

Anfrage

der Abgeordneten Dr. Helga Krismer-Huber

gem. § 39 Abs.2 LGO 2001

an Landeshauptfrau-Stellvertreter Dr. Stephan Pernkopf

betreffend Offene Fragen in einem konkreten Fall hinsichtlich Agrarbezirksbehörde, Grundverkehrsbehörde

Die Abteilung „Weinbau“ in der BH Krems ist jene Dienststelle, die u.a. für die Führung des „Weinbaukatasters“ ebenso zuständig ist wie dafür, die Einhaltung aller rechtlichen Bestimmungen der in Frage kommenden Gesetze zu besorgen, vor allem des „Weingesetzes 2009“ (Bundesrecht) und des „NÖ. Weinbaugesetzes 2002“ (Landesrecht).

Hinsichtlich der Führung des „Weinbaukatasters“ gibt es sowohl im Bundes- als auch im Landesrecht eindeutige Rechtsvorschriften, etwa in Bezug auf jene Daten, die im „**Weinbaukataster**“ anzuführen sind, u.a. zu jedem einzelnen Weingarten „**Name und Adresse des Eigentümers**“ (§ 24 Abs. 1 Weingesetz 2009, § 12 Abs. 2, Z. 2 NÖ. Weinbaugesetz 2002).

Ebenso existieren eindeutige Rechtsvorschriften hinsichtlich der Durchführung ev. **Änderungen in den Eigentums- oder Bearbeitungs-/Besitzverhältnissen** eines Weingartens - diese sind ausnahmslos mit dem hierfür vorgesehenen **Formular, Anhang zu § 12 NÖ. Weinbaugesetz 2002**, durchzuführen und von den betroffenen **Parteien** (Rechtegeber und -erwerber) **zu unterfertigen** (§ 12 Abs. 4 NÖ. Weinbaugesetz 2002).

Diese Bestimmungen sollen, gem. Intention des Gesetzgebers, Manipulationen und (in diesem landwirtschaftlichen Bereich durchaus nicht seltene) Rechtsverletzungen vorbeugen und hintanhaltend (quasi ein „Vieraugenprinzip“ bei der Änderung von Eigentums-, Pacht- oder Bewirtschaftungs- bzw. Besitzverhältnissen).

Die Abteilung „Weinbau“ der BH Krems führt als allein verantwortliche Behörde den „Weinbaukataster d. Bezirks Krems“.

Ende 2013/Anfang 2014 kam/en Martin Nigl, Winzer aus Senftenberg/Georg Leindl, Lebensmittelchemiker aus Korneuburg, als Vertreter der „Weingut Leindl und Mitbesitzer GbR.“ bzw. „neue Eigentümer/Bewirtschafter“ auf die Abteilung Weinbau in Krems zu und begehrt die „Umschreibung des Weinbaukatasters“ in Bezug auf den Weinbaubetrieb „Weingut Burgi Eder“, Zöbing, welcher bis zum heutigen Tag im grundbücherlichen Alleineigentum von Notburga Sedlmayer, Krems, stand und steht, zugunsten von Nigl und Leindl.

Als angeblicher Beweis für das „behauptete Eigentum“ legten sie die Kopie eines handschriftlich am 20.09.2013 zwischen Nigl und Sedlmayer ausgefertigten und

unterschiedenen „Kaufvertrags“ über das Weingut „Burgi Eder“ vor - aus diesem handschriftlichen Vertrag geht jedoch eindeutig hervor, dass ein „notariell beglaubigt unterschriebener Kaufvertrag“ zu errichten und eine „Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung“ zu erstellen und „der Kaufpreis von 1 Million Euro ohne Abzug an N. Sedlmayer zu bezahlen ist“.

Ohne jede diesbezügliche Überprüfung übertrug das Amt den Herren Nigl und/oder Leindl das Eigentum an den insgesamt 23,5 ha Weingärten und stellte einen entsprechenden „Betriebsdatenausdruck“ aus dem „Weinbaukataster“ her.

Die korrekte Durchführung der gesetzlichen Vorschriften bezüglich der „Änderung von Eigentums- und/oder Bewirtschaftungsverhältnissen“ ist **Fragegegenstand**. Weder Nigl noch Leindl wurden von der Behörde aufgefordert, die zwingend vorgeschriebene Unterschrift der grundbücherlichen Eigentümerin beizubringen, noch tat sie (= die Behörde) dies selbst von Amts wegen.

Nigl/Leindl gerieten sich ab diesem Tag wie Eigentümer und rodeten rd. 11 ha Weingärten, die nach wie vor alleiniges Eigentum von N. Sedlmayer waren.

