

KO Ingeborg Haller

ANFRAGE Nr.: 921/2025/140
gem. § 21 GGO
eingebracht am: 25.11.25
bei/irn: ITD 10⁰⁰



Salzburg, 19.11.2025

An den Bürgermeister
Bernhard Auinger
Im Hause

- Verfügung:**
1. Befragter: Bgm Bernhard Auinger
 2. Bürgermeister
 3. Klubs und Fraktionen
 4. MD/O1 zum Register
 5. Sonstige MA 4
- 25.11.2025 ITD

Betrifft : JUVA-Hotel

Anfrage gem § 21 GGO

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, lieber Bernhard!

In letzter Zeit sind die Jufa Hotels medial (SN vom 6.9.2025 und zuletzt Profil vom 28.10.2025) in die Kritik gekommen. Beiden Berichten war zu entnehmen, dass die Jufa-Hotelgruppe auch in der Stadt Salzburg ein Hotel betreibt. Konkret geht es um das Areal in der Salzburger Josef Preis Allee. Dabei handelt es sich um städtischen Grund, der im Rahmen eines Baurechtsvertrages in den 1960iger Jahren der JUFA-Gruppe (damals Österreichischer Jugendherbergsverband) zu einem günstigen Baurechtszins zur Verfügung gestellt wurde, bzw. wird.

Der ursprüngliche Baurechtsvertrag stammt vom 9. bzw. 15. Dezember 1966 und wurde zwischen der Stadtgemeinde Salzburg als Grundeigentümerin und dem Österreichischen Jugendherbergsverband, Landesgruppe Salzburg als Bauberechtigte abgeschlossen. Das Baurecht wurde auf die Dauer von 80 Jahren (2047) bestellt. Der Bauberechtigte verpflichtete sich längstens binnen drei Jahren eine Jugendherberge zu errichten. In dem Vertrag räumte die Stadt dem Bauberechtigten auch die Möglichkeit ein, die Grundstücke „zu einem von der Stadt Salzburg festzusetzenden Kaufpreis erwerben“ zu können. Für den Fall, dass nach Ablauf der 80-jährigen Frist die Bauberechtigte den Baugrund nicht kauft, „fallen die gesamten Baulichkeiten lastenfrei in das Eigentum der Stadtgemeinde Salzburg, die dem Bauberechtigten hierfür eine Entschädigung in der Höhe eines Viertels des dann vorhandenen Schätzwertes der Objekte zu leisten hat“. Die Rechte und Pflichten aus dem Baurechtsvertrag „gehen auf die beiderseitigen Rechtsnachfolger der diesem Vertrag schließenden Partner über“. Und weiter: „Die Bauberechtigte räumt der Stadtgemeinde Salzburg für alle Fälle der Veräußerung seines Baurechts und der dazugehörigen Gebäude das auf der Baurechtseinlage bücherlich sicherzustellende Vorkaufsrecht im Sinne der §§ 1072-1079 ABGB ein“. Als Baurechtszins wurde ein jährlicher Betrag von gesamt 7.380,-- Schilling festgelegt. Mit Ergänzung vom 3.9. bzw. 7.10.1976 wurden für weitere Teile ein zusätzlicher Baurechtszins in Höhe von 256 Schilling vereinbart. Dieser Betrag wurde wertgesichert vereinbart.

Mit Nachtrag vom 9. Juli 2008 erfolgte eine Verlängerung der Baurechte um weitere 20 Jahre bis 2066. Der Baurechtszins blieb unverändert bei 7.380,-- Schilling, bzw. € 536,33 bzw. 256 Schilling bzw. € 18,60 jährlich. Im Mai bzw. Juni 2012 wurde eine Nachtragsurkunde zum Nachtrag vom 9.7.2008 errichtet, in der festgehalten wurde, dass die Gemeinnützige Privatstiftung der Jugend & Familiengästehäuser die Baurechtsliegenschaft im Wege einer Stiftung vom Verein Österreichischer Jugendherbergsverband, Landesgruppe Salzburg erworben hat. Zudem wird in der Urkunde festgehalten, dass der Nachtrag vom Juli 2008, in welchem das Baurecht verlängert wurde, grundbücherlich nicht durchgeführt werden konnte und zwischenzeitig die Rechte und Pflichten auf die Gemeinnützige Privatstiftung der Jugend- & Familiengästehäuser übergegangen sind. Der zweite Nachtrag wurde in Folge auch grundbücherlich durchgeführt.

