

Anfrage

der Abgeordneten Dr.ⁱⁿ Helga Krismer-Huber

gemäß § 39 Abs. 2 LGO 2001

an Landeshauptfrau-Stellvertreter Dr. Stephan Pernkopf

betreffend Grundverkehrs- und Siedlungsverfahren

Der Fall einer mehrfachen Übertragung und Rückübertragung von Weingärten zwischen Notburga Sedlmayer, ihrem Pächter und Martin Nigl im „Weinbaukataster“ durch die zuständige Abteilung Weinbau, BH Krems, ohne Überprüfung der notwendigen Nachweise (Unterschrift der grundbücherlichen Eigentümerin), war bereits Gegenstand einer Anfrage im Dezember 2017 (Anfrage der Abgeordneten Dr. Krismer-Huber an Landeshauptfrau-Stv. Dr. Pernkopf betreffend offene Fragen in einem konkreten Fall hinsichtlich Agrarbezirksbehörde, Grundverkehrsbehörde, Ltg.-2124/A-4/250-2017).

Ein Gerichtsverfahren vor dem Landesgericht Krems/Donau war bereits seit Okt. 2013 anhängig. Die „Verkäuferin“ wurde vom LG Krems schuldig erkannt, den Kaufvertrag zu unterfertigen, das Urteil erwuchs in Rechtskraft. Der „Käufer“ beantragte daraufhin die Genehmigung des Rechtsgeschäftes nach § 6 NÖ Grundverkehrsgesetz bei der Grundverkehrsbehörde, welche diese erteilte. Gegen diesen Bescheid wurde innerhalb der Frist Beschwerde beim LVwG NÖ, welche mit der Begründung, dass nach § 6 Abs. 2 NÖ GVG ein Rechtsgeschäft von der Grundverkehrsbehörde zu genehmigen sei, wenn es dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines wirtschaftlich gesunden Grundbesitzes nicht widerspreche, abgewiesen wurde. Mangels Einlangen einer Interessentenerklärung gäbe es keinen Versagungsgrund. Ebenso sei die ordnungsgemäße Bewirtschaftung zu erwarten und auch der ortsübliche Verkehrswert des Kaufpreises sei nicht überschritten worden (möglicher Versagungsgrund § 6 abs. 2 Zif. 4 NÖ GVG).

Im Verfahren wurde zwar der Antrag auf Beiziehung eines Agrartechnikers zur Erkundung des ortsüblichen Verkehrswertes gestellt, allerdings wurde diesem aus verfahrensökonomischen Gründen nicht nachgekommen. Auch die Unterschreitung des Verkehrswertes von Grundstücken birgt Gefahren der Verringerung des Marktwertes, der Senkung der Bonität der Winzer sowie der Förderung von Schwarzgeldzahlungen. Die Behörde kam dem Antrag auf Erkundung des ortsüblichen Verkehrswertes nicht nach, da im Sinne des NÖ GVG die Grundverkehrsbehörde nur mehr bei Vorliegen einer Interessentenmeldung und auf Initiative der Bezirksbauernkammer Ermittlungen vornehmen soll. Deshalb muss das Verfahren nach NÖ GVG auch bei der Bezirksbauernkammer angezeigt werden, anders als im Siedlungsverfahren.

Das Siedlungsverfahren eröffnet dadurch die Möglichkeit, die im NÖ GVG konditionierte „Gesunderhaltung des Bauernstandes bzw. bäuerlicher Betriebe“ durch

„Interessentenvermittlung für den Kauf von landwirtschaftlichen Grundstücken im Umfeld einer zu verkaufenden Fläche“ zu umgehen, da niemand davon Kenntnis erlangt. Da in der Anfrage Ltg.-2124/A-4/250-2017 nicht auf die Frage der Möglichkeiten, solche Umgehungsgeschäfte zu verhindern, eingegangen wurde, wird auch diese in der gegenständlichen Anfrage wiederholt.

