

NIEDERSCHRIFT

aufgenommen bei der
Sitzung des **Gemeinderates der Gemeinde Albeck** am
Montag, dem 23. Dezember 2024 um 14.00 Uhr im Kultursaal Sirnitz.

Anwesende: Bürgermeister Ing. Wilfried Mödritscher als Vorsitzender

Die Mitglieder des Gemeinderates: 1. Vizebürgermeister Markus Prieß, Martin Buchacher, Herwart Schaar, Christian Gwenger, Erhard Kleindienst, Dipl.-Ing. Peter Süßenbacher, Mag. Karoline Hochsteiner, Markus Hofreiter und Helga Wernig

Entschuldigt: 2. Vzbgm. Hannes Huber

Ersatzmitglied: Roland Obersteiner

Schriftführer: AL Franz Hinteregger und Rene Gwenger

1. Eröffnung der Sitzung

Der Bürgermeister eröffnet um 14:00 Uhr die Sitzung des Gemeinderates und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

2. Bestimmung von zwei Mitfertiger für das Protokoll

Als Mitfertiger werden die Gemeinderätinnen Mag. Karoline Hochsteiner und Helga Wernig bestimmt.

3. Aktueller Stand über den Verkauf des Objektes Sirnitz Nr. 5 – weitere Vorgangsweise

Am 7.8.2024 wurde der Kaufvertrag mit der OTI Albeck KG und der [REDACTED] [REDACTED] für den Verkauf des Objektes Sirnitz Nr. 5 bzw. der Liegenschaften EZ 115 KG 72313 Großreichenau aus dem Grundstück .13 und andererseits der Liegenschaft EZ 71 KG 72313 Großreichenau unterfertigt.

Die Zahlungsziele wurden für das Angeld mit 31.8.2024 und des Restkaufpreises mit 30.9.2024 vertraglich fixiert.

Am 14.9.2024 gab es eine Anfrage von Seiten des Käufers betreffend einer ev. Baubewilligung für die geplanten Aus- und Zubauten. Hier wurde auch mitgeteilt, dass die Zahlung vorbereitet wird.

Dieses Schreiben wurde von Seiten der Gemeinde umgehend, nach Rücksprache mit den Bausachverständigen, beantwortet.

Am 4.11.2024 wurde über den Rechtsanwalt, welcher den Kaufvertrag erstellt hat, ein Mail an den Käufer gerichtet, die Einzahlung der offenen Beträge in den nächsten 14 Tagen auszuführen.

Am 15.11.2024 hat der Käufer mitgeteilt, dass er mit der Finanzierung des Projektes mit seinen Partnern Schwierigkeiten hat, weil die Widmungssituation auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück nicht mit dem Betriebskonzept zusammenpasst.

Daraufhin wurde der Käufer zur Sitzung des Gemeindevorstandes am 26.11.2024 eingeladen.

Es kam per Mail eine Absage wegen einer Auslandsreise. Danach wurde weiterhin versucht, einen gemeinsamen Termin zu finden. Leider immer ohne Erfolg.

Nach einem längeren Gespräch mit dem Rechtsanwalt wurde von diesem angeraten, sofort aus dem Kaufvertrag im Hinblick auf ev. Schadensersatzforderungen auszutreten. Dies wurde dann der [REDACTED] [REDACTED] am 16.12.2024 per Einschreiben mitgeteilt.

Es wird festgehalten, dass der Vertrag über die OTI Albeck KG läuft. Eine Bonitätsprüfung der Käuferfirma über den Alpenländischen Kreditorenverband ergab keine Negativmerkmale und eine Ratingrate von 2,7 (Ratingerklärung: Schulnotensystem 1 bis 5 mit Kommastellen).

Seit 20.11.2024 wird das Objekt Sirnitz Nr. 5 über die BAOAB Immobilien Verwaltung wieder beworben. Dies wurde mit dem Rechtsanwalt Mogy so abgesprochen.