Bemerkenswert ist, dass der Stiftung – nach eigenen Angaben – zwischenzeitig die Gemeinnützigkeit aberkannt wurde und offenbar aufgrund finanzieller Erfordernisse ein Investor eingestiegen ist. Dieser soll zukünftig die finanzielle Verantwortung übernehmen. Hierzu wurde offenbar eine Auffanggesellschaft gegründet, in welcher die Stiftung nur mehr noch mit rund 5% beteiligt sein soll.

In der Baurechtseinlage (siehe Beilage) finden sich Pfandrechte (teils als Simultanhaftung) im Höchstbetrag von mehr als 13 Mio Euro (!)

Bemerkenswert ist weiters, dass aus dem aktuellen Grundbuchauszug der Baurechtseinlage EZ 60698, KG 56537 Salzburg , BG Salzburg (Stand 19.11.2025) ersichtlich ist, dass im B-Blatt unter TZ 9610/2025 eine Rangordnung für beabsichtigte Veräußerung bis 20.10.2026 angemerkt ist.

Auf Grund der Aberkennung der Gemeinnützigkeit sowie des Einstiegs eines privaten Investors wurde Deinerseits in den Medien angekündigt, dass durch den Einstieg von EOSS die Situation neu zu bewerten sei und der Baurechtsvertrag geprüft und – falls notwendig – den neuen Gegebenheiten angepasst werde.

In diesem Zusammenhang egeht daher nachfolgende

ANFRAGE

- 1) Ist der Stadt bekannt, dass auf der Baurechtseinlage EZ 60698, KG 56537 Salzburg, BG Salzburg zu TZ 9610/2025 eine Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung bis 20.10.2026 angemerkt ist?
- 2) Ist der Stadt bekannt, an wen die einzige Ausfertigung der Rangordnung übermittelt wurde und ob die Gemeinnützige Privatstiftung der Jugend- & Familienhäuser beabsichtigt, die Baurechtseinlage zu veräußern?
- 3) Welche Schritte werden seitens der Stadt überlegt, bzw. gesetzt, um ihre Rechte zu wahren, insbesondere im Zusammenhang mit dem einverleibten Vorkaufsrecht?

- 4) Sind der Stadt die einverleibten Pfandrechte bekannt und was würde eine solche Belastung im Falle des Verkaufs bedeuten?
- 5) Beabsichtigt die Stadt von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen?
- 6) Seit wann ist bekannt, dass die „Gemeinnützige Privatstiftung der JUFA Hotels“ bereits im Jahr 2021 den steuerrechtlichen Status der Gemeinnützigkeit verloren hat?
- 7) Seit wann ist bekannt, dass im August 2025 eine neue Gesellschaft namens „JUFA Hotelbesitz GmbH“ gegründet wurde, die zu 95% der "Hej Beteiligungs GmbH", die wiederum eine 100% Tochter der EOSS Industries Holding GmbH ist und lediglich zu 5% der "Gemeinnützigen Stiftung der JUFA Hotels" gehört?
- 8) Besteht auf Grund der neu gegründeten Gesellschaft seitens der Stadt ein Handlungsbedarf bzw. erfolgt eine Neubewertung?
- 9) Welcher Handlungsoptionen hat die Stadt, bzw. welche Schritte wurden bereits gesetzt?
- 10) Im Hinblick darauf, dass das Baurecht seinerzeit eingeräumt wurde, um eine Jugendherberge zu errichten, stellt sich die Frage, ob ein auf Gewinn ausgerichtetes Hotelbetrieb, der marktübliche Preise für Nächtigungen verlangt, mit dem ursprünglich vertraglich vereinbarten Zielen noch vereinbar ist?
- 11) Ist eine vorzeitige Vertragsauflösung und/oder Anpassung des Baurechtszinses an einen marktüblichen Preis möglich bzw. erfolgt in diesem Zusammenhang bereits eine rechtliche Prüfung?
- 12) Ist dir bekannt bzw. lässt sich aus den Urkunden/Akt ableiten, wie die seinerzeit vereinbarten Baurechtszinse (ATS 7.380,-/€ 536,33 und ATS 256,—/€ 18,60) berechnet wurden ?
- 13) Ist dir bekannt bzw. lässt sich aus den Urkunden/Akt ableiten, warum der vereinbarte Baurechtszins (ATS 7.380,-/€ 536,33 nicht wertgesichert, bzw. anlässlich des Nachtrages 2008 nicht erhöht wurde?
- 14) In der Ergänzung aus 1976 wurde der zusätzliche Baurechtszins in Höhe von ATS 256,—/€ 18,60) wertgesichert. Wurde die Wertsicherung beachtet, bzw. in Rechnung gestellt? Wie viel zahlt die Bauberechtigte derzeit?
- 15) Wurden die vereinbarten Baurechtszinse in den letzten Jahren (zumindest fünf Jahre) immer fristgerecht bezahlt oder besteht bzw. bestand ein Rückstand?
- 16) Entsprechen die derzeit abzuführende Baurechtszinse dem Marktwert?
- 17) Wenn nein, wie hoch wäre aktuell ein marktkonformer Baurechtszins für die besagten Grundstücke?

