

Anfrage NEOS - eingelangt: 19.3.2024 - Zahl: 29.01.528

**Anfrage des LAbg. KO Johannes Gasser, MSc Bakk. BA, NEOS**

Herr Landesrat Christian Gantner

Landhaus

6900 Bregenz

Bregenz, am 19.03.2024

**Anfrage gem. § 54 der GO des Vorarlberger Landtages:  
Luxusalpe Krähenberg: Wie genau hat die Grundverkehrs-Landeskommission hinge-  
schaut?**

Sehr geehrter Herr Landesrat,

die verschiedenen Medienberichte der letzten Jahren zum Bau der "Luxusalpe Krähenberg" zeigen die unterschiedlichsten, insgesamt jedoch fragwürdige Vorgänge auf. Die NEOS-Anfrage 29.01.551 hat bereits das Umwidmungsverfahren und die Baugenehmigung bzw. die schlussendlichen Kontrollen zur Bauausführung hinterfragt. Offen ist noch das vorgelagerte Verfahren des Grunderwerbs. Hier sind und waren aufgrund landesgesetzlicher Regelungen Landesbehörden eingebunden - insbesondere die Grundverkehrs-Landeskommission.

Diese genauso wie die gesetzlichen Regelungen im Grundverkehrsgesetz sollen sicherstellen, dass landwirtschaftliche Flächen landwirtschaftlich genutzt werden. Dazu heißt es: "Ziel ist die im allgemeinen Interesse liegende Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes."<sup>1</sup> Die Landwirtschaftsvertreter:innen betonen dieses Prinzip kurz und prägnant: "Bauernland in Bauernhand". Ob dieses Prinzip tatsächlich mit dem Vorarlberger Grundverkehrsgesetz gewährleistet wird, steht immer wieder zur Diskussion.<sup>23</sup>

In diesem Zusammenhang stand in der Vergangenheit der Verkauf einer anderen Alpe im Gemeindegebiet Sibratsgfall bereits zur Diskussion.<sup>4</sup> Die Möglichkeit, größere landwirtschaftliche Flächen über unterschiedliche rechtliche Konstruktionen für Nicht-Landwirte erwerbbar zu machen stand dabei im Mittelpunkt. Genauso wie die Nutzungen (und ggf. Einnahmequellen) abseits einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ließen immer wieder Frage zu den Möglichkeiten das Gesetz zu umgehen, aufkommen. Dass solche Konstrukte nicht möglich sein sollten, wurde in verschiedenen rechtlichen Regelungen, die einen Grunderwerb durch Nichtlandwirte verhindern sollen, festgelegt.

Gerade der § 6 (2) lit f des Grundverkehrsgesetzes sollte diese und ähnliche Möglichkeiten der Umgehung verhindern. Darin heißt es, der Grunderwerb dürfe nicht genehmigt werden, wenn "anzunehmen ist, dass zur Umgehung dieses Gesetzes Rechtsgeschäfte nur abgeschlossen oder Veränderungen am Grundstück nur vorgenommen wurden, um eine Genehmigung zu erwirken." Im Fall der "Luxusalpe Krähenberg" verdient die rechtlichen Beurteilung der Grundverkehrs-Landeskommission eine genaue Betrachtung.

Denn die Anfragebeantwortung 29.01.551 wirft Fragen auf. Teilweise beziehen sich diese auf den Fall der "Luxusalpe Krähenberg". Teilweise stellen sie sich zur grundsätzlichen Herangehensweise bei alpwirtschaftlichen Stellungnahmen, Auflagen und deren Einhaltung. In der Anfragebeantwortung wird erläutert, dass für das ursprünglich geplante Alpgebäude eine Widmung notwendig (im Sinne des § 18 (3) RPG) ist, wenn bestimmte Kriterien eingehalten werden. Eines dieser Kriterien ist, dass "das gesamte Alpgebäude der alpwirtschaftlichen

