

Stellungnahmen zu den Anträgen unter dem Punkt 3 Grundangelegenheiten

Werter Gemeinderat, liebe Zuhörer!

Ich stelle den Antrag, diesen Tagesordnungspunkt abzusetzen, da die vorliegenden Rechtsgeschäfte ohne Grundsatzbeschluss und ohne Vorlage des Kaufvertragsentwurfs durchgeführt werden sollen,

und begründe dies in 3 Punkten. Zudem habe ich die offenen Fragen zusammengefasst und übergebe sie Hrn. Bürgermeister zur Beantwortung und für das Protokoll.

Anmerken möchte ich, dass der soeben verlesene Antragstext nicht gleich dem ist, den wir in den vorbereiteten Unterlagen hatten.

Somit sind einige Fragen bereits beantwortet (Käufer wird beauftragt, Notariatsvertrag zu erstellen, Kosten und Rechte an Dritte zu übernehmen).

1. Politische Vorgangsweise:

Die Gemeindegemeinschaft Gemeinlebarn – Traismauer erfolgte 1970.

Im einstimmigen GR-Beschluss dazu steht u.a. die „dauernden Nutznießung sämtlicher Erlöse aus dem derzeitigen Vermögen der Gemeinde Gemeinlebarn für die künftige Katastralgemeinde Gemeinlebarn“ – und dieser Beschluss hat noch Gültigkeit.

Die Gemeinde Gemeinlebarn hat 65 ha in die Stadtgemeinde eingebracht, davon wurde in den letzten 50 Jahren viele Parzellen verkauft, jedoch nie Flächen in diesem Ausmaß. Heute soll der Verkauf von ca. 23 ha Auwäldern aus der KG Gemeinlebarn beschlossen werden.

Heuer, im April, schrieb Bürgermeister Pfeffer allen Gemeinderäten, dass „aus heutiger Sicht kein Vermögen verkauft werden soll“, wenige Wochen später wurde dieser Au- und Waldverkauf publik.

Der Grundstücksdeal zwischen der **Stadtgemeinde, der Agrargemeinschaft der Urhausbesitzer und der GEBÖS** war von langer Hand geplant. Der Kaufvertrag zwischen der Agrargemeinschaft und der GEBÖS, auf deren Grund die ASBÖ-Landeszentrale errichtet werden soll, wurde bereits im März 2021 besiegelt.

Es ist bedenklich und widerspricht jeglicher Forderung nach Transparenz, dass es keine Information an den Gemeinderat zum beabsichtigten Verkauf gab, und auch nicht an der Amtstafel oder in der Gemeindezeitung ordnungsgemäß bekannt gemacht wurde.

Nicht einmal die Anrainer oder Pächter von diesen Flächen sind seitens der Stadtgemeinde informiert worden.

Immerhin handelt es sich um öffentliches Eigentum!

Interessierten Landwirten wurde vom Bürgermeister **im Juni** eine Frist von 4 Arbeitstagen zur Anbotslegung eingeräumt. In dieser kurzen Frist wurde von den Landwirten aus den KG`S Gemeinlebarn, Frauendorf und Stollhofen ein Angebot gelegt.

Leider zeigte sich - sie wären auch dann chancenlos gewesen, wenn sie ein höheres Angebot gelegt hätten, - da zu diesem Zeitpunkt der Kaufvertrag mit der GEBÖS bereits abgewickelt war.

Insgesamt sollen heute ca. 40 Wald- und Auwaldparzellen mit ca. 33 ha in 5 Katastralgemeinden verkauft werden.

Bürgermeister Pfeffer hat in diesem Zusammenhang auch angekündigt, den gesamten Wald- und Auwaldbestand **nur an einen** Interessenten zu verkaufen. Jetzt sind es 2 Agrargemeinschaften mit Anteilsrechten der Stadtgemeinde, die den Kauf tätigen sollen.

Dass auch die Agrargemeinschaft Lehenteil einen Teil der Flächen erhalten soll, haben wir Gemeinderäte erst vor der letzten Sitzung im September erfahren.

2. Handelt es sich um ein verantwortungsvolles Rechtsgeschäft?

Dem Gemeinderat liegt kein Kaufvertragsentwurf vor!

Wir als Gemeinderäte können nur erahnen, was im Kaufvertrag stehen wird. Die Abwicklung des Verkaufs soll über die Agrarbezirksbehörde erfolgen, dies erspart Kosten.

