den Prüfungsauftrag nicht eingehalten, sondern sich bemüßigt gefühlt weitere Sachverhalte in zeitlicher und inhaltlicher Hinsicht zu prüfen. Der Auftrag bezog sich auf die Grundverkehrskommissionen des Pinzgaus seit 2013. Es wurde auch ein Verfahren aus 2012 geprüft UND die Prüfung beinhaltete in eigenmächtiger und nicht nachvollziehbarer Interpretation auf die (vom LRH erfolgte Einteilung) kleine und große Kommission.

Die Art und Weise der Prüfung ist nicht nachvollziehbar und vor allem tendenziös bezogen auf 2 Mitglieder der Grundverkehrskommission, die keineswegs stellvertretend die Grundverkehrskommissionen des Bezirks darstellen, sondern lediglich Mitglieder der Kommissionen sind.

Die Grundverkehrskommissionen setzen sich gem. § 28 GVG 2001 zusammen. Je nach der vorgesehenen Widmung sind die Kommissionen gem. § 28 GVG zusammenzusetzen.

Der LRH hat in seiner Prüfung zwar angeführt (vgl. 3.2.1.), aus welchen Mitgliedern die Kommissionen bestehen, aber die Prüfung, insbesondere die **Verhöre** durch Vertreter des LRH erfolgten nur mit 2 Mitgliedern der Kommissionen (vgl. Pkt. 3 und Pkt. 4), insoweit wurde der Prüfauftrag bereits eigenmächtig „uminterpretiert“. Es wurden keine weiteren **Verhöre** der Mitglieder der gem. § 28 GVG Kommissionen geführt (wie Obmann der Bauernkammer oder Beisitzer der Gemeinden, Vertreter der Wirtschaftskammer, Vertreter der Landarbeiterkammer, Vertreter der Arbeiterkammer).

Grundverkehrskommissionen sind weisungsfreie Kollegialorgane. Darum kann es nicht sein, dass der LRH sich darauf beschränkt nur 2 Mitglieder investigativ zu verhören.

Ad 1.3. Zeitlicher Ablauf der Prüfung

- (1) 3. Absatz: Richtigerweise wurde durch Vertreter des LRH ein Verhör des Vorsitzenden am 6.7. 2021 durchgeführt und am 5.7.2021 erfolgte bereits ein Verhör des Beisitzers und Geschäftsführers der Bauernkammer online.

Eine „Befragung“ - wie der LRH es kalmierend formuliert - von Vertretern der Bauernkammer oder anderer Mitglieder der Kommissionen erfolgte nicht.

Festzuhalten ist auch, dass von der Vertreterin des LRH [REDACTED] beim Verhör am 6.7.2021 dem Vorsitzenden der GVKs mitgeteilt wurde, dass bis September 2021 eine Sachverhaltsdarstellung an die GVKs übermittelt würde. **Diese Darstellung erfolgte nicht!** Entgegen der Zusage wurde der Rohbericht erst im Dezember 2021 übermittelt. Nach Aussagen der Vertreterin des LRH [REDACTED] wurde von derselben zugesichert, dass ein Vergleich mit den GVKs anderer Bezirke hergestellt würde. Aus dem gesamten Bericht ist kein Hinweis (außer im Fall der Stellvertretung des Vorsitzenden) dafür ersichtlich, dass der LRH oder [REDACTED] dies gemacht hätte.

Kapitelbezug 3.2.2. - Vorsitz der GVK Pinzgau

- (1) und
 (2) Eine Stellvertretung für den Vorsitz in den GVKs ist im Grundverkehrsgesetz 2021 nicht geregelt. § 28 Abs. 2 GVG sieht Beisitzer und Ersatzmitglieder vor.

Den Ausführungen den LRH ist entgegenzuhalten, dass auf Rechtsgrundlage des § 28 Abs 1 GVG 2001 nur für die Beisitzer Ersatzmitglieder für den Fall der Verhinderung zu bestellen sind. Für den Vorsitzenden, dies ist entweder der Bezirkshauptmann oder ein von ihm bestellter rechtskundiger Beamter der Bezirkshauptmannschaft, sieht das Gesetz keine Stellvertretung im Verhinderungsfall vor.

Der bestellte rechtskundige Beamte hat die Aufgaben des Vorsitzenden dauerhaft wahrzunehmen und ist nicht der Stellvertreter des Bezirkshauptmannes in dessen Verhinderungsfall.

Dies zeigt sich auch aus der historischen Betrachtung. So wurde etwa im Grundverkehrsgesetz 1937 BGBl. 251/1937 schon festgelegt, dass der Vorsteher des Bezirksgerichtes einen bestimmten Richter als Vorsitzenden der Grundverkehrskommission bestimmen kann ohne das ein jeweiliger Stellvertreter zu bestellen wäre.

Diese Rechtslage wurde auch in den Folgegesetzen übernommen. So etwa im § 18 Grundverkehrsgesetz 1986 oder dem § 34 Grundverkehrsgesetz 1993. Hier waren ebenfalls keine Stellvertretungen für den Vorsitzenden der Grundverkehrskommission vorgesehen.

