

EINSCHREIBEN

## Staatsanwaltschaft Wels

Maria-Theresia-Str. 12

4600 Wels

Unterach am Attersee, 8.4.2021

### Anzeige wegen Verdachts der Untreue - Sachverhaltsdarstellung

**Verdächtiger:** Hr. Georg Baumann (Bürgermeister der Gemeinde Unterach am Attersee)  
Hauptstraße 9  
4866 Unterach am Attersee

**Wegen:** Verdachts der Untreue (§ 153 StGB)

**Einschreiter:** SPÖ Fraktion im Gemeinderat Unterach am Attersee  
4866 Unterach am Attersee

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bringen wir Ihnen den folgenden Sachverhalt zur Kenntnis:

#### I. Sachverhaltsdarstellung

##### 1) Kauf des Grundstücks „Goldener Anker“

Mit Kaufvertrag vom 18.11.2019 (Anlage 1) erwarb die Gemeinde Unterach am Attersee von der S & L Immobilien GmbH (FN 380654k, 3500 Krems an der Donau, Südtiroler Platz 2/1) das Grundstück EZ 98 GB 50111 Unterach im Ausmaß von 1.727 m<sup>2</sup> (Grundstück „Goldener Anker“, benannt nach dem ehemals dort befindlichen Hotel). Gemäß Punkt 3.1. dieses Vertrages betrug der Kaufpreis EUR 4,6 Mio.

Für das gegenständliche Grundstück lag zum Kaufzeitpunkt ein Bewertungsgutachten eines Immobiliensachverständigen vor, welches von einem Marktwert von **EUR 4.317.000 ,--** ausging.

Gemäß Pkt. 4.1 des Vertrages beträgt die Grunderwerbsteuer für die Übertragung des Grundstücks EUR 161.000,- (3,5 % des Kaufpreises von EUR 4,6 Mio.). Die Eintragungsgebühr im Grundbuch beträgt EUR 50.600,- (1,1 % des Kaufpreises von EUR 4,6 Mio.).

Gemäß Pkt. 12.2. des Vertrages soll für das Rechtsverhältnis zwischen den Vertragsparteien nur dieser schriftlich ausgefertigte Vertrag maßgeblich sein. Alle anders lautenden mündlichen Nebenabreden verlieren mit Unterfertigung des Vertrages ihre Wirksamkeit.

Die S & L Immobilien GmbH gehört zur Unternehmensgruppe von Hr. Othmar Seidl, der auch Geschäftsführer dieser GmbH ist.

## 2) Baulandsicherungsvertrag

Mit Baulandsicherungsvertrag vom 7.12.2020 (Anlage 2) wird auf Antrag der OS-Hotel Immo GmbH (FN 455597x, 3500 Krems, Göglstraße 11b) das Grundstück EZ 755, GB 50111 Unterach („Georgshof“) von derzeit teilweise Grünland, Verkehrsfläche und Sonderwidmung Tourismus in gesamt Sonderwidmung Tourismus umgewidmet, um der OS-Hotel Immo GmbH die Errichtung eines Hotels mit 110 bis 130 Zimmer zu ermöglichen. Gleichzeitig verpflichtet sich die OS-Hotel Immo GmbH die Bebauung bis spätestens 7 Jahre nach Rechtskraft des Baubewilligungsbescheids fertig zu stellen.

Zusätzlich wird die OS-Hotel Immo GmbH berechtigt, im Fall der Errichtung des Hotels, von der Gemeinde Unterach ein unbefristetes **Pachtrecht** am Grundstück 25/1 („Naturbadeplatz“) im Ausmaß von 2.000 m<sup>2</sup> zu einem Pachtzins nach dem Tarif der Österreichischen Bundesforste AG zu verlangen. Die Gemeinde Unterach **verzichtet für die Dauer von 30 Jahren auf die Ausübung des Kündigungsrechts.**