**Ob die Voraussetzung, das Verfahren über ein Flurbereinigungsübereinkommen durchzuführen, gegeben ist, stelle ich in Frage. Denn dieser Grunderwerb bringt keine Agrarstrukturverbesserung mit sich. (Flurbereinigungsgesetz § 1 Ziele und Aufgaben der Zusammenlegung)
Das ist reiner Besitzerwechsel!**

Vizebürgermeister Woisetschläger erklärte den Stadträten in der Sitzung, „dass man doch nicht vorher zum Notar geht, um einen Vertrag zu errichten, wenn man nicht sicher ist, ob der Beschluss durchgeht“.

Allen Ernstes, hat irgendjemand schon ein Haus oder Grund gekauft bzw. verkauft, ohne vorher den Vertragsentwurf gelesen zu haben?

Im Übrigen: Der Notar ist schon beschäftigt worden, um die Abwicklung der Übertragung der Anteilsrechte der Stadtgemeinde, und von Grundstücken von einer auf eine andere EZ durchzuführen.

Warum gibt es dann noch keinen Vorvertrag?

Um die Wegrechte und Bringungsrechte mit den Anrainern zu regeln, müssen diese Rechte nicht nur im Kaufvertrag, sondern auch grundbücherlich eingetragen werden, damit diese zukünftig außer Streit stehen und der Schutz vor zivilrechtlichen Klagen gegeben ist, dies ist z.B. im Kühviertel, am Nasenberg, in der Scheibenau notwendig.

Im Kühviertel in der KG Gemeinlebarn wird der bestehende Güterweg, der die Zufahrt zu zahlreichen Grundstücken ist, **mit** dem Grundstück verkauft.

Im Stadtrat sagte man uns zu, diese Fahrtrechte für die Anrainer rechtlich zu sichern. Steht dies dann tatsächlich im Vertrag?

Die angebotenen Parzellen am Nasenberg haben viele inliegenden Parzellen ohne Zufahrt. Wir verkaufen die Parzelle 1701/2 im Ausmaß von 2,3 ha zur Gänze. Die Vermessung und die Abtretung der Verkehrsflächen soll durch die neuen Eigentümer, die Agrargemeinschaft der Urhausbesitzer, anschließend durchgeführt werden.

Jede Parzelle braucht eine Zufahrt, auch jede inliegende!

Zeigt diese Vorgangsweise nicht, dass der Verkauf übereilt durchgeführt wird?

Es sind somit noch zahlreiche Vermessungen durchzuführen und Details abzuklären und zu regeln, bevor ein endgültiger Kaufvertrag erstellt und beschlossen werden kann.

Wer zahlt die Kosten für die Vermessungen, die grundbücherlichen Eintragungen?

Bemerkenswert ist, dass die Agrargemeinschaften ein grundbücherliches **Belastungs- und Veräußerungsverbot** eingetragen haben.

Das angekündigte Gegengeschäft/Ersatzgrund zwischen der Stadtgemeinde und dem einen Grundverkäufer bzw. Grundkäufer, der Urhausgemeinschaft, kann auch nicht ohne Zustimmung der Stadtgemeinde erfolgen, da die Stadtgemeinde zu ca. 10 % Anteile an dieser Agrargemeinschaft hat, und somit in diesem Anteil vermutlich Kosten zu tragen hat.

Kann so von Rechtssicherheit für die Stadtgemeinde und die betroffenen Liegenschaftseigentümern gesprochen werden?

Unserer Meinung nach fehlt es an Rechtssicherheit!

Dass die Rückhaltebecken, die mit öffentlichen Geldern errichtet und saniert wurden, gerade am Nasenberg große Wichtigkeit haben, hat sich 2010 und auch heuer gezeigt.

Lieber Hr. Bürgermeister, bitte auch hier weiterhin für eine geregelte Zufahrt für LKW und Bagger für evt. Wartungsarbeiten sorgen. Die Bewohner am Nasenberg werden es dir danken! Dazu müssen auch die Dienstbarkeiten vertraglich geregelt werden und dem Kaufvertrag beiliegen.

Nur jene Flächen, die in der KG Gemeinlebern liegen, ca. 23 ha, sollen mit **Vorkaufsrecht** der Stadtgemeinde verkauft werden.

