

ERLÄUTERUNGEN

zur Verordnung der Oö. Landesregierung, mit der die Oö. Grundverkehrs-Freigebieteverordnung 1994 und die Oö. Bezirksgrundverkehrskommissionen-Verordnung 2002 geändert werden und die Oö. Grundverkehrskommissionen-Gebührenverordnung 2002 aufgehoben wird (Oö. Grundverkehrs-Anpassungsverordnung 2026)

A. Allgemeiner Teil

I. Anlass und Inhalt des Verordnungsentwurfes

Der vorliegende Verordnungsentwurf dient der Umsetzung der Empfehlungen des Oö. Landesrechnungshofes (LRH), die im Bericht „Grundverkehr in Oberösterreich mit Schwerpunkt Rechtserwerb an Baugrundstücken“ (April 2025) formuliert wurden. Im Rahmen einer Initiativprüfung analysierte der Oö. Landesrechnungshof die Organisation, den Vollzug sowie die rechtlichen Rahmenbedingungen des Grundverkehrs in Oberösterreich und sprach mehrere Vorschläge zur Verwaltungsvereinfachung, Effizienzsteigerung und Deregulierung aus. Insbesondere wurde empfohlen, die Oö. Grundverkehrs-Freigebieteverordnung 1994 zu aktualisieren sowie die Anzahl der Bezirksgrundverkehrskommissionen zu reduzieren, die örtlichen Wirkungsbereiche der Bezirksgrundverkehrskommissionen zu erweitern und die Geschäftsstellen bei den Bezirkshauptmannschaften bzw. beim Amt der Oö. Landesregierung zu konzentrieren. Auf Grundlage dieses Berichts und der darauf aufbauenden politischen Beschlussfassung wurde die Umsetzung der Empfehlungen eingeleitet.

Ziel der gegenständlichen Verordnungsnovelle ist es, durch punktuelle Anpassungen bestehender Verordnungen, den Vollzug des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1994 effizienter zu gestalten, unnötigen Verwaltungsaufwand zu vermeiden und bestehende Strukturen unter Berücksichtigung aktueller sachlicher und organisatorischer Gegebenheiten zweckmäßig weiterzuentwickeln. Dabei werden insbesondere Maßnahmen zur Verwaltungsvereinfachung, Effizienzsteigerung und Deregulierung verfolgt.

Ein wesentlicher Schwerpunkt des Entwurfs liegt in der Aktualisierung der Oö. Grundverkehrs-Freigebieteverordnung 1994. Das Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 ermöglicht es, überwiegend bebaute Gebiete ohne landwirtschaftlichen Charakter als Freigebiete festzulegen, wodurch bestimmte Rechtserwerbe von der Genehmigungspflicht ausgenommen werden. Vor dem Hintergrund veränderter Siedlungs- und Nutzungsstrukturen wurde eine fachliche Überprüfung durchgeführt, auf deren Grundlage die Oö. Grundverkehrs-Freigebieteverordnung 1994 angepasst werden soll. Damit wird dem Ziel Rechnung getragen, die Verwaltung zu entlasten und Verfahren verstärkt auf jene Fälle zu konzentrieren, in denen eine grundverkehrsrechtliche Prüfung sachlich erforderlich ist.

Darüber hinaus sieht der Entwurf organisatorische Anpassungen bei den Bezirksgrundverkehrskommissionen vor. Bestehende Strukturen sollen im Sinne einer effizienteren Aufgabenerfüllung und einer besseren Nutzung vorhandener Ressourcen weiterentwickelt werden. Die vorgesehenen Maßnahmen betreffen insbesondere die Zusammenlegung einzelner Bezirksgrundverkehrskommissionen sowie die damit verbundene Konzentration von Geschäftsstellen. Die Umsetzung erfolgt unter Bedachtnahme auf die laufende Funktionsperiode (2021 - 2026), um einen geordneten Übergang sicherzustellen.

Weiters wird die Oö. Grundverkehrskommissionen-Gebührenverordnung 2002 aufgehoben, deren gesetzliche Grundlage durch das Oö. Deregulierungsgesetz 2026 entfällt. Diese Maßnahme dient der Rechtsbereinigung und unterstützt das übergeordnete Ziel einer schlanken, übersichtlichen und deregulierten Rechtsordnung.

II. Verordnungsgrundlagen

Die Grundlage für die Verordnungserlassung ergibt sich aus § 4 Abs. 7, § 25 Abs. 2 und § 29 Abs. 3 Oö. Grundverkehrsgesetz 1994, LGBl. Nr. 88/1994, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 59/2024.