Im Gegensatz dazu gibt es im Grundverkehrsgesetz 1986 und Grundverkehrsgesetz 1993 eine Stellvertretungsregelung auch für den Vorsitzenden bei der Landesgrundverkehrskommission. Der Gesetzgeber hat somit unterschiedliche Regelungen für die Bezirks- und Landesebene getroffen. Diese bewusste Unterscheidung der Gesetzgeber über einen langen Zeitraum hinweg zeigt wiederum klar, dass die Vertretung des ex lege vorgesehenen Vorsitzenden keine Stellvertretung für den Verhinderungsfall, sondern eine dauerhafte Abtretung der Agenden darstellt.

Wenn der Landesrechnungshof den Vorsitzenden auffordert eine Stellvertretung zu bestellen findet diese Aufforderung somit keine gesetzliche Grundlage im Grundverkehrsgesetz 2001.

Von den GVKs wird dem LRH empfohlen, das Grundverkehrsgesetz und die rechtlichen Grundlagen genau zu studieren.

Kapitelbezug 3.2.3 - Mitglieder der GVK Pinzgau

Protokollierung der Niederschriften - Angelobung:

Sämtliche Geschäftsstücke betreffend der Beisitzer der Grundverkehrskommission werden in den ELISA Akt 306-106/4693 protokolliert. Darin konnte der LRH umfassend Einsicht nehmen.

Alle Angelobungen wurden in einem Akt angelegt, protokolliert und werden verwaltet.

Kapitelbezug 3.2.4 - Personelle und sachliche Infrastruktur der GVK Pinzgau

Eine Vertretung der Mitarbeiterin der Geschäftsstelle ist im Gesetz nicht vorgesehen. Aber im Verhinderungsfall der Mitarbeiterin besteht die Möglichkeit jene Mitarbeiter/innen heranzuziehen, die mit dem Grundverkehrsverfahren vertraut sind.

Wenn nun vom LRH empfohlen wird, die entsprechende adäquate personelle Ausstattung herzustellen, darf an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass der Zieldienstpostenplan der Bezirkshauptmannschaft Zell am See eine Vermehrung an Personal nicht zulässt. MitarbeiterInnen und Mitarbeiter sind in den 8 Gruppen der Bezirkshauptmannschaft Zell am See in ausreichendem Maße beschäftigt, sodass das ohnehin knappe Personal nicht in den Grundverkehr „verschoben“ werden kann. Darüber hinaus zeigen die Statistiken, dass in den letzten Jahren ein rapider Anstieg an Geschäftsfällen im Grundverkehr im Pinzgau zu verzeichnen ist.

In sparsamer, wirtschaftlicher und effizienter Hinsicht wurde daher auch das notwendige Personal eingesetzt.

Um den „Anregungen“ und „Empfehlungen“ des LRH nachkommen zu können würde es in der Bezirkshauptmannschaft Zell am See mindestens 6 zusätzliche Stellen (2 SachbearbeiterInnen EB 7, 2 Stellen EB 4 und 2 Assistenzkräfte EB 3) bedürfen. Diese Anregungen werden gerne aufgenommen.

Der LRH kritisiert, dass die rechtzeitige Beantwortung der Fragen im Mai 2021 nicht möglich war. Dazu kann nur festgehalten werden, dass die Bezirkshauptmannschaft Zell am See nicht nur Personal für die Linienarbeit einzusetzen hat, sondern auch im Contact-tracing, in der Abarbeitung der Entschädigungen nach dem Epidemiegesetz, COVID-Grenzmanagement und in den COVID-Maßnahmenüberprüfungen. Daher erklärt sich auch, dass eine rechtzeitige Beantwortung nicht möglich war. Für die Beantwortung der Anfragen des LRH wurden nunmehr insgesamt mehr als 400 Stunden aufgewandt, die anderweitig fehlten.

Um den „Anregungen“ und „Empfehlungen“ des LRH nachkommen zu können, würde es in der Bezirkshauptmannschaft Zell am See mindestens 6 zusätzliche Stellen (2 SachbearbeiterInnen EB 7, 2 Stellen EB 4 und 2 Assistenzkräfte EB 3) bedürfen. Diese Anregungen werden gerne aufgenommen.

Thema Wissensmanagement:

Die GVKs nehmen diese Anregung gerne auf. Wissensmanagement ist in diesem Zusammenhang Aufgabe der Ober- bzw- Aufsichtsbehörde. Es ist Aufgabe der Aufsichtsbehörde für einen einheitlichen Vollzug im Land Salzburg zu sorgen.

Um ein Wissensmanagement in den GVKs im Bezirk Zell am See aufzubauen und zu aktualisieren bedürfte es:

In der Bezirkshauptmannschaft Zell am See mindestens 6 zusätzliche Stellen (2 SachbearbeiterInnen EB 7, 2 Stellen EB 4 und 2 Assistenzkräfte EB 3). Diese Anregungen werden gerne aufgenommen.