Wir alle wissen, dass das jagdliche Interesse groß ist. In den Lewinger Auen gibt es seltenen Wildbestand, das Sika-Wild. Es ist legitim, das Interesse der Jägerschaft zu wahren.

Die Urhausgemeinschaft bezieht zukünftig Jagdpacht von der Jagdgenossenschaft. Das Jagdrecht ist an das Eigentum gebunden.

Der mögliche neue Eigentümer, kann Teilflächen zur forstwirtschaftlichen Nutzung verpachten. Das könnte die Stadtgemeinde auch....

Dass die Bewirtschaftung dieser Flächen liebend gern abgegeben wird, haben wir in den letzten Tagen im Ausschuss und Stadtrat gehört.

Nicht außer Acht gelassen werden sollten die finanziellen Aspekte.

Wald wird als gewerblicher Betrieb angesehen.

Falls die Eigentumsübertragung im Rahmen eines behördlichen Verfahrens möglich ist, entfällt die Grunderwerbssteuer.

Auch der Immobilienertragssteuer könnte man bei Abwicklung über die Agrarbezirksbehörde durch Täusche der Grundstücke entgehen.

Auf Grund und Boden mit stehendem Holz und Jagdrecht gilt die Tarifbesteuerung – ein gesonderter Wert.

Wer zahlt die anfallenden Steuern und Gebühren? Wer zahlt sie dann, wenn dieser Verkauf nicht über die Agrarbezirksbehörde durchgeführt werden kann?

Dass der **Käufer** einen Kaufvertragsentwurf vorlegen möchte, ist legitim, jedoch bitte als Grundlage für den Gemeinderatsbeschluss.

Uns fehlen die Kenntnisse der Details!

Immerhin handelt es sich um ein Rechtsgeschäft im Wert von ca. 330.000 €!

Selbst für die Einzelparzelle, die von der Stadtgemeinde verkauft werden soll, liegt kein Kaufvertragsentwurf vor.

3. Zusammenhang mit der Errichtung der ASBÖ Landeszentrale in Traismauer – gibt es Abhängigkeiten?

Dass Bürgermeister Pfeffer ein Naheverhältnis zum ASBO hat, ist, denke ich, allen klar.

Er ist laut Homepage Kassier beim ASBÖ Traismauer und gewerberechtlicher Geschäftsführer der Service und Soziale Dienste GmbH des ASBÖ NÖ, somit beruflich Angestellter oder Dienstnehmer des ASBÖ NÖ.

Die Urhausgemeinschaft hat das Grundstück in der KG Traismauer an die GEBÖS verkauft, die vermutlich als Bauträger für die Errichtung der Landeszentrale des ASBÖ fungieren wird.

Der Obmann der GEBÖS, NR a.D. Otto Pendl, ist gleichzeitig auch Präsident des Samariterbundes NÖ (Landesverband).

Bürgermeister Pfeffer hat Mitte des Jahres angekündigt, dass die neue Landeszentrale in Traismauer gebaut werden soll.

Sind es Zufälligkeiten, pure Absicht oder ein Abhängigkeitsmechanismus zwischen der **Agrargemeinschaft der Urhausbesitzer, der Stadtgemeinde, der GEBÖS und dem ASBÖ**, die zur Benachteiligung der interessierten Landwirte aus dem Gemeindegebiet führen, und sie dadurch von vorne weg keine Chance hatten, die zum Verkauf stehenden forstwirtschaftlich genutzten Flächen zu erwerben?

Warum die Bevorzugung dieser Agrargemeinschaft?

Ist etwas dran an der Aussage vom Vizepräsidenten des ASBÖ Landesverbands?

Der 1. Vizepräsident des ASBÖ Niederösterreichs stellte in seinem Statement zum Redakteur der Tageszeitung Heute am 19. Juni fest: "Die Gemeinde in Traismauer kam uns entgegen", bestätigt Hannes Sauer, ASBÖ-Vorstand aus der Region. Etwa über die Aufschließungskosten für

das Gebäude. Aber auch der private Abgeber des Grundstücks soll beim Preis nachgelassen haben. Als Gegenleistung bekomme der Grundverkäufer von der Gemeinde Traismauer günstig landwirtschaftliche Flächen, etwa in der Katastralgemeinde Gemeinlebarn.