Mit gleichem Vertrag wird das sich auf genanntem Grundstück 25/1 (Naturbadeplatz) befindliche **Bootshaus auf die OS-Hotel Immo GmbH übertragen.** Diese hat das Bootshaus innerhalb von 5 Monaten nach Unterfertigung des Vertrages abzutragen und von der Uferlinie des Grundstücks 25/1 zu entfernen. Die OS-Hotel Immo GmbH ist dann berechtigt, das Bootshaus an einer anderen Stelle des Attersees zu errichten (Punkt 3.2. des Baulandsicherungsvertrages). Für die Übertragung des Bootshauses wird **keinerlei Entgelt** vereinbart.

Auch in diesem Vertrag wird in Punkt 7.2. festgehalten, dass neben diesem Vertrag keinerlei mündliche Nebenabreden bestehen. Somit ist auch eine außerhalb des Vertrages vereinbarte Gegenleistung für die Übertragung des Bootshauses nicht möglich.

Die OS-Hotel Immo GmbH gehört ebenso zur Unternehmensgruppe von Hr. Othmar Seidl, der auch alleiniger Geschäftsführer dieser GmbH ist.

Ergänzend ist zu erwähnen, dass der Attersee im Eigentum der Österreichischen Bundesforste AG steht.

### 2.a. Verkehrswert des Bootshauses

Anfang Dezember 2020 wurde am benachbarten Wolfgangsee eine **baufällige Badehütte** (12 m<sup>2</sup>, 20 m<sup>2</sup> Terrasse) **um EUR 755.000 versteigert** (siehe Artikel im „Kurier“ vom 3.12.2020, Anlage 3). Lt. Medienberichten lag der Schätzwert für die Hütte bei EUR 148.700,-.

Das von der Gemeinde Unterach an die OS-Hotel Immo GmbH unentgeltlich übertragene Bootshaus ist mit 59,9 m<sup>2</sup> (zuzüglich 4,68 m<sup>2</sup> Steg) knapp fünfmal so groß wie die am Wolfgangsee versteigerte Badehütte. Selbst bei einem konservativen Wertansatz in Höhe des Schätzwertgutachtens für die Hütte am Wolfgangsee liegt der Marktwert des Bootshauses daher **zumindest bei rund EUR 750.000,-**, vermutlich aber sogar weit darüber.

## **2.b. Eigentum am Bootshaus, Pachtvertrag Bundesforste**

Das Bootshaus steht **unzweifelhaft im Eigentum der Gemeinde Unterach am Attersee**. Dies ergibt sich aus der im Rahmen des Erwerbes des Grundstücks 25/1 (Naturbadeplatz) durch die Gemeinde mit dem damaligen Verkäufer (Hr. Hans Hörlsberger) geführten Korrespondenz. Auch in der amtlichen Mitteilung des Bürgermeisters vom 15.09.2020 wird ausgeführt, dass der Investor (gemeint: OS-Hotel Immo GmbH) *„ersucht [hat], die vom Vorbesitzer des Naturbadeplatzes beim Kauf übernommene Bootshütte aus den 1950er Jahren, welche auf Pachtgrund der Österr. Bundesforste liegt, übernehmen zu können.“*

Im Zuge des Kaufes des Grundstücks 25/1 (Naturbadeplatz) durch die Gemeinde Unterach am Attersee im Jahr 2016 wurde auch der Bestandvertrag mit der Österreichischen Bundesforste AG für den dem Grundstück vorgelagerten und im See liegenden Grund (auf dem das Bootshaus errichtet wurde) mittels Drei-Parteien-Einigung vom Verkäufer der Liegenschaft (Hr. Hans Hörlsberger) auf die Gemeinde Unterach am Attersee übertragen (Anlage 4). Aus dem Bestandvertrag geht auch klar hervor, dass das Bootshaus durch den Bestandnehmer (Gemeinde Unterach) errichtet und unterhalten wird (Punkt 2 des Bestandvertrages).