<sup>1</sup> <https://vorarlberg.at/-/grundverkehr>

<sup>2</sup> [https://suche.vorarlberg.at/vlr/vlr.gov.nsf/0/B21B315DA893FD08C125775B00494034/\\$FILE/29.01.085.pdf](https://suche.vorarlberg.at/vlr/vlr.gov.nsf/0/B21B315DA893FD08C125775B00494034/$FILE/29.01.085.pdf)

<sup>3</sup> [https://suche.vorarlberg.at/vlr/vlr.gov.nsf/0/7A12753A2A2A0376C1257C77001CFA23/\\$FILE/29.01.563.pdf](https://suche.vorarlberg.at/vlr/vlr.gov.nsf/0/7A12753A2A2A0376C1257C77001CFA23/$FILE/29.01.563.pdf)

<sup>4</sup> <https://vbgv1.orf.at/stories/454330>

Bewirtschaftung zur Verfügung steht." Ob die Einhaltung solcher Kriterien nachträglich geprüft wurde und nach den Folgen einer Nichteinhaltung sind nach wie vor unklar. Auch der Verweis, dass die Wohnräumlichkeit des Senns außerhalb der Alpzeit vom Jäger genutzt werden können, ist nicht aus dem Gesetz ableitbar. Ebenso unbeantwortet: Weshalb die Aufsichtsbehörde nicht tätig wurde, obwohl derartige Medienberichte vorlagen? Wieso wurden die Gemeindeaufsicht oder die BH nicht aktiv?

Vor diesem Hintergrund stelle ich hiermit gemäß § 54 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtages folgende

## **ANFRAGE**

1. Wann ist der gegenständliche Grunderwerb der Alpe Krähenberg zur Grundverkehrs-Landeskommission gelangt?
2. Haben einzelne Mitglieder der Grundverkehrs-Landeskommission persönliche Befangenheit wahrgenommen?
3. Wann hat die Grundverkehrs-Landeskommission den gegenständlichen Erwerb genehmigt?
4. Wann wurde der Erwerb der gegenständlichen Liegenschaft durch einen Nichtlandwirt im Sinne des § 5 GVG bekannt gemacht?
5. Wann hat der Vorsitzende der Grundverkehrs-Landeskommission die Bekanntmachung durch die Gemeinde veranlasst?
6. Wann hat der Bürgermeister den Rechtserwerb durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht?
7. Wann wurde die Bekanntmachung entfernt?
8. Enthielt die Bekanntmachung den Hinweis darauf, dass ein Landwirt ein Aufgriffsrecht iSd § 5 Abs 4 GVG hat?
9. Welche der Genehmigungsgründe des § 6 GVG lagen im gegenständlichen Fall genau vor?
10. Was hat die Grundverkehrs-Landeskommission damals als ortsüblichen Preis für ein solches Grundstück, dessen Landwirtschaftsfläche vor allem aus Biotopen, Feuchtwiesen, Moorflächen besteht, angenommen (§ 6 Abs 2 lit b GVG)?
11. Um wie viel % lag der tatsächliche Preis über dieser Ortsüblichkeit?
12. Hat die Grundverkehrs-Landeskommission das mögliche Vorliegen eines Sachverhaltes nach § 6 Abs 2 lit f überprüft?
13. Lagen der Grundverkehrs-Landeskommission damals Informationen dazu vor, dass ein Bauprojekt auf der gegenständlichen Liegenschaft geplant war?
  - a. Wenn ja, welcher Art und welchen inhaltlichen Gehalts waren diese Informationen?
  - b. Wenn ja, welche Dimension für das Bauprojekt gaben die Antragsteller an?
14. Hat die Grundverkehrs-Landeskommission überprüft, ob ein Erwerb zu Ferienzwecken vorliegen könnte?
  - a. Wenn nein, ab wie vielen Badezimmern pro landwirtschaftlichem Gebäude kommt der Verdacht auf, dieses aus Ferienzwecken zu nutzen?