Handelt es sich um eine Vorteilsgewährung?

Der Kaufpreis für die Baufläche beträgt ca. 263.000 €!

Erhält die Stadtgemeinde die Geldleistung von 296.000 € oder werden im Gegenzug die Wälder dafür abgegeben, deren **Wert höher** ist als der des verkauften Grundstückes?

Sind die Verkaufsflächen als Ersatzgrund für die Agrargemeinschaft der Urhausbesitzer anzusehen, da **Belastungs- und Veräußerungsverbot** besteht?

Gibt es **Zusagen** seitens der Stadtgemeinde an die GEBÖS oder den ASBÖ, die zum Nachteil werden könnten?

Wie kann verkündet werden, dass die Stadtgemeinde bei den **Aufschließungskosten** entgegenkommt, ohne den Gemeinderat vorab damit zu befassen?

In welchem Ausmaß ist dieses Entgegenkommen?

Beim Rechtsgeschäft zwischen der GEBÖS und dem Grundverkäufer, der Urhausgemeinschaft, ist auch die Stadtgemeinde mitbetroffen, da sie Stadtgemeinde ca. 10 % Anteile an dieser Agrargemeinschaft hat. Somit ist der angekündigte Preisnachlass beim Grundstück zum Nachteil der Stadtgemeinde anzusehen.

Der Gemeinderat wurde über den Verkauf nicht informiert, obwohl wir Anteile am Grundbesitz haben und somit anteilmäßig rund 26.000 € des Gemeindevermögens an die GEBÖS veräußert wurde, vorerst trotz bestehendem Belastungs- und Veräußerungsverbot.

Wir sichern uns das Vorkaufsrecht der Lewinger Auen – wir wollen, dass sie nicht weiterverkauft werden, aber **dürfen sie getauscht werden?**

Wer trägt die Kosten für die archäologischen Grabungen?

Beim Wohnbauprojekt in der Johannesgasse hatte diese die Stadtgemeinde zu tragen (Verkäufer). Auch hier wurde im Oktober 2020 an die GEBÖS verkauft.

Laut Kaufvertrag zwischen GEBÖS und Urhausbesitzer erklärt die kaufende Partei, also die GEBÖS, dass sie über die Bodendenkmäler in Kenntnis gesetzt

**wurde und aus diesem Titel keine Wertminderung vorliegt –
meinem Rechtsverständnis nach hat die Kosten dafür die GEBÖS zu tragen.**

Wer zahlt nun definitiv?

Grundsätzlich ist auch in Frage zu stellen, ob diese Grundstückstransaktionen, bei dem der Verkäufer laut Kaufvertrag ausdrücklich zur Kenntnis genommen hat, dass ein **Wohnhaus errichtet werden soll**, nicht eine **Widmungsänderung – Sondernutzung** – nötig macht. Das ASBÖ-Landeszentrum wird vermutlich nicht als Wohnhaus bei der Baubehörde eingereicht worden sein.

Dass uns klar ist, dass soziale Einrichtungen keine Kommunalsteuer entrichten müssen, habe ich dem Bürgermeister schon mitgeteilt.

Wie viel Kommunalsteuer darf sich Traismauer zukünftig durch die ASBÖ Landeszentrale erwarten?

Es mag laut Gemeindeordnung rechtens sein, diesen Deal so einzufädeln, dass 8 Tage vor dem Beschlussantrag im Ausschuss für Bau- und Immobilien der Verkauf von 33 ha Waldgrundstücken auf diese Art (Verkauf an 2 Agrargemeinschaften) behandelt wird, demokratiepolitisch ist die Vorgangsweise äußerst problematisch.

Es stellt sich auch die Frage, ob ein qualifizierter Beschluss der Agrargemeinschaften zugrunde liegt. Sind die Sitzungen korrekt einberufen worden und wurden entsprechend den Satzungen der Agrargemeinschaften rechtswirksame Beschlüsse herbeigeführt?

Werter Gemeinderat, ich ersuche meinem Antrag zuzustimmen, dass diese Grundangelegenheiten heute nicht beschlossen werden und erst nach Vorlage des Kaufvertragsentwurfs (aller Urkunden) an den Gemeinderat und somit nach der Herstellung der Rechtssicherheit zur Abstimmung kommt.