III. Finanzielle Auswirkungen auf die Gebietskörperschaften

Durch diese Verordnung werden weder für das Land noch für die Gemeinden oder den Bund - im Vergleich zur bisherigen Rechtslage - Mehrkosten erwachsen.

Durch die Erweiterung der Oö. Grundverkehrs-Freigebieteverordnung 1994 sowie die organisatorische Zusammenlegung von Bezirksgrundverkehrskommissionen und die Konzentration von Geschäftsstellen ist insgesamt von einer Vereinfachung der Verwaltung und einer effizienteren Aufgabenerfüllung auszugehen. Die dadurch erzielte Straffung der Organisations- und Verfahrensabläufe ermöglicht die Nutzung organisatorischer Synergien, reduziert den administrativen Aufwand und trägt zu einer wirtschaftlicheren Vollziehung des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1994 bei. Darüber hinaus entfällt infolge der Aufhebung der Oö. Grundverkehrskommissionen-Gebührenverordnung 2002 der bisher mit der Bemessung und Abrechnung von Sitzungsgeldern und Entschädigungen verbundene Verwaltungsaufwand. Insgesamt sind daher Verwaltungsvereinfachungen und entsprechende Kosteneinsparungen zu erwarten.

IV. Finanzielle Auswirkungen auf Bürgerinnen und Bürger und auf Unternehmen einschließlich der Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort Oberösterreich

Die in dieser Verordnung enthaltenen Regelungen bringen im Vergleich zur bisherigen Rechtslage keine finanziellen (Mehr-)Belastungen für die Bürgerinnen und Bürger im Allgemeinen und für Wirtschaftstreibende im Besonderen mit sich.

V. Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union

Dieser Verordnung stehen - soweit ersichtlich - keine zwingenden unionsrechtlichen Vorschriften entgegen.

VI. Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft, insbesondere auf Frauen und Männer

Diese Verordnung hat weder direkt noch indirekt unterschiedliche Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft, insbesondere auf Frauen und Männer.

VII. Auswirkungen in umweltpolitischer Hinsicht, insbesondere Klimaverträglichkeit

Die Verordnung weist keinerlei umweltpolitische Relevanz auf.

VIII. Besonderheiten des Verordnungsverfahrens

Der vorliegende Verordnungsentwurf enthält keine verfahrensrechtlichen Besonderheiten.

B. Besonderer Teil

Zu Art. I:

Gemäß § 4 Abs. 7 Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 (Oö. GVG 1994) kann die Oö. Landesregierung überwiegend bebaute Gebiete ohne landwirtschaftlichen Charakter durch Verordnung als sogenannte Freigebiele festlegen. Derzeit sind in der Oö. Grundverkehrs-Freigebieleverordnung insgesamt 23 Katastralgemeinden als Freigebiele ausgewiesen. Für Rechtserwerbe an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, die in einem solchen Freigebiet liegen, besteht keine Genehmigungspflicht nach den Bestimmungen des sogenannten „Grünen Grundverkehrs“ des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1994.

Der Oö. Landesrechnungshof stellte im Rahmen seiner Prüfung fest, dass die bestehende Oö. Grundverkehrs-Freigebieleverordnung 1994 seit längerer Zeit keiner umfassenden Evaluierung mehr unterzogen wurde, und empfahl daher nach Analyse der Lage, Bodenbeschaffenheit und Widmung zusätzliche geeignete Katastralgemeinden als Freigebiele vorzusehen.

In Umsetzung dieser Empfehlung beauftragte die Abteilung Land- und Forstwirtschaft die Abteilung Geoinformation und Liegenschaft mit einer GIS-gestützten Auswertung. Dabei wurden die Katastralgemeinden insbesondere hinsichtlich der Anteile von Bauland-, Verkehrsflächen- und Grünlandwidmungen an der Gesamtfläche untersucht.

Gegenstand der Analyse waren insbesondere jene Katastralgemeinden, bei denen mehr als 50 % der Gesamtfläche als Bauland gewidmet sind und die aufgrund ihrer Lage und Bodenbeschaffenheit keinen überwiegend landwirtschaftlichen Charakter mehr aufweisen. Auf Basis dieser Auswertung wurden mehrere Katastralgemeinden festgestellt, in denen mehr als 50 % der Gesamtfläche als Bauland gewidmet sind und die aufgrund ihrer Lage sowie ihrer Bodenbeschaffenheit grundsätzlich für eine Einstufung als Freigebiet in Betracht kommen. Nach Durchführung eines Anhörungsverfahrens (vgl. § 4 Abs. 7 iVm § 6 Abs. 3 Oö. GVG 1994) sprachen sich die Gemeinden Altheim, Bad Ischl und Schwanenstadt ausdrücklich für eine Aufnahme ihrer Katastralgemeinden in die Oö. Grundverkehrs-Freigebieleverordnung 1994 aus, während die übrigen betroffenen Gemeinden eine solche Erweiterung nicht befürworteten.

