

Bericht

**des Kontrollausschusses
betreffend den
Bericht des Oö. Landesrechnungshofs über die Initiativprüfung
Grundverkehr in Oberösterreich
mit Schwerpunkt Rechtserwerb an Baugrundstücken**

[L-2024-266487/8-XXIX,
mit erledigt [Beilage 5112/2025](#)]

Der Oö. Landesrechnungshof hat in der Zeit vom 4. September 2024 bis 12. Februar 2025 eine Initiativprüfung im Sinn des § 4 Abs. 1 Z 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Z 1 des Oö. Landesrechnungshofgesetzes 2013 durchgeführt.

Gegenstand der Prüfung war der Überblick über die Verfahren zur Genehmigung von Rechtserwerben an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, Rechtserwerben an Baugrundstücken und Rechtserwerben durch Ausländer:innen sowie über Verfahren zur Erklärung von Gemeinden zu Vorbehaltsgebieten und Abwicklung der Verfahren zur Genehmigung von Rechtserwerben an Baugrundstücken.

Der Oö. Landesrechnungshof hat dem Oö. Landtag seinen mit 22. April 2025 datierten Bericht über diese Initiativprüfung übermittelt. Dieser Bericht wurde als [Beilage 5112/2025](#) dem Kontrollausschuss zugewiesen.

Der Kontrollausschuss hat den Bericht des Oö. Landesrechnungshofs in seiner Sitzung am 25. Juni 2025 mit Stimmenmehrheit zur Kenntnis genommen. Der Bericht ist daher gemäß § 24 Abs. 6 in Verbindung mit § 22 Abs. 2 Z 3 der Oö. Landtagsgeschäftsordnung 2009 dem Oö. Landtag mit einem Ausschussantrag vorzulegen.

Der Oö. Landesrechnungshof fasst seinen Bericht wie folgt zusammen:

„(1) Grundverkehrsrecht ist durch verfassungs- und europarechtliche Schranken geprägt

In Österreich unterliegt der Grundverkehr gesetzlichen Beschränkungen. Diese Beschränkungen sind nur unter bestimmten Voraussetzungen verfassungs- bzw. europarechtlich zulässig. (Berichtspunkt 1)

Das Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 unterscheidet zwischen Rechtserwerben an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken (grüner Grundverkehr), an Baugrundstücken (grauer

Grundverkehr) und durch Ausländer:innen (Ausländergrundverkehr). Diese Rechtserwerbe unterliegen mit Ausnahmen der Genehmigung durch die Bezirksgrundverkehrsbehörden. (Berichtspunkt 2)

Der LRH ortet in bestimmten Bereichen einen zusätzlichen Regelungsbedarf. Diese möglichen zusätzlichen Regelungen wären aber vorab auf ihre verfassungs- und europarechtliche Zulässigkeit zu prüfen; im Bereich des grauen Grundverkehrs ist jedenfalls der Ausgang des beim Verfassungsgerichtshof anhängigen Verfahrens abzuwarten. (Berichtspunkte 4, 7, 8, 9, 16 und 25)

(2) Mehr Katastralgemeinden als Freigebiete vorsehen

Eine Genehmigung der Eigentumsübertragung an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ist nicht erforderlich, wenn das betroffene Grundstück in einem Freigebiet liegt. Bei einem Freigebiet handelt es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet nicht landwirtschaftlichen Charakters. Die Oö. Grundverkehrs-Freigebiete-Verordnung 1994 legt als Freigebiete in Summe 23 Katastralgemeinden fest. Das Land OÖ sollte die Verordnung aktualisieren; so könnten nach einer Analyse der Lage, Bodenbeschaffenheit und Widmung zusätzliche Katastralgemeinden als Freigebiete verordnet werden. (Berichtspunkt 6 - VERBESSERUNGSVORSCHLAG I)

(3) Verordnung von Vorbehaltsgebieten ist wichtiges Regulativ

Die Oö. Landesregierung erklärt unter bestimmten Voraussetzungen Gemeinden zu Vorbehaltsgebieten. Innerhalb dieser Vorbehaltsgebiete sind bestimmte Rechtserwerbe an Baugrundstücken zu Freizeitwohnsitzzwecken grundsätzlich unzulässig (grauer Grundverkehr). Mit Stand 1.1.2025 waren 26 Gemeinden zu Vorbehaltsgebieten erklärt. Diese Gemeinden liegen in der Seenregion und in der Region Pyhrn-Priel. (Berichtspunkte 10 bis 12)