2. Antrag:

Ergänzend möchte ich einen weiteren Antrag einbringen, dass sämtliche Kosten, die durch diesen Grundstücksverkauf entstanden sind und noch entstehen, dem Gemeinderat offen und nachvollziehbar vorzulegen sind.

Werter Gemeinderat, liebe Zuhörer!

Ich stelle den Antrag, diesen Tagesordnungspunkt abzusetzen, da die vorliegenden Rechtsgeschäfte ohne Grundsatzbeschluss und ohne Vorlage des Kaufvertragsentwurfs durchgeführt werden sollen,

und begründe in 3 Punkten:

- 1. Politische Vorgangsweise**
- 2. Verantwortungsvolles Rechtsgeschäft?**
- 3. Zusammenhang mit der Errichtung der ASBÖ Landeszentrale in Traismauer**

Werter Herr Bürgermeister, ich ersuche um die Beantwortung der offenen Fragen.

Da noch viele Fragen zu diesen Grundstückstransaktionen offen sind, habe ich diese zusammengefasst und übergebe sie einerseits für das Protokoll bzw. dem Bürgermeister zur Beantwortung.

- Warum gab es die Frist für interessierte Landwirte, obwohl der Kaufvertrag zwischen der Urhausgemeinschaft und der GEBÖS bereits im März abgeschlossen wurde?
- Warum gibt es die Bevorzugung der Agrargemeinschaften gegenüber den Landwirten?
- Warum gibt es noch keinen Vorvertrag?
- Zeigt die Vorgangsweise nicht, dass der Verkauf oder Kaufvertragsentwurf übereilt durchgeführt wird?
- Kann so von Rechtssicherheit für die Stadtgemeinde und die betroffenen Liegenschaftseigentümern gesprochen werden?
- Wer zahlt die Kosten für die Vermessungen, die grundbücherlichen Eintragungen?
- Wer zahlt die anfallenden Steuern und Gebühren?
- Wer zahlt sie dann, wenn dieser Verkauf nicht über die Agrarbezirksbehörde durchgeführt werden kann?
- Ist etwas dran an der Aussage vom Vizepräsidenten des ASBÖ Landesverbands?

Der 1. Vizepräsident des ASBÖ Niederösterreichs stellte in seinem Statement zum Redakteur der Tageszeitung Heute im Juni fest: "Die Gemeinde in Traismauer kam uns entgegen", bestätigt Hannes Sauer, ASBÖ-Vorstand aus der Region. Etwa über die Aufschließungskosten für das Gebäude. Aber auch der private Abgeber des Grundstücks soll beim Preis nachgelassen haben. Als Gegenleistung bekomme der

Grundverkäufer von der Gemeinde Traismauer günstig landwirtschaftliche Flächen, etwa in der Katastralgemeinde Gemeinlebarn.

Handelt es sich um eine Vorteilsgewährung?

- Erhält die Stadtgemeinde die Geldleistung von 296.000 € von der Agrargemeinschaft der Urhausbesitzer oder werden im Gegenzug die Wälder dafür abgegeben, deren **Wert höher** ist als der des verkauften Grundstückes (ca. 263.000 €)?
- Sind die Verkaufsflächen als Ersatzgrund für die Agrargemeinschaft der Urhausbesitzer anzusehen, da Belastungs- und Veräußerungsverbot besteht?
- Gibt es Zusagen seitens der Stadtgemeinde an die GEBÖS oder den ASBÖ, die zum Nachteil werden könnten?
- Wie kann verkündet werden, dass die Stadtgemeinde bei den Aufschließungskosten entgegenkommt, ohne den Gemeinderat vorab damit zu befassen?
- In welchem Ausmaß ist dieses Entgegenkommen?
- Wir sichern uns das Vorkaufsrecht der Lewinger Auen – wir wollen, dass sie nicht weiterverkauft werden, aber dürfen sie getauscht werden?
- Wer trägt die Kosten für die archäologischen Grabungen am verkauften Grundstück der Urhausgemeinschaft?
- Wie viel Kommunalsteuer darf sich Traismauer zukünftig durch die ASBÖ Landeszentrale erwarten?

2. Antrag:

Ergänzend möchte ich einen weiteren Antrag einbringen, dass sämtliche Kosten, die durch diesen Grundstücksverkauf entstanden sind und noch entstehen, dem Gemeinderat offen und nachvollziehbar vorzulegen sind.