Kapitelbezug 3.3.3 - Zuständigkeit der GVK Pinzgau als „kleine“ oder „große Kommission“

Welche Kommission im jeweiligen Einzelfall zu entscheiden hat, ergibt sich grundsätzlich aus dem Antrag. Die Zusammensetzung der Kommission ergibt sich aus dem Antrag auf Grund der Erklärung des/der Antragsteller im A 1 Formular.

Es dürfte hinlänglich bekannt sein, dass ein Kollegialorgan über ihre Zuständigkeit entscheidet und nicht der Vorsitzende.

Darüber hinaus ist es realitätsfremd, wenn eine abschließende Prüfung zum Zeitpunkt der Antragstellung erwartet wird. In einigen Fällen ergibt sich nämlich durch die Beisitzer der Gemeinden welche Widmung das Grundstück haben soll. Dies kann sich durch eine Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgen oder durch weitere Informationen während der GVK-Sitzung.

In der Vorprüfung des Antrages wird jedenfalls für die Einberufung geprüft, aber eben nicht abschließend.

Kapitelbezug 3.4.2 - Befangenheit - GVK Pinzgau

Dazu ist anzumerken, dass der Gesetzgeber in § 28 Abs. 1 GVG die Mitwirkung eines Vertreters als Beisitzer jener Gemeinde vorsieht, in dem das vertragsgegenständliche Grundstück (überwiegend) liegt. Die Entsendung der Gemeinde erfolgt aufgrund von Beschlüssen der Gemeindevertretung. In der Regel wird ein Mitglied aus der Gemeindevertretung, mitunter auch der Bürgermeister selbst entsendet.

Grundkäufe und Grundverkäufe durch die Gemeinde liegen nicht in der Zuständigkeit des Bürgermeisters, sondern bedürfen eines Beschlusses der Gemeindevertretung. Insofern ist der Beisitzer einer Gemeinde, soweit es sich um Rechtsgeschäfte handelt, in dem die Gemeinde selbst Vertragspartei ist, immer dem Verdacht der Befangenheit ausgesetzt. Dasselbe gilt für seinen Ersatzbeisitzer. Dies lässt sich aufgrund der Bestimmungen des § 28 Abs. 1 GVG nicht vermeiden. Selbst wenn der Gemeindebeisitzer nicht aus den Reihen der Gemeindevertretung stammt, wird er doch von dieser entsendet und ließe sich auch in diesem Fall über dessen Befangenheit diskutieren.

Auf diesen Umstand hat die GVK Pinzgau den LRH am 5.7.2021 hingewiesen.

Kapitelbezug 3.4.3 - Nebentätigkeit und Nebenbeschäftigung - GVK Pinzgau

Die Nebentätigkeit NP-Fondbeirat und NP- Fondvorsitz sind im Personalakt enthalten.

Der LRH kritisiert, dass das Ruhen der Nebenbeschäftigung des Vorsitzenden der GVKs der Fachgruppe Personal nicht gemeldet wurde.

Die Beratungstätigkeit wurde nur außerhalb des Bezirks ausgeübt. Hätte sich der LRH damit ausreichend auseinandergesetzt, so beinhaltet die Nebenbeschäftigung „Beratungstätigkeit; Unternehmensberatung u. -organisation für Betriebe und Unternehmen mit Firmensitz außerhalb des Pinzgaus“. Gemeinden und Regionalverbände sind keine Unternehmen und Betriebe. Dennoch wurden seit 2013 keine weiteren diesbezüglichen Tätigkeiten ausgeübt.

Der LRH wird aufgefordert, genauer zu recherchieren und solche Behauptungen nicht ungeprüft in den Raum zu stellen. Diesbezüglich wird der Polizei zu weiteren Erhebungen eine Sachverhaltsdarstellung übermittelt (Verdacht auf § 116 StGB).

Kapitelbezug 3.4.4 - Geschäftsordnung der GVK Pinzgau

Eine Geschäftsordnung ist im Grundverkehrsgesetz nicht geregelt. Im Organisationshandbuch der Bezirkshauptmannschaften sind die Prozesse geregelt.

Vom LRH wird die Erlassung einer die gesetzlichen Bestimmungen ergänzenden Geschäftsordnung empfohlen.

Vorab ist festzuhalten, dass das GVG 2001 im Gegensatz zu vielen anderen Landesgesetzen (etwa das Salzburger Gleichbehandlungsgesetz, das Salzburger Feuerwehrgesetz aber auch verschiedene Personalvertretungsgesetze) nicht vorsieht, dass eine Geschäftsordnung durch die Grundverkehrskommissionen zu beschließen ist.

Offensichtlich hat der Gesetzgeber, die im GVG und dem AVG angeführten Normen als ausreichend erachtet und deshalb nicht vorgesehen, dass sich die Grundverkehrskommissionen eine das Gesetz ergänzende Geschäftsordnung geben sollen.

Durch die vom Rechnungshof geforderten Ergänzungen würde dem Gesetz Inhalte hinzugefügt und es ist kritisch zu hinterfragen ob eine Behörde durch nach innen gerichtete Beschlüsse ein Gesetz ergänzen darf.