15. Hat die Grundverkehrs-Landeskommission zur Sicherung des Erwerbszweckes Auflagen vorgeschrieben (§ 10 GVG)?
  - a. Wenn nein, warum nicht?
16. Hat die Grundverkehrs-Landeskommission damals den Fall inhaltlich diskutiert oder wurde als Standardfall abgewickelt?
17. Wie viele Fälle von Grundverkehrsgeschäften sind in derselben Sitzung der Grundverkehrs-Landeskommission behandelt worden wie dieser Fall?
18. Wie lange hat diese konkrete Sitzung gedauert? (Bitte um Übermittlung der vollständigen Protokollierung der Beratungen sowie aller Aktenvermerke der Grundverkehrs-Landeskommission zum gegenständlichen Fall)
19. Wie wird die Einhaltung der in alpwirtschaftlichen Stellungnahmen geäußerte "Auflagen" zur Sicherstellung der Einhaltung der Notwendigkeit im Sinne von § 18 (3) RPG, sichergestellt?
20. Welche Konsequenzen hat es, wenn in alpwirtschaftlichen Stellungnahmen geäußerte "Auflagen" zur Sicherstellung der Einhaltung der Notwendigkeit im Sinne von § 18 (3) RPG, nicht eingehalten werden?
21. Sind aus Ihrer Sicht alle in der alpwirtschaftlichen Stellungnahme geäußerten "Auflagen" im vorliegenden Fall eingehalten?
  - a. Wenn ja, inwiefern?
  - b. Wenn nein, welche Konsequenzen sind daraus zu ziehen?
22. Ist es üblich, dass zur Beurteilung der Notwendigkeit solcher Gebäude (und der dafür vorgenommenen Umwidmungen) mit einer Nutzung abseits der bodenabhängigen land- und forstwirtschaftliche Nutzung, argumentiert werden kann?
  - a. Wenn ja, für welche?
  - b. Wenn nein, warum ist das im vorliegenden Fall (mit Verweis auf die Nutzung durch Jagdberechtigte) geschehen?
23. Weshalb blieb die Aufsichtsbehörde untätig, obwohl entsprechende (mediale) Meldungen bereits vorlagen? Wieso wurden die Gemeindeaufsicht oder die BH nicht frühzeitig aktiv?

Für die fristgerechte Beantwortung dieser Anfrage bedanken wir uns im Voraus!

Mit freundlichen Grüßen

LAbg. KO Johannes Gasser, MSc Bakk. BA

Bregenz, am 9. April 2024

Herrn Klubobmann  
LAbg. Johannes Gasser, MSc Bakk. BA  
Landtagsklub – NEOS  
Landhaus  
6901 Bregenz

im Wege der Landtagsdirektion

Betrifft: Luxusalpe Krähenberg: Wie genau hat die Grundverkehrs-Landeskommission hingeschaut?

Bezug: Ihre Anfrage vom 19.03.2024, Zl. 29.01.528

Sehr geehrter Herr Klubobmann LAbg. Gasser,

zu Ihrer Anfrage gemäß § 54 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtages antworte ich wie folgt:

Vom Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission wird vorab festgestellt, dass nur der Rechtserwerb der Alpe Krähenberg im Jahr 2009 durch die Grundverkehrs-Landeskommission genehmigt wurde. Weitere Rechtserwerbe an der Alpe Krähnebegr wurden seitens der Grundverkehrs-Landeskommission nicht genehmigt, weshalb davon ausgegangen wird, dass sich die folgenden Fragen lediglich auf den Rechtserwerb im Jahr 2009 beziehen.

Zu den konkreten Fragen nehme ich wie folgt Stellung:

- 1. Wann ist der gegenständliche Grunderwerb der Alpe Krähenberg zur Grundverkehrs-Landeskommission gelangt?**

Laut Auskunft des Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission langte der gegenständliche Grunderwerb der Alpe Krähenberg am 15.10.2008 bei der Geschäftsstelle der Grundverkehrs-Landeskommission ein.