Die Anzahl an Bestandsverträgen für die Errichtung von Bootshäusern am Attersee ist limitiert. Die Gemeinde Unterach muss somit den bestehenden Vertrag mit der Österreichischen Bundesforste AG aufkündigen oder alternativ auf die OS-Hotel Immo GmbH übertragen, damit diese das geschenkt bekommene Bootshaus an einer anderen Stelle am Attersee (und somit auf dem Grund der Österreichischen Bundesforste AG) neu errichten kann. Nach Entfernung des Bootshauses von der Uferlinie des Grundstücks 25/1 (Naturbadeplatz) besteht für die Gemeinde Unterach aber keinerlei Grund mehr, den Bestandvertrag weiter aufrecht zu erhalten, weshalb von einer zeitnahen Kündigung des Vertrages durch die Gemeinde (und damit der Möglichkeit des Abschlusses eines neuen Bestandvertrages durch die OS-Hotel Immo GmbH) auszugehen ist.

## **2.c. Kein gültiger Gemeinderatsbeschluss**

Ergänzend ist zu erwähnen, dass die **Veräußerung von unbeweglichem Vermögen** gemäß § 67 Abs 3 der OÖ. Gemeindeordnung 1990 nur auf Grund eines mit **Zweidrittelmehrheit gefassten Gemeinderatsbeschlusses zulässig** ist. Gleiches muss umso mehr für die unentgeltliche Übertragung gelten. Der Gemeinderatsbeschluss für den Abschluss des Baulandsicherungsvertrages (und somit für die Übertragung des Bootshauses) wurde allerdings nur mit einfacher Mehrheit gefasst.

## **3) Verbindung beider Verträge**

Vom Bürgermeister der Gemeinde Unterach am Attersee, Hr. Georg Baumann, wurde mehrmals im Rahmen von Gemeinderatssitzungen darauf hingewiesen, dass beide Verträge (Kaufvertrag „Goldener Anker“ und Baulandsicherungsvertrag) zusammen zu betrachten sind. Diese Aussagen wurden allerdings nicht in die Protokolle der Gemeinderatssitzungen aufgenommen. Auch wurde im

Rahmen eines Bürgerabends am 24. Oktober 2019 ein Kaufpreis von EUR 6 Mio für das Grundstück Goldener Anker kommuniziert. Die Differenz zu den tatsächlich bezahlten EUR 4,6 Mio (somit EUR rd. 1,4 Mio.) würde somit auf die Übertragung des Bootshauses sowie den 30-jährigen Kündigungsverzicht für den Pachtvertrag für den Naturbadeplatz entfallen.

In der amtlichen Mitteilung des Bürgermeisters vom 15.09.2020 wird dazu ausgeführt: „*Nachdem aber bereits das Grundstück Goldener Anker, das ursprünglich knapp unter € 6 Mio kosten sollte, schlussendlich um € 4,6 Mio. an die Gemeinde verkauft wurde, hat der Investor ersucht, die vom Vorbesitzer des Naturbadeplatzes beim Kauf übernommene Bootshütte aus den 1950er Jahren, welche auf Pachtgrund der Österr. Bundesforste liegt, übernehmen zu können.*“

In den Verträgen findet sich allerdings keinerlei gegenseitiger Verweis. Beide Verträge enthalten auch – wie oben erwähnt – ausdrückliche Bestimmungen, wonach zu den Verträgen keinerlei Nebenabreden bestehen.