Im Besonderen ist aber bei einer Geschäftsordnung von einer gewissen Außenwirkung auf Normunterworfenen auszugehen. Allgemeine Regelungen mit Außenwirkungen durch Behörden sind aber nach ständiger Judikatur des VfGH als Verordnungen anzusehen.

Für die Kompetenz gesetzesergänzende Verordnungen zu erlassen bedarf es aber einer ausdrücklichen verfassungsrechtlichen Ermächtigung. Diese fehlt aber im konkreten Fall sodass keine gesetzesergänzende Verordnung erlassen werden darf.

Von den GVKen im Bezirk Zell am See wird dem LRH empfohlen, die rechtlichen Grundlagen zu erarbeiten.

Kapitelbezug 4.1.2 - Anzahl der Verfahren der GVK Pinzgau

Die Kritik an der Aktenverwaltung mag berechtigt sein, aber widerspricht nicht der Büroordnung. Der Aktenplan im Sachgebiet 106 wird in allen Bezirkshauptmannschaften des Landes Salzburg in dieser Form in ELISA verwaltet. Das Sachgebiet 106 beinhaltet jene Verfahren der GVKs und jene, in denen die Bezirkshauptmannschaft Zell am See Grundverkehrsbehörde ist. Eine Änderung des Aktenplanes bedarf einer Änderung der Skartierordnung. Diese Änderung kann allein durch die GVKs nicht durchgeführt werden.

Kapitelbezug 4.1.3 - Ablauf der Verfahren vor der GVK Pinzgau

Die Anträge werden auf die Schlüssigkeit und Vollständigkeit überprüft. Der Vorsitzende beruft die GVKs ein (§ 28 Abs. 6 GVG). Der Vorsitzende entscheidet aber nicht über die kleine oder große Kommission. Diese Entscheidung trifft die GVK selbst. Die Einberufung der GVK durch den Vorsitzenden kann nur aufgrund des Antrages erfolgen. Es ist völlig unrichtig und wird gänzlich in Abrede gestellt, dass in „zahlreichen“ Fällen unzuständige Kommissionen entschieden haben. Der Ablauf ist folgendermaßen: Die Anträge werden bei Einlangen in Hinblick auf die Schlüssigkeit und Vollständigkeit geprüft. Bei Unvollständigkeit werden Verbesserungen beauftragt. Zu den Terminen der GVK werden die Beisitzer der Kommissionen vom Vorsitzenden einberufen. In den Fällen, in denen die Widmung nach wie vor „land- oder forstwirtschaftliche Nutzung“ sein soll und in jenen Fällen, in denen sich im Laufe der GVK -Sitzung herausstellt, dass eine andere Widmung erfolgen soll entscheidet die jeweilige Kommission (gem. § 28 Abs. 1 GVG).

Vor der GVK-Sitzung ist nicht immer feststellbar, welche Widmung vorgesehen ist. Welche Ermittlungsschritte zu erfolgen haben, bzw. ob oder welche Gutachten einzuholen sind, entscheidet NICHT der Vorsitzende, sondern die jeweilige Kommission. Es würde dem GVG widersprechen und dem „Grundrecht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter“, wenn der Vorsitzende allein die Ermittlungen durchführt und die Kommission lediglich mit ja oder nein entscheidet. Jedes Mitglied der jeweiligen Kommissionen hat Akteneinsicht. In der GVK-Sitzung liegt der Antrag und alle Unterlagen vor. Es entspricht auch der Transparenz gegenüber allen Mitgliedern der GVKs.

Wenn der LRH behauptet es wäre ein „Checkliste“ notwendig verkennt er die Bedeutung der Kommissionen. Es gibt kein 4-Augenprinzip, sondern mindestens ein 8-Augenprinzip.

Kapitelbezug 4.1.4 - A1 Formular

Der GVK ist nicht nachvollziehbar, welche Sachverhalte denn für ihn „nicht nachvollziehbar“ wären.

Der LRH möge zur Kenntnis nehmen, dass der Vorsitzende NICHT der Sachbearbeiter ist, sondern die jeweilige Kommission entscheidet.

Es entspricht in keiner Weise der Realität, dass vor Verfahrensbeginn alle Unterlagen vorliegen können, selbst bei genauester Prüfung. Hier ist wiederum anzuführen, dass die GVK-Sitzung völlig obsolet wäre, wenn ohnehin schon alles an Informationen vorläge.

Kapitelbezug 4.1.5 - Stellungnahme durch die BBK

Einleitend ist festzuhalten, dass in den gesetzlichen Vorgaben nirgends verankert ist, dass die Landwirtschaftskammer bzw. BBK vorab ein Sachverständigengutachten zu erstellen hätte.

§ 28 Abs. 1 GVG sieht auch nicht die Entsendung von „Sachverständigen“ durch die Kammer für Land- und Forstwirtschaft vor, sondern von „land- und forstwirtschaftlichen Fachleuten“.