Im Februar 2014 erlangte N. Sedlmayer Kenntnis davon, dass erhebliche Flächen gerodet worden waren, sie sprach am 13.02.2014 bei der Behörde vor, die ihr die Akteneinsicht aufgrund der behaupteten „Amtsverschwiegenheit“ verweigerte. Der Leiter der Abteilung BH Krems war aber nur bereit dazu, in einem Aktenvermerk desselben Tages eine Mitteilung zu einem von Sedlmayer konkret angeführten Grundstück zu machen, dass dieses auf Nigl/Leindl übertragen worden wäre.

Weitere Informationen oder Unterlagen war der Behördenvertreter nicht gewillt, an die Eigentümerin zu übergeben („Amtsverschwiegenheit“).

Sedlmayer ihrerseits beantragte am 13.02.2014, die diesbezüglichen, vom Behördenvertreter nicht herausgegebenen Urkunden und sonstigen Belege an ihren Anwalt Mag. Constantin Koch, Krems, zu schicken - dies wurde von der Behörde jedoch nie erledigt.

Allerdings schrieb die Behörde den „Betriebsdatenausdruck aus dem Weinbaukataster“ (zu einem sowohl Sedlmayer als auch Oliver Fischer unbekanntem Zeitpunkt) über die damalige Aufforderung von Sedlmayer zugunsten ihres Pächters O. Fischer um.

Am 12.10.2016 erhielten Sedlmayer und ihr Pächter O. Fischer durch Kellereiinspektor Brenner Kenntnis davon, dass der „Weinbaukataster“ wieder zugunsten Nigl/Leindl umgeschrieben worden war, diesmal mit einem „erstinstanzlichen, nicht rechtskräftigen Urteil d. LG Krems v. 18.07.2016“ in dem seit Oktober 2013 geführten Gerichtsverfahren zwischen Sedlmayer und Nigl.

Die Behörde hatte auch dieses Mal, konkret im August 2016, den „Weinbaukataster“ zugunsten von Nigl/Leindl umgeschrieben, die beiden rodeten im Herbst 2016 - nach der Lese - weitere rd. 4 ha Weingärten, auch dieses Mal war die alleinige

grundbücherliche Eigentümer N. Sedlmayer weder verständigt noch um ihre - gesetzlich vorgeschriebene - schriftliche Zustimmung gefragt worden.

Am 25.10.2016 schrieb die Behörde über schriftl. Aufforderung O. Fischers v. 13.10.2016 den Weinbaukataster wieder zugunsten Fischers um.

Ende November 2016 erklärte laut meinem Informanten die Behörde am Telefon gegenüber einer Kremser Staatsanwältin, dass es für „Änderungen von Eigentums- oder Besitzverhältnissen einer schriftlichen Änderung mittels >Formulars< bedürfe“.

Auf weiteres telefonische Fragen seitens der Staatsanwältin, wer denn seiner Meinung nach der „berechtigte Bewirtschafter des Weingutes Burgi Eder wäre“, stellte er fest, „dies Nigl wäre, allerdings wäre noch nichts rechtskräftig entschieden“.

Im März 2017 wurden die Behörde, die zuständige Rechtsabteilung d. BH Krems sowie die Bezirkshauptfrau Dr. Mayrhofer nochmals dezidiert von den Ereignissen informiert und um Überprüfung bzw. gesetzl. vorgeschriebenes, behördliches Einschreiten ersucht.

Das Ergebnis erschöpfte sich in Ausflüchten und der Stellungnahme, „es wäre alles in Ordnung und man warte das Ergebnis im Hauptverfahren (6 Cg 144/13f) ab“. So wird der Behörde 2016/2017 zwar angezeigt, dass Nigl ein Grundstück in 3562 Schönberg/Kamp, am „Irlbling“, Grundfläche 3.928 m², Widmung „Landwirtschaft“ mittels „Siedlungsverfahren“ (Bewilligungsbescheid v. 08.05.2014 zu NÖ. ABB, F 23998) gekauft hat, obwohl dieses Grundstück knapp 13 km Luftlinie von seinem Standort in 3541 Senftenberg entfernt ist (!) und somit bei der geringen Größe gar nicht hätte zugesprochen werden dürfen (Umgehen mit dem Siedlungsverfahren der NÖ. ABB?), weil der Verkauf an einen ortsansässigen Landwirt hätte erfolgen müssen (s. §§ 1, 4, 5, 6, 9, 11 NÖ. GVG).