18) Wurde zwischenzeitlich geprüft, ob ein allfällig nicht marktkonformer Baurechtszins an eine gewinnorientierte Hotelgruppe möglicherweise beihilfenrechtlich nicht erlaubt ist?

Ich sehe Deiner Beantwortung mit Interesse entgegen.

KO Ingeborg Haller





Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 56537 Salzburg
BEZIRKSGERICHT Salzburg

EINLAGEZAHL 60698

Letzte TZ 9610/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

BAURECHT BIS 2047-01-09 AUF EZ 60571

BAURECHT VON 2047-01-10 BIS 2066-01-09 an EZ 60571

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Gemeinnützige Privatstiftung der Jugend & Familiengästehäuser (FN 266296
m)

ADR: Idlhofg. 74, Graz 8020

b 2272/1967 Vorkaufsrecht

e 7543/2010 IM RANG 13773/2009 Urkunde 2009-12-22 Baurecht

f 9610/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 20.10.2026

***** C *****

1 a 2272/1966

REALLAST des Bauzinses jährl 7.380,-- für Stadtgemeinde
Salzburg

2 a 2272/1966

VORKAUFSRECHT gem Pkt XI Baurechtsvertrag 1966-12-15 für
Stadtgemeinde Salzburg

5 a 3396/1977

REALLAST des Bauzinses jährl 256,-- für Stadtgemeinde
Salzburg

b 4831/1987 Berichtigung gem § 21 GUG

8 a 810/2000 IM RANG 261/2000 Pfandurkunde 1999-12-23

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2,500.000,--
für Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft

b 810/2000 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 600 GB
58024 St. Michael im Lungau BG Tamsweg

9 b 1857/2000 IM RANG 992/2000 Pfandurkunde 2000-01-20

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--
für Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft

c 1857/2000 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 600 GB
58024 St. Michael im Lungau

10 a 15362/2000 Pfandurkunde 2000-09-01

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 280.000,--
für Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft

b 15362/2000 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden
nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 600
GB 58024 St. Michael im Lungau BG Tamsweg

12 a 7619/2010 Pfandurkunde 2010-05-20

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3,000.000,--
für Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700 s)

- c 2628/2011 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 600 KG
58024 St. Michael im Lungau BG Tamsweg
- 13 a 3978/2020 (Entscheidendes Gericht BG Tamsweg - 743/2020)
Pfandurkunde inkl. Vollmacht RLB 2020-05-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 650.000,--
für Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)
- b 3978/2020 (Entscheidendes Gericht BG Tamsweg - 743/2020)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 600 KG 58024 St. Michael im Lungau C-LNR 11
EZ 60698 KG 56537 Salzburg C-LNR 13
- 14 a 4769/2020 Pfandurkunde 2020-05-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.179.258,--
für Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)
- c 4769/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 600 KG 58024 St. Michael im Lungau C-LNR 12
EZ 60698 KG 56537 Salzburg C-LNR 14
- 15 a 6293/2021 Pfandurkunde 2021-05-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.300.000,--
für Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)
- c 6293/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 60698 KG 56537 Salzburg C-LNR 15
EZ 600 KG 58024 St. Michael im Lungau C-LNR 13
- 16 a 11774/2021 Pfandurkunde 2021-11-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)
- c 11774/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 60698 KG 56537 Salzburg C-LNR 16
EZ 600 KG 58024 St. Michael im Lungau C-LNR 14
- 17 a 10789/2022 Pfandurkunde 2010-05-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.000.000,--
für Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)
- b 10789/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 60698 KG 56537 Salzburg C-LNR 17
EZ 600 KG 58024 St. Michael im Lungau C-LNR 15

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