Die Stellungnahmen der BBK beziehen sich vorab auf die Frage, ob beim jeweiligen Rechtsgeschäft ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück vorliegt und, wenn sich die aus Sicht der

BBK ohne Beziehung des Ortsvertreters mit Sicherheit die Frage beantworten lässt, ob der Rechtserwerber Landwirt ist.

Aufgrund der von der BH übermittelten Unterlagen bereiten sich die beiden Vertreter der BBK gemeinsam einzelfallbezogen auf die Sitzung der GVK vor.

Dabei werden die nach dem GVG maßgeblichen Umstände vorgeprüft, soweit sich dies ohne Zuziehung des Ortsvertreters durchführen lässt.

In jedem Fall wird ein aktuelles Luftbild der vertragsgegenständlichen Grundstücke aus dem SAGIS erstellt, woraus sich zahlreiche Parameter ablesen lassen: Art der Nutzung, Erschließung (wichtig im Hinblick auf eine mögliche Enklavenbildung), Grundstücksausformung (Zersplitterung), usw.

Der BBK liegen auch Informationen über die Eigentumsverhältnisse der Grundstücke sowie weitgehend auch darüber vor, von wem diese aktuell bewirtschaftet werden. Auch die Informationen über die Art der Nutzung, Hofnamen usw. werden im Rahmen der Sitzung von den Vertretern der BBK vorgebracht. Bei der Prüfung der Frage, ob ein Grundstück gem. § 2 Abs. 1 noch vor 20 Jahren land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke waren, wird bei Bedarf auf historische Luftbilder aus dem SAGIS zurückgegriffen. Diesbezüglich kommt auch den Aussagen des Ortsbeisitzers in der kommissionellen Sitzung große Bedeutung zu.

Alle relevanten Informationen werden bei der kommissionellen Sitzung von den Vertretern mündlich unter Vorlage des aktuellen Luftbildes vorgebracht. Diese werden vom Beisitzer der Gemeinde ergänzt und von der gesamten Kommission in der Folge auf Basis des GVG erörtert.

Sollten für die Kommission nicht alle Fragen aus den Reihen der Mitglieder beantwortet werden können, werden Gutachten von Amtssachverständigen des Landes eingeholt und es wird bis zu dessen Vorliegen die Beschlussfassung über das Rechtsgeschäft vertagt.

Anzumerken ist, dass diese Form des Ermittlungsverfahrens in keinem Rechtsmittelverfahren vom LVWG moniert wurde.

Kapitelbezug 4.1.6.2 - Sitzungsprotokolle und ergänzende „Niederschriften“ der GVK Pinzgau

Niederschriften sind im GVG nicht vorgesehen. Die Kommissionen entscheiden darüber. Aus der Sitzung dem Antrag und den übrigen Aktenteilen ergibt sich die Entscheidungsgrundlage. Diese Vorgangsweise besteht in den GVKs im Wesentlichen in allen Bezirken.

Kapitelbezug 4.1.7 - Gutachten der Amtssachverständigen

Die Feststellung ist richtig. Aber: Generell Gutachten einzuholen ist im Lichte der Sparsamkeit, Effizienz und Wirtschaftlichkeit völlig überzogen. Kriterien für die Einholung sind deshalb schon nicht denkbar, da über jeden Antrag individuell zu entscheiden ist.

Im Übrigen ist anzuführen:

Die Personalressourcen der Amtssachverständigen der Abt. 4 sind nicht ausreichend, um in vertretbarer Zeit Befund und Gutachten von Amtssachverständigen generell zu erhalten.

Kapitelbezug 4.1.8 - Entscheidungen der GVK Pinzgau

Für die Dokumentation ist nicht der Vorsitzende, sondern die Kommission verantwortlich. Die GVKs haben diese Dokumentation gewählt. Im GVG ist keine Regelung getroffen worden, die die Art der Dokumentation regelt.

4.2 Landwirteeigenschaft

Kapitelbezug 4.2.2 - Landwirteeigenschaft im Verfahren der GVK Pinzgau

Die BBK bestätigt in ihrer Stellungnahme die Landwirteeigenschaft im Vorhinein dann schriftlich, wenn aus ihrer Sicht keine Zweifel daran bestehen. Das heißt allerdings nicht, dass sich die Vertreter der BBKJ nach Zusendung der Akten durch den Vorsitzenden nicht mit dieser Frage auseinandersetzen, auch wenn keine schriftliche Stellungnahme dazu erfolgt. Auch in dieser Frage kommt dem Gemeindebeisitzer entsprechende Bedeutung zu, nachdem dieser naturgemäß über die beste Ortskenntnis verfügt. Deshalb wird in den allermeisten Fällen die Landwirteeigenschaft erst in der kommissionellen Sitzung entsprechend beraten und erfolgt die BEschlussfassung.

Kapitelbezug 4.2.4.2 - Kundmachung durch die GVK Pinzgau

Die Kundmachungen erfolgen gem. § 4 GVG auf Grundlage der Beschlüsse der Kommissionen!