**2. *Haben einzelne Mitglieder der Grundverkehrs-Landeskommission persönliche Befangenheit wahrgenommen?***

Laut Mitteilung des Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission haben keine Mitglieder der Grundverkehrs-Landeskommission in der gegenständlichen Grundverkehrsangelegenheit persönliche Befangenheit wahrgenommen.

**3. *Wann hat die Grundverkehrs-Landeskommission den gegenständlichen Erwerb genehmigt?***

Laut Information des Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission wurde der gegenständliche Grunderwerb der Alpe Krähenberg mit Bescheid der Grundverkehrs-Landeskommission vom 27.01.2009 grundverkehrsbehördlich genehmigt.

**4. *Wann wurde der Erwerb der gegenständlichen Liegenschaft durch einen Nichtlandwirt im Sinne des § 5 GVG bekannt gemacht?***

**6. *Wann hat der Bürgermeister den Rechtserwerb durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht?***

**7. *Wann wurde die Bekanntmachung entfernt?***

Laut Auskunft des Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission hat der Bürgermeister den Rechtserwerb am 24.10.2008 durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde Sibratsgfall für einen Monat bekannt gemacht.

Diese Bekanntmachung wurde am 23.11.2008 von der Amtstafel abgenommen.

**5. *Wann hat der Vorsitzende der Grundverkehrs-Landeskommission die Bekanntmachung durch die Gemeinde veranlasst?***

Laut Mitteilung des Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission hat der vormalige Vorsitzende der Grundverkehrs-Landeskommission die Bekanntmachung am 21.10.2008 veranlasst.

**8. *Enthielt die Bekanntmachung den Hinweis darauf, dass ein Landwirt ein Aufgriffsrecht iSd § 5 Abs 4 GVG hat?***

Laut Information des Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission enthielt die gegenständliche Bekanntmachung den Hinweis darauf, dass ein Landwirt ein Aufgriffsrecht nach § 5 Abs. 4 GVG hat.

**9. *Welche der Genehmigungsgründe des § 6 GVG lagen im gegenständlichen Fall genau vor?***

**10. *Was hat die Grundverkehrs-Landeskommission damals als ortsüblichen Preis für ein solches Grundstück, dessen Landwirtschaftsfläche vor allem aus Biotopen, Feuchtwiesen, Moorflächen besteht, angenommen (§ 6 Abs 2 lit b GVG)?***

**11. *Um wie viel % lag der tatsächliche Preis über dieser Ortsüblichkeit?***

Laut Auskunft des Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission kann auch ein Nicht-Landwirt landwirtschaftliche Flächen erwerben, wenn nach Durchführung eines Bekanntmachungsverfahrens gemäß § 5 GVG kein Landwirt Interesse am Rechtserwerb bekundet, die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen durch einen Landwirt sichergestellt ist und ein ortsüblicher Preis bezahlt wird (vgl. § 6 Abs. 2 GVG).

Im Zuge des durchgeführten Bekanntmachungsverfahrens hat kein Landwirt während der Bekanntmachungsfrist beim Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission Interesse am Rechtserwerb bzw. Aufstockungsbedarf bekundet.

Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen durch einen Landwirt wurde durch Vorlage eines Pachtvertrages sichergestellt und im Bescheid der Grundverkehrs-Landeskommission mit einer Auflage abgesichert.

Hinsichtlich des ortsüblichen Preises ist auszuführen, dass die Waldflächen mit 2,15 Euro/m<sup>2</sup>, die Weideflächen mit 0,55 Euro/m<sup>2</sup> und das seinerzeitige Alpgebäude mit 174.520 Euro bewertet wurden. Dieser Preis wurde von der Grundverkehrs-Landeskommission als ortsüblich erachtet.