Daher stellt die gefertigte Abgeordnete folgende

Anfrage

1. Ist eine Genehmigung eines Rechtsgeschäftes durch die Grundverkehrsbehörde auch zu versagen, wenn der Gegenwert unter dem örtüblichen Verkehrswert liegt?
2. Hat die Grundverkehrsbehörde im Zeitraum 2010 – 2018 bei allen eingelangten Interessentenmeldungen gem. § 11 Abs. 6 u. Abs. 9 NÖ GVG in den jeweiligen Verfahren die Stellungnahmen der betroffenen Bezirksbauernkammer ebenso eingeholt wie jene der betroffenen Ortsvertreter (§ 11 Abs. 4 NÖ GVG), wenn nein, bei welchen nicht (bitte um Aufschlüsselung)?
3. Welche Maßnahmen gem. § 11 Abs. 6 u. Abs. 9 NÖ GVG („weitere Ermittlungen“) hat diese Behörde im Falle von Interessentenmeldung gem. § 11 Abs. 5, Abs. 7 Zif. 2 u. Abs. 9 NÖ GVG gesetzt bzw. setzt sie, etwa, um die „Interessenteneigenschaft“ eines Antragstellers zu verifizieren?
4. Wurden/Werden Entscheidungen der angefragten Behörde im fraglichen Zeitraum getroffen, ohne dass die gesetzlich vorgeschriebenen „weiteren Ermittlungen“ durchgeführt/angeordnet worden wären, der „Interessentenstatus“ eines Antragstellers überprüft, Stellungnahmen, Sachgutachten etc. der zusätzlich befassten Behörde „Bezirksbauernkammer“ bzw. der „Ortsvertreter“ eingeholt bzw. solche Arbeiten diesen Stellen aufgetragen - wenn ja, in welchen Verfahren, aufgeschlüsselt nach Erledigungsdaten der angefragten Jahre 2010 – 2018?
5. Hat die zuständige Behörde amtswegig jemals bereits durchgeführte Siedlungs- und/oder Flurbereinigungsverfahren nach dem NÖ landw. Förderungsfonds- und Siedlungsgesetz, von denen sie aufgrund ev. Anzeigen Kenntnis erhalten hat, beeinsprucht bzw. nachträgliche Genehmigungsverfahren gem. NÖ GVG eingeleitet, da ihrer Rechtsansicht nach die Durchführung eines Verfahrens gem. NÖ landw. Förderungsfonds- und Siedlungsgesetz unzulässig gewesen ist, wenn ja, wann und in Bezug auf welches Verfahren?
6. Hat die zuständige Behörde jemals derartige Mitteilungen/Anzeigen erhalten, wenn ja, wie hat sie diese erledigt?