4.3 Grundstückspreis

Kapitelbezug 4.3.1 - Gesetzliche Grundlage

Die GVKs des Bezirks Zell am See haben in jedem Einzelfall geprüft. Im Zweifel wurden Befunde und Gutachten durch den landwirtschaftlichen Amtssachverständigen eingeholt. Allein in den Jahren 2018 bis 2020 wurden 15 Gutachten zur Überprüfung des Kaufpreises durch die GVKen beauftragt.

Weitere Befunde und Gutachten hätten die Personalressourcen des Amtssachverständigendienstes völlig überfordert.

Diese Anregung wird aber aufgenommen und gefordert, dass mehr Amtssachverständige für die Grundverkehrsangelegenheiten zur Verfügung stehen.

4.4 Großgrundbesitz und Eigenjagden

Kapitelbezug 4.4.1 - Gesetzliche Grundlagen und Judikatur

In den Erkenntnissen vom 22. März 1993, Zl. B1492/92 und vom 30. November 1998, Zl. B3180/97 sah der VfGH den „Großgrundbesitz“ bzw. „Großebeitz“ bei einem Flächenausmaß von ca. 440 ha als gegeben an. Nach dem Erkenntnis vom 22. März 1993 sei auf „die konkreten Verhältnisse auf dem Gebiete der Land- und Forstwirtschaft im Lande Tirol abzustellen“. Grundverkehrsrecht ist Landessache. Darum sind diese Erkenntnis nicht ohne Weiteres auf Salzburger Verhältnisse anzuwenden. Wenn der Gesetzgeber diesem unbestimmten Gesetzesbegriff

genau regeln wollte, hätte er in den letzten Jahren (beinahe 30 Jahre) ausreichend Möglichkeit gehabt, dies zu regeln.

Kapitelbezug 4.4.2 - Großgrundbesitz und Eigenjagden vor der GVK Pinzgau

Mit der Frage des Großgrundbesitzes hat sich die GVK Pinzgau im Betrachtungszeitraum sehr wohl befasst. Bei der Beurteilung des Tatbestandes gem. § 5 Abs. 2 Ziff. 1 GVG ist die GVK von der regionalen Agrarstruktur ausgegangen. Im Bezirk Zell am See finden sich sehr kleinstrukturierte Betriebe, aber auch für eine Gebirgsregion überdurchschnittlich viele große Betriebe. Letztere verfügen durchaus 50 Hektar Mähwiesen und Wälder oder mehr auf den Heimgütern. Dazu kommen in der Regel große Almen mit einem Flächenausmaß von mehreren Hundert Hektar, auch über 500 ha. Mitunter gehören zu einem Anwesen auch mehrere Almen. Viele bäuerliche Betriebe besitzen damit „eigenjagdgroße“ Flächen von mehr als 115 ha (zusammenhängend). Diese relativ großen Betriebe weisen eine Agrarstruktur auf, die es ihnen ermöglicht, im Vollerwerb von der Landwirtschaft zu leben. Für die GVK Pinzgau ist das Bestehen oder Entstehen solcher Betriebe jedenfalls im Sinne der Zielsetzung des § 1 Abs. 2 GVG. Darüber hinaus finden sich im Bezirk Zell am See mehrere Agrargemeinschaften für Almen und/oder Wälder, die über eine Flächenausstattung von weit über 1000 ha verfügen.

Die Vertreter der GVK Pinzgau haben die Frage des Großgrundbesitzes bei der vom Rechnungshof zitierten Sitzung im Jahr 2019 vorgebracht. Eine klare Auslegung des Begriffes blieb jedoch landesweit offen. Aus diesem Grund beurteilte die GVK Pinzgau den Begriff des Großgrundbesitzes weiterhin nach der regionalen Agrarstruktur des Bezirkes Zell am See.

Eine Begrenzung der Fläche in Hektar scheint nicht zielführend, weil die Flächen sehr unterschiedliche Bonitäten (von der flachen 4-Schnitt-Wiese bis zur hochalpinen Schafweide) aufweisen. Die Heranziehung des Ertragswertes eines Betriebes (Einheitswert) könnte bei einer Novelisierung des GVG als objektive Beurteilungsgrundlage überlegt werden.

5. Rolle der Salzburger Landesregierung im Salzburger Grundverkehr

6. Beurteilung der zentralen Mängel im Verwaltungshandeln der GVK Pinzgau

Die Grundverkehrskommissionen des Bezirkes Zell am See fassen zusammen.

1. Der LRH hat entgegen des Prüfauftrages des Landtages nicht die Kommissionen, sondern vor allem 2 Personen überprüft (Vorsitzender und Geschäftsführer der Bauernkammer).
2. Der LRH möge das Grundverkehrsgesetz studieren.
3. Investigative Verhöre einzelner Beisitzer sind nicht geeignet dem Prüfauftrag zu entsprechen.
4.