Falls die Verträge (gemäß den mündlichen Aussagen des Bürgermeisters bzw. den Ausführungen in dessen amtlicher Mitteilung folgend) gemeinsam zu betrachten sind, so würde der Wert des Bootshauses sowie der Wert des 30-jährigen Kündigungsverzichts für den Pachtvertrag für den Naturbadeplatz als zusätzliche Gegenleistung der Gemeinde Unterach für den Erhalt des Grundstücks „Goldener Anker“ anzusetzen sein. Gemäß § 5 Abs. 2 GrEStG zählen zur Gegenleistung auch alle Leistungen, die der Erwerber eines Grundstücks dem Veräußerer neben der beim Erwerb vorgang vereinbarten Gegenleistung zusätzlich gewährt. Der Marktwert des Bootshauses sowie der wertmäßige Vorteil des 30-jährigen Kündigungsverzichts für den Pachtvertrag für den Naturbadeplatz wäre somit bei der Berechnung der Grunderwerbsteuer sowie der Eintragungsgebühr im Grundbuch ebenso zu berücksichtigen gewesen. Auf Basis der oben genannten konservativen Schätzung des Wertes des Bootshauses mit EUR 750.000,- wäre im Fall der Verbindung beider Verträge **Grunderwerbsteuer** in Höhe von (zumindest) EUR 26.250,- (3,5 % von EUR 750.000,-) und Eintragungsgebühr im Grundbuch in Höhe von zumindest EUR 8.250,- (1,1 % von EUR 750.000,-), zusammen somit zumindest ein Betrag in Höhe von **EUR 34.500,- hinterzogen** worden.

Zusätzlich hätte die Gemeinde in diesem Fall für das Grundstück „Goldener Anker“ eine Gegenleistung in Höhe von rd. EUR 6 Mio. getätigt (EUR 4,6 Mio. Kaufpreis zuzüglich der Übertragung des Bootshauses). Lt. Bewertungsgutachten des Immobiliensachverständigen des Landes OÖ beträgt der Wert des Grundstückes aber lediglich **EUR 4.317.000,-**, d.h. die Gemeinde hat hier einen unverhältnismäßig hohen Kaufpreis ohne adäquate Gegenleistung bezahlt.

#### 4) Auswirkungen

Durch den Abschluss des Baulandsicherungsvertrages wurde die **Gemeinde Unterach am Attersee durch ihren Bürgermeister, Hr. Georg Baumann, finanziell schwer geschädigt**. Mit dem Vertrag überträgt die Gemeinde Unterach der OS-Hotel Immo GmbH **unentgeltlich ein Bootshaus mit einem Marktwert von zumindest EUR 750.000,- und verzichtet zusätzlich noch für einen Zeitraum von 30 Jahren auf das Kündigungsrecht für den Pachtvertrag am Naturbadeplatz**.

Es besteht somit der dringende Verdacht der **Untreue iSd § 153 StGB**.

## **II. Zuständigkeit der Staatsanwaltschaft Wels**

Gemäß § 153 Abs 3 StGB ist der Tatbestand der Untreue, wenn der Schaden EUR 300.000,- übersteigt, mit Freiheitsstrafe von einem bis zu zehn Jahren zu bestrafen. Im vorliegenden Fall ist von einem Schaden von zumindest EUR 750.000,- auszugehen. Aufgrund des damit einhergehenden maximalen Strafrahmens von 10 Jahren Freiheitsstrafe ergibt sich die Zuständigkeit des Landesgerichts Wels (anstelle des Bezirksgerichts Vöcklabruck).

## **III. Urkundenvorlage - Beweismittel**

Anlage 1: Kaufvertrag Grundstück „Goldener Anker“

Anlage 2: Baulandsicherungsvertrag

Anlage 3: Artikel „Kurier“ vom 3.12.2020: „Preisrekord am Wolfgangsee: Baufällige Badehütte um 755.000 Euro“

Anlage 4: Bestandsvertrag mit der Österreichische Bundesforste AG

Anlage 5: Mailverkehr zur ggst. Sachverhaltsdarstellung

Anlage 6: Amtsvortrag Grundkauf „Goldener Anker“

Mit freundlichen Grüßen

für die SPÖ Fraktion Unterach am Attersee

Schindlauer Matthias, Gemeinderat

4866 Unterach am Attersee

Schweitzerfeld 1

Mail.: [matt.schindlauer@aon.at](mailto:matt.schindlauer@aon.at)

Tel.: +43 664 2828100