**12. Hat die Grundverkehrs-Landeskommission das mögliche Vorliegen eines Sachverhaltes nach § 6 Abs 2 lit f überprüft?**

Laut Information des Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission wurden im gegenständlichen Grundverkehrsansuchen alle Tatsachen offengelegt. Folglich lagen keine Umstände vor, die auf eine Umgehung nach § 6 Abs. 2 lit. f GVG schließen lassen.

**13. Lagen der Grundverkehrs-Landeskommission damals Informationen dazu vor, dass ein Bauprojekt auf der gegenständlichen Liegenschaft geplant war?**

- a. Wenn ja, welcher Art und welchen inhaltlichen Gehalts waren diese Informationen?**
- b. Wenn ja, welche Dimension für das Bauprojekt gaben die Antragsteller an?**

**14. Hat die Grundverkehrs-Landeskommission überprüft, ob ein Erwerb zu Ferienzwecken vorliegen könnte?**

- a. Wenn nein, ab wie vielen Badezimmern pro landwirtschaftlichem Gebäude kommt der Verdacht auf, dieses aus Ferienzwecken zu nutzen?**

Laut Auskunft des Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission datiert die grundverkehrsbehördliche Genehmigung wie in der Antwort zur Frage 3. ausgeführt aus dem Jahr 2009.

Das Alpgebäude wurde im Jahr 2012 neu errichtet.

In den Jahren 2008-2009 lagen der Grundverkehrs-Landeskommission keine Informationen bzw. Anhaltspunkte vor, dass ein Bauprojekt auf der gegenständlichen Liegenschaft geplant war oder das Alpgebäude zu Ferienzwecken verwendet wird.

- 15. Hat die Grundverkehrs-Landeskommission zur Sicherung des Erwerbszweckes Auflagen vorgeschrieben (§ 10 GVG)?**  
**a. Wenn nein, warum nicht?**

Laut Mitteilung des Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission hat die Grundverkehrs-Landeskommission in ihrem gegenständlichen Bescheid Auflagen zur Sicherung des Erwerbszweckes vorgeschrieben (siehe auch Antworten zu den Fragen 9.-11.).

- 16. Hat die Grundverkehrs-Landeskommission damals den Fall inhaltlich diskutiert oder wurde als Standardfall abgewickelt?**  
**17. Wie viele Fälle von Grundverkehrsgeschäften sind in derselben Sitzung der Grundverkehrs-Landeskommission behandelt worden wie dieser Fall?**  
**18. Wie lange hat diese konkrete Sitzung gedauert? (Bitte um Übermittlung der vollständigen Protokollierung der Beratungen sowie aller Aktenvermerke der Grundverkehrs-Landeskommission zum gegenständlichen Fall)**

Laut Information des Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission geht aus dem Beratungsprotokoll nicht hervor, wie lange der gegenständliche Fall diskutiert wurde. Insgesamt wurden in dieser Sitzung 88 Fälle behandelt, wobei der Großteil der Fälle ohne intensive Beratung abgewickelt wurde. Die gesamte Sitzung dauerte von 09.00 Uhr bis 12.30 Uhr.

Die Beratungsprotokolle unterliegen der Amtsverschwiegenheit und können daher nicht übermittelt werden.

- 19. Wie wird die Einhaltung der in alpwirtschaftlichen Stellungnahmen geäußerten "Auflagen" zur Sicherstellung der Einhaltung der Notwendigkeit im Sinne von § 18 (3) RPG, sichergestellt?**  
**20. Welche Konsequenzen hat es, wenn in alpwirtschaftlichen Stellungnahmen geäußerte "Auflagen" zur Sicherstellung der Einhaltung der Notwendigkeit im Sinne von § 18 (3) RPG, nicht eingehalten werden?**  
**21. Sind aus Ihrer Sicht alle in der alpwirtschaftlichen Stellungnahme geäußerten "'Auflagen" im vorliegenden Fall eingehalten?**  
**a. Wenn ja, inwiefern?**  
**b. Wenn nein, welche Konsequenzen sind daraus zu ziehen?**

Laut Auskunft der Abteilung Landwirtschaft und ländlicher Raum im Amt der Vorarlberger Landesregierung wurden durch den alpwirtschaftlichen Amtssachverständigen in der Stellungnahme vom 15.03.2012, Zl. ABB-808.02.81/0001, Auflagen an die Baubehörde formuliert bzw. Auflagen beantragt.