Die Grundverkehrskommission:

Mag. Dr. Bernhard Gratz, MBA

Amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur oder des elektronischen Siegels finden Sie unter www.salzburg.gv.at/amtssignatur

Ergeht an:

1. Landesrechnungshof, Hr. Landesrechnungshof Direktor Mag. Hillinger!, Nonnbergstiege 2, 5010 Salzburg (Empfänger/in), E-Mail
2. Landesrechnungshof, Hr. Landesrechnungshof Direktor Mag. Hillinger!, Nonnbergstiege 2, 5010 Salzburg (Empfänger/in), Brief: RSb
3. Landesamtsdirektion, Chiemseehof, Postfach 527, 5020 Salzburg, zur Kenntnis (Abschrift), Intern
4. Landeshauptmann Dr. Wilfried Haslauer, Chiemseehof, Postfach 527, 5020 Salzburg, Zur Kenntnis (Abschrift), E-Mail
5. Landesrat Dipl.-Ing. Dr. Josef Schwaiger, Kaigasse 14, Postfach 527, 5020 Salzburg, zur Kenntnis (Abschrift), E-Mail



**LAND
SALZBURG**

Herrn
Direktor des Landesrechnungshofes
Mag. Ludwig Hillinger
Nonnbergstiege 2
5010 Salzburg

Büro
Landesamtsdirektor

Zahl (Bitte im Antwortschreiben anführen)
20001-LRH/3103/9-2022

Datum
01.02.2022

Chiemseehof
Postfach 527 | 5010 Salzburg
Fax +43 662 8042-2643
buero-lad@salzburg.gv.at
Dr. Petra Margon
Telefon +43 662 8042-2428

Betreff
Feststellungen des Landesrechnungshofes zur Sonderprüfung "Tätigkeiten der Grundverkehrskommissionen im Pinzgau"
Bezug: Zl. 003-3/222/18-2021 vom 22.12.2021

Sehr geehrter Herr Direktor!

Zu den Feststellungen des Landesrechnungshofes zur Sonderprüfung „Tätigkeiten der Grundverkehrskommissionen im Pinzgau“ kann auf Grund der Ausführungen der Fachgruppe 0/4 und der Abteilung 4 folgende Stellungnahme abgegeben werden:

Allgemeines:

Vorweg wird darauf hingewiesen, dass von der Salzburger Landesregierung der Auftrag zur Prüfung des Grundverkehrsgesetzes und zur Erarbeitung eines Novellierungsvorschlages gegeben wurde. Es handelt sich dabei um ein ausdrücklich im Koalitionsvertrag festgelegtes Regierungsprojekt, welches derzeit umgesetzt wird.

Viele vom Landesrechnungshof dargestellte Anregungen haben schon vorab in den Novellierungsentwurf Eingang gefunden. Andere Anregungen sind wahrscheinlich - so es zu einer Zustimmung durch den Landesgesetzgeber kommt - durch wesentliche geplante Änderungen des Grundverkehrsgesetzes bereits in naher Zukunft überholt. Darüberhinausgehende Anregungen des Landesrechnungshofes werden soweit möglich in den Novellierungsvorschlag Eingang finden. Der Prüfbericht des Landesrechnungshofes zeigt nochmals eindringlich die Notwendigkeit der Novellierung des Grundverkehrsgesetzes.

www.salzburg.gv.at

Amt der Salzburger Landesregierung | Landesamtsdirektion
Postfach 527 | 5010 Salzburg | Österreich | T +43 662 8042-0* | post@salzburg.gv.at | ERSB 9110010643195

Zu Z 3.4.3. - Nebentätigkeit und Nebenbeschäftigung - GVK Pinzgau

a) Normativer Rahmen

Nebentätigkeiten und Nebenbeschäftigungen werden laut Fachgruppe 0/4 einerseits in den einschlägigen landesgesetzlichen Bestimmungen und andererseits vertiefend in Form des geltenden Erlasses 5.12 - Compliance geregelt (§ 7a, § 11a L-BG).

Im Hinblick auf allfällige Nebenbeschäftigungen hat der Bedienstete grundsätzlich selbst zu überprüfen, ob ein Untersagungsgrund des § 11a L-BG vorliegt (Behinderung an der Erfüllung dienstlicher Aufgaben, Vermutung der Befangenheit oder die Gefährdung sonstiger wesentlicher dienstlicher Interessen). Meldepflichtig sind nur erwerbsmäßige Nebenbeschäftigungen - als Richtwert kann die jährliche einkommensteuerrechtliche Veranlagungsgrenze herangezogen werden - sowie gewisse Funktionsausübungen in Organen von juristischen Personen des Privatrechts mit Gewinnausrichtung. Auch jede nach Art, Ausmaß oder Ertrag wesentliche Änderung einer erwerbsmäßigen Nebenbeschäftigung ist unverzüglich zu melden (§ 11a Abs 3).