7. Wie viele Verfahren nach NÖ landw. Förderungsfonds- und Siedlungsgesetz wurden im öffentl. Interesse, also von der öffentl. Hand beantragt, in den Jahren 2010 – 2018 durchgeführt (aufgeschlüsselt auf die einzelnen Jahre)?
8. Wie viele Verfahren nach NÖ landw. Förderungsfonds- und Siedlungsgesetz wurden über privaten Antrag in den Jahren 2010 – 2018 durchgeführt (auf die einzelnen Jahre aufgeschlüsselt)?
9. Wie groß waren jeweils die kleinsten Grundstücke bei derartigen Verfahren, wie groß waren die jeweils größten Grundstücke, wie groß war die durchschnittliche Grundstücksgröße bei diesen Verfahren, u.zw. in den Jahren 2010 – 2018, jeweils aufgeschlüsselt?
10. Wie hoch waren die einzelnen Kaufpreise, die im Zuge dieser Transaktionen bezahlt wurden, u.zw. für die jeweils kleinsten und größten bzw. für die durchschnittlichen Grundstücksgrößen (Jahre 2010 – 2018, aufgeschlüsselt)?
11. Wo in Niederösterreich wurden die meisten Verfahren nach NÖ landw. Förderungsfonds- und Siedlungsgesetz abgewickelt (Jahre 2010 – 2018, aufgeschlüsselt)?
12. Wie groß waren die einzelnen bäuerlichen Betriebe, die landw. Flächen auf diesem Wege verkauften, wie groß waren die einzelnen Betriebe, die diese kauften (Jahre 2010 – 2018, aufgeschlüsselt)?
13. Wie überprüft/e die NÖ ABB die Angaben der einzelnen Verfahrenswerber, wie wird/wurde die Eignung der übernehmenden Partei geprüft, wie die „Förderung und Erhaltung eines gesunden Bauernstandes“ iSv. §§ 1, 2 NÖ landwirtschaftliches Förderungsfonds- und Siedlungsgesetz (Jahre 2010 – 2018, aufgeschlüsselt)?
14. Wurden/Werden die diesbezüglichen Prüfungen/Überprüfungen etwa der 70er und 80er-Jahre, die auch praxisnahe behördliche Feststellungen beinhalteten (Ackern, Waldarbeit, „Schneiden“ im Weinbau, etc.), beibehalten und werden die Verfahrenswerber auch heute noch entsprechend überprüft (Jahre 2010 – 2018, aufgeschlüsselt)?
15. Wie wird/wurde seitens der Behörde überprüft, dass bei diesen Verfahren weder Schwarzgeld fließt noch überhöhte Preise bezahlt werden, dass es sich nicht um Umgehungsgeschäfte iS. §§ 4 Abs. 2 und 5 Abs. 2 NÖ GVG handelt (Jahre 2010 – 2018, aufgeschlüsselt)?
16. Wie wurde/wird iS. § 1 NÖ landwirtschaftliches Förderungsfonds- und Siedlungsgesetz bzw. § 5 NÖ. GVG, vor allem § 4 Abs. 2 NÖ GVG, § 5 Abs. 2 NÖ GVG, sowie § 6 Abs. 2 NÖ GVG besorgt, dass Verfahren dieses Zuschnitts rechtskonform tatsächlich der „Erhaltung und Förderung eines gesunden Bauernstandes“ dienen und nicht als „Umgehungsgeschäft“ u.U. der „Ausschaltung von >Interessenten< iS. §§ 3, Z. 4, 11 Abs. 6, 9 NÖ GVG“ missbraucht werden /Jahre 2010 – 2018, aufgeschlüsselt)?

17. In welchen landwirtschaftlichen Bereichen (= Branchen) und Bezirken wurden/werden die meisten derartigen Verfahren beantragt (Jahre 2010 – 2018, aufgeschlüsselt)?
18. Wie oft wurde in den angefragten Jahren 2010 – 2018 die Durchführung eines beantragten derartigen Verfahrens zurück-/abgewiesen und aus welchen Gründen, gab es Zurück- bzw. Abweisungen gem. § 4 Abs. 2 NÖ GVG (jährlich aufgeschlüsselt)?
19. Gab es im angefragten Zeitraum Beschwerden hinsichtlich der Bewilligungspraxis der NÖ. Agrarbezirksbehörde, wenn ja, aus welchen Gründen (etwa „Ausschaltung eines >Interessenten<“ durch ein solches Verfahren, etc.)?
20. Wie sorgt die Behörde vor dahingehend, dass Missbrauch des NÖ landw. Förderungsfonds- und Siedlungsgesetzes zur Umgehung eines ordentlichen landwirtschaftlichen Grundverkehrsverfahrens gem. NÖ Grundverkehrsgesetz getrieben wird durch die Tatsache, dass derartige Verfahren nicht veröffentlicht, „kleine Landwirte“ als Interessenten ausgeschlossen und zudem keine überhöhten Preise bezahlt werden (§ 6 Abs. 2 Z. 4 NÖ GVG, § 11 Abs. 6 NÖ GVG), kein „Schwarzgeld“ den Besitzer wechselt und letztlich alle sonstigen ortsüblichen Gegebenheiten eingehalten werden?
21. Wo sehen Sie die Lücken im Gesetz, die es möglich machen, den Übertrag eines landwirtschaftlichen Grundstückes im Wege eines Verfahrens nach NÖ landwirtschaftl. Förderungsfonds- und Siedlungsgesetz durchzusetzen und somit das Verfahren nach NÖ Grundverkehrsgesetz zu umgehen und wie gedenken Sie, dem in Hinkunft vorzubeugen? Denn Grund und Boden sind Basis eines gesunden Bauernstandes.