Vom Amtssachverständigen beantragte Auflagen entfalten ihre Wirkungen durch deren Aufnahme in den Spruchpunkt eines Baubescheides; dies erfolgt allenfalls durch die bescheiderlassende Behörde.

Wird die Baubewilligung auch in die Tat umgesetzt, also z.B. ein Gebäude errichtet, für welches die Baubewilligung erteilt wurde, werden die Auflagen tatsächlich schlagend.

Der Bescheid, in den diese Auflagen einfließen, ist der Behörde zuzurechnen und von dieser zu überprüfen, allenfalls unter Beiziehung von Sachverständigen. Weitere Details sind bei der zuständigen Baubehörde einzuholen.

- 22. Ist es üblich, dass zur Beurteilung der Notwendigkeit solcher Gebäude (und der dafür vorgenommenen Umwidmungen) mit einer Nutzung abseits der bodenabhängigen land- und forstwirtschaftliche Nutzung, argumentiert werden kann?**
- a. Wenn ja, für welche?**
- b. Wenn nein, warum ist das im vorliegenden Fall (mit Verweis auf die Nutzung durch Jagdberechtigte) geschehen?**

Laut Mitteilung der Abteilung Landwirtschaft und ländlicher Raum im Amt der Vorarlberger Landesregierung gehören zur bodenabhängigen land- und forstwirtschaftliche Nutzung jene Tätigkeiten, die auf eine unmittelbare Bodenbewirtschaftung zur Gewinnung von pflanzlichen Erzeugnissen, Zucht von Nutztieren oder zur Gewinnung der Erzeugnisse von Nutztieren abzielen. Die Jagd ist ein aus dem Eigentum an Grund und Boden fließendes Privatrecht und stellt für viele Vorarlberger Alpen eine wichtige Einkommensquelle dar.

Auf der Alpe Krähenberg in Sibratsgfäll wurde bei der damaligen Beurteilung in der alpwirtschaftlichen Stellungnahme vermerkt, dass ein Teil der für die alpbewirtschaftenden Personen notwendigen Wohnräumlichkeiten, außerhalb der Alpzeit für jagdliche Zwecke genutzt wird. Die Sachverständigenbeurteilung lag dabei auf den notwendigen Räumlichkeiten für die alpbewirtschaftenden Personen, welche zum Teil für jagdliche Zwecke außerhalb der Alpzeit genutzt werden konnten.

- 23. Weshalb blieb die Aufsichtsbehörde untätig, obwohl entsprechende (mediale) Meldungen bereits vorlagen? Wieso wurden die Gemeindeaufsicht oder die BH nicht frühzeitig aktiv?**

Laut Information der Bezirkshauptmannschaft Bregenz wurde gemäß den vorliegenden Informationen über das Thema, bevor es vom Landesvolksanwalt aufgegriffen wurde, im Wesentlichen 2012 medial berichtet. Diesen Medienberichten waren keine Hinweise zu entnehmen, dass das Gebäude anders gebaut werden würde oder wurde, als ursprünglich bewilligt. Aus den internen Aktenunterlagen ergeben sich auch keine Hinweise oder Anzeigen dazu. Eine Überprüfung der konsensgemäßen Bauausführung fällt im Übrigen auch nicht in die Zuständigkeit der Gemeindeaufsicht.

Mit freundlichen Grüßen

Landesrat Christian Gantner