Die gesetzlichen Bestimmungen zur Antikorruption werden fortlaufend evaluiert und gegebenenfalls angepasst. Dies gilt auch für den Erlass 5.12 - Compliance. Das Vorhandensein eines transparenten rechtlichen Rahmengerüsts ist ein wichtiger Bestandteil eines umfassenden Korruptionspräventionsprogramms.

b) Ausgewählte operative Maßnahmen

Der Themenbereich Korruptionsprävention und Compliance ist nicht nur international, sondern auch im öffentlichen Sektor in den letzten Jahren verstärkt in den Fokus gerückt. Dieser Entwicklung Rechnung tragend wurden diese Themen im Aus- und Weiterbildungsprogramm für Landesbedienstete verankert und ausgebaut: So erfolgt eine Berücksichtigung ausgewählter Antikorruptions-Themen sowohl in der für neueintretende Mitarbeiter verpflichtend zu besuchenden Erstinformativveranstaltung (bereits seit 2016), als auch seit 2018 in Form einer Schulung im Modul 2 - Managementwissen und sind die diesbezüglichen Inhalte auch Teil einer schriftlichen Prüfung. Überdies finden bedarfsorientierte Weiterbildungen und Workshops statt. Die Verankerung von Schulungsmaßnahmen ist wichtig, um die Mitarbeiter mit den dienstrechtlichen Bestimmungen vertraut zu machen. Das Aus- und Weiterbildungsprogramm soll zu einem verstärkten Bewusstsein für compliance-rechtliche Fragestellungen im öffentlichen Dienst beitragen.

Aus Anlass des vorliegenden LRH-Berichts wurde Bezirkshauptmann Dr. Gratz auch seitens der Fachgruppe Personal zur Stellungnahme und Überprüfung der gemeldeten Nebenbeschäftigungen und Nebentätigkeiten aufgefordert.

Abschließend sei angemerkt, dass das nebenberufliche Engagement der Mitarbeiter oftmals einen wichtigen gesellschaftlichen Beitrag leistet und die Fachgruppe Personal in diesem Zusammenhang auf die Meldungen seitens der Mitarbeiter angewiesen ist. Fortlaufende Schulungen, das Thematisieren im strukturierten Mitarbeitergespräch und eine jederzeitige Kontaktaufnahme mit der Compliance-Beauftragten in Zweifelsfällen sollten ähnliche Sachverhalte zukünftig jedenfalls vermeiden.

Zu Z. 5 - Rolle der Salzburger Landesregierung im Salzburger Grundverkehr

In diesem Kapitel wird die These aufgestellt, dass durch die Landesregierung erlassene allgemein geltende Richtlinien zu einheitlichen Verfahrensabläufen und zur einheitlichen Spruchpraxis beigetragen hätten. Bei dieser Einschätzung wird laut Abteilung 4 jedoch ein wesentliches rechtliches Merkmal der Grundverkehrskommissionen außer Acht gelassen. Denn gemäß § 28 Abs. 3 GVG 2001 sind die Mitglieder der Grundverkehrskommissionen in Ausübung ihrer Funktionsweisungs frei. Es können daher keine Weisungen in diesem Zusammenhang erteilt werden.

Verwaltungsinterne Normen mit generellem Adressatenkreis wie etwa Erlässe oder auch andere verbindliche Richtlinien, wie hier vom Landesrechnungshof angedacht, sind Weisungen (Mayer/Kucsko-Stadlmayr/Stöger, 11. Auflage RN 594f oder auch Walter ÖJZ 1965) und stellen daher einen unzulässigen Eingriff in die Weisungsfreiheit dar.

Trotz der Weisungsfreiheit sind die Mitglieder der Grundverkehrskommissionen an generelle Normen gebunden und haben auch die daraus abgeleitete Judikatur bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen. Generelle Normen in Form von Verordnungen zur Regelung der Verfahrensabläufe und zur Schaffung einer einheitlichen Spruchpraxis können von der Landesregierung in Zusammenhang mit den Grundverkehrskommissionen nur bei einer entsprechenden gesetzlichen Legitimation erlassen werden. Diese ist aber im GVG 2001 nicht vorgesehen, weshalb diese Möglichkeit der Landesregierung derzeit verwehrt ist.

Aufgrund dieser oben dargelegten Rechtslage wurde bisher ein anderer Weg gewählt, der auf die Bedürfnisse der Grundverkehrskommissionen und deren Mitglieder abstellt, um die Grundverkehrskommissionen zu unterstützen.

Die Aufsichtsbehörde stand schon bisher den Grundverkehrskommissionen bei Anfragen auf kurzem Weg zur Verfügung. In diesem Zusammenhang wurden immer wieder Rechtsfragen besprochen und so im Wege des juristischen Diskurses zu einer einheitlichen Spruchpraxis beigetragen. Dieser Weg soll in Hinkunft durch eine Institutionalisierung verstärkt werden, um damit zum einen den derzeitigen gesetzlichen Möglichkeiten als auch zum anderen den Anregungen des Rechnungshofes Rechnung zu tragen.

Mit freundlichen Grüßen
Für die Landesregierung:
DDr. Sebastian Huber, MBA
Landesamtsdirektor

Amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur oder des elektronischen Siegels finden Sie unter www.salzburg.gv.at/amtssignatur



LAND
SALZBURG



LRH

LANDESRECHNUNGSHOF