1.Vzbgm Markus Prieß zitiert die Worte des Bürgermeisters aus der letzten Gemeinderatssitzung, dass der Käufer aus dem bestehenden Vertrag herauskommen möchte und wir dies nicht im öffentlichen Teil einer Gemeinderatssitzung behandeln können, da daraus Schadenersatzansprüche von Seiten des Käufers geltend gemacht werden könnten. Davon ist im Kaufvertrag nichts festgeschrieben. Auch sollte es ein Schreiben des Rechtsanwaltes geben, dass der Käufer vom Kaufvertrag zurücktreten will.

Weiters stellt sich die Frage, ob eine qualifizierte Mahnung mit einer Nachfrist dem Käufer zugestellt wurde. Diese wurde von Seiten des Rechtsanwaltes bzw. Vertragserrichters dem Käufer übermittelt.

Für 1.Vizebürgermeister Markus Prieß stellt sich die weitere Frage, ob für den Rücktritt aus dem Kaufvertrag nicht auch ein Gemeinderatsbeschluss erforderlich ist. Bürgermeister antwortet, dass der Verkäufer die OTI Albeck KG ist und für den Rücktritt aus dem Kaufvertrag kein Gemeinderatsbeschluss notwendig ist.

Auch wurde im Kaufvertrag ein Angeld von € 25.000,-- festgesetzt. Dieses Angeld findet sich im beschlossenen Kaufvertrag nicht wieder. Bürgermeister führt aus, dass vom Käufer die Bitte gerichtet wurde, die Zahlungsmodalitäten zu ändern bzw. zu verlängern. Daher wurde dieses Angeld vereinbart. Es hat sich dadurch am Vertragsgegenstand sowie auch an der Gesamtsumme nichts geändert.

Dazu führt 1.Vzbgm. Markus Prieß aus, dass bereits in der Beiratssitzung vom 12.11.2024 der OTI Albeck KG von GR Herwart Schaar die Anfrage gestellt wurde, ob das Angeld von € 25.000,-- im Nachhinein im Kaufvertrag verankert wurde. Dies wurde vom Bürgermeister und Amtsleiter verneint.

Als weiteren Punkt merkt 1.Vzbgm. Markus Prieß an, dass vom Käufer mit 25.03.2024 ein Businessplan dem Bürgermeister und Amtsleiter vorgelegt wurde. Mit 15.11.2024 wurde dies neuerlich übermittelt. Dieser Businessplan beinhaltet Phase 1 – Vier Wohnungen sanieren/ausbauen und zum Kauf anbieten, Phase 2 – Kellerbereich vom Spar renovieren und Anpassung der Miete auf € 1.200,--, Phase 3 – Erweiterung Lager mit Aufstockung und am Grundstück von ehem. [REDACTED] 4 kleine Wohneinheiten. Dieser Businessplan geht mit der Werbung des Maklers BAOAB einher. Von Seiten des Bürgermeisters und auch des Amtsleiters ist dieser Businessplan merkwürdigerweise unbekannt. Wie vom Bürgermeister berichtet, ist das Betriebskonzept erst am 18. September 2024 eingereicht worden.

GR Herwart Schaar regt an, dass die Kommunikation zwischen Käufer, Verkäufer und den Gemeindegremien mangelhaft ist. Es sollte die Kommunikation zwischen den Vertragsparteien nochmals hergestellt werden, damit der Sachverhalt nochmals klargestellt wird und der Gemeinderat nochmals zu befragen.

Der Bürgermeister teilt mit, dass mit dem Käufer nochmals das Gespräch gesucht wird, um alle Unklarheiten zu beseitigen. Das Objekt sollte nach einem Beschluss in der Beiratssitzung der OTI Albeck KG entsprechend neu beworben werden. Die aktuelle Bewerbung wird bis auf weiteres gestoppt.

1.Vzbgm. Markus Prieß führt aus, dass diese Thematik rechtlich lückenlos aufgeklärt werden muss.

4. Einlauf

Keine Anträge eingelangt

Ende der Sitzung: 14:42 Uhr