Ohne auf die Gesetzesmaterie im Detail einzugehen, sei lediglich ausgeführt, dass das „Siedlungsverfahren“ zwar Grunderwerbsteuerpflichtig ist, jedoch nicht (im Rahmen des NÖ. GVG) öffentlich in Gemeinde und Bezirksbauernkammer angeschlagen wird, sodass dies ein probates Mittel darstellt, die im NÖ. GVG konditionierte „Gesunderhaltung des Bauernstandes/bäuerlichen Betriebes“, u.a. durch „Interessentenvermittlung für den Kauf von landw. Grundstücken im Umfeld einer zu verkaufenden Fläche“ zu umgehen - niemand, auch kein anderer Landwirt, erhält Kenntnis von einem Verkauf.

Das „Flurbereinigungsverfahren“ wiederum ist zudem Grunderwerbsteuerbefreit, sodass diese beiden Verfahren zusammen eine ideale Möglichkeit zur legalen „Steuerminderung“ ebenso darstellen wie die „Umgehung des NÖ. GVG“.

In der Praxis sieht dies so aus, dass kleine Grundstücke im Wege des „Siedlungsverfahrens“ um billiges Geld samt Grunderwerbsteuerbelastung erworben werden, die größeren, angrenzenden Flächen jedoch Grunderwerbsteuerbefreit „arrodiert“ werden – und von beiden Varianten erhält niemand Kenntnis, sodass das NÖ. GVG auf diesem Wege konterkariert wird.

In Zusammenhang mit exakt diesem Grundstück, das keine Widmung „Weingarten“ aufweist und daher nicht als solcher betrieben werden darf, wurde der Behörde ebenfalls mitgeteilt, dass Nigl daran gehe, dieses Grundstück „zu einem Weingarten umzugestalten“ und mit einem anderen, tatsächlich als Weingarten gewidmeten Grundstück zu verbinden, das allerdings nicht in seinem Eigentum steht, welches jedoch auch Gegenstand des Zivilverfahrens 6 Cg 144/13f ist, sodass Nigl auf diese Weise eine weitere Weingartenfläche von ca. 4.000 m² sowie weiteren ca. 800 m² Wegefläche/Trennstreifen, insgesamt also ca. 4.800 m² herstellt.

Die Vorgehensweise im landwirtschaftlichen Bereich, wie mit Mithilfe der Behörden Eigentümerwechsel dokumentiert bzw. nicht dokumentiert und Weingärten umgestaltet werden, ist aufzuklären.

An der Führung des „Weinbaukatasters“ hat sich während der vergangenen 4 Jahre übrigens bis heute nichts geändert, dh. es fehlen Eigentümerdaten etc.

Die Gefertigte stellt daher folgende

Anfrage:

1. Sehen sie die gesetzlichen Bestimmungen zur Führung des „Weinbaukatasters“ in ihrer Behörde im dargestellten Fall eingehalten?
2. Wie ist es möglich, dass Änderungen im Kataster hinsichtlich Eigentum/Besitz ohne jede gesetzlich vorgesehene Prüfung der dargelegten Angaben erfolgen kann?
3. Wie ist es möglich, dass der Leiter des Weinbaureferats der BH Krems in ein und derselben Rechtsangelegenheit den Begehren eines namhaften Winzers ungeprüft Glauben schenkt und sogar ein 2. Mal ohne Zögern wiederholt?
4. Gibt es ein 4-Augenprinzip bei Änderungen im Kataster oder interne Prüfung von Änderungen durch andere Abteilungen?
5. Wie ist es möglich, dass sich das Naturschutzreferat d. BH Krems um eine Unterschrift der Eigentümerin Sedlmayer in ähnlichen Angelegenheiten bemüht, während es beim Weinbaukataster nicht für gesetzlich notwendig erachtet wird?
6. Wie ist es möglich, dass Sachverhaltsmitteilungen über vermeintliche Rechtsbrüche seitens bestimmter, bekannter und offenbar gut vernetzter Personen keinerlei Reaktion, Überprüfung, etc., seitens der zuständigen Behörde erfahren (s. Schaffung zusätzlicher, behördlich nicht bewilligter Weingärten, udgl.)?
7. Wie ist es möglich, dass die NÖ. ABB unter Außerachtlassung entsprechender gesetzlicher Bestimmungen positive Verfahrenserledigungen durchführt, die auch nach NÖ. GVG möglicherweise rechtswidrige „Umgehungsgeschäfte“ darstellen?
8. Wie ist es möglich, dass die Behörde trotz diesbezüglicher, konkreter Hinweise und Anträge untätig bleibt bzw. die aufgezeigten Umstände ungeprüft „archiviert“?

9. Sehen sie auch die Gefahr der Steuerumgehung mit dem Siedlungsverfahren?
Was gilt es zu ändern?
10. Was werden Sie im konkreten Fall dem Leiter der Abteilung an der BH Krems auf dem Dienstwege mitteilen, um die Wirklichkeit im Kataster abzubilden?
11. Wie beugen Sie etwaigen ähnlichen Vorfällen vor?

Helga Krismer-Huber