Die Verordnungsänderung berücksichtigt daher jene Katastralgemeinden, bei denen sowohl die fachlichen Voraussetzungen für eine Einstufung als Freigebiet vorliegen als auch die Zustimmung der jeweiligen Gemeinde bereits gegeben ist.

Zu Art. II:

Die Oö. Bezirksgrundverkehrskommissionen-Verordnung 2002 regelt den örtlichen Wirkungsbereich, den Sitz und die Geschäftsstellen der Bezirksgrundverkehrskommissionen.

Im Zuge der Prüfung durch den Oö. Landesrechnungshof stellte dieser fest, dass die bestehende Organisationsstruktur der Bezirksgrundverkehrskommissionen mit derzeit 16 Kommissionen und 14 Geschäftsstellen historisch gewachsen ist und in dieser Form nicht mehr zeitgemäß erscheint. Zur Verbesserung der Effizienz und zur Vermeidung organisatorischer Doppelgleisigkeiten wurde empfohlen, die Anzahl der Kommissionen zu reduzieren, deren örtliche Wirkungsbereiche zu erweitern und die Geschäftsstellen organisatorisch zu konzentrieren.

Im Zuge der fachlichen Prüfung wurden verschiedene Organisationsvarianten erarbeitet und hinsichtlich ihrer verwaltungsökonomischen Auswirkungen bewertet. Als zweckmäßige und verhältnismäßige Maßnahme wurde die Zusammenlegung einzelner Bezirksgrundverkehrskommissionen festgelegt, wodurch die Anzahl der Kommissionen und Geschäftsstellen reduziert werden kann, ohne die Funktionsfähigkeit des Vollzugs zu beeinträchtigen. Ziel dieser Maßnahme ist insbesondere eine effizientere Nutzung

vorhandener Ressourcen, eine Vereinheitlichung der Vollzugspraxis sowie eine nachhaltige organisatorische Straffung.

Mit der vorliegenden Novelle werden daher die Bezirksgrundverkehrskommission Linz und die Bezirksgrundverkehrskommission Linz-Land (örtlicher Wirkungsbereich politischer Bezirk Linz und politischer Bezirk Linz-Land, Geschäftsstelle Amt der Oö. Landesregierung) sowie die Bezirksgrundverkehrskommission Grieskirchen und die Bezirksgrundverkehrskommission Eferding (örtlicher Wirkungsbereich politischer Bezirk Grieskirchen und politischer Bezirk Eferding, Geschäftsstelle Bezirkshauptmannschaft Grieskirchen) zusammengelegt. Die Anzahl der Bezirksgrundverkehrskommissionen sinkt sodann von 16 auf 14 und die der Geschäftsstellen von 14 auf 13.

Die Neuregelung dient der organisatorischen Weiterentwicklung des Grundverkehrsvollzugs und trägt zu einer Verwaltungsvereinfachung sowie zu einer effizienteren Aufgabenwahrnehmung bei.

Zu Art. III:

Mit dem Entfall der gesetzlichen Grundlage für Entschädigungen gemäß § 29 Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 durch das Oö. Deregulierungsgesetz 2026 ist auch die darauf beruhende Oö. Grundverkehrskommissionen-Gebührenverordnung 2002 gegenstandslos geworden. Die Aufhebung dieser Verordnung dient der Rechtsbereinigung und entspricht dem Grundsatz der Deregulierung.

Zu Art. IV:

Diese Bestimmung regelt das Inkrafttreten.

Die Mitglieder der Bezirksgrundverkehrskommissionen sind jeweils für eine Funktionsperiode von sechs Jahren bestellt. Die laufende Funktionsperiode endet mit 31. Dezember 2026. Geplante gesetzliche grundverkehrsrechtliche Änderungen im Rahmen des Oö. Deregulierungsgesetzes 2026 sollen mit 1. Jänner 2027 in Kraft treten. Um einen geordneten und einheitlichen Übergang zu gewährleisten, sollen die Änderungen dieser Verordnung mit 1. Jänner 2027 in Kraft treten.