

Presseinformation

des Oberösterreichischen Landesrechnungshofes

LRH / Initiativprüfung / Grundverkehr in Oberösterreich mit Schwerpunkt Rechtserwerb an Baugrundstücken

LRH empfiehlt Strukturreform und IT-Modernisierung

In Österreich unterliegt der Grundverkehr verfassungs- und europarechtlichen Schranken. Ein wichtiges Regulativ hinsichtlich der Rechtserwerbe an Baugrundstücken zu Freizeitwohnsitzzwecken ist die Verordnung von Vorbehaltsgebieten. Zu hinterfragen ist aus Sicht des LRH die Anzahl der Bezirksgrundverkehrskommissionen; diese könnte im Sinne des Bürokratieabbaus reduziert werden. Zudem ist die Zusammensetzung der Bezirksgrundverkehrskommissionen nicht mehr zeitgemäß. Da die „Fachanwendung Grundverkehrskommission“ die Abwicklung der Verfahren nur unzureichend unterstützt, empfiehlt der LRH eine Neukonzeption.

Der Grundverkehr unterliegt in Österreich gesetzlichen Beschränkungen, die nur unter bestimmten Voraussetzungen verfassungs- bzw. europarechtlich zulässig sind. Das Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 unterscheidet zwischen Rechtserwerben an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, an Baugrundstücken und durch Ausländer. Die Bezirksgrundverkehrsbehörden genehmigen grundsätzlich diese Rechtserwerbe. „Wir sehen in bestimmten Bereichen, z. B. beim Rechtserwerb an Baugrundstücken, einen zusätzlichen Regelungsbedarf“, erklärt LRH-Direktor Mag. Rudolf Hoscher. Mögliche zusätzliche Regelungen wären aber vorab auf ihre Verfassungs- und EU-Konformität zu prüfen. „Mittlerweile hat der Verfassungsgerichtshof entschieden, dass die geltende gesetzliche Bestimmung zum Rechtserwerb an Baugrundstücken nicht verfassungswidrig ist; somit herrscht in diesem Bereich nun Rechtssicherheit“, unterstreicht Hoscher.

In Gemeinden, die von der Landesregierung zu Vorbehaltsgebieten erklärt wurden, sind bestimmte Rechtserwerbe an Baugrundstücken zu Freizeitwohnsitzzwecken grundsätzlich unzulässig. „26 Gemeinden in der Seenregion und in der Region Pyhrn-Priel waren mit Stand 1.1.2025 zu Vorbehaltsgebieten erklärt“, führt Hoscher aus. Weil einzelne Gemeinden die Instrumente der Raumordnung als ausreichend ansahen, wurden in der Vergangenheit Vorbehaltsgebiete aufgehoben. Diese Einschätzung war teilweise nicht richtig und daher wurden Gemeinden wieder zu Vorbehaltsgebieten erklärt.

„Wesentlich ist auch, dass die Gemeinden bei Freizeitwohnsitzen, die gemäß Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 zulässig sind, die widmungskonforme Nutzung im Rahmen ihrer baupolizeilichen Aufgaben kontrollieren“, nimmt der LRH-Direktor die Gemeinden in die Pflicht. „Überlegenswert wäre – innerhalb der verfassungs- und europarechtlichen Schranken – die

Wiedereinführung einer Bestimmung, wonach Rechtserwerbe an Baugrundstücken zu Freizeitwohnsitzzwecken bei Nichtvorliegen einer entsprechenden Widmung (z. B. Zweitwohnungsgebiet, Kerngebiet) nicht zulässig sind“, führt Hoscher näher aus.

Eine Reform der Strukturen braucht es in Oberösterreich hinsichtlich der Anzahl und Zusammensetzung der 16 Bezirksgrundverkehrskommissionen mit ihren 14 Geschäftsstellen. „Aus unserer Sicht ist die Einrichtung einer Bezirksgrundverkehrskommission in fast jedem politischen Bezirk nicht mehr zeitgemäß, hier sehen wir Synergiepotentiale durch eine Strukturreform sowie die Möglichkeit, die Aufgabenerledigung effizienter zu gestalten und Bürokratie abzubauen“, sagt Hoscher. Zudem sollte das Land die Anzahl der Mitglieder der Bezirksgrundverkehrskommissionen um die Vertreter:innen der Wirtschaftskammer und Arbeiterkammer reduzieren.

Weitere Prüfungsfeststellung

Die „Fachanwendung Grundverkehrskommission“ unterstützt die Mitarbeiter:innen der Geschäftsstellen bei der Erstellung von Dokumenten. Da alle Daten in die Fachanwendung manuell eingepflegt werden müssen, entsteht ein hoher Verwaltungsaufwand. Auch die Datenqualität wird dadurch beeinflusst. „Da die Fachanwendung nur eine unzureichende Unterstützung bei der Abwicklung des Verfahrens liefert und wichtige Funktionen, wie beispielsweise eine online-Antragstellung oder eine Kontrollautomatik fehlen, sollte sie neu konzipiert werden“, empfiehlt der LRH-Direktor abschließend eine Modernisierung der IT.

Rückfragen-Kontakt: Dr. Friederike Riekhof (+43) 732 7720-14091 oder mobil (+43) 664 60072-14091