Teilweise wurden Vorbehaltsgebiete wieder aufgehoben, da die Gemeinden die Instrumente der Raumordnung als ausreichend ansahen. Aufgrund der dynamischen Entwicklungen am Immobilienmarkt war diese Einschätzung teilweise nicht richtig. Die Gemeinden haben trotz zulässigem Freizeitwohnsitz gemäß Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 die widmungskonforme Nutzung im Rahmen ihrer baupolizeilichen Aufgaben zu kontrollieren. (Berichtspunkte 13 und 16)

In diesem Zusammenhang wäre - vor Erarbeitung einer Regierungsvorlage - auch zu prüfen, ob die Wiedereinführung einer Bestimmung, wonach Rechtserwerbe an Baugrundstücken zu Freizeitwohnsitzzwecken bei Nichtvorliegen einer entsprechenden Widmung (z. B. Zweitwohnungsgebiet, Kerngebiet) zu untersagen sind, zweckmäßig ist. (Berichtspunkt 16)

(4) Anzahl der Bezirksgrundverkehrskommissionen reduzieren

Für den örtlichen Zuständigkeitsbereich einer Bezirksverwaltungsbehörde oder mehrerer Bezirksverwaltungsbehörden ist je eine Bezirksgrundverkehrskommission eingerichtet. Die Oö. Bezirksgrundverkehrskommissionen-Verordnung 2002 bestimmt den örtlichen Wirkungsbereich, den Sitz und die Geschäftsstelle jeder Bezirksgrundverkehrskommission. In

Summe gibt es 16 Bezirksgrundverkehrskommissionen und 14 Geschäftsstellen (angesiedelt bei den Bezirkshauptmannschaften bzw. beim Amt der Oö. Landesregierung).

Für den LRH ist die Einrichtung einer Bezirksgrundverkehrskommission in (fast) jedem politischen Bezirk nicht mehr zeitgemäß. Seiner Ansicht nach könnten durch eine Strukturreform Synergiepotentiale gehoben und die Effektivität und Effizienz in der Aufgabenerledigung gesteigert werden. Die Anzahl der Bezirksgrundverkehrskommissionen sollte reduziert, die örtlichen Wirkungsbereiche der Bezirksgrundverkehrskommissionen erweitert und die Geschäftsstellen bei den Bezirkshauptmannschaften bzw. beim Amt der Oö. Landesregierung konzentriert werden. (Berichtspunkt 18 - VERBESSERUNGSVORSCHLAG II).

(5) Zusammensetzung der Bezirksgrundverkehrskommissionen nicht mehr zeitgemäß

Die Bezirksgrundverkehrskommissionen sind zuständig für Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken (grüner Grundverkehr); in allen anderen Fällen die bzw. der Vorsitzende als Einzelorgan. (Berichtspunkt 19)

Jeder Bezirksgrundverkehrskommission gehören als Mitglieder die bzw. der Vorsitzende, eine bzw. ein landwirtschaftliche:r Sachverständige:r, eine bzw. ein Vertreter:in der Landwirtschaftskammer für Oberösterreich, eine bzw. ein Vertreter:in der Wirtschaftskammer Oberösterreich und eine bzw. ein Vertreter:in der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Oberösterreich an; bei Rechtserwerben, die Waldgrundstücke umfassen, wird die Bezirksgrundverkehrskommission um eine bzw. einen Sachverständige:n für forsttechnische Angelegenheiten verstärkt.

Die Mitgliedschaft der Vertreter:innen der Wirtschaftskammer Oberösterreich und der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Oberösterreich hat keine Berechtigung mehr. Das Land OÖ sollte eine Regierungsvorlage für einen Gesetzesentwurf erarbeiten, um die Anzahl der Mitglieder der Bezirksgrundverkehrskommissionen zu reduzieren. (Berichtspunkte 25 und 28 - VERBESSERUNGSVORSCHLAG III)

(6) Neukonzeption der Fachanwendung Grundverkehrskommission notwendig

Die Dokumentation des Verfahrens erfolgt im elektronischen Akt (ELVIS); zusätzlich unterstützt die Fachanwendung Grundverkehrskommission die Mitarbeiter:innen der Geschäftsstellen im Verfahren durch die automatisierte Datenübernahme für die Erstellung von Dokumenten. Die Datenfelder der Fachanwendung werden - sofern es sich um Pflichtfelder handelt - befüllt; die sonstigen Datenfelder in unterschiedlichem Ausmaß. Dies ist darauf zurückzuführen, dass alle Daten in die Fachanwendung manuell eingepflegt werden müssen, was zu einem hohen Verwaltungsaufwand führt und auch die Datenqualität beeinflusst.

Die Fachanwendung unterstützt nur unzureichend die Abwicklung des Verfahrens; es fehlt nach Ansicht des LRH an wichtigen Funktionen (umfassende ELVIS-Verknüpfung, Online-Antragstellung, Kontrollautomatik, Kennzahlensystem). Die Fachanwendung sollte daher neu konzipiert werden. (Berichtspunkt 21 - VERBESSERUNGSVORSCHLAG IV)

- (7) Die Empfehlungen des LRH an die geprüften Stellen sind unter Berichtspunkt 43 zusammengefasst.
- (8) Im Sinne des § 9 Abs. 2 Oö. LRHG 2013 empfiehlt der LRH dem Kontrollausschuss betreffend folgende Beanstandungen und Verbesserungsvorschläge eine einmalige Folgeprüfung zu beschließen:
- I. Das Land OÖ sollte die Oö. Grundverkehrs-Freigebieteeverordnung 1994 aktualisieren; so könnten nach einer Analyse der Lage, Bodenbeschaffenheit und Widmung zusätzliche Katastralgemeinden als Freigebiete verordnet werden. (Berichtspunkt 6; Umsetzung mittelfristig)
 - II. Das Land OÖ sollte die Anzahl der Bezirksgrundverkehrskommissionen reduzieren, die örtlichen Wirkungsbereiche der Bezirksgrundverkehrskommissionen erweitern und die Geschäftsstellen bei den Bezirkshauptmannschaften bzw. beim Amt der Oö. Landesregierung konzentrieren. (Berichtspunkt 18; Umsetzung mittelfristig)
 - III. Das Land OÖ sollte eine Regierungsvorlage für einen Gesetzesentwurf erarbeiten, um die Anzahl der Mitglieder der Bezirksgrundverkehrskommissionen zu reduzieren. (Berichtspunkte 25 und 28; Umsetzung mittelfristig)
 - IV. Da die Fachanwendung Grundverkehrskommission die Abwicklung des Verfahrens nur unzureichend unterstützt, sollte das Land OÖ diese neu konzipieren. (Berichtspunkt 21; Umsetzung mittelfristig)"

Als Beanstandungen und Verbesserungsvorschläge im Sinn des § 9 Abs. 2 des Oö. Landesrechnungshofgesetzes 2013 wurden vom Kontrollausschuss festgelegt:

- I. Das Land OÖ sollte die Oö. Grundverkehrs-Freigebieteeverordnung 1994 aktualisieren; so könnten nach einer Analyse der Lage, Bodenbeschaffenheit und Widmung zusätzliche Katastralgemeinden als Freigebiete verordnet werden. (Berichtspunkt 6; Umsetzung mittelfristig)
- II. Das Land OÖ sollte die Anzahl der Bezirksgrundverkehrskommissionen reduzieren, die örtlichen Wirkungsbereiche der Bezirksgrundverkehrskommissionen erweitern und die Geschäftsstellen bei den Bezirkshauptmannschaften bzw. beim Amt der Oö. Landesregierung konzentrieren. (Berichtspunkt 18; Umsetzung mittelfristig)
- III. Da die Fachanwendung Grundverkehrskommission die Abwicklung des Verfahrens nur unzureichend unterstützt, sollte das Land OÖ diese neu konzipieren. (Berichtspunkt 21; Umsetzung mittelfristig)

Der Kontrollausschuss beantragt, der Oö. Landtag möge beschließen:

- 1. Der Bericht des Oö. Landesrechnungshofs über die Initiativprüfung „Grundverkehr in Oberösterreich mit Schwerpunkt Rechtserwerb an Baugrundstücken“ sowie die Festlegungen des Kontrollausschusses werden zur Kenntnis genommen.**
- 2. Dem Oö. Landesrechnungshof wird für seinen Bericht gedankt.**
- 3. Die Oö. Landesregierung wird aufgefordert, bis zur Folgeprüfung die Umsetzung der vom Kontrollausschuss festgelegten Empfehlungen zu veranlassen.**

Linz, am 25. Juni 2025

Mag. Felix Eypeltauer

Obmann

Bgm. Anton Froschauer